

## Comunicado sobre el Informe de la Titularizadora Colombiana S.A - Año 2025

El Informe Final de Gestión 2025 de Titularizadora Colombiana cumple con la obligación de revelar la información del ejercicio correspondiente y fue aprobado por la Junta Directiva el 19 de febrero de 2026 y por la Asamblea General el 27 de marzo de 2026. A continuación presentamos un resumen de algunos de los datos más relevantes de la gestión y resultados de la Compañía durante el año 2025:

### Principales hitos 2025

- Movilización de recursos: Titularizadora Colombiana movilizó \$730 mil millones, mediante cinco nuevas emisiones: dos respaldadas por créditos hipotecarios (TIPS) y tres por créditos de vehículos (TIV), complementadas con operaciones de warehousing de cartera de los mismos subyacentes.
- Contribución al mercado: Estas operaciones permitieron mantener por segundo año consecutivo una participación significativa en el mercado de renta fija, representando el 14% del total emitido en la Bolsa de Valores Colombiana.
- Participación de multilateral: En la emisión TIPS Sociales U-7, se contó con BID Invest como inversionista ancla, marcando la primera participación de una entidad multilateral en una emisión de Titularizadora.
- Acercamiento a nuevos originadores: Destaca la emisión hipotecaria en pesos N-25, realizada por primera vez en colaboración con Bancoomeva.

### Desempeño financiero

- Los activos totales alcanzaron \$172.5 mil millones, reflejando la gestión activa del portafolio de inversiones y las operaciones de compra-venta de cartera bajo warehousing con Credifamilia y Finanzauto, con una reducción del 28,99% frente a 2024.
- Los pasivos se situaron en \$8.3 mil millones, asociados a impuestos diferidos sobre la renta y otros impuestos corrientes, con una disminución del 90,68% respecto al año anterior, principalmente por la cancelación de préstamos adquiridos para la compra de cartera bajo warehousing.
- El patrimonio cerró en \$164.2 mil millones, con un aumento del 6,71%, impulsado por la capitalización de BOCEAS por \$10.833 millones.
- El ROE se situó en 8,1%, y la utilidad disponible para distribuir aumentó a \$11.109 millones, frente a \$11.005 millones en 2024.

## Sostenibilidad e inversión responsable

- Desde noviembre de 2025, Titularizadora fue reconocida como Emisor Recurrente (ER) por la Superintendencia Financiera de Colombia, reafirmando su rol activo en el mercado.
- Se evidenciaron avances en la adopción de los Principios de Inversión Responsable (PRI), con mejoras en todos los módulos evaluados frente a 2024.
- La compañía continuó su compromiso social mediante la emisión TIPS SOCIALES UVR U-7, alineada con los Principios de Bonos Sociales del ICMA, obteniendo calificación “Excelente” en la evaluación de segundas partes realizada por Sustainable Fitch.

A continuación se presenta de manera completa el **Informe Final de Gestión 2025** de la Titularizadora Colombiana.



# INFORME DE GESTIÓN DE FIN DE EJERCICIO 2025

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.  
BOGOTÁ  
CALLE 72 NO 7-64 PISO 4

FEBRERO DE 2025

---

## Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A.  
Domicilio: Bogotá, Colombia.  
Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4  
Tel. +57 (601) 6183030.  
Página Web: [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

La Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la “Titularizadora” o la “Compañía”, “Sociedad”) es una sociedad anónima que tiene por objeto la adquisición y movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios, incluyendo estructurar, asesorar y obrar como administrador de procesos de titularización de estos activos, además de emitir valores y colocarlos mediante oferta pública o privada.

## Alcance

La Titularizadora ha preparado el presente Informe correspondiente al año 2025 con el fin de informar sobre la evolución del negocio, la situación económica, administrativa y jurídica, así como el marco corporativo de la Sociedad y los resultados financieros del periodo sujeto a reporte. En este sentido, el presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos establecidos en el Artículo 47 de la Ley 222 de 1995, modificada por el artículo 1° de la Ley 603 de 2000, así como de las demás normas que complementen y/o modifiquen los requisitos mínimos del Informe de Gestión. De igual manera, el Informe incorpora los lineamientos señalados en las Circulares Externas 031 de 2021 y 012 de 2022 para la revelación de información de asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos y el Informe Periódico de Fin de Ejercicio, respectivamente, expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, y de las normas que los complementen y/o adicionen para las sociedades titularizadoras, así como la información correspondiente al Informe de Gobierno Corporativo (Capítulo de Análisis del Gobierno Corporativo).

## Introducción

El 2025 se desarrolló en un entorno económico de recuperación gradual, pero aún vulnerable a choques tanto internos como externos. A nivel internacional, se mantuvo la tendencia de flexibilización monetaria iniciada el año anterior en las principales economías desarrolladas, contribuyendo a una relativa estabilidad financiera. No obstante, la guerra arancelaria liderada por Estados Unidos, junto con los conflictos geopolíticos en Europa del Este y Medio Oriente generaron episodios de volatilidad que se reflejaron en el aumento del precio del oro y en ajustes sobre las expectativas de crecimiento global.

En el ámbito local, la economía colombiana presentó una recuperación moderada del producto interno bruto, impulsada principalmente por una mejora del consumo privado

en un contexto en el que el proceso desinflacionario avanzó a un ritmo más lento de lo previsto. Aunque la inflación mantuvo una senda descendente, persistieron presiones en algunos componentes indexados, lo que limitó el accionar de la política monetaria. El Banco de la República realizó un único recorte de 25 puntos básicos en mayo y posteriormente optó por mantener la tasa estable, preservando un enfoque prudente basado en la estabilidad macroeconómica.

En los mercados financieros, el incremento de los rendimientos de los TES reflejó la mayor incertidumbre fiscal y el aumento del endeudamiento público, elementos que influyeron en la percepción de riesgo soberano y condicionaron las decisiones de inversión. En consecuencia, el mercado de capitales local mostró una actividad moderada.

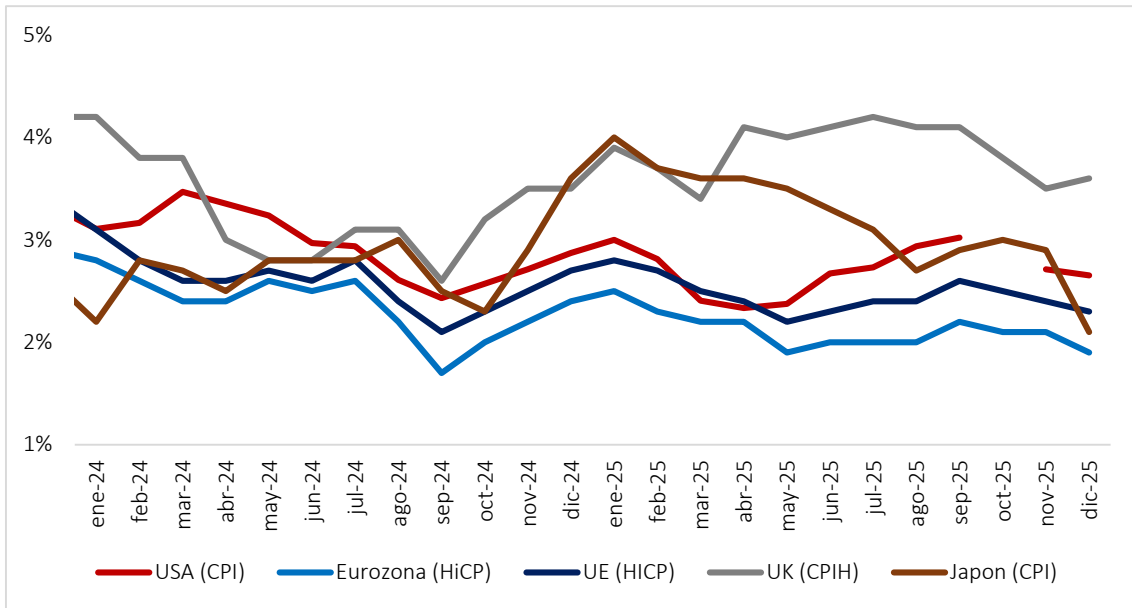
Pese a los retos del entorno, el 2025 representó un año de consolidación para la Titularizadora en el mercado de emisiones. La Compañía realizó cinco (5) emisiones respaldadas por distintos tipos de activos, dos de ellas hipotecarias y tres de cartera de vehículos, fortaleciendo su liderazgo como actor especializado en estructuración y gestión de procesos de titularización. Se destacaron particularmente la Emisión TIPS Sociales UVR U-7, primera con sello social y con BID Invest como inversionista ancla, y las nuevas operaciones TIV, que se beneficiaron del modelo de *warehousing* y obtuvieron una alta demanda en el mercado. Con ello, la Titularizadora alcanzó una participación del 14% en el total de emisiones de renta fija realizadas a través de la Bolsa de Valores de Colombia.

## Entorno Económico

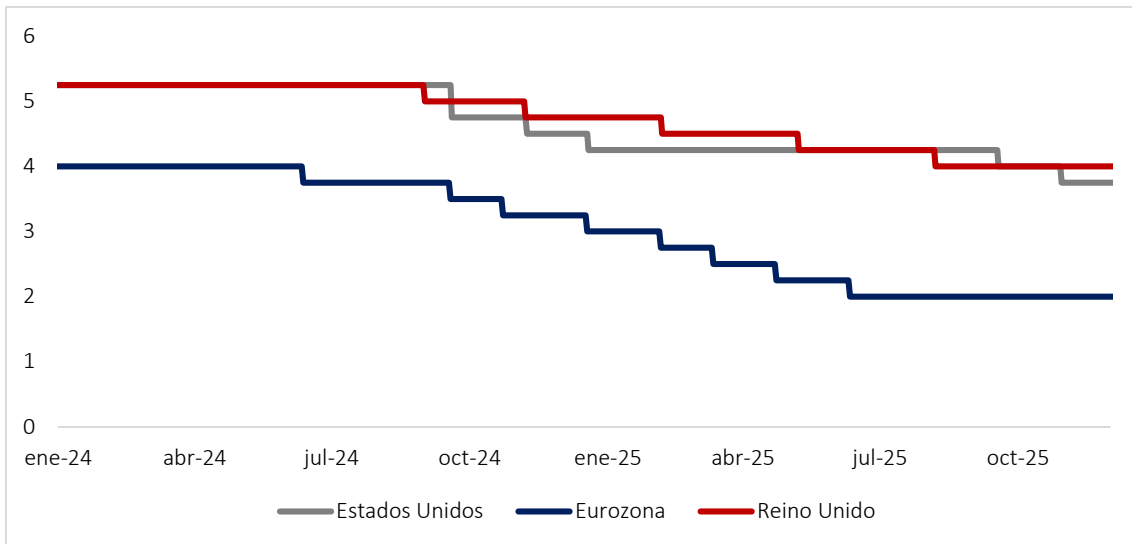
### Mercados Internacionales

Durante 2025 se mantuvieron varias de las tendencias observadas en 2024, aunque con cambios relevantes en el contexto global. La relajación de la política monetaria en las economías desarrolladas continuó, pero a un ritmo más moderado. La Reserva Federal mantuvo su tasa de referencia sin cambios durante el primer semestre y solo inició reducciones hacia la segunda mitad del año. En contraste, el Banco Central Europeo y el Banco de Inglaterra continuaron con el ciclo de recortes iniciado en 2024 desde los primeros meses de 2025, acumulando descensos graduales a lo largo del año. Este comportamiento se dio en un entorno internacional caracterizado por tensiones comerciales asociadas a la guerra arancelaria global impulsada por Estados Unidos.

De esta forma, se mantuvo algo de estabilidad en los mercados financieros, aunque las tensiones geopolíticas por la mencionada guerra arancelaria, la continuación de los conflictos entre Rusia y Ucrania, o entre Israel y Palestina, y las amenazas de la administración Trump a muchos de sus aliados en torno a la defensa, dieron lugar a episodios de volatilidad reflejada en el aumento del precio del oro, en particular durante la segunda mitad del año.

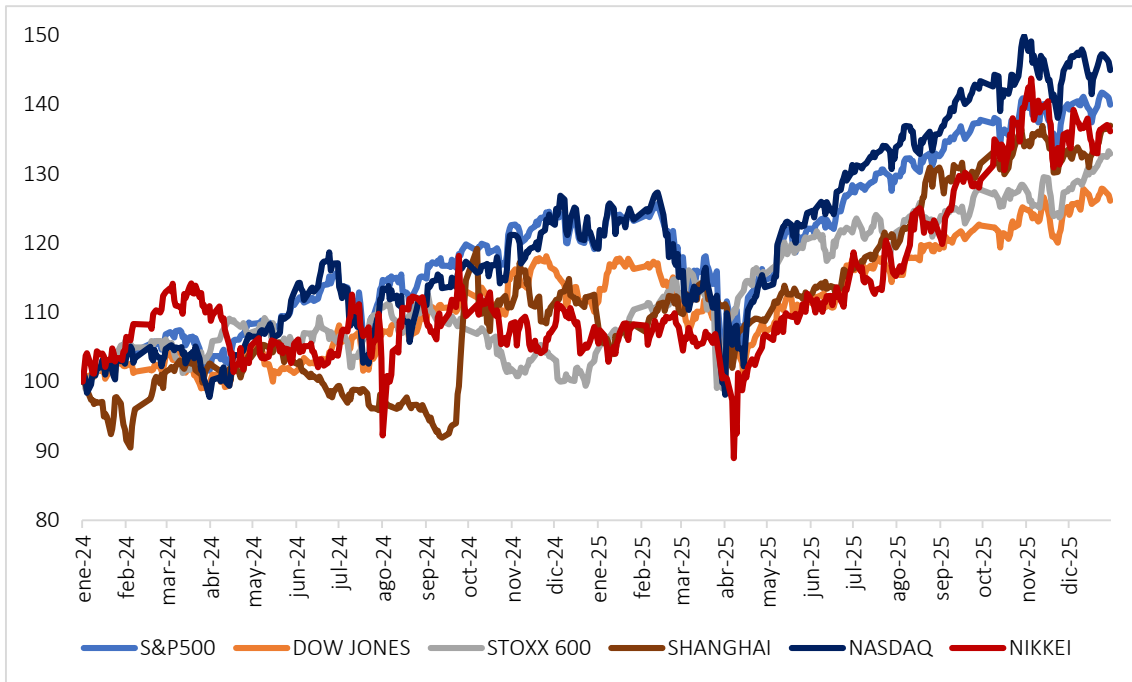
**GRÁFICO 1. COMPORTAMIENTO DE LA INFLACIÓN EN LAS PRINCIPALES ECONOMÍAS**


Fuentes: FRED, Eurostat, Office for National Statistics, Statistics Bureau of Japan

**GRÁFICO 2. TASAS DE POLÍTICA MONETARIA EN LAS PRINCIPALES ECONOMÍAS**


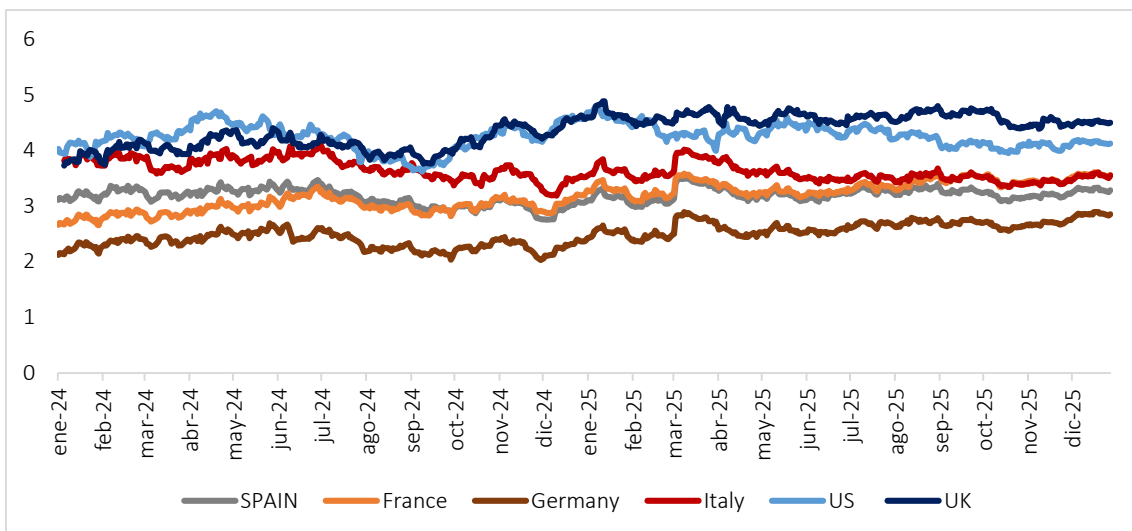
Fuente: FRED, BCE, BoE

Los mercados accionarios presentaron un desempeño positivo durante 2025. Los principales índices bursátiles de economías desarrolladas registraron valorizaciones acumuladas a lo largo del año, consistentes con un entorno de menores tasas de descuento y con expectativas de crecimiento moderado pero estable. Este comportamiento estuvo apoyado por resultados corporativos resilientes y por la continuidad de inversiones en sectores tecnológicos y de innovación.

**GRÁFICO 3. COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES ÍNDICES ACCIONARIOS (NORMALIZADOS)**


Fuente: Bloomberg

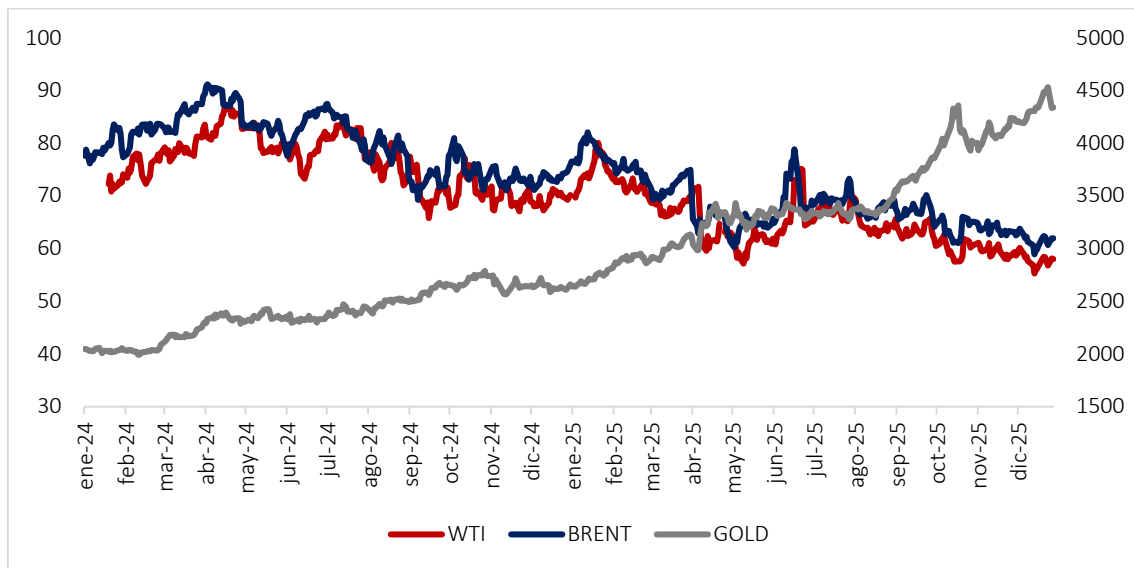
En los mercados de renta fija, el rendimiento de los bonos soberanos a 10 años evidenció una tendencia estable a lo largo de 2025, tras la elevada volatilidad registrada en años anteriores. Las series muestran una reducción gradual en los rendimientos del bono del Tesoro de Estados Unidos y de otros emisores desarrollados, explicada principalmente por el ajuste de las expectativas de tasas de interés y por una menor prima por inflación.

**GRÁFICO 4. TASAS DE BONOS SOBERANOS A 10 AÑOS**


Fuente: Bloomberg

En el mercado de commodities, las cifras muestran un comportamiento diferenciado. El precio del petróleo presentó fluctuaciones durante el año, asociadas principalmente a decisiones de oferta, ajustes en la producción y expectativas sobre la demanda global, manteniendo una tendencia a la baja durante el año. Por su parte, el precio del oro se mantuvo en niveles elevados durante 2025, comportamiento que se asocia a su rol como activo de cobertura en un entorno de transición monetaria y de persistente incertidumbre geopolítica.

**GRÁFICO 5. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE COMMODITIES**



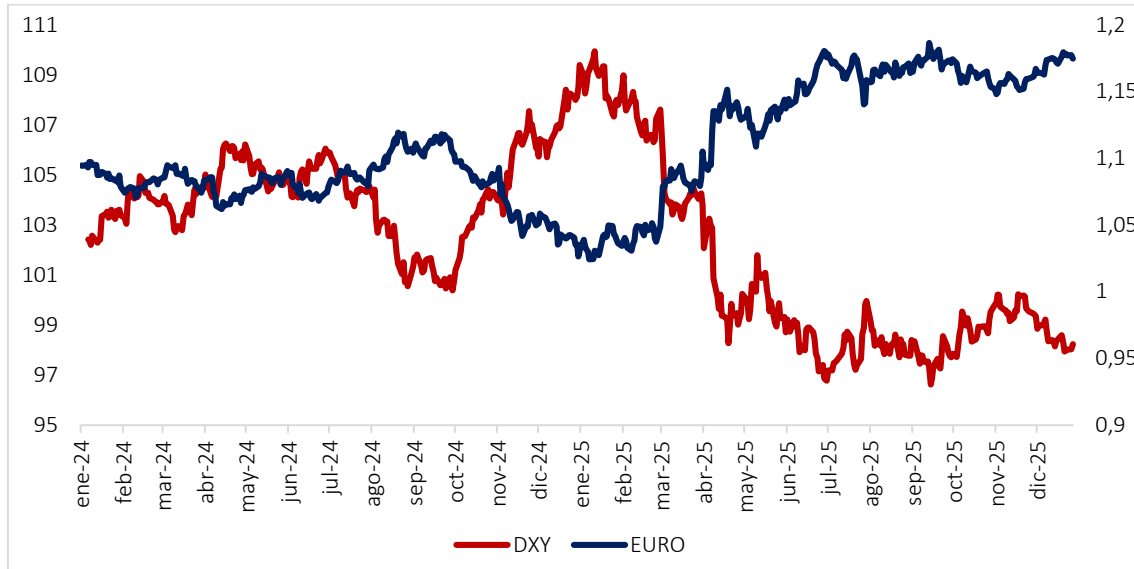
Fuente: Bloomberg

En el mercado cambiario, el comportamiento del dólar estadounidense durante 2025 estuvo influenciado tanto por factores geopolíticos como por la evolución de la política monetaria de la Reserva Federal. A lo largo del año se observaron episodios de depreciación relativa de la moneda, en un contexto marcado por el aumento de la incertidumbre geopolítica a nivel global y por un entorno monetario más flexible en Estados Unidos, que redujo los diferenciales de tasas frente a otras economías desarrolladas. Estos elementos incidieron sobre la demanda por activos denominados en dólares y generaron presiones a la baja sobre la moneda, con movimientos puntuales de corrección asociados a episodios de mayor aversión al riesgo y a la publicación de información macroeconómica relevante.

Por su parte, el euro mostró una evolución positiva frente al dólar durante 2025, en línea con la convergencia gradual de las condiciones monetarias entre la zona euro y la incertidumbre geopolítica en la que se encuentra Estados Unidos. La moneda europea registró fluctuaciones acotadas en el segundo semestre, reflejando un equilibrio entre el proceso de normalización monetaria del Banco Central Europeo y un crecimiento económico moderado en la región. Este comportamiento estuvo condicionado por una recuperación gradual de la actividad económica en la eurozona, así como por la

persistencia de riesgos estructurales asociados a la desaceleración del comercio internacional y a factores fiscales en algunos países miembros.

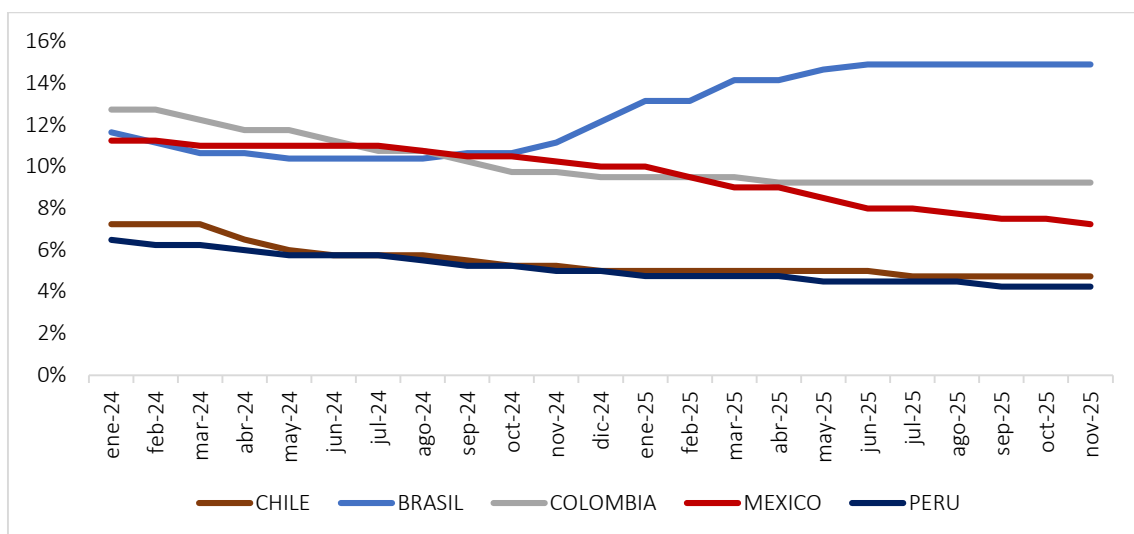
**GRÁFICO 6. COMPORTAMIENTO DEL EURO Y EL ÍNDICE DXY**



Fuente: Bloomberg

Durante 2025, las tasas de política monetaria en América Latina reflejaron, en términos generales, un proceso de flexibilización gradual, coherente con la desaceleración de la inflación observada en la mayoría de las economías de la región y con un entorno financiero internacional menos restrictivo. No obstante, el ritmo de los recortes fue cauteloso, dado que la inflación se mantuvo por encima de las metas en varios países y persistieron riesgos asociados a la indexación y a choques de oferta.

**GRÁFICO 7. TASAS DE POLÍTICA MONETARIA EN LAS ECONOMÍAS DE LATAM**



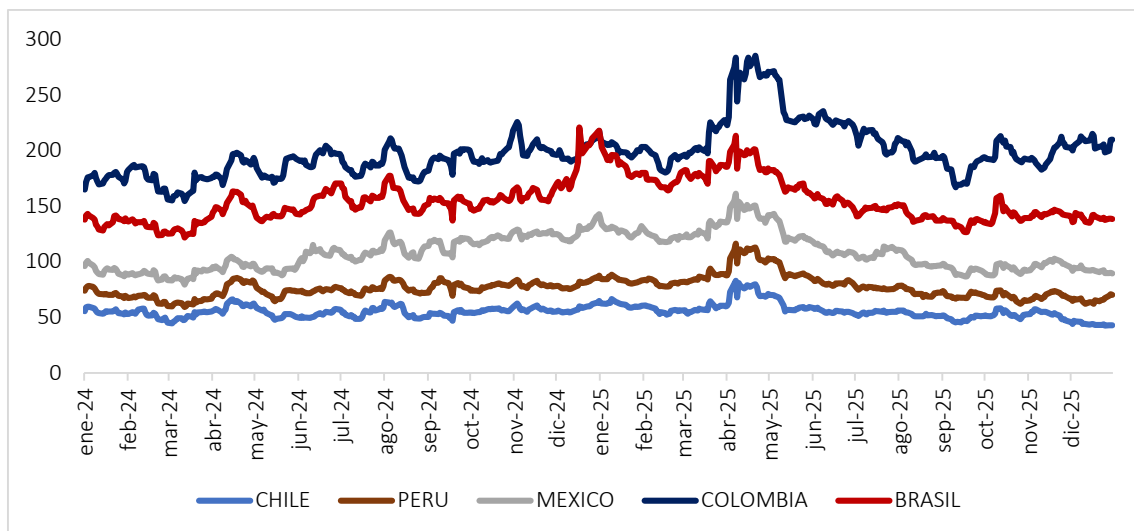
Fuente: Bloomberg

Como caso atípico dentro de la región, Brasil registró un aumento en su tasa de política monetaria durante 2025, reflejando presiones inflacionarias y fiscales específicas que llevaron a su banco central a adoptar una postura más restrictiva para preservar la credibilidad de la política monetaria.

En cuanto a los CDS soberanos de América Latina, durante 2025 se observó un comportamiento relativamente estable, con variaciones acotadas frente a los niveles registrados en años anteriores. Este desempeño estuvo asociado, en primer lugar, a un entorno financiero internacional más favorable, caracterizado por la moderación de la inflación global y el inicio de ciclos de flexibilización monetaria en las principales economías desarrolladas, lo que contribuyó a mejorar las condiciones de liquidez y a reducir la aversión al riesgo hacia los mercados emergentes.

La evolución contenida de los CDS regionales también se explica por la reducción de las tasas de interés de largo plazo en economías avanzadas, que favoreció los flujos de capital hacia activos emergentes y limitó presiones al alza sobre las primas de riesgo soberano. Asimismo, la ausencia de choques financieros globales significativos durante gran parte de 2025 contribuyó a una menor volatilidad en los indicadores de riesgo país, en contraste con episodios observados en ciclos previos de endurecimiento monetario.

**GRÁFICO 8. COMPORTAMIENTO DE LOS CDS EN LAS ECONOMÍAS DE LATAM**



Fuente: Bloomberg

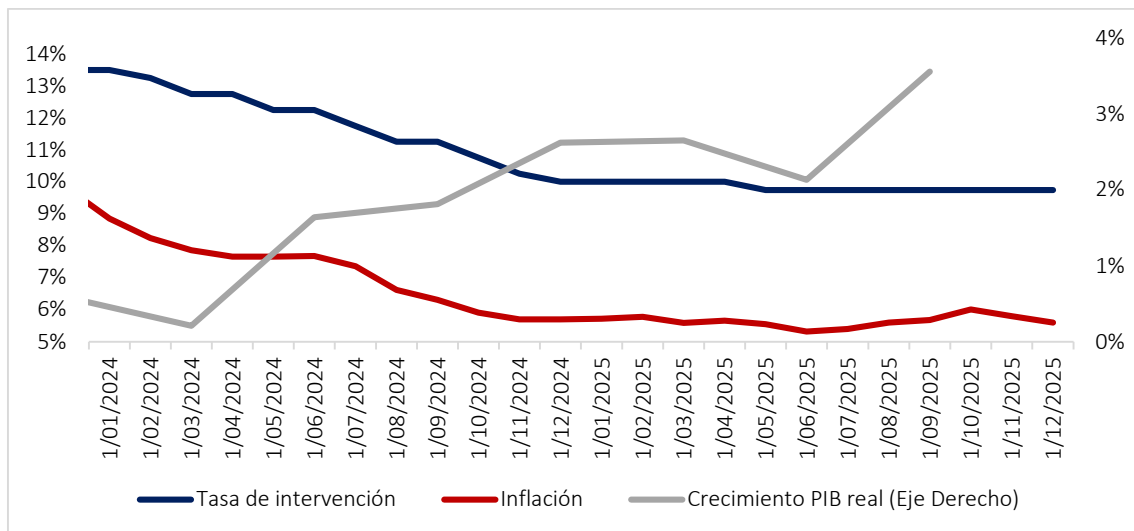
## Mercados Nacionales

Durante 2025, la economía colombiana mostró una recuperación gradual tras el bajo dinamismo registrado en 2023 y la primera parte de 2024. El crecimiento del producto interno bruto se ubicó en niveles moderados, apoyado principalmente por una mejora progresiva del consumo privado.

El proceso desinflacionario fue más lento de lo previsto. Si bien la inflación mostró una trayectoria descendente a lo largo del año, su convergencia hacia la meta del Banco de la República fue gradual y con episodios de persistencia, particularmente en los componentes de servicios y en aquellos afectados por mecanismos de indexación, lo que limitó una reducción más acelerada de las presiones inflacionarias.

En este contexto, la política monetaria mantuvo un sesgo cauteloso a lo largo de 2025. El Banco de la República realizó únicamente un recorte de 25 puntos básicos en la tasa de interés de referencia en mayo y, a partir de entonces, optó por mantenerla estable. Esta decisión respondió a la persistencia de presiones inflacionarias y a la necesidad de preservar el anclaje de las expectativas, en un entorno marcado por la incertidumbre en la política fiscal con el aumento del endeudamiento del Gobierno. En consecuencia, las condiciones monetarias se mantuvieron restrictivas durante el año.

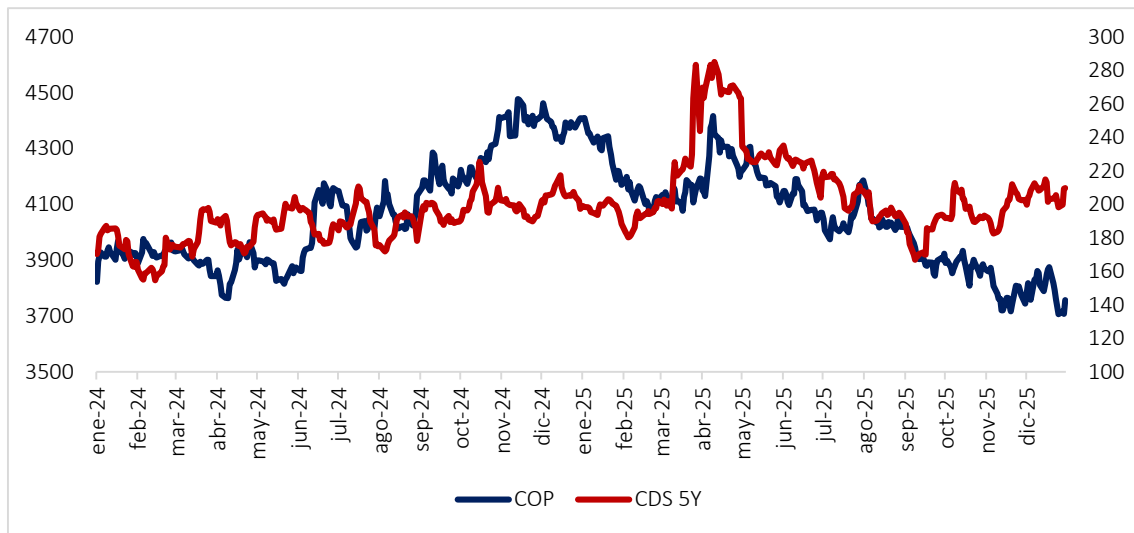
**GRÁFICO 9. CRECIMIENTO ECONÓMICO, INFLACIÓN Y TASA REPO**



Fuente: Banco de la República

En el mercado cambiario, el peso colombiano presentó episodios de volatilidad a lo largo de 2025, influenciado por factores externos como el comportamiento del dólar a nivel global y los flujos de capital hacia mercados emergentes; además de factores internos relacionados con la situación fiscal y las expectativas de crecimiento. En promedio, el tipo de cambio se mantuvo en una tendencia decreciente.

En cuanto a las condiciones financieras, las tasas de interés de los créditos mostraron una reducción gradual, en línea con los recortes de la tasa de política monetaria; sin embargo, el costo del financiamiento se mantuvo relativamente elevado frente a promedios históricos, reflejando tanto la lentitud del proceso desinflacionario como el aumento en los rendimientos de los títulos de deuda pública (TES) a lo largo del año. La dinámica del crédito continuó siendo moderada, en un contexto marcado por la cautela de los establecimientos de crédito y por una recuperación gradual de la demanda.

**GRÁFICO 10. EVOLUCIÓN DEL PESO COLOMBIANO VS CDS 5Y**


Fuente: Bloomberg

Durante 2025 persistieron retos asociados al déficit fiscal y al nivel de endeudamiento público, lo que incrementó la incertidumbre fiscal y tuvo un impacto directo sobre las expectativas macroeconómicas y la percepción de riesgo soberano. Estos factores se reflejaron en un aumento de los rendimientos de los TES y en una mayor prima de riesgo país, mostrando sensibilidad frente a anuncios de política fiscal y a la evolución del entorno externo.

El mercado de capitales local presentó una actividad moderada de acuerdo con las emisiones en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC). Las emisiones de renta fija continuaron concentrándose principalmente en emisores del sector financiero y en instrumentos orientados a la gestión de liquidez y refinanciación. El aumento en los rendimientos de los TES y la mayor incertidumbre fiscal incidieron en el costo de fondeo, condicionando los plazos y montos colocados.

Las emisiones con estructuras especializadas, como titularizaciones y otros instrumentos respaldados por activos, mantuvieron su relevancia dentro del mercado al ofrecer alternativas de financiamiento y de inversión en un entorno de mayor selectividad por parte de los inversionistas. En general, la actividad del mercado reflejó una preferencia por instrumentos de menor riesgo relativo y estructuras conocidas, en línea con el comportamiento observado en contextos de cautela macroeconómica.

## Descripción de las Emisiones

### TIPS – TIS- TECH

Los TIPS son títulos respaldados por cartera hipotecaria y en algunas transacciones con contratos bajo la modalidad de leasing habitacional, estas emisiones son denominadas generalmente en Pesos o en Unidades de Valor Real (UVR) y originados por entidades

bancarias y no bancarias. Estos títulos son emitidos a plazos de 5, 10, 13 y 15 años. Las clases senior de las emisiones, típicamente cuentan con una calificación AAA, y estos títulos son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.

Los TIS, son títulos respaldados por cartera hipotecaria originada por originadores no bancarios bajo la supervisión de la Superintendencia Financiera, están denominados en Pesos y se emiten a tasa fija con plazos de 10 años. Las emisiones se estructuran usualmente con calificaciones de AAA y se transan en la Bolsa de Valores de Colombia.

Los TECH hacen referencia a títulos respaldados por cartera hipotecaria improductiva, incluyendo créditos hipotecarios con mora superior a 120 días, originados por entidades bancarias. Su rendimiento se deriva de los flujos provenientes de la recuperación del activo, tales como remates, bienes recibidos en pago y reestructuraciones. Estos títulos fueron ya cancelados y actualmente sus Universalidades están en proceso de terminación.

Los estándares de originación y administración exigidos por el proceso de Administración Maestra aseguran la gestión de los portafolios de créditos y el adecuado desempeño de las emisiones.

#### TIN Títulos Inmobiliarios

TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista tener títulos de participación respaldados en inmuebles de primer nivel. El inversionista TIN tiene derecho a percibir ingresos por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad también proviene de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles. Algunas ventajas y beneficios para el inversionista: (i) Inversión en inmuebles estabilizados; (ii) distribución de rendimientos mensual; (iii) rentabilidad estable y atractiva acorde al riesgo moderado – conservador; (iv) equipo independiente de expertos con amplia trayectoria y (v) sólido gobierno corporativo y respaldo institucional.

#### TIL

Títulos respaldados por cartera de consumo cuyo pago es descontado por nómina mediante el mecanismo de libranza. Son préstamos denominados en pesos que pueden ser originados por entidades Bancarias o No Bancarias. Las series senior tienen un vencimiento contractual de 5 años y pueden incluir una estructura de compras sucesivas que permite temporalmente hacer adquisiciones de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Al cierre de diciembre de 2025 no se mantiene emisiones vigentes con este tipo de activo.

#### Cartera Comercial TER

Títulos respaldados por obligaciones de créditos comerciales de redescuento originadas por bancos de segundo piso. Los títulos están indexados al Índice de Precios al

Consumidor (IPC) y se emitieron con un plazo de vencimiento de 12 años y calificación AAA. Los valores se negocian en la Bolsa de Valores de Colombia.

### Cartera de Vehículos TIV

Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos consumo, otorgados a personas naturales por Originadores Bancarios y No Bancarios. Los títulos senior tienen un vencimiento contractual de 5 años y pueden incluir una estructura de compras sucesivas que permite temporalmente hacer adquirentes de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Los estándares de originación y administración exigidos por el proceso de Administración Maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones.

A lo largo de la trayectoria de la Titularizadora en el mercado, se han logrado colocar exitosamente las emisiones que se detallan en el Gráfico No. 11, cuyos montos por línea de producto se muestran en el Cuadro No. 1, con una composición por tramos especificada en el Cuadro No. 2.

**GRÁFICO 11. HISTÓRICO DE EMISIONES TC**

<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>TIPS UVR</b> E1 \$479mm E2 \$588mm	<b>TIPS UVR</b> E3 \$464mm E4 \$328mm	<b>TIPS UVR</b> E5 \$370mm E6 \$647mm <b>TECH</b> E1 \$183mm E2 \$172mm	<b>TIPS UVR</b> E7 \$445mm <b>TECH</b> E3 \$50mm
<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>TIPS UVR</b> E8 \$809mm <b>TIPS Pesos</b> E1 \$268mm E2 \$355mm	<b>TIPS UVR</b> E9 \$313mm <b>TIPS Pesos</b> E3 \$334mm E4 \$378mm E5 \$312mm	<b>TIPS UVR</b> E10 \$238mm <b>TIPS Pesos</b> E6 \$208mm E7 \$370mm E8 \$385mm E9 \$401mm	<b>TIPS Pesos</b> E10 \$505mm E11 \$443mm E12 \$386mm E13 \$246mm
<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>TIPS UVR</b> E11 \$181mm E12 \$360mm E13 \$345mm <b>TIPS Pesos</b> E14 \$518mm E15 \$614mm E16 \$2.4bn	<b>TIPS Pesos</b> N1 \$239mm N2 \$303mm N3 \$379mm	<b>TIPS Pesos</b> N4 \$385mm N5 \$399mm N6 \$382mm	<b>TIPS Pesos</b> N7 \$428mm

2014	2015	2016	2017
<b>TIPS Pesos</b> N8 \$154mm N9 \$503mm N10 \$359mm	<b>TIPS UVR</b> U1 \$435mm <b>TIPS Pesos</b> N11 \$374mm <b>TIL Pesos</b> L1 \$15mm	<b>TIPS Pesos</b> N12 \$413mm N13 \$353mm <b>TIS Pesos</b> H1 \$46mm <b>TER IPC</b> R1 \$234mm	<b>TIPS UVR</b> U2 \$274mm <b>TIPS Pesos</b> N14 \$423mm N15 \$456mm N16\$385mm <b>TIL Pesos</b> L2 \$123mm
2018	2019	2020	2021
<b>TIPS UVR</b> U3 \$506mm <b>TIPS Pesos</b> N17 \$315mm <b>TIL Pesos</b> L3 \$102mm <b>TIS Pesos</b> H2 \$48mm <b>Tin</b> \$163mm	<b>TIPS UVR</b> U4 \$355mm <b>TIPS Pesos</b> N18 \$361mm N19 \$407mm N20 \$457mm <b>TIV</b> V1 \$100mm	<b>TIL Pesos</b> L4 \$88mm <b>Tin</b> \$100mm	<b>TIPS Pesos</b> N21 \$326mm <b>TIPS UVR</b> U5 \$242mm <b>TIV</b> V2 \$51mm
2022	2023	2024	2025
<b>TIPS UVR</b> U6 \$40mm <b>TIV</b> V3 \$66mm V4 \$75mm	<b>TIV</b> V5 \$63mm V6 \$169mm	<b>TIPS Pesos</b> N22 \$315mm N23 \$201mm N24 \$318mm <b>TIV</b> V7 \$130mm V8 \$100mm V9 \$125mm V10 \$100mm	<b>TIPS Pesos</b> N25 \$64mm <b>TIPS UVR</b> U7 \$107mm <b>TIV</b> V12 \$150mm V13 \$150mm V14 \$150mm

Fuente: Elaboración TC

CUADRO 1. SALDO EMITIDO Y SALDO ACTUAL DE PAGO DE TÍTULOS

Producto	Saldo Emitido	Saldo Actual
Hipotecario	24.85	1.58
Libranza	0.33	0.00
Comercial	0.23	0.00
Vehículos	1.43	0.67
Inmobiliario	0.26	0.26
<b>Total</b>	<b>27.10</b>	<b>2.51</b>

Fuente: Elaboración TC. Cifras en billones de pesos

**CUADRO 2. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LOS TÍTULOS.**

Emisión	A	B	MZ	C	Total
UVR U-1		12,813	28,098	3,689	44,599
UVR U-2	0	39,409	7,951	5,231	52,591
UVR U-3	81,238	0	19,029	7,477	107,744
UVR U-4	58,316	49,643	6,418	4,116	118,493
UVR U-5	110,307	20,550	3,278	3,933	138,068
UVR U-6	26,043	5,541			31,584
UVR U-7	89,832	8,656	430		98,918
PESOS H-1		1,369			1,369
PESOS H-2	1,955	7,855			9,810
PESOS N-9		0	1,204	2,483	3,687
PESOS N-10		0	1,839		1,839
PESOS N-11		4,182	7,342		11,524
PESOS N-12	0	20,265			20,265
PESOS N-13	0	28,426			28,426
PESOS N-14	0	28,851	5,428		34,279
PESOS N-15	0	27,487	6,701	2,234	36,422
PESOS N-16	0	24,070	6,785	1,884	32,739
PESOS N-17	0	22,282	6,004	1,539	29,825
PESOS N-18	69,715	0	1,785	1,785	73,285
PESOS N-19	82,445	0	5,000	2,000	89,445
PESOS N-20	73,777	0	4,950	2,250	80,977
PESOS N-21	89,747	23,772			113,519
PESOS N-22	100,972	10,615			111,588
PESOS N-24	131,315	16,153			147,468
PESOS N-23	98,189	10,181			108,370
PESOS N-25	45,591	5,760			51,351
TIN	263,025				263,025
TIV V-4	0	4,778			4,778
TIV V-5	4,681	13,291			17,972
TIV V-6	0	49,014			49,014
TIV V-7	16,233	39,000			55,233
TIV V-8	10,673	20,000			30,673
TIV V-9	49,655	13,750			63,405
TIV V-10	39,864	12,231			52,095
TIV V-12	97,228	13,271			110,498
TIV V-13	113,307	18,347			131,654
TIV V-14	127,500	22,500			150,000
<b>Total</b>	<b>1,781,610</b>	<b>574,062</b>	<b>112,241</b>	<b>38,621</b>	<b>2,506,534</b>

Fuente: Elaboración TC. Cifras en millones de pesos

## RESUMEN DE LAS EMISIONES 2025

En 2025 se vieron en el mercado factores contrarios en relación con las emisiones de renta fija en el mercado local: por un lado, fue evidente una amplia liquidez de los portafolios producto de menor necesidad de captaciones de los establecimientos de crédito, del crecimiento de los activos bajo administración de los FICs y de la necesidad de diversificación; así como de la tendencia a la baja de la inflación a lo largo del año que favoreció las emisiones a tasa fija. Sin embargo, la volatilidad del mercado internacional impactó también el mercado local y los desafíos fiscales presionaron en gran medida las tasas del mercado de deuda pública y de deuda privada, impidiendo la continuación de la política monetaria flexible por parte del Banco de la República y presentando un reto importante para las emisiones locales de renta fija. A través de la Bolsa de Valores de Colombia se emitieron \$3,8 billones de pesos, siendo un 20% inferiores a las del año 2024 (\$4,8 billones de pesos).

A lo largo del año la Titularizadora hizo cinco (5) emisiones de contenido crediticio, en los meses de marzo, junio, julio, septiembre y diciembre.

En cuando a las **emisiones hipotecarias**, la primera emisión fue la **TIPS Pesos N-25** en el mes de marzo, la cual contó con un nuevo originador, Bancoomeva.

**CUADRO 3. RESUMEN EMISIÓN TIPS PESOS N-25**

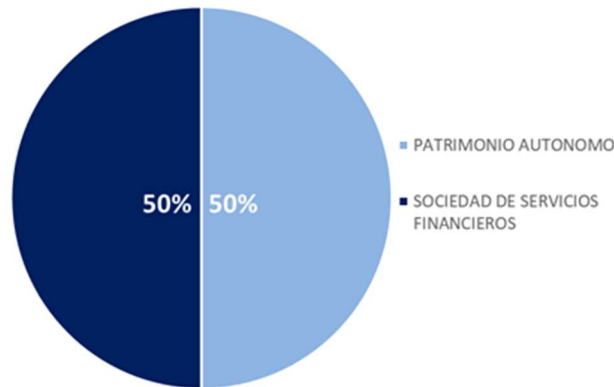
	Cartera	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido	<i>Bid-to-cover</i>	Tasa de Corte Serie A
<b>TIPS PESOS N-25</b>	\$ 64,000	\$ 58,240	\$ 5,760	\$ 64,000	1.00	11.00%

Fuente: Elaboración TC. Cifras en millones de pesos

La serie A tuvo una calificación AAA por BRC Ratings – S&P Global S.A. y se hizo por demanda en firme a través de la Bolsa de Valores de Colombia en el mercado principal. El monto ofrecido de títulos A fue de \$58.240 millones y coincidió con el monto demandado, con lo cual tuvo un *bid-to-cover* de 1,00 y la tasa de corte fue 11,00% EA. Se colocaron títulos subordinados por \$5.760 millones, para un total emitido de \$64.000 millones.

La participación de inversionistas se detalla a continuación:

GRÁFICO 12. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIPS PESOS N-25



Fuente: Elaboración TC.

La segunda emisión hipotecaria del año fue la **TIPS Sociales U-7**, la cual se hizo en el mes de julio y contó con la participación de Credifamilia como originador. La emisión fue el primer tramo de un Programa, el cual tiene cupo global de \$250.000 millones y contó con un sello social otorgado por *Sustainable Fitch*, con una opinión externa “Excelente”, ya que fue respaldada en su totalidad por un portafolio de créditos VIS y VIP y también se reguló el uso de fondos del originador a la originación de créditos con los mismos criterios de selección. El formato de la emisión es de Segundo Mercado, con lo cual se dirigió a inversionistas catalogados como profesionales.

Como innovación, la estructura financiera incluye una serie de amortización planeada, diseñada con el propósito de facilitar instrumentos de cobertura como *swaps* mediante nuevos mecanismos de cobertura (cuenta de reserva y amortización planeada) que estabilizan los flujos del título A1. De igual forma, Las Series A cuentan con un *step up* en el cupón para alinear intereses y mantener el sello social.

CUADRO 4. RESUMEN EMISIÓN TIPS SOCIALES U-7

	Cartera UVR	Saldo Equivalente Pesos	Títulos (Equivalente Pesos)		Total Monto Emitido (Equivalente Pesos)	Bid-to-cover	Tasa de Corte
TIPS Sociales U-7	270,860,975	\$ 106,428	Serie A1	\$ 79,821	\$ 106,853	1.00	5.89%
			Serie A2	\$ 17,028			5.89%
			Serie B	\$ 9,578			7.00%
			Serie MZ	\$ 426			8.00%

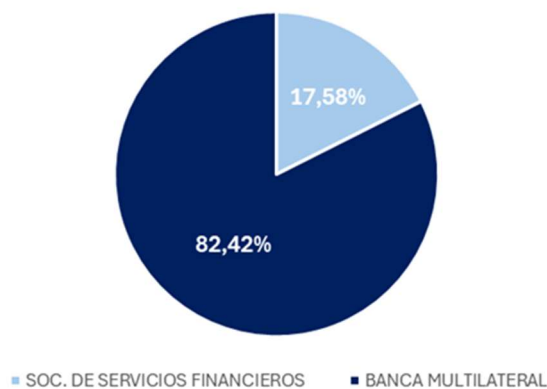
Fuente: Elaboración TC. Cifras en millones de pesos

Las series A tuvieron una calificación AAA por BRC Ratings – S&P y se hicieron por demanda en firme a través de la Bolsa de Valores. La Serie A1 tuvo un plazo de 13 años y la A2 de 15 años. El monto máximo ofrecido de la Serie A1 fue por el equivalente de

\$79.821 millones y la serie A2 fue por el equivalente de \$17.028 millones. La demanda fue por los mismos montos, con lo cual el *bid-to-cover* fue de 1,0. La tasa de corte de las dos series fue del 5,89% EA. Adicionalmente, se colocaron títulos subordinados por el equivalente de \$10.004 millones, para un monto emitido total en UVR de 271.943.000, equivalente a \$106.853 millones de pesos.

Esta emisión contó con BID Invest como inversionista ancla, siendo la primera vez que una entidad multilateral participa como inversionista en una emisión:

GRÁFICO 13. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIPS SOCIALES U-7



Fuente: Elaboración TC

En cuanto a las **emisiones de cartera de vehículos**, a lo largo del año se hicieron tres (3) emisiones TIV con Finanzauto como originador y, dos de ellas, luego de un *warehousing* de la cartera en el balance de la Compañía.

La primera emisión TIV del año fue la **TIV V-12**, la cual se hizo en el mes de junio:

CUADRO 5. RESUMEN EMISIÓN TIV V-12

	Cartera	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido	<i>Bid-to-cover</i>	Tasa de Corte Serie A
<b>TIV V-12</b>	\$ 150,000	\$ 127,500	\$ 22,500	\$ 150,000	1.50	10.50%

Fuente: Elaboración TC. Cifras en millones de pesos

La emisión se colocó a través de libro de ofertas por la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto ofrecido de la serie A fue de \$85.000 millones, con un monto adicional de \$42.500, para un total de \$127.500 millones. La demanda fue por el monto total de la serie, con lo cual el *bid to cover* fue 1,5 y la tasa de corte 10,50% EA. De igual forma, se colocaron títulos subordinados por \$22.500 millones para un total de \$150.000 millones de pesos emitidos.

A continuación, puede verse la participación de los segmentos de inversionistas:

**GRÁFICO 14. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIV V-12**


Fuente: Elaboración TC

La segunda emisión TIV del año fue la **TIV V-13** en el mes de septiembre, también con cartera de Finanzauto:

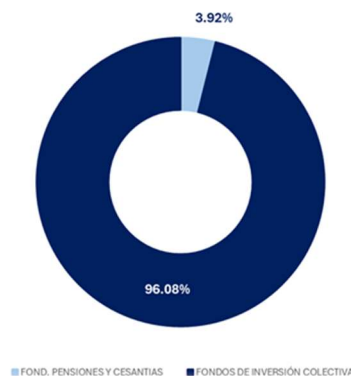
**CUADRO 6. RESUMEN EMISIÓN TIV V-13**

	Cartera	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido	<i>Bid-to-cover</i>	Tasa de Corte Serie A
<b>TIV V-13</b>	\$ 150,000	\$ 127,500	\$ 22,500	\$ 150,000	1.50	10.30%

Fuente: Elaboración TC. Cifras en millones de pesos

La emisión se colocó a través de libro de ofertas por la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto ofrecido de la serie A fue de \$85.000 millones, con un monto adicional de \$42.500, para un total de \$127.500 millones. La demanda fue por el monto total de la serie, con lo cual el *bid to cover* fue 1,5 y la tasa de corte 10,30% EA. De igual forma, se colocaron títulos subordinados por \$22.500 millones para un total de \$150.000 millones de pesos emitidos.

En cuanto a los segmentos de inversionistas la participación puede verse en el siguiente gráfico:

**GRÁFICO 15. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIV V-13**


Fuente: Elaboración TC

La tercera emisión TIV fue la **TIV V-14** en el mes de diciembre, cuyo originador fue igualmente Finanzauto:

**CUADRO 7. RESUMEN EMISIÓN TIV V-14**

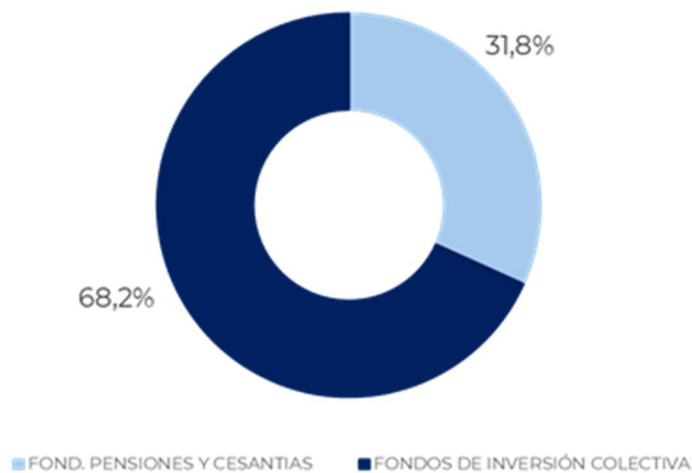
	Cartera	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido	<i>Bid-to-cover</i>	Tasa de Corte Serie A
<b>TIV V-14</b>	\$ 150,000	\$ 127,500	\$ 22,500	\$ 150,000	1.50	10.85%

Fuente: Elaboración TC. Cifras en Millones de pesos

De forma similar a las dos anteriores, esta emisión se colocó a través de libro de ofertas por la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto ofrecido de la serie A fue de \$85.000 millones, con un monto adicional de \$42.500, para un total de \$127.500 millones. La demanda fue por el monto total de la serie, con lo cual el *bid to cover* fue 1,5 y la tasa de corte 10,85% EA. De igual forma, se colocaron títulos subordinados por \$22.500 millones para un total de \$150.000 millones de pesos emitidos.

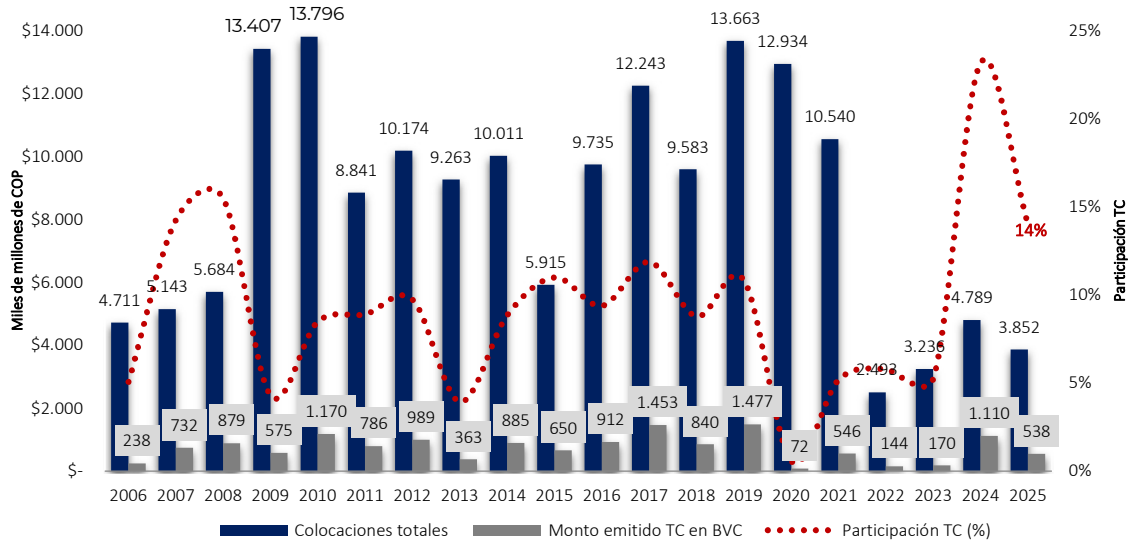
La participación de inversionistas se detalla a continuación:

**GRÁFICO 16. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIV V-14**



Fuente: Elaboración TC

Con las cinco (5) emisiones realizadas en el año, Titularizadora tuvo una participación del 14% de las emisiones de renta fija a través de la Bolsa de Valores, por encima del 10,84% promedio ponderado desde el año 2006, como puede verse a continuación:

**GRÁFICO 17. PARTICIPACIÓN TC EN EMISIONES DE RENTA FIJA DE LA BVC**


Fuente: BVC, cálculos TC. Cifras en Millones de pesos

En 2025 la Titularizadora completó 86 emisiones en el mercado con un monto emitido superior a las \$27 billones de pesos, siendo el mayor emisor en el mercado de valores colombiano.

## Tabla de Contenido

Datos Básicos del Emisor .....	2
Introducción .....	2
Entorno Económico.....	3
Mercados Internacionales .....	3
Mercados Nacionales .....	8
Descripción de las Emisiones .....	10
Lista de Gráficos.....	23
Lista de Cuadros.....	24
Glosario .....	25
<b>Primera Parte - Aspectos Generales de la Operación .....</b>	<b>32</b>
I. Descripción del Objeto de Negocio .....	32
(I) Evolución del plan de Negocio .....	32
(II) Actividades económicas fuente de ingreso .....	33
(III) Condiciones Comerciales Competitivas.....	33
(IV) Nuevos Productos .....	33
(V) Estado de Cumplimiento Normas de Propiedad Intelectual.....	35
(VI) Estacionalidad de Ingresos .....	35
(VII) Relación de la Propiedad intelectual .....	35
(VIII) Recurso Humano .....	36
(IX) Gestión de Calidad .....	38
(X) Comportamiento de las Emisiones de contenido crediticio y de la cartera.....	39
(XI) Prepagos de la Cartera .....	41
(XII) Mora de la Cartera .....	44
(XIII) Administradores de Cartera Titularizada.....	48
(XIV) Titularización Inmobiliaria TIN.....	50
(XV) Aspectos Tecnológicos Relevantes .....	56
(XVI) Aspectos Legales y de Regulación Relevantes .....	58
II. Litigios, Procesos Judiciales y Administrativos .....	61
III. Riesgos relevantes y mecanismos para mitigarlos .....	62
Gestión de Riesgo Estratégico.....	62
Gestión de Riesgo Operacional .....	71
Reporte de Gestión de Actividades de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.....	72
Gestión de Riesgo ASG .....	72
Gestión de Riesgo de Mercado y Liquidez.....	73
Sistema de Control Interno – SCI Control Interno.....	78
<b>Segunda Parte - Desempeño Bursátil y Financiero .....</b>	<b>82</b>
I. Desempeño de los valores en los sistemas de Negociación .....	82
II. Participación en el capital de la Titularizadora .....	82
III. Información financiera del ejercicio, y su comparación con el ejercicio anterior .....	84
IV. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera .....	85
A. Variaciones materiales de los resultados de la operación.....	85
B. Cambios Materiales de Solvencia y Liquidez .....	87
C. Perspectivas e incertidumbres potencialmente materiales .....	87
D. Operaciones materiales efectuadas por fuera de balance .....	88
V. Análisis cuantitativo y cualitativo de Riesgo de Mercado .....	88

---

A.	Análisis cuantitativo de Riesgo de Mercado .....	88
B.	Análisis cualitativo del Riesgo de Mercado.....	88
VI.	Operaciones Materiales Efectuadas con Partes Relacionadas .....	89
VII.	Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio .....	89
<b>Tercera Parte -Prácticas de Sostenibilidad e Inversión Responsable .....</b>		<b>90</b>
I.	ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO .....	90
II.	PRÁCTICAS, POLÍTICAS, PROCESOS E INDICADORES EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS AMBIENTALES Y SOCIALES .....	118
<b>Cuarta Parte - Anexos.....</b>		<b>125</b>
Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2025		125
Anexo No. 1.1 .....		126
Cambios materiales que hayan sucedido en los Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2025 entre el período cubierto por el presente Informe y la fecha en que se autorizó su divulgación al público .....		126
Anexo No.2 .....		127
Certificaciones .....		127

---

## Lista de Gráficos

GRÁFICO 1. COMPORTAMIENTO DE LA INFLACIÓN EN LAS PRINCIPALES ECONOMÍAS	4
GRÁFICO 2. TASAS DE POLÍTICA MONETARIA EN LAS PRINCIPALES ECONOMÍAS	4
GRÁFICO 3. COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES ÍNDICES ACCIONARIOS (NORMALIZADOS)	5
GRÁFICO 4. TASAS DE BONOS SOBERANOS A 10 AÑOS	5
GRÁFICO 5. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE COMMODITIES	6
<b>GRÁFICO 6. COMPORTAMIENTO DEL EURO Y EL ÍNDICE DXY</b>	<b>7</b>
GRÁFICO 7. TASAS DE POLÍTICA MONETARIA EN LAS ECONOMÍAS DE LATAM	7
GRÁFICO 8. COMPORTAMIENTO DE LOS CDS EN LAS ECONOMÍAS DE LATAM	8
GRÁFICO 9. CRECIMIENTO ECONÓMICO, INFLACIÓN Y TASA REPO	9
GRÁFICO 10. EVOLUCIÓN DEL PESO COLOMBIANO VS CDS 5Y	10
GRÁFICO 11. HISTÓRICO DE EMISIONES TC	12
GRÁFICO 12. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIPS PESOS N-25	16
GRÁFICO 13. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIPS SOCIALES U-7	17
GRÁFICO 14. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIV V-12	18
GRÁFICO 15. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIV V-13	18
GRÁFICO 16. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS SERIE A TIV V-14	19
GRÁFICO 17. PARTICIPACIÓN TC EN EMISIONES DE RENTA FIJA DE LA BVC	20
GRÁFICO 18. NÚMERO DE TRABAJADORES 2025	38
GRÁFICO 19. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA HIPOTECARIA (%)	42
GRÁFICO 20. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA DE VEHÍCULOS (%)	44
GRÁFICO 21. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES PESOS	45
GRÁFICO 22. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES UVR	45
GRÁFICO 23. EVOLUCIÓN DE LA MORA>90 DÍAS TIV PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN	46
GRÁFICO 24. COMPORTAMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN BRP HIPOTECARIO- SALIDAS BRP 2025	47
GRÁFICO 25. COMPORTAMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN BRP VEHÍCULOS- SALIDAS BRP 2025	48
GRÁFICO 26. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS TIN POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA	50
GRÁFICO 27. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR TIPO DE ACTIVO INMOBILIARIO TIN	51
GRÁFICO 28. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR ARRENDATARIO TIN	51
GRÁFICO 29. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR SECTOR ECONÓMICO TIN	52
GRÁFICO 30. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD DEL TÍTULO	54
GRÁFICO 31. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD TOTAL LTM TIN	55
GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DEL MONTO MENSUAL TRANSADO TIN	55
GRÁFICO 33. COMPOSICIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIN POR TIPO DE INVERSIONISTA	56
GRÁFICO 34. MAPA DE RIESGOS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA	62
GRÁFICO 35. MATRIZ DE RIESGOS ESTRATÉGICOS	65
GRÁFICO 36. IMPLEMENTACIÓN DE MEJORES PRÁCTICAS CORPORATIVAS	117
GRÁFICO 37. PARTES INTERESADAS	118
GRÁFICO 38. MATRIZ DE MATERIALIDAD DE IMPACTO	119
GRÁFICO 39. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD	121

---

## Lista de Cuadros

CUADRO 1. SALDO EMITIDO Y SALDO ACTUAL DE PAGO DE TÍTULOS	13
CUADRO 2. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LOS TÍTULOS.	14
CUADRO 3. RESUMEN EMISIÓN TIPS PESOS N-25	15
CUADRO 4. RESUMEN EMISIÓN TIPS SOCIALES U-7	16
CUADRO 5. RESUMEN EMISIÓN TIV V-12	17
CUADRO 6. RESUMEN EMISIÓN TIV V-13	18
CUADRO 7. RESUMEN EMISIÓN TIV V-14	19
CUADRO 8. COMPOSICIÓN DE CARTERA POR TIPO SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2025	40
CUADRO 9. SALDO DE CARTERA POR LTV EMISIONES TIPS SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2025	41
CUADRO 10. MORA TER R-1	46
CUADRO 11. BRP POR EMISIONES	47
CUADRO 12. CARTERA CONSUMO BRP POR EMISIONES	47
CUADRO 13. ADMINISTRADORES DE CARTERA HIPOTECARIA	48
CUADRO 14. ADMINISTRADORES DE CARTERA COMERCIAL	49
CUADRO 15. ADMINISTRADORES DE CARTERA VEHÍCULOS	49
CUADRO 16. GESTIÓN DE NEGOCIOS TIN	53
CUADRO 17. MAPA DE RIESGOS ESTRATÉGICOS	63
CUADRO 18. REPORTE DE RIESGO DE MERCADO	76
CUADRO 19. IRL – 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2025	77
CUADRO 20. COMPOSICIÓN ACCIONARIA	82
CUADRO 21. PARTICIPACIÓN DE BANCOLOMBIA EN EL CAPITAL DE LA TC	83
CUADRO 22. PARTICIPACIÓN DE DAVIVIENDA EN EL CAPITAL DE LA TC	83
CUADRO 23. PARTICIPACIÓN DE BANCO CAJA SOCIAL EN EL CAPITAL DE LA TC	84
CUADRO 24. PARTICIPACIÓN DE AV. VILLAS EN EL CAPITAL DE LA TC	84
CUADRO 25. INSTRUMENTOS Y EXPOSICIONES	88
CUADRO 26. CAPITAL DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	92
CUADRO 27. COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	92
CUADRO 28. JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	97
CUADRO 29. REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	98
CUADRO 30. CONFORMACIÓN DE LOS COMITÉS DE JUNTA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	103
CUADRO 31. ASISTENCIA A LOS COMITÉS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	104
CUADRO 32. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONISTAS	115
CUADRO 33. REUNIONES COMITÉ DE INVERSIONISTAS	115
CUADRO 34. HONORARIOS REVISORÍA FISCAL	116
CUADRO 35. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD	121

## Glosario

Término	Definición
ALCO	Hace referencia al Comité de Activos y Pasivos, ( <i>Asset-Liability Committe</i> ) un grupo que se encarga de supervisar la gestión de activos y pasivos de la Compañía.
API	Interfaz de programación de aplicaciones o Application Programming Interface (API), es una pieza de código que permite a diferentes aplicaciones comunicarse entre sí y compartir información y funcionalidades.
ASG	Hace referencia a los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
Bid-to-cover	Es una relación utilizada para medir la demanda de un valor en particular durante las ofertas y subastas.
BRP	Bienes recibidos en pago de créditos ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor, de conformidad con las reglas establecidas en los contratos de administración.
Cobertura FRECH	Es la cobertura condicionada otorgada por el Gobierno Nacional a los deudores con cargo a los recursos del FRECH con el fin de promover la financiación de vivienda individual de conformidad con lo dispuesto en la regulación FRECH, la cual consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés que se pacte en Créditos Hipotecarios de vivienda nueva, bajo las condiciones y requisitos señalados en la regulación FRECH.
Código de Buen Gobierno	Es el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, el cual podrá ser consultado en la página web <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>
Créditos No VIS	Son los Créditos Hipotecarios denominados en UVR o en Pesos Colombianos con una tasa de interés fija durante su plazo que (i) cumplen las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias otorgados para la financiación de vivienda diferente a vivienda de interés social (en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o las normas en que se incorporen) y (ii) para el caso de Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional cumplen (x) las condiciones definidas en la Regulación FRECH y (y) las definidas

	por el respectivo Vendedor Autorizado para el otorgamiento de la Cobertura Adicional.
<b>Créditos VIS</b>	Son los Créditos Hipotecarios denominados en UVR o en Pesos Colombianos otorgados para la financiación de vivienda de interés social subsidiable que cumplan las condiciones del Artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias, así como los requisitos para la obtención del subsidio de vivienda familiar, en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o en las normas que los modifiquen o sustituyan, incluyendo los Créditos VIS con Garantía FNG según sea aplicable.
<b>Créditos Hipotecarios</b>	Son conjuntamente considerados los Créditos Hipotecarios VIS y No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH, según sea aplicable, los Créditos Hipotecarios, los Créditos Vinculados, y los Créditos VIS con Garantía FNG según sea aplicable, incluyendo las Garantías Hipotecarias, así como los Créditos Hipotecarios que reciba la Universalidad como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios.
<b>Créditos Hipotecarios y Contratos de Leasing Habitacional</b>	Son conjuntamente considerados los Créditos Hipotecarios y los Contratos de Leasing Habitacional VIS y No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional, según sea aplicable, los Créditos Hipotecarios y Contratos de Leasing Habitacional VIS y No VIS, los Créditos Vinculados, y los Créditos VIS con Garantía FNG según sea aplicable, incluyendo las Garantías Hipotecarias, los Bienes Inmuebles dados en Leasing, así como los Créditos Hipotecarios y Contratos de Leasing Habitacional que reciba la Universalidad TIPS Pesos como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios y Contratos de Leasing Habitacional.
<b>Créditos Vinculados</b>	Son los créditos hipotecarios denominados en UVR o en Pesos Colombianos otorgados a los Deudores de los Créditos No VIS o Créditos VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 o las normas en que se incorporen así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquirido a Fogafin, (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del

	Crédito No VIS o Crédito VIS y (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial.
<b>DEI</b>	Hace referencia a la Diversidad, Equidad e Inclusión.
<b>Emisión</b>	Significa el proceso de emisión de Títulos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, que cuentan con características idénticas y que tienen como propósito ser suscritos y puestos en circulación en el mercado de valores, en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
<b>Estatutos</b>	Son los Estatutos Sociales de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, los cuales podrán ser consultados en la página web <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>
<b><i>Ethical Hacking</i></b>	Es la práctica de realizar evaluaciones de seguridad utilizando las mismas técnicas que emplean los <i>hackers</i> , pero con la debida aprobación y autorización de la organización a la que se está <i>hackeando</i> .
<b>Fecha de Emisión</b>	Corresponde a la fecha de formalización de la oferta pública a través de la remisión del prospecto definitivo al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la BVC en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010.
<b>FRECH</b>	Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria definido en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 y el cual es administrado por el Banco de la República en los términos definidos por el Gobierno Nacional.
<b>Garantía Hipotecaria</b>	Es el gravamen hipotecario constituido por el deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.
<b>GRI</b>	<i>Global Reporting Initiative</i> (GRI) es una organización internacional no gubernamental que tiene como objetivo impulsar los Reportes de Sostenibilidad como herramienta para la planificación, medición, evaluación y comunicación de los avances e impactos en aspectos sociales, económicos y ambientales de una organización. Los Estándares GRI son mejores prácticas internacionales diseñadas para informar al público general de una variedad de impactos económicos, ambientales y sociales.
<b>IBR</b>	Indicador Bancario de Referencia (BR). Es una tasa de interés de referencia de corto plazo denominada en pesos colombianos, que refleja el precio al que los bancos están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario.

<b>Loan To Value (LTV)</b>	La relación préstamo – valor o <i>Loan to Value</i> (LTV en inglés), es un ratio que se usa habitualmente en trámites hipotecarios para medir el porcentaje entre la cantidad del préstamo y el valor del inmueble que se utiliza como garantía.
<b>Mercado Principal</b>	Es el mercado en el cual se dan las negociaciones de Títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a la Parte 5 Libro 2 Título 1 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.
<b>Mercado Secundario</b>	Es el mercado donde se negocian valores ya emitidos y que están en circulación en manos de inversionistas.
<b>Monto de Emisión</b>	Corresponde al valor por el cual se realizará la Emisión de Títulos considerando el resultado de los mecanismos de colocación del Primer y Segundo Lote.
<b>NO VIS</b>	Viviendas que no pertenecen al sector de interés social.
<b>ODS</b>	Significa Objetivos de Desarrollo Sostenible definidos por la ONU.
<b>Parámetros de Selección</b>	Son las características y condiciones que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para ser adquiridos por la Titularizadora al Vendedor Autorizado.
<b>PCN</b>	Hace referencia al Plan de Continuidad de Negocio.
<b>PRI</b>	Principios para la Inversión Responsable es una iniciativa de inversionistas en Asociación con la iniciativa financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Pacto Global de la Organización de las Naciones Unidas. Busca lograr establecer un sistema financiero global que trabaje de manera colaborativa con el fin de lograr mercados sostenibles que contribuyan a un mundo más próspero para todos.
<b>SARL</b>	Hace referencia al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez,) es un conjunto de políticas, procedimientos, y controles que permiten a la organización administrar el riesgo de liquidez.
<b>SASB</b>	<i>Sustainability Accounting Standards Board</i> (SASB) es una organización sin fines de lucro con el propósito de desarrollar estándares de reporte en sostenibilidad. Los Estándares SASB proporcionan un marco para que las empresas informen sobre riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad de manera que sea relevante y material desde el punto de vista financiero.

<p>SCI</p>	<p>El Sistema de Control Interno es el conjunto de políticas, principios, normas, procedimientos, y mecanismos de verificación y evaluación que tiene implementado la Compañía, y donde intervienen y participan los órganos de gobierno y control, así como todos sus funcionarios, con el fin de proporcionar un grado de seguridad razonable en el cumplimiento de sus objetivos estratégicos en aras de lograr, como mínimo, lo siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejorar la eficiencia en el desarrollo de las actividades.</li> <li>• Prevenir y mitigar la ocurrencia de fraudes internos y externos.</li> <li>• Realizar una gestión adecuada de los riesgos.</li> <li>• Aumentar la confiabilidad y oportunidad en la información generada.</li> <li>• Cumplir la normatividad aplicable.</li> <li>• Proteger los activos de la organización.</li> <li>• Prevenir y mitigar la ocurrencia de actos de corrupción.</li> </ul>
<p>SDNC</p>	<p>Significa Situación De No Conformidad de los Créditos en los términos definidos en los contratos maestros de compraventa y en los contratos de compraventa.</p>
<p>SGC</p>	<p>Hace referencia al Sistema de Gestión de Calidad</p>
<p>SGSI</p>	<p>Hace referencia al Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad</p>
<p>SIEM</p>	<p>Son las siglas en inglés de <i>System for Information and Event Management</i> o Gestión de eventos e información de seguridad. Es una solución de seguridad que ayuda a las organizaciones a detectar y responder a amenazas.</p>
<p>SMMLV</p>	<p>Hace referencia al Salario Mínimo Mensual Legal Vigente.</p>
<p>SPO</p>	<p>Son las siglas en inglés de <i>Second Party Opinion</i> o Opinión de Segundas Partes. Es una revisión realizada por un tercero independiente con el fin de evaluar la alineación del Framework o Marco Social a los estándares y principios de sostenibilidad, de acuerdo con la metodología aplicable.</p>
<p>Sustitución de Créditos Hipotecarios</p>	<p>Obligación a cargo del vendedor autorizado en desarrollo de los contratos maestros de compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora</p>
<p>Tasa PP Cartera</p>	<p>Es la tasa promedio ponderada de los Créditos al cierre de cada mes.</p>

<b>TECH</b>	Títulos respaldados por cartera hipotecaria improductiva (mora superior a 120 días) originada por Entidades Bancarias. Su rendimiento se deriva de los flujos provenientes de la recuperación del activo (remates, bienes recibidos en pago, reestructuraciones). Los títulos tienen calificación AAA y son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.
<b>TER</b>	Títulos respaldados por obligaciones crediticias garantizadas, originadas por bancos de segundo piso. Los títulos están ligados al Índice de Precios al Consumidor (IPC).
<b>TIF</b>	Títulos respaldados por procesos de titularización de infraestructura
<b>TIL</b>	Títulos respaldados por cartera de consumo descontado por libranza denominada en pesos originados por Originadores Bancarios y No Bancarios.
<b>TILIS</b>	Títulos respaldados por cartera de consumo de libre inversión denominada en pesos originados por Originadores Bancarios y No Bancarios.
<b>TIN</b>	El programa TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista hacer parte de un grupo de inversionistas de títulos de participación respaldados en inmuebles de primer nivel.
<b>TIPS</b>	Títulos respaldados por cartera hipotecaria denominada en Pesos o en Unidades de Valor Real (UVR) y ofrecidos a plazos de 5, 10, 13 y 15 años originados por Entidades Bancarias. Típicamente tienen una calificación AAA. Los títulos son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.
<b>TIR</b>	Significa Tasa Interna de Retorno.
<b>TIS</b>	Títulos respaldados por cartera hipotecaria denominada en Pesos, emitidos a tasa fija y ofrecidos a plazos de 10 años. Los activos subyacentes son desembolsados por Originadores No Bancarios vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las emisiones se estructuran con calificaciones de grado de inversión y se transan en la Bolsa de Valores de Colombia
<b>TIV</b>	Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos ordinarios, otorgados a personas naturales por Originadores Bancarios y No Bancarios.

UVR	Significa Unidad de Valor Real.
VIP	Vivienda de interés social prioritaria.
VIS	Vivienda de interés social que cuenta con habitabilidad mínima.
VIS de Renovación	Viviendas de interés social que cuentan con renovación de crédito.
<i>Warehousing</i>	Hace referencia a las compras anticipadas de cartera, consiste en el acto de recolectar un volumen significativo de créditos elegibles para alcanzar la cantidad requerida para realizar una titularización en el mercado público. También hace referencia a la compra de títulos para impulsar la colocación de emisiones e incrementar la rentabilidad del portafolio de inversiones.

---

## Primera Parte - Aspectos Generales de la Operación

### I. Descripción del Objeto de Negocio

#### (I) Evolución del plan de Negocio

El desarrollo del plan de negocio durante 2025 se centró en los siguientes frentes clave:

- i. Titularización de cartera hipotecaria: concretar el cierre de dos (2) transacciones para titularizar cartera hipotecaria sobre las cuales se había avanzado durante 2024, una de las cuales incorporó una innovación en la estructuración financiera e implementó la aplicación de criterios de sostenibilidad, con impactos sociales relevantes.
- ii. Profundizar en el acercamiento a diferentes originadores del mercado para el desarrollo de nuevas emisiones de cartera hipotecaria y no hipotecaria.
- iii. Desarrollo de titularizaciones de crédito de consumo: gestión de alternativas para el desarrollo de emisiones respaldadas en carteras de consumo, principalmente cartera de vehículos y de libranza.
- iv. Alineación esquema de titularización con implementación de Basilea III y cambios regulatorios: presentar a los originadores vinculados con el sistema financiero un esquema de titularización de cartera orientado a mejorar la gestión de balance, reducir el consumo de capital, fortalecer los indicadores regulatorios y mantener los beneficios del proceso de titularización.
- v. Profundizar el modelo de *Warehousing*: se fortaleció el esquema de *warehousing* como estrategia para facilitar la colocación de emisiones y rentabilizar el patrimonio mediante la compra de cartera o de títulos. Este mecanismo permite eficiencia en el desarrollo de titularizaciones, aprovechando condiciones óptimas de mercado, además de ofrecer liquidez inmediata a los originadores con el objetivo de titularizar.

Los cambios en las condiciones de mercado con el ajuste en la política del Banco Central, la disminución y estabilización gradual de la tasa de interés, la mayor oferta de TES y la necesidad de diversificación en los instrumentos de inversión por parte de los inversionistas; fueron el escenario para llevar a cabo transacciones de titularización de cartera.

Durante el año 2025 se realizaron cinco (5) emisiones respaldadas en diferentes tipos de activos, adicionalmente se llevaron a cabo tres (3) operaciones de *Warehousing*: una con cartera hipotecaria y dos con cartera de consumo de vehículos, las cuales fueron titularizadas posteriormente.

El conjunto de estas operaciones reafirmó el liderazgo de la Titularizadora como la principal entidad de titularización en Colombia y como actor relevante en el mercado de capitales colombiano.

## **(II) Actividades económicas fuente de ingreso**

La fuente primaria de ingresos de la Compañía proviene de la titularización de activos y comprende la estructuración y administración de las emisiones. Sin embargo, los ingresos provenientes del portafolio de inversiones lograron ser relevantes en la diversificación de las fuentes de ingresos de la Compañía y en la rentabilización del patrimonio. De igual forma, la figura de *Warehousing* se ha implementado como mecanismo para generar rentabilidad y titularizar.

## **(III) Condiciones Comerciales Competitivas**

Durante 2025 el mercado de valores colombiano enfrentó un entorno exigente. Las presiones fiscales y el incremento en la oferta de TES presionaron al alza las tasas de interés, particularmente en los instrumentos de largo plazo. La demanda de instrumentos de inversión por parte de los inversionistas presentó una dinámica cambiante, influenciada por la sensibilidad del mercado respecto a los anuncios sobre política fiscal, las actualizaciones en el plan de financiamiento mediante la inclusión de reformas tributarias y demás mensajes gubernamentales, lo que generó impactos sobre el comportamiento de la deuda privada.

En este contexto, la combinación de mayor liquidez en el mercado y el ciclo de ajuste de tasas por parte del Banco de la República incentivó una mayor preferencia por instrumentos de corto plazo, dificultando en algunos casos el cierre de operaciones de titularización con plazos más largos en los títulos emitidos, especialmente aquellas respaldadas por cartera hipotecaria.

A pesar de este panorama de volatilidad, la Titularizadora identificó y materializó de manera efectiva las oportunidades de mercado que surgieron durante el año. Se estructuraron y colocaron emisiones con altos estándares operativos y técnicos, calificaciones de alto nivel y tasas competitivas, fortaleciendo la diversificación de los portafolios de los inversionistas y generando alternativas atractivas de inversión.

Por su parte, los originadores encontraron una fuente de fondeo eficiente, que además de ofrecer liquidez, generó impactos positivos en sus estados de resultados y permitió acceder a mecanismos para generar valor en la gestión de sus balances.

## **(IV) Nuevos Productos**

A lo largo del año, la Titularizadora consolidó su enfoque centrado en el cliente y avanzó en la innovación del producto incluyendo ajustes y mejoras en la estructura y eficiencia

del producto, los cuales buscan recoger y dar respuesta a las necesidades de los originadores dadas por las mayores exigencias regulatorias, la implementación gradual de Basilea III, la variabilidad en las tasas de colocación y la volatilidad constante en el mercado de capitales

Gracias a estas iniciativas la Titularizadora mantiene y fortalece su liderazgo como referente en soluciones de titularización en Colombia. La combinación de innovación, enfoque en el cliente, solvencia técnica y ejecución efectiva continúa profundizando el mercado, fortaleciendo el sistema financiero y generando valor sostenible para inversionistas y originadores.

- **CARTERA HIPOTECARIA Y LEASING HABITACIONAL ORIGINADORES BANCARIOS Y NO BANCARIOS**

A pesar de la incertidumbre que tuvo el mercado durante el año, la Compañía realizó con éxito dos (2) titularizaciones respaldadas en cartera hipotecaria, por valor total de \$170.853 millones: una estructurada por cartera hipotecaria en pesos y otra respaldada en cartera originada en UVR.

Como hecho destacado, la emisión respaldada con cartera VIS y VIP en UVR, originada por Credifamilia, incorporó una Serie de Amortización Planeada (SAP), mecanismo que facilita la inclusión de instrumentos de cobertura y genera mayor estabilidad en el perfil de pagos. Adicionalmente, esta transacción fue relevante para Titularizadora y el mercado al contar con la participación de BID Invest como inversionista ancla e integrar un componente social de alto impacto, reconocido por *Sustainable Fitch* con una calificación de “Excelente” en la alineación con los principios de bonos sociales y el uso de recursos. La emisión realizada con cartera hipotecaria en pesos fue la primera transacción de Bancoomeva como originador y administrador del activo subyacente, ampliando la base de entidades que incorporan la titularización como mecanismo de fondeo, generando a su vez nuevas alternativas para el desarrollo de emisiones en 2026.

- **CARTERA DE VEHÍCULOS ORIGINADORES BANCARIOS Y NO BANCARIOS**

Considerando la preferencia del mercado por alternativas de inversión de menor duración, durante 2025 la Titularizadora consolidó su liderazgo en el segmento de titularización de cartera de vehículos mediante la colocación de tres (3) nuevas emisiones por un valor total de \$450.000 millones. Con estas operaciones, ya son trece (13) emisiones respaldadas en créditos de vehículos, movilizandando más de \$1.4 billones, en recursos hacia el sistema y fortaleciendo este segmento de mercado.

Este resultado reafirma la intención de la Titularizadora en impulsar mecanismos de financiación eficientes para contribuir al desarrollo de soluciones de inversión de alta calidad y ajustadas a las necesidades de los inversionistas, en línea con las condiciones de mercado.

En 2026 la Titularizadora buscará ampliar y diversificar la base de originadores para profundizar el mercado de titularización de cartera de vehículos, fortaleciendo la capacidad del sistema para generar mayores volúmenes de créditos, generando más recursos y facilitando el acceso a alternativas de inversión más adecuadas a los perfiles de los inversionistas.

#### **(V) Estado de Cumplimiento Normas de Propiedad Intelectual**

Adicionalmente, para los efectos del cumplimiento con lo requerido en el artículo 1, numeral 4 de la Ley 603 de 2000, que modificó el artículo 47 de la Ley 222 de 1995 y en lo relacionado con la propiedad intelectual y los derechos de autor, la Titularizadora Colombiana S.A - Hitos declara que cumple y acata las normas y políticas sobre propiedad intelectual y derechos de autor, en relación con los distintos servicios y productos necesarios o propios para el desempeño de sus labores.

#### **(VI) Estacionalidad de Ingresos**

En este apartado se aclara que la Titularizadora no recibe ingresos de manera cíclica, estacionaria u ocasionalmente, debido a que su fuente de ingresos no es de esta naturaleza.

#### **(VII) Relación de la Propiedad intelectual**

La Titularizadora, en cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual, ha registrado o depositado debidamente sus marcas comerciales y demás signos distintivos ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), siendo actualmente titular y gozando del derecho exclusivo de uso de los signos distintivos que le permiten identificar sus productos y servicios en el mercado, dentro de los cuales se encuentran principalmente (I) el depósito del nombre comercial “Titularizadora Colombiana S.A.”; (II) el lema comercial “una casa para todos”; y (III) aquellas marcas de naturaleza nominativa o mixta que identifican los distintos productos que integran el portafolio de la Titularizadora (TIPS, TECH, TIS, TIL, TER, TIF, TIN, TIV, TILIS, HITOS).

Así mismo, la Compañía es titular de manera exclusiva de los derechos patrimoniales del Desarrollo HITOS y sus componentes, para lo cual se llevaron a cabo todos los actos pertinentes ante la Dirección Nacional de Derechos de Autor.

Bajo el marco anterior, la Titularizadora gestiona la protección de los signos distintivos de los cuales es titular a través del registro o depósito que de ellos efectúa ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) y la renovación oportuna del registro de las marcas con el fin de evitar que las mismas caduquen. Igualmente, considerando la existencia del riesgo de acciones de infracción, como Compañía se han adoptado los controles necesarios para evitar que terceros hagan usos no autorizados de los signos distintivos. A través de una debida vigilancia y revisión periódica de la Gaceta de Propiedad Industrial que lleva la SIC, se verifica que no existan terceros interesados en

registrar signos distintivos que sean similares, o que puedan prestarse para confusiones frente a los productos y servicios ofrecidos por la Titularizadora, así como presentando oposición ante la SIC cuando se han identificado solicitudes de registro de signos distintivos que puedan ser similares o generar confusión ante terceros.

## **(VIII) Recurso Humano**

### **1. Seguridad y Salud en el Trabajo**

A través del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) se reforzaron los programas de Estilos de Vida Saludable, Salud Mental y Vigilancia Epidemiológica. Como acciones principales se actualizó el perfil sociodemográfico para priorizar las acciones de salud y bienestar y se ejecutó un cronograma de actividades durante todo el año, donde destacaron la semana de la salud y la semana de la salud mental. Entre las actividades realizadas se llevaron a cabo jornadas deportivas, de esparcimiento y capacitación como: la participación en el simulacro nacional, la realización de un torneo de ping pong, participación en la Media Maratón de Bogotá, yoga, charlas de manejo del estrés y salud mental, capacitaciones en prevención de consumo de sustancias psicoactivas, primeros auxilios psicosociales y estilos de vida saludable.

Además, se ejecutaron, tanto el plan de acción derivado de las recomendaciones de la Batería de Riesgo psicosocial aplicada, con un resultado del 100% de la gestión para la vigencia 2025, como la totalidad de las acciones derivadas de las inspecciones de puestos de trabajo y estudios de iluminación, demostrando el compromiso de la Titularizadora con la salud mental y cuidado de los colaboradores.

### **2. Formación y Liderazgo**

El desarrollo del talento humano fue un pilar estratégico en 2025. La Compañía ejecutó capacitaciones en Contabilidad de Coberturas y Derivados Financieros, Presentaciones de Alto Impacto y Comunicación Efectiva, Copilot Chat, Power BI y un programa durante todo el año de resiliencia; formaciones que tuvieron una gran acogida y participación, contribuyendo tanto al desarrollo personal, como al fortalecimiento técnico de los funcionarios. Además, durante el año 3 colaboradores culminaron sus estudios de formación superior acogiéndose a la política y beneficio otorgado por la empresa.

Con esto, la Titularizadora impulsó la formación técnica, la educación formal y el desarrollo de habilidades en alianza con entidades certificadas a nivel nacional.

### **3. Modelo de Trabajo y Productividad**

En 2025 se mantuvo un modelo híbrido de asistencia laboral, ofreciendo tres modalidades de asistencia y cinco horarios diferentes. Esta flexibilidad ha sido clave para optimizar la calidad de vida de los colaboradores y mejorar la productividad. Se mantuvieron las 40 horas semanales, con jornadas diarias de ocho (8) horas y una hora

de descanso, garantizando un balance entre la eficiencia operativa y el bienestar del talento humano.

#### **4. Cultura Organizacional e Innovación**

La Compañía fortaleció en 2025 la innovación, metas y orientación al resultado a través del Sistema de Gestión del Desempeño -SGD-; a través del cual los colaboradores proponen metas individuales que aporten a los objetivos de la Compañía y se les realiza seguimiento durante todo el año con apoyo del jefe inmediato. A través de esta metodología se han ejecutado proyectos innovadores, mejorado procesos y trabajando por incrementar la productividad.

Además, se han realizado acciones para fortalecer el trabajo en equipo y relaciones entre los trabajadores con acciones como la visita a la exposición “Oro” dentro de la Bial de Arte de Bogotá, la celebración de cumpleaños, reconocimientos a quienes terminaron sus estudios de formación superior con el beneficio otorgado por la Compañía y las actividades realizadas en el marco de la capacitación de resiliencia, entre otros. Por último, se destaca la presentación de resultados trimestrales realizada directamente por Presidencia para todos los colaboradores, a través de las cuales se genera un sentimiento de pertenencia y responsabilidad, además de profundizar en el trabajo en equipo para alcanzar resultados.

#### **5. Clima Laboral y Comunicación Abierta**

Se continuó con el programa “Un Café con Propósito”, un espacio de diálogo trimestral entre los colaboradores y la Presidencia. Gracias a este mecanismo de escucha activa, se implementaron mejoras desde el área de riesgos y calidad, reforzando la confianza y el sentido de pertenencia. Además, en complemento con la presentación de resultados realizadas por Presidencia y las actividades de los diferentes frentes de Talento Humano, se fortalece el clima laboral, la comunicación y un buen ambiente de trabajo centrado en el bienestar de los trabajadores y la consecución de los objetivos de la Compañía.

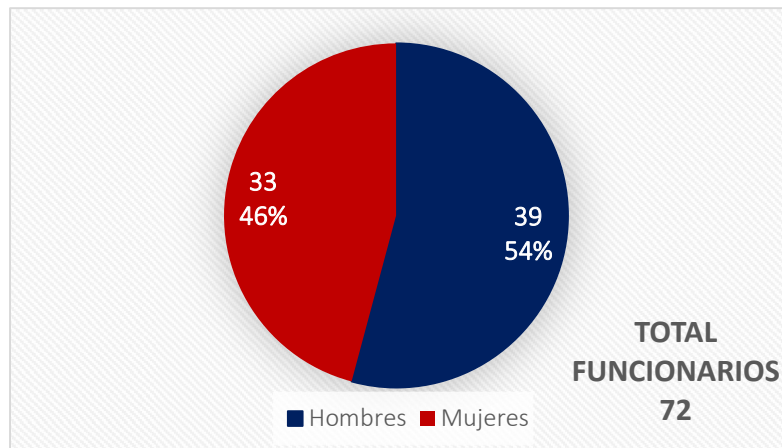
#### **6. Derechos Humanos y DEI**

Durante 2025 la Titularizadora ejecutó las políticas de Derechos Humanos y de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), orientadas a prevenir la discriminación, fomentar la accesibilidad y garantizar un entorno inclusivo, alineándose con estándares nacionales e internacionales. Entre las acciones más relevantes se destacan:

- Capacitación general de violencias basadas en género y acoso laboral sexual.
- Promoción a través de nuestras carteleras de buen trato, respeto y no discriminación.
- Difusión del Comité de Convivencia Laboral y los canales dispuestos para reportes y renuncias.

Actualmente, el número total de trabajadores y su distribución por género se refleja en la siguiente gráfica:

GRÁFICO 18. NÚMERO DE TRABAJADORES 2025



NOTA: (INCLUYE PRACTICANTES, SENA Y A TÉRMINO FIJO)

En el 2025 la Titularizadora contó con un total de 72 funcionarios, 33 mujeres y 39 hombres. El total de empleados del año 2024 fue de 67 funcionarios, cinco (5) funcionarios más con respecto a 2024, que representa un aumento del 7%.

La Alta Dirección reafirma su compromiso de continuar impulsando una cultura organizacional basada en la diversidad, el respeto y la protección de los derechos humanos, con la convicción de que estos principios son fundamentales para la sostenibilidad y el éxito de la organización. En este marco, se promoverá el desarrollo integral de los colaboradores, mediante el fortalecimiento de sus capacidades, bienestar y crecimiento profesional, en un entorno que incorpora de manera responsable y estratégica las oportunidades que ofrece la inteligencia artificial. Este enfoque busca potenciar el talento humano, optimizar procesos y generar valor, garantizando que la innovación tecnológica se mantenga al servicio de las personas y alineada con los valores corporativos.

#### (IX) Gestión de Calidad

El principal objetivo del Sistema de Gestión de la Calidad (SGC) de la Compañía es maximizar la eficiencia de sus productos y servicios, con el fin de generar valor para los clientes y, en general, para todas las partes interesadas. Este propósito se encuentra soportado en la estandarización y optimización de los procesos, la reducción de errores y la identificación sistemática de oportunidades de mejora, fortaleciendo así una cultura de calidad y mejora continua en toda la organización.

En el mes de septiembre se llevó a cabo la auditoría externa correspondiente a la visita de seguimiento de la norma ISO 9001:2015, realizada por el Ente Certificador ICONTEC para el período 2024–2025. Como resultado de esta evaluación, la auditoría concluyó que la Compañía ha establecido, implementado y mantenido su Sistema de Gestión de la Calidad de conformidad con los requisitos de la norma y con los lineamientos propios de

la organización, evidenciando la conformidad y eficacia del sistema para cumplir los requisitos de las partes interesadas y su enfoque permanente en la mejora continua. Durante la auditoría no se reportaron hallazgos y se identificaron diversas fortalezas, entre las cuales se destacan:

- **La planeación estratégica y el análisis del entorno**, que permiten a la Compañía anticiparse a los cambios del contexto interno y externo, definir objetivos claros y alineados con la estrategia organizacional, y orientar la toma de decisiones hacia el cumplimiento de los objetivos de calidad.
- **El programa de sostenibilidad implementado**, el cual integra criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Este programa se articula con la estrategia organizacional, contribuyendo a una gestión responsable, al cumplimiento de los compromisos con las partes interesadas y a la generación de valor sostenible en el tiempo.
- **El sistema de gestión de riesgos**, caracterizado por su solidez y enfoque preventivo. El sistema permite la identificación, evaluación y tratamiento oportuno de los riesgos estratégicos, operativos y de calidad; fortaleciendo la continuidad del negocio y la eficacia del Sistema de Gestión de la Calidad.

**(X) Comportamiento de las Emisiones de contenido crediticio y de la cartera**

Al cierre del año 2025, el portafolio de activos de créditos estuvo conformado por Créditos Hipotecarios, contratos de leasing habitacional, cartera comercial y de vehículos, con un saldo de \$2.62 billones de pesos, representado en 37 emisiones y 55,846 créditos.

A continuación, se presenta la distribución por producto:

- **CARTERA HIPOTECARIA**

El saldo de la cartera hipotecaria al cierre de diciembre de 2025 fue de \$1.90 billones de pesos, representado en 26 emisiones con 41,051 Créditos Hipotecarios y contratos de leasing habitacional.

El 76% del saldo de cartera hipotecaria está representado en Créditos No VIS y un 24% en Créditos VIS, el 3% contiene contratos de créditos bajo la modalidad de leasing habitacional en las emisiones TIPS PESOS N-22 y TIPS PESOS N-24.

El 14% de la cartera de vivienda cuenta con una Cobertura FRECH. Esta cobertura es un beneficio ofrecido por el Gobierno Nacional para cubrir un porcentaje de la tasa de interés remuneratoria pactada para los créditos, de conformidad a las condiciones definidas en la ley. Los préstamos con cobertura FRECH mantienen un buen comportamiento.

La cartera hipotecaria por emisión se encuentra distribuida de la siguiente manera:

**CUADRO 8. COMPOSICIÓN DE CARTERA POR TIPO SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2025**

EMISIÓN	UVR	%	PESOS	%	Total General
UVR U-7	98	5%	-	-	98
UVR U-6	34	2%	-	-	34
UVR U-5	147	8%	-	-	147
UVR U-4	146	8%	-	-	146
UVR U-3	142	7%	-	-	142
UVR U-2	65	3%	-	-	65
UVR U-1	70	4%	-	-	70
PESOS N-9	-	-	34	2%	34
PESOS N-25	-	-	50	3%	50
PESOS N-24	-	-	142	7%	142
PESOS N-23	-	-	107	6%	107
PESOS N-22	-	-	108	6%	108
PESOS N-21	-	-	130	7%	130
PESOS N-20	-	-	103	5%	103
PESOS N-19	-	-	102	5%	102
PESOS N-18	-	-	88	5%	88
PESOS N-17	-	-	42	2%	42
PESOS N-16	-	-	51	3%	51
PESOS N-15	-	-	56	3%	56
PESOS N-14	-	-	49	3%	49
PESOS N-13	-	-	44	2%	44
PESOS N-12	-	-	38	2%	38
PESOS N-11	-	-	22	1%	22
PESOS N-10	-	-	18	1%	18
PESOS H-2	-	-	14	1%	14
PESOS H-1	-	-	4	0%	4
<b>Total</b>	<b>701</b>	<b>37%</b>	<b>1,203</b>	<b>63%</b>	<b>1,904</b>

Fuente: Elaboración TC. Cifras en Miles de Millones de pesos

Al cierre del año 2025 la relación saldo de capital del crédito y contratos de leasing sobre el valor de la garantía o LTV (por su sigla en inglés *Loan to Value*), se mantiene en niveles favorables, el 85% de la cartera hipotecaria registra una relación LTV inferior al 50%, el 14% mantiene una relación LTV entre el 50% y el 70%, y tan solo un 1% concentra una relación mayor al 70%.

**CUADRO 9. SALDO DE CARTERA POR LTV EMISIONES TIPS SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2025**

Rango LTV	Saldo	%
0%-50%	1,618	85%
50%-70%	262	14%
>70%	24	1%
<b>Total Cartera</b>	<b>1,904</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración TC. Cifras en Miles de Millones de pesos

- **CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA**

Al cierre del año 2025 no hay saldo de cartera de consumo con descuento por libranza, como resultado de la liquidación de la Emisión TIL L-4 en el mes de junio de 2025, proceso mediante el cual se efectuó el pago total de las obligaciones del vehículo, según prospecto.

- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

El saldo de la cartera de vehículos al cierre de diciembre de 2025 fue de \$ 718 mil millones de pesos, cifra que aumentó por la colocación de 3 nuevas emisiones en 2025. Este saldo está representado en 14,790 créditos originados por Finanzauto S.A. (con emisiones activas desde septiembre 2019), Banco Santander de Negocios Colombia S.A. (noviembre 2024) y Banco Finandina S.A. BIC (con emisiones activas desde noviembre 2023). El 79% son préstamos para vehículos particulares y el 21% corresponden a préstamos para vehículos de servicio público.

- **CARTERA COMERCIAL**

La cartera comercial finaliza el año 2025, con un saldo de \$1,774 millones de pesos, representado en cinco (5) créditos de redescuento administrados por FINDETER. El comportamiento ha sido conforme a lo proyectado para la emisión TER IPC R-1. Esta emisión se proyecta terminarla en el mes de enero del año 2026.

### (XI) Prepagos de la Cartera

Se le denomina “Prepago” al pago total o parcial anticipado del saldo de capital de los créditos de las emisiones. El prepago en la cartera titularizada se mide a través de un índice anualizado (Valor prepago de capital respecto al capital de los créditos al inicio del periodo).

- **CARTERA HIPOTECARIA**

Durante el último año se evidenció un incremento relevante en los niveles de prepago de la cartera hipotecaria, tanto para las emisiones denominadas en pesos como en UVR,

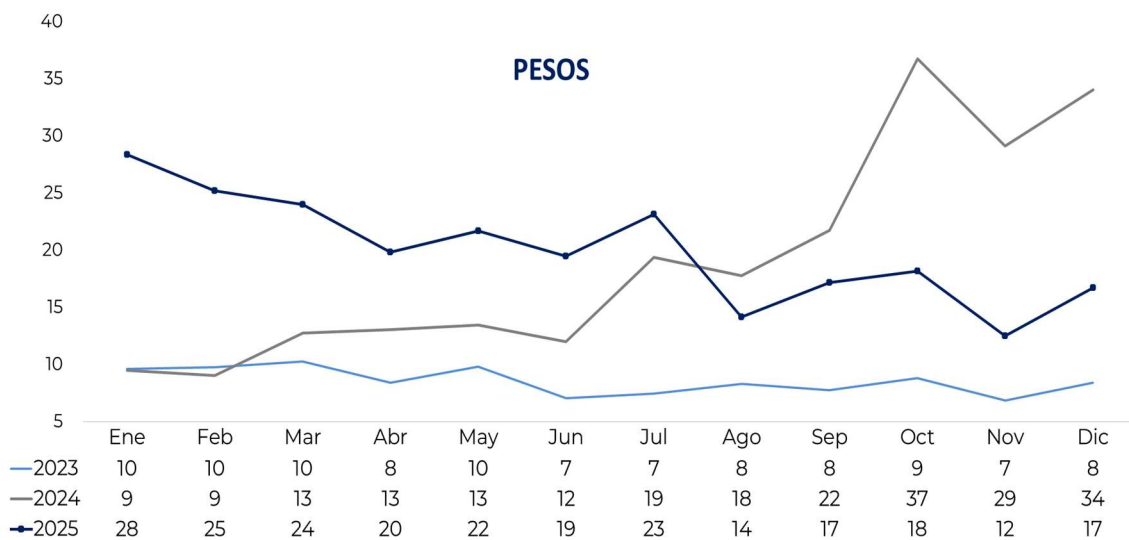
reflejando cambios en las condiciones de mercado y en el comportamiento de los deudores.

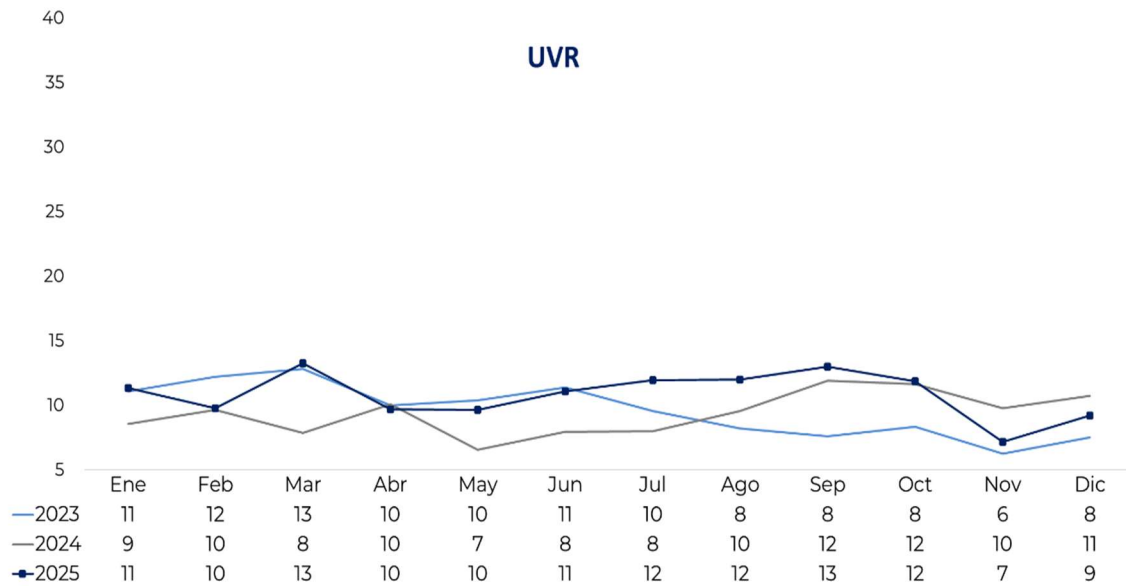
En el caso de la cartera en pesos, el índice promedio de prepago se ubicó alrededor del 20%, nivel superior al registrado en los dos años anteriores, cuando se situó aproximadamente en 19% y 10%, respectivamente. Este aumento está asociado principalmente a las emisiones más recientes TIPS Pesos N-22, N-23, N-24 y N-25; las cuales incorporaron créditos hipotecarios con una tasa promedio ponderada cercana al 15,5%, en un contexto en el que las tasas de mercado para desembolsos y recompras de cartera fueron más bajas durante el año, incentivando la sustitución de deuda y el prepago anticipado.

El índice de prepagos bajo la modalidad de leasing habitacional en las emisiones TIPS Pesos N-22 y TIPS Pesos N-24 representó un índice del 4% sobre el total de la cartera.

Por su parte, la cartera denominada en UVR también mostró un incremento en el nivel de prepago frente a 2024, alcanzando un índice promedio del 10,85%. Este comportamiento estuvo influenciado, en gran medida, por la reacción de los deudores frente a la dinámica inflacionaria, que motivó decisiones de prepago como mecanismo de mitigación del impacto del ajuste del capital indexado a la UVR.

**GRÁFICO 19. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA HIPOTECARIA (%)**





Fuente: Elaboración TC

- **CARTERA COMERCIAL TER**

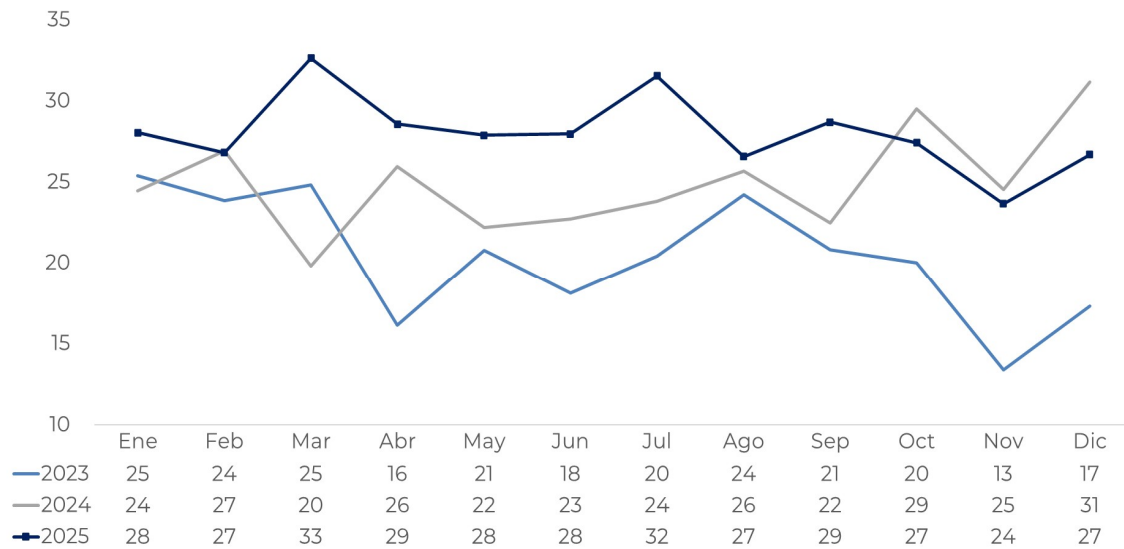
La cartera comercial TER mostró un alto nivel de prepago con un índice del 97%, superior al de años anteriores, esto debido al incremento de los abonos parciales de los intermediarios financieros. Al estar el activo indexado al IPC, el valor del prepago implica una reducción anticipada de flujos y una mayor sensibilidad frente al riesgo de reinversión.

- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

Durante el año 2025, la cartera de vehículo presentó un nivel de prepago promedio del 28%, evidenciando un incremento frente al año 2024, en el cual el índice promedio se ubicó alrededor del 25%. Este comportamiento confirma una mayor aceleración en la amortización anticipada de los créditos de este portafolio.

El aumento en el prepago estuvo explicado principalmente por la composición de las compras recientes de cartera, las cuales incorporaron préstamos con tasas de interés superiores al 25%, en un entorno de mercado que ofreció condiciones de tasa favorables en consumo. Esta situación incentivó a los deudores a realizar prepagos, buscando optimizar su carga financiera.

En este contexto, la evolución del prepago en la cartera de vehículos refleja una alta sensibilidad a las condiciones de tasa de interés, lo cual tiene efectos directos sobre la velocidad de recuperación del capital, la proyección de flujos de caja y la estructuración financiera del portafolio; aspectos clave para la gestión y planeación de futuras operaciones.

**GRÁFICO 20. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA DE VEHÍCULOS (%)**


Fuente: Elaboración TC

## (XII) Mora de la Cartera

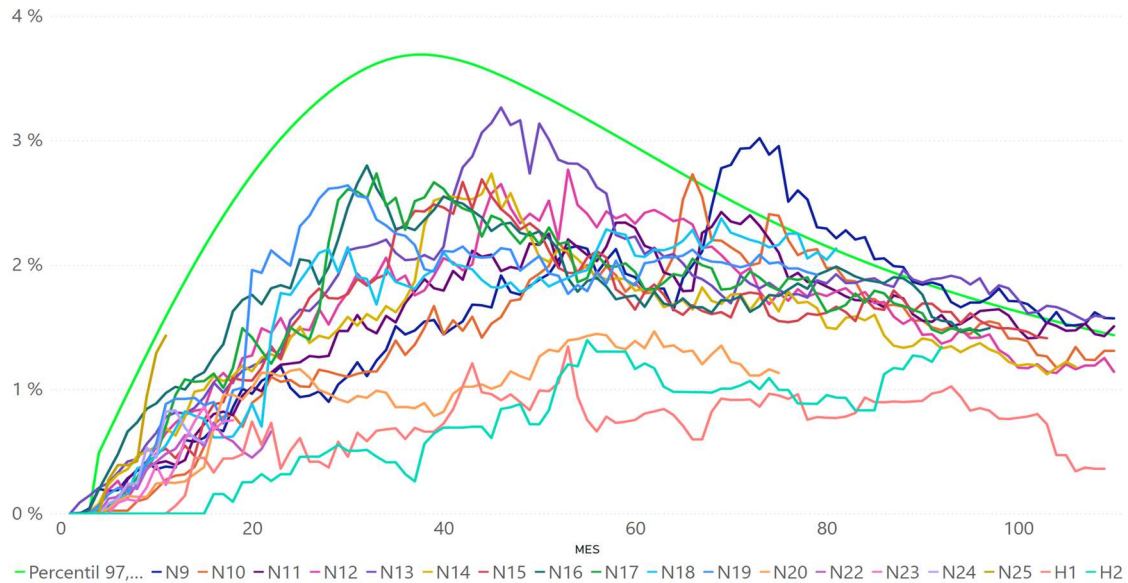
- **CARTERA HIPOTECARIA**

Al cierre de diciembre de 2025, la cartera titularizada registra una disminución del 6.5% en los niveles de cartera vencida mayor a 120 días, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Este desempeño es resultado de una gestión de cobranza proactiva, basada en estrategias diferenciadas según el perfil de riesgo de los clientes, el uso eficiente de múltiples canales de contacto y la aplicación responsable de herramientas de normalización. Asimismo, la adecuada estructuración de los acuerdos de pago ha permitido una recuperación más ágil del portafolio titularizado, superando el comportamiento observado en la cartera no titularizada del sector.

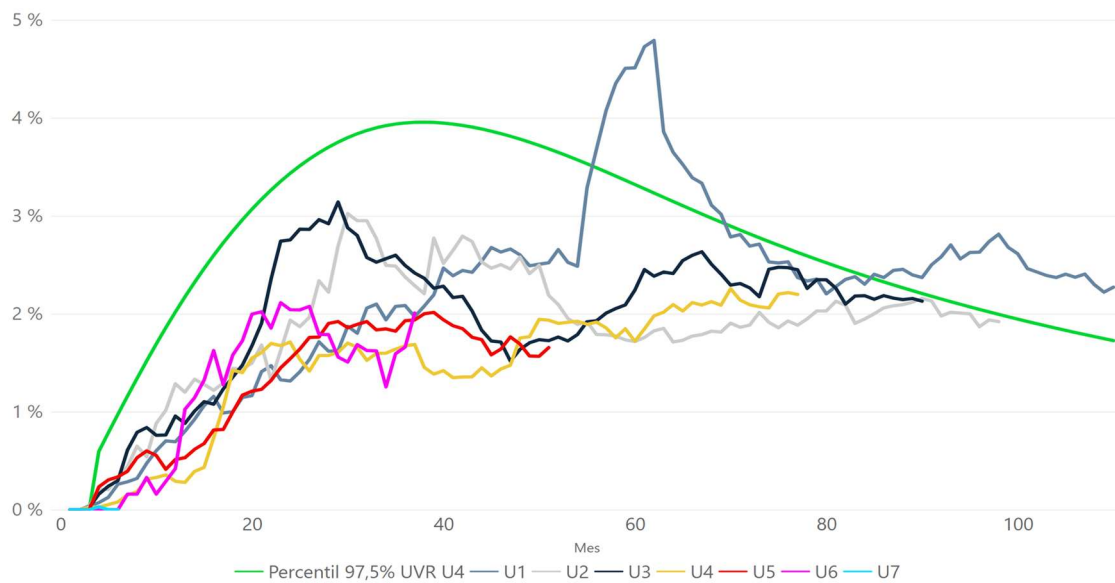
Los gráficos que se presentan a continuación evidencian el sólido desempeño del portafolio titularizado, el cual se ha mantenido consistentemente por debajo de los niveles proyectados en el escenario de máximo deterioro para cada mes de vigencia de las emisiones, tanto en Pesos como en UVR. Este resultado ha contribuido a la conservación de la más alta calificación crediticia de los TIPS, destacando el excelente comportamiento de la cartera titularizada durante 2025.

GRÁFICO 21. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES PESOS



Fuente: Elaboración TC

GRÁFICO 22. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES UVR

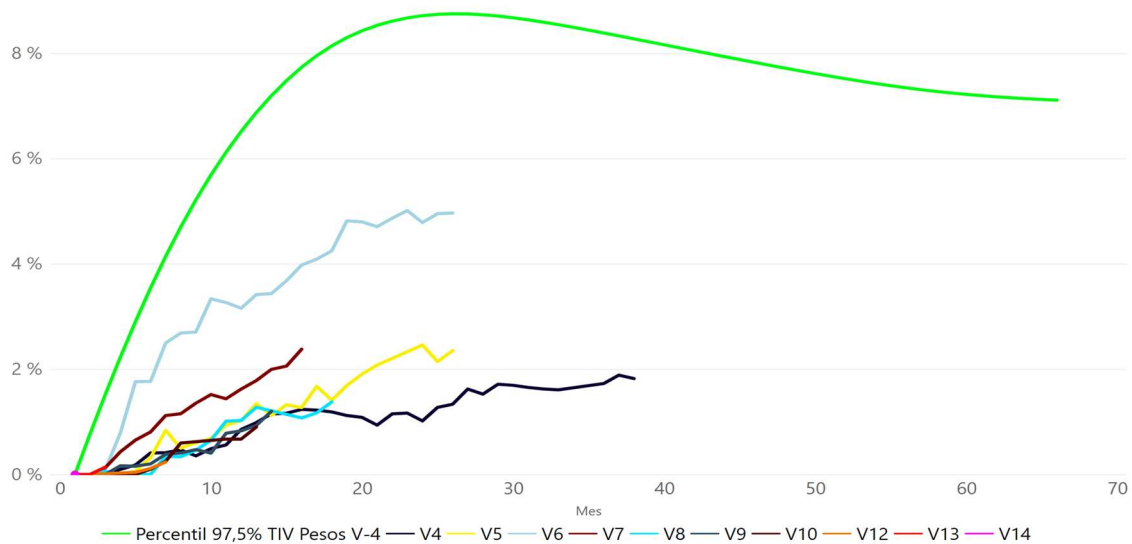


Fuente: Elaboración TC

- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

Al cierre de 2025 el portafolio titularizado de cartera de consumo de vehículos presentó un excelente comportamiento de pago, manteniendo los niveles de deterioro por debajo de los mínimos esperados de mora y sin impacto en el pago de capital de los títulos asociados.

GRÁFICO 23. EVOLUCIÓN DE LA MORA >90 DÍAS TIV PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN



Fuente: Elaboración TC

- **CARTERA COMERCIAL**

Al cierre del año 2025 el portafolio titularizado de cartera comercial TER R-1 registró un total de **5 créditos**, con un saldo de **\$1.775** millones de pesos, cifra que evidencia una reducción drástica por prepago frente al saldo de capital reportado en 2024, el cual ascendía a \$15.242 millones de pesos.

CUADRO 10. MORA TER R-1

Rango de Mora TER R-1		
Rango de Mora	No. Créditos	Saldo
Al día	5	1,775
De 31 a 60	-	-
De 61 a 90	-	-
De 91 a 120	-	-
Más de 120	-	-
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>1,775</b>

Fuente: Elaboración TC. Cifras en Millones de pesos

### Bienes Recibidos en Pago

Los Bienes Recibidos en Pago se generan a raíz de la cancelación de un crédito de manera total o parcial, por solicitud de un deudor (Dación) o por vía judicial (Remate, adjudicación o acuerdo de insolvencia).

En la cartera hipotecaria al cierre del año 2025, la Titularizadora presenta un inventario de dos (2) inmuebles y una (1) restitución con un valor en libros de \$456 millones de pesos distribuidos por emisión, así:

CUADRO 11. BRP POR EMISIONES

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR
PESOS N-11	1	164
PESOS N-9	1	47
PESOS N-24	1	246
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>456</b>

FUENTE: ELABORACIÓN TC. Cifras en Millones de pesos

La comercialización del portafolio hipotecario de Bienes Recibidos en Pago registró un comportamiento estándar, en el año se vendieron tres inmuebles.

GRÁFICO 24. COMPORTAMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN BRP HIPOTECARIO- SALIDAS BRP 2025



FUENTE: ELABORACIÓN TC

En la cartera de vehículos al cierre del año 2025, la Titularizadora presenta un inventario de treinta (30) vehículos con un valor en libros de \$1.829 millones de pesos.

CUADRO 12. CARTERA CONSUMO BRP POR EMISIONES

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR
TIV V-4	2	65
TIV V-5	4	256
TIV V-6	13	735
TIV V-7	6	350
TIV V-8	3	189
TIV V-10	1	15
TIV V-13	1	220
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>\$ 1,829</b>

FUENTE: ELABORACIÓN TC. Cifras en Millones de pesos

GRÁFICO 25. COMPORTAMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN BRP VEHÍCULOS- SALIDAS BRP 2025



FUENTE: ELABORACIÓN TC

La comercialización del portafolio consumo vehículo de Bienes Recibidos en Pago, registró en el año 2025 la venta de ciento cuarenta y nueve (149) vehículos.

### (XIII) Administradores de Cartera Titularizada

- **CARTERA HIPOTECARIA**

La distribución de la cartera por administradores para las emisiones hipotecarias a diciembre de 2025 fue la siguiente:

CUADRO 13. ADMINISTRADORES DE CARTERA HIPOTECARIA

ADMINISTRADOR	CAPITAL	# CREDITOS	% CAPITAL
BANCO DAVIVIENDA S.A.	1,031	21,336	54%
BANCO BCSC	245	7,737	13%
BANCOLOMBIA	202	2,900	11%
CREDIFAMILIA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO S.A.	132	2,507	7%
BBVA COLOMBIA	126	1,609	7%
FONDO NACIONAL DEL AHORRO	89	3,286	5%
BANCO COOMEVA	50	645	3%
CONFIAR - Cooperativa Financiera	18	895	1%
ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	11	136	1%
<b>Total Cartera</b>	<b>1,904</b>	<b>41,051</b>	<b>100%</b>

FUENTE: ELABORACIÓN TC. Cifras en Miles de Millones de pesos

Respecto al desempeño y gestión de los administradores, todos, sin excepción, se encuentran con buenos indicadores operativos, niveles de servicio y conforme a los estándares establecidos en la certificación inicial para este tipo de proceso.

- **CARTERA COMERCIAL**

El desempeño y gestión del Administrador de la cartera de Comercial "FINDETER" se mantiene dentro de los estándares y niveles establecidos al momento de su certificación,

lo anterior con base en los resultados de los indicadores de desempeño obtenido para los procesos de administración de cartera.

**CUADRO 14. ADMINISTRADORES DE CARTERA COMERCIAL**

NOMBRE ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANT. CREDITOS	%CAPITAL
FINDETER	1,775	5	100%

FUENTE: ELABORACIÓN TC. Cifras en Millones de pesos

- CARTERA DE VEHÍCULOS**

La Administración de la cartera titularizada realizada por Finanzauto S.A., Banco Finandina S.A. BIC y Banco Santander de Negocios Colombia S.A., cumple con los estándares definidos de gestión según el desempeño de los indicadores y se encuentra en los niveles establecidos al momento de su certificación inicial.

Al cierre de diciembre de 2025 la distribución por administrador fue la siguiente para diez (10) emisiones de títulos con créditos de vehículos:

**CUADRO 15. ADMINISTRADORES DE CARTERA VEHÍCULOS**

ADMINISTRADOR	CAPITAL	#CREDITOS	% CAPITAL
FINANZAUTO S.A.	520	10,258	45%
BANCO FINANDINA S.A. BIC	130	3,112	36%
BANCO SANTANDER DE NEGOCIOS COLOMBIA S.A.	69	1,420	19%
<b>Total Cartera</b>	<b>718</b>	<b>14,790</b>	<b>100%</b>

FUENTE: ELABORACIÓN TC. Cifras en Miles de Millones de pesos

- PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA**

La Titularizadora gestiona de manera integral 37 emisiones vigentes y 13 operadores de cartera en distintos sectores, como hipotecario, comercial y vehículos; con resultados positivos para el año 2025. Este proceso se desarrolla dentro de un marco de medición, control y seguimiento que cumple con los estándares establecidos para cada tipo de activo. A su vez, se han implementado procesos de mejora continua que han permitido optimizar las actividades de control, aumentando el uso de la tecnología y simplificando tareas, logrando mantener los niveles de riesgo operativo bajo control.

Al cierre de 2025, se lograron adelantar los procesos de certificación con dos nuevos originadores para créditos de libranza (Banco Comercial AV Villas S.A.) y (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.).

#### (XIV) Titularización Inmobiliaria TIN

El portafolio al cierre de 2025 está compuesto por 96 inmuebles distribuidos en 20 ciudades y municipios de Colombia, por un valor de 566,884 millones COP.

En el prospecto se establecen límites de concentración según ubicación geográfica, arrendatarios, tipo de propiedad, y sector económico de arrendatario; orientados a mitigar contingencias específicas de la industria en períodos económicos adversos.

El portafolio inmobiliario actual cumple con los límites establecidos. Igualmente, el programa tiene 10 años (modificado el plazo de 7 a 10 años mediante la asamblea ordinaria TIN del 2025) para alcanzar los límites por concentración de arrendatario, lo cual se está logrando mediante las adquisiciones del tramo 3 y las adquisiciones que harán parte de futuros tramos.

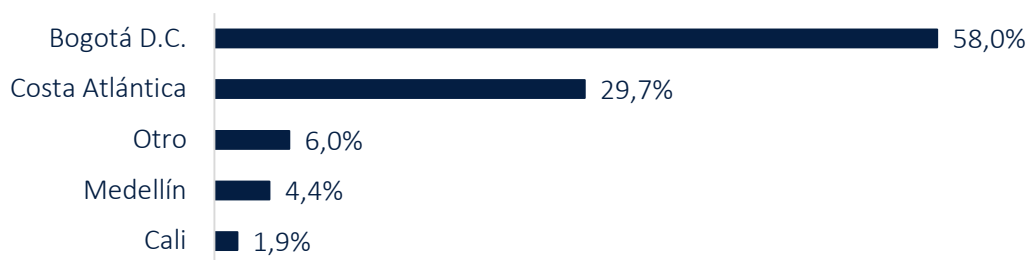
Teniendo en cuenta los límites de concentración establecidos en la sección de política de inversiones del Prospecto, se presentan las siguientes gráficas acorde a los criterios mencionados a continuación:

**Concentración de activos por ubicación geográfica:** Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:

- Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas, el Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de habitantes (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una población superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 de habitantes. Se podrán adquirir tanto Activos Inmobiliarios, como Derechos Fiduciarios, en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor. Para inversión en otras ciudades, el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un quince por ciento (15%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

Por consiguiente, la estabilización del portafolio por ubicación geográfica cumple con los lineamientos mencionados anteriormente.

**GRÁFICO 26. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS TIN POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

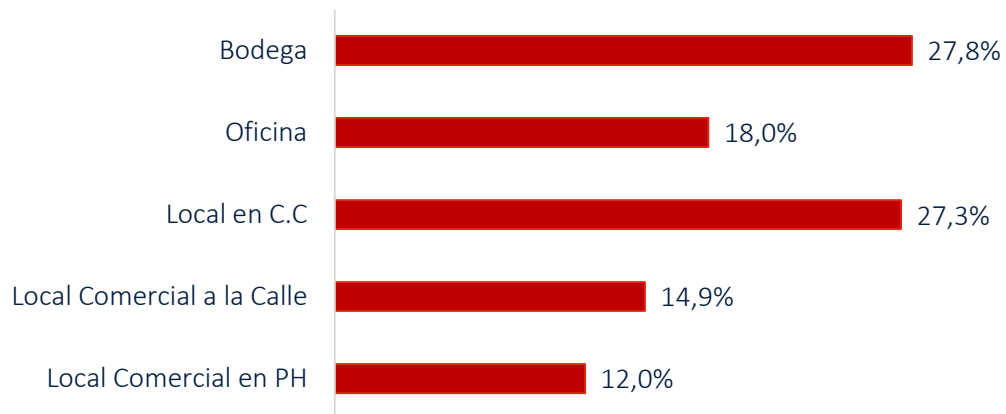


FUENTE: ELABORACIÓN TC

### Concentración de activos por tipo de activo inmobiliario:

Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios, esto es, comercial, industrial y oficinas; el valor de estos no podrá superar el sesenta por ciento (60%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios. Por consiguiente, la estabilización del portafolio por tipología de activos inmobiliarios cumple con los lineamientos establecidos en el prospecto.

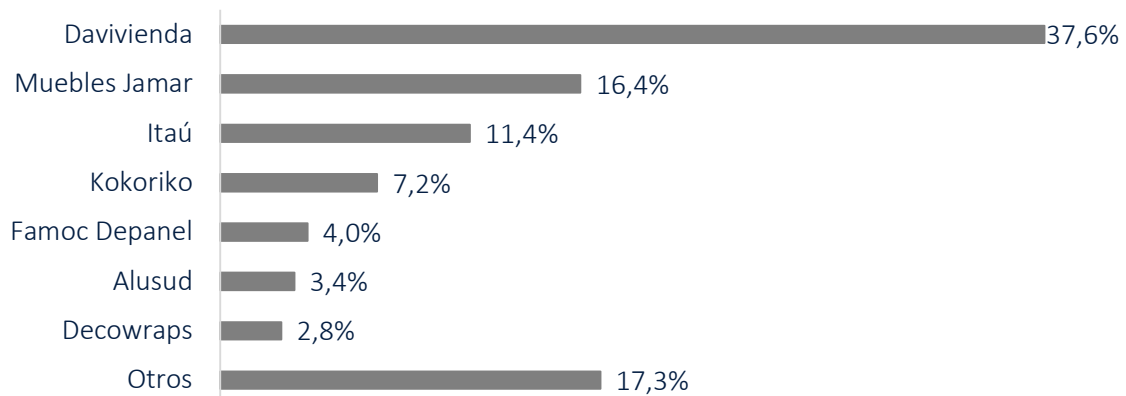
**GRÁFICO 27. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR TIPO DE ACTIVO INMOBILIARIO TIN**



FUENTE: ELABORACIÓN TC

**Concentración por Arrendatario:** un solo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

**GRÁFICO 28. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR ARRENDATARIO TIN**



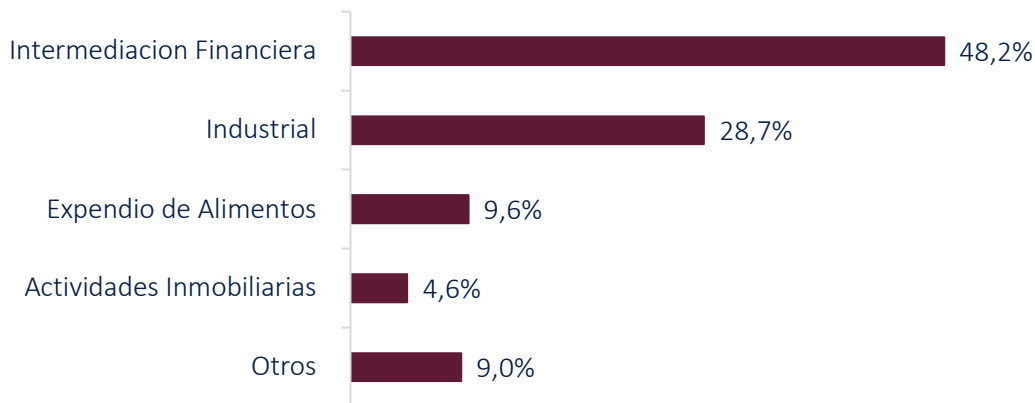
FUENTE: ELABORACIÓN TC

Como se observa en el gráfico 28, aunque la exposición máxima por arrendatario se encuentra en el 37.6%, el vehículo cuenta con un plazo hasta de diez (10) años a partir de la primera emisión (octubre 2018) para lograr el límite de exposición propuesto del

30%. Por consiguiente, la estabilización del portafolio por tipo de arrendatario cumple con los lineamientos establecidos.

**Concentración por Sector Económico:** El valor de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

**GRÁFICO 29. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR SECTOR ECONÓMICO TIN**



FUENTE: ELABORACIÓN TC

Así, la estabilización del portafolio por concentración por sector económico cumple con los lineamientos establecidos en el prospecto.

#### **CALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS DEL TERCER TRAMO**

Los activos que hacen parte de tercer tramo cumplen con las Políticas de Inversión del vehículo, tanto por su uso (comercial e industrial), como por el perfil de arrendatarios que componen el portafolio.

Con corte a diciembre 2025, el portafolio tiene una ocupación económica del 97,17%, con un ponderado de los contratos de 3,73 años.

- **GESTIÓN DEL NEGOCIO**

Durante el año 2025 se recibieron 123 oportunidades de negocios inmobiliarios que fueron evaluadas por la Dirección de Negocios Inmobiliarios y el Gestor Inmobiliario. De este número, seis (6) oportunidades de negocio fueron presentadas al Comité Interno, en el que participa la Presidencia de la Titularizadora. Por la coyuntura actual de tasas de interés y el apetito del mercado, las adquisiciones tienen un enfoque de apalancamiento positivo muy relevante. De estas oportunidades, se presentaron cuatro (4) al Comité Asesor de las cuales son dos (2) fueron para aprobación de Junta Directiva. Actualmente estas dos adquisiciones se encuentran en proceso de debida diligencia y validación de apalancamiento positivo.

Algunas adquisiciones se han limitado debido al endeudamiento que presenta el vehículo (24,42%), teniendo tan solo un 10,58% para futuras adquisiciones. Aunque se cuenta con un cupo disponible de endeudamiento, la coyuntura de tasas de interés genera una evaluación adicional de proyecciones y apalancamiento positivo, siempre en pro de cuidar el flujo de caja distribuible de los inversionistas.

**CUADRO 16. GESTIÓN DE NEGOCIOS TIN**



**NOTA: OTROS: NEGOCIOS INMOBILIARIOS, COMPUESTOS POR UN PORTAFOLIO DE ACTIVOS QUE CUENTAN CON MÁS DE UN TIPO DE INMUEBLE. FUENTE: ELABORACIÓN TC**

Adicionalmente, en el mes de octubre se publicó la información relevante correspondiente al rol del Gestor Inmobiliario de la Universalidad TIN; aclarando los siguientes temas:

1. La sociedad Titularizadora Colombiana S.A. en la condición referida, ha decidido no prorrogar y en consecuencia terminar el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio, con la sociedad Fundamento S.A.S. ( “el Contrato”), que tenía por objeto la gestión del portafolio de inmuebles y la estructuración de negocios inmobiliarios, de conformidad con en el numeral 13 de la cláusula 14.01 y en la cláusula 15.02 del Contrato, terminación que se hará efectiva a partir del próximo 24 de octubre de 2025, fecha de vencimiento del término de duración del Contrato.
2. Desde la creación de la Universalidad TIN la Titularizadora ha ejercido un control dual sobre las funciones del Gestor Inmobiliario y participado activamente en su concreción e implementación, por tanto, con la experiencia y el know how de su equipo, la Titularizadora continuará velando y potenciando su gestión en beneficio de los intereses de los inversionistas
3. En cuanto a la gestión externa para la estructuración de negocios inmobiliarios, la Titularizadora seguirá contando con los mejores aliados que apoyen la generación de oportunidades para la Universalidad TIN, entre los que podrá incluirse a la sociedad Fundamento S.A.S., con base en las definiciones que se establezcan para la estructuración de cada uno de dichos negocios.
4. La Titularizadora en su calidad de Administrador Maestro continuará encargándose de actividades como la gestión de endeudamiento y el control de

la rentabilidad del vehículo y asumirá las actividades previamente adelantadas en conjunto con el Gestor Inmobiliario, tales como la elaboración del presupuesto, la coordinación de los avalúos y el seguimiento a la administración de los inmuebles, pudiendo optar por que dichas funciones sean adelantadas por expertos de su equipo interno o mediante la tercerización de algunas funciones.

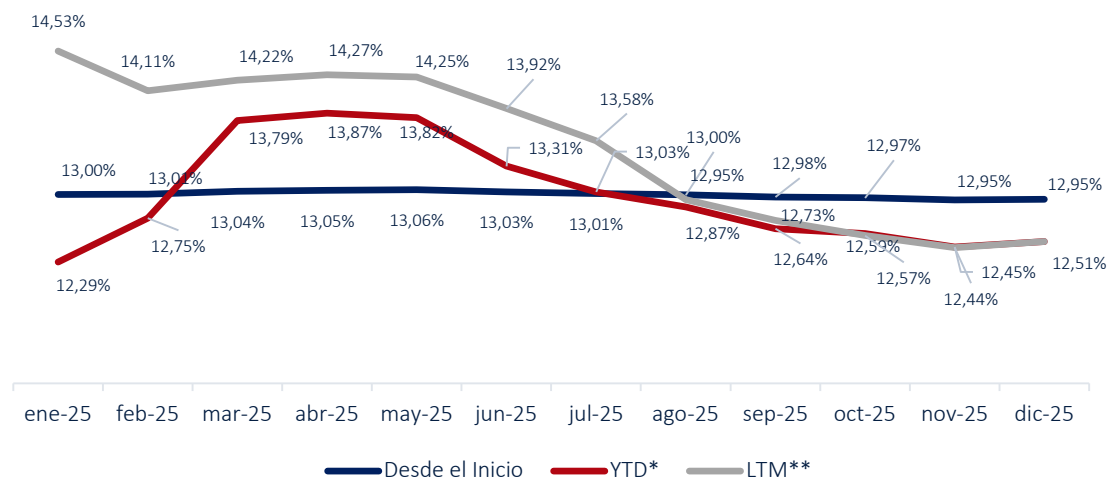
5. Teniendo en cuenta que la no prórroga se da dentro de los términos contractuales, no se generará penalidad o costo material alguno para la Universalidad.

- **RENTABILIDAD**

El valor del título para el inversionista al 31 de diciembre de 2025 alcanzó \$22.446 en comparación a los \$21.078 reportados al 01 de enero 2025 (este valor incluye el Split realizado con el fin de que las cifras sean comparables), indicando así un aumento del 6,5%. Para el año 2025, la rentabilidad de los últimos doce meses de la Universalidad, incluyendo los rendimientos distribuidos, fue de 12,51% EA, compuesta en un 46% por valorización y en un 54% por flujo de caja. Vale la pena anotar que la rentabilidad desde el inicio de la Universalidad TIN y hasta el 31 de diciembre de 2025 fue de 12,95% EA, compuesta en un 54% por valorización y un 46% por flujo de caja.

Los siguientes gráficos evidencian el comportamiento de la rentabilidad para el año 2025 y su composición:

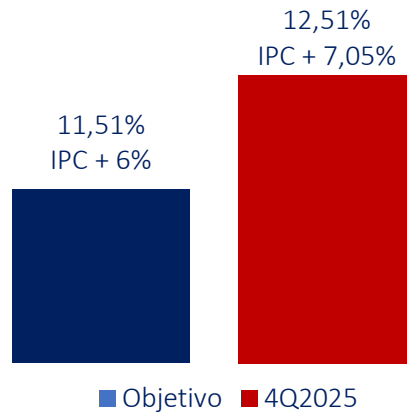
**GRÁFICO 30. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD DEL TÍTULO**



\* YTD: Año Corrido.

\*\* LTM: Últimos 12 meses

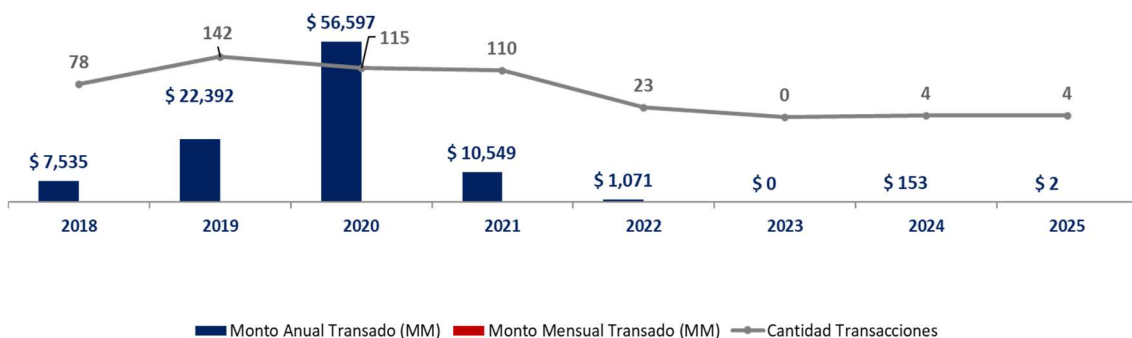
FUENTE: ELABORACIÓN TC

**GRÁFICO 31. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD TOTAL LTM TIN**


FUENTE: ELABORACIÓN TC

- COMPORTAMIENTO DEL MERCADO SECUNDARIO**

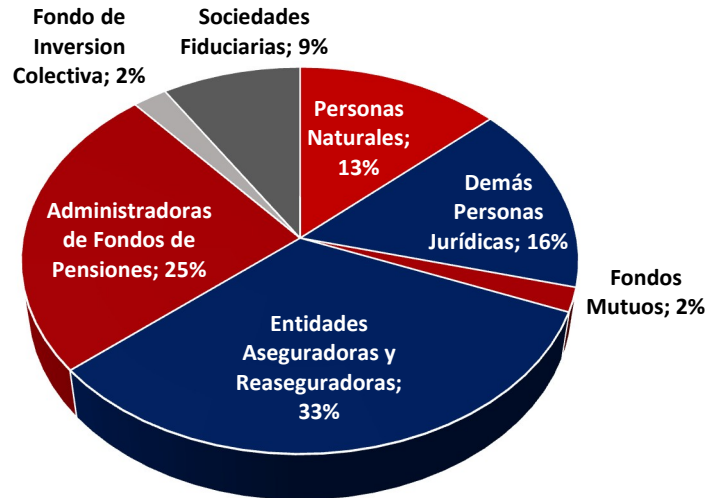
Durante 2025 se llevaron a cabo cuatro (4) transacciones de TIN en el mercado secundario por un monto total de COP \$2,228,060. La primera de estas se dio el 12 de mayo, día de la Migración de TIN a la Rueda de Renta Variable por un monto de COP \$200,800 a un precio de 92.5%. Las tres (3) operaciones restantes se dieron el 16 de mayo por COP \$1,204,800 a un precio de 92.3%, COP \$300,900 a un precio de 92.2% y COP \$521,560 a un precio de 92.2%. Ninguna de estas transacciones marcó precio. Producto de las cuatro (4) operaciones, en el año 2025 TIN tuvo un precio promedio ponderado de operaciones de mercado de 92.3%. A cierre de 2025 el precio de valoración del título es del 100%

**GRÁFICO 32. EVOLUCIÓN DEL MONTO MENSUAL TRANSADO TIN**


FUENTE: ELABORACIÓN TC

La Universalidad TIN cuenta con 491 inversionistas. La participación de los inversionistas por monto es la siguiente:

GRÁFICO 33. COMPOSICIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIN POR TIPO DE INVERSIONISTA



FUENTE: ELABORACIÓN TC

#### (XV) Aspectos Tecnológicos Relevantes

- **SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD**

Durante el año 2025 la Titularizadora continuó fortaleciendo su Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad (SGSI), en cumplimiento de los lineamientos normativos vigentes y alineado con las mejores prácticas definidas en el estándar ISO 27001:2022., así como en la mitigación de riesgos tecnológicos y la continuidad del negocio.

Como parte del proceso de mejora continua y del aumento en el nivel de madurez del SGSI, durante el periodo se desarrollaron las siguientes actividades relevantes:

##### Protección

- Revisión, ajuste y fortalecimiento de controles de seguridad conforme al estándar ISO 27001:2022.
- Renovación de la Póliza de Ciberseguridad.
- Ejecución de programas de capacitación y concientización en seguridad de la información, orientados a fortalecer la cultura organizacional y la gestión del riesgo asociado al factor humano.

---

## Control y Monitoreo

- Monitoreo permanente de los activos de información mediante la herramienta SIEM y PRTG.
- Operación continua del proceso de gestión de incidentes y requerimientos de seguridad. Durante el año no se presentaron incidentes con impacto material en la seguridad de la información ni en la ciberseguridad.
- Fortalecimiento del procedimiento de gestión y monitoreo de vulnerabilidades, que permitió la identificación continua de debilidades y facilitó la mejora continua en este control.

Adicionalmente, durante el año se ejecutaron pruebas especializadas de seguridad, entre las cuales se destacan:

- Pruebas de Ethical Hacking.
- Análisis de vulnerabilidades.
- Simulacro de escenario de crisis cibernética.
- Simulacro integral funcional y técnico.
- Pruebas de plan de recuperación de desastres.

Estas pruebas permitieron identificar oportunidades de mejora, fortalecer la infraestructura tecnológica y robustecer los controles de seguridad. A su vez, ampliaron el nivel de conocimiento de los usuarios y las partes interesadas.

- **DESARROLLO Y EVOLUCIÓN TECNOLÓGICA**

En el marco del compromiso de la Titularizadora con la innovación, la eficiencia operativa y la transformación digital; durante el año 2025 se dio continuidad a la evolución tecnológica de la Compañía. Los avances consolidaron iniciativas implementadas en periodos anteriores y desarrollaron nuevas acciones orientadas a fortalecer la infraestructura tecnológica, optimizar procesos y garantizar la estabilidad de los servicios.

- **Proyectos e Iniciativas**

Entre los principales proyectos e iniciativas desarrollados durante el año se destacan:

- Finalización de la implementación de la nueva plataforma de backups, fortaleciendo los esquemas de respaldo, recuperación de información y continuidad del negocio; mejorando la eficiencia y confiabilidad de los procesos de recuperación ante desastres.
- Ampliación del alcance de las soluciones de automatización de procesos, reduciendo la intervención manual en actividades operativas y administrativas,

optimizando tiempos de ejecución y mejorando la calidad y trazabilidad de la información.

- Optimización y estabilización del sistema core y módulos especializados, garantizando su adecuado desempeño y alineación con las necesidades del negocio y los requerimientos regulatorios.
- Avances en la estructuración y gestión de la información del sistema core, orientados a mejorar la calidad de los datos, la mejora en procesos de carga de administradores y su uso como activo estratégico para la Compañía.
- Implementación de un portal centralizado de aplicaciones, orientado a mejorar la experiencia de los usuarios, facilitar el acceso seguro a los sistemas corporativos y fortalecer la gestión de identidades y accesos.
- Consolidación de prácticas y herramientas para la identificación, análisis y mitigación de vulnerabilidades tecnológicas, reduciendo la superficie de exposición al riesgo y fortaleciendo la postura de seguridad.

- **Indicadores y Desempeño**

Durante el año 2025 los indicadores de gestión del área de tecnología se mantuvieron dentro de los niveles de servicio establecidos. La operación tecnológica se desarrolló de manera estable y confiable, soportando de forma adecuada los procesos críticos del negocio.

Como resultado de los controles implementados y de la gestión realizada, no se presentaron eventos relacionados con pérdida, alteración o uso no autorizado de la información.

En resumen, el año 2025 representó un periodo de consolidación y fortalecimiento de la gestión tecnológica de la Titularizadora, caracterizado por la continuidad de proyectos estratégicos, el aumento del nivel de madurez en seguridad de la información y la optimización de procesos mediante el uso eficiente de la tecnología.

De cara al futuro, se refirma el compromiso con la evolución tecnológica y la mejora continua, con el firme propósito de seguir impulsando el crecimiento de la Compañía y de responder a los retos de un entorno financiero y tecnológico cada vez más exigente con seguridad y eficiencia.

## **(XVI) Aspectos Legales y de Regulación Relevantes**

### **A. Aspectos Regulatorios**

- **Reforma pensional**

En 2025, la reforma pensional prevista en la Ley 2381 de 2024 entró en una fase clave de desarrollo normativo centrada en su reglamentación y en la definición de las reglas operativas del nuevo sistema. Si bien la ley ya se encontraba vigente, su

aplicación práctica estuvo condicionada por dos factores relevantes: el avance de su desarrollo reglamentario y la continuidad del examen de constitucionalidad ante la Corte Constitucional, lo cual mantuvo en discusión algunos de sus elementos estructurales.

El principal hito regulatorio del año fue la expedición del **Decreto 514 de 2025**, mediante el cual el Gobierno Nacional estableció el marco operativo del Sistema de Protección Social Integral para la Vejez. Esta norma desarrolló la organización del sistema por pilares —solidario, semicontributivo, contributivo y voluntario—, definió las funciones de las entidades intervinientes y fijó las reglas de articulación institucional necesarias para la implementación gradual de la reforma, convirtiéndose en la base jurídica para su puesta en marcha.

Adicionalmente, durante el año se discutieron ajustes al régimen de inversiones de los fondos privados de pensiones, asunto de especial relevancia para el sector. En este contexto, la Unidad de Regulación Financiera (URF) publicó un proyecto de decreto orientado a modificar los límites de inversión para aumentar progresivamente la participación de los recursos pensionales en el mercado nacional. El proyecto fue sometido a consulta pública, sin que se adoptaran decisiones definitivas durante el periodo.

(I) El Decreto 0514 de 2025 reglamenta y compila las disposiciones del Sistema de Protección Social Integral para la Vejez, Invalidez y Muerte de origen común, en desarrollo de la Ley 2381 de 2024. Este decreto establece el marco operativo del nuevo modelo pensional basado en cuatro pilares: solidario, semicontributivo, contributivo y voluntario. Define las responsabilidades de las entidades operadoras, los requisitos para acceder a las prestaciones, y los mecanismos que garantizan la sostenibilidad financiera del sistema. Cabe destacar que su aplicación está condicionada a la revisión constitucional de la Ley 2381, actualmente en estudio por la Corte Constitucional.

(II) La Superintendencia Financiera de Colombia expidió la Circular Externa 006 de 2025 con el objetivo de reexpedir y actualizar la Circular Básica Jurídica (CBJ). Esta medida busca simplificar y modernizar el marco normativo aplicable al sistema financiero, bursátil y asegurador; eliminando disposiciones obsoletas y redundantes. La nueva versión mejora la estructura, facilita la consulta digital y fortalece la trazabilidad normativa. Además, se actualizan capítulos clave como el del Espacio Controlado de Pruebas (ECP), promoviendo la innovación y reduciendo barreras de entrada. La circular entró en vigencia el 26 de junio de 2025.

(III) La Circular Externa 011 de 2025 de la Superintendencia Financiera de Colombia modifica el régimen aplicable a los emisores conocidos y recurrentes, así como a los programas de emisión y colocación de valores (PEC). En concreto, introduce procedimientos más ágiles para la aprobación de emisiones por parte de emisores que

han demostrado cumplimiento normativo y recurrencia en el mercado, y establece criterios diferenciados para su supervisión. También actualiza los requisitos documentales y operativos, con el fin de facilitar el acceso al mercado de capitales y promover una mayor eficiencia regulatoria

(IV) La Superintendencia Financiera de Colombia expidió la Circular Externa 0014 de 2025, introduciendo ajustes normativos clave en el marco del mercado de valores. La norma modifica el artículo 8.3.8 de la Circular Básica Jurídica, limitando la certificación de debida diligencia en prospectos exclusivamente al representante legal del emisor. Además, reexpide el capítulo sobre formadores de liquidez, actualizando los requisitos y responsabilidades para quienes desempeñen esta función, según el origen de los recursos utilizados. La circular entrará en vigencia en octubre de 2026, aunque permite aplicación anticipada. Esta regulación es especialmente relevante para la sociedad, dado que se contempla la inclusión de formadores de liquidez en el futuro.

(V) La Circular Externa 0015 de 2025, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, establece directrices para que las entidades vigiladas gestionen adecuadamente los riesgos ambientales, sociales y climáticos en sus operaciones. Esta medida busca fortalecer la gestión responsable en el sector financiero y se alinea con la estrategia nacional de Finanzas Verdes y Cambio Climático. Las entidades deberán incorporar estos riesgos en sus procesos internos, elaborar planes de implementación que deben ser enviados a la Superintendencia en un plazo máximo de seis meses desde la publicación de la norma, y completar su aplicación en un periodo de dieciocho meses.

(VI) La Circular Externa 016 de 2025, publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia el 14 de octubre, establece los lineamientos para la implementación del Módulo Único de Reporte de Información de Cartera (MURIC). Este nuevo esquema tiene como objetivo modernizar y optimizar el reporte de cartera de crédito, consolidando la información actualmente dispersa en múltiples proformas, lo que permitirá mejorar la calidad, frecuencia y trazabilidad de los datos reportados por las entidades vigiladas. MURIC busca reducir las cargas operativas, facilitar la supervisión del sistema financiero y fortalecer la capacidad analítica de la Superintendencia. La circular define los plazos de implementación diferenciados por tipo de entidad. En el caso de las sociedades titularizadoras, el inicio de la transmisión oficial de información está previsto para abril de 2027, precedido por un periodo de pruebas obligatorio en diciembre de 2026.

## **B. Aspecto corporativo**

Se ha continuado con la aplicación del Decreto 398 de 2020, el cual mantuvo su vigencia una vez finalizada la emergencia sanitaria, a través del cual se reglamenta lo referente a las reuniones no presenciales de las asambleas de accionistas, juntas directivas y demás cuerpos colegiados. Esta norma fue tenida en cuenta para el desarrollo de las reuniones de los distintos órganos corporativos de la Compañía durante el año 2025.

---

### C. Aspectos Legales

- **Encuesta Código País**

En cuanto a los aspectos legales se refiere, la Titularizadora efectuó el Reporte de Implementación de Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2025 e implementó durante ese período los estándares de buen gobierno que le son aplicables en atención a las recomendaciones del nuevo Código País, los Estatutos Sociales y el Código de Buen Gobierno de la Compañía.

- **Emisor Recurrente**

En noviembre de 2025, la Superintendencia Financiera de Colombia le otorgó a la Titularizadora la calidad de emisor recurrente (ECR) al cumplir con los requisitos señalados en el numeral 7.2 del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica modificada por la circular No. 011 de 2025, conforme con lo contenido en el Oficio 2025147895-005-000 del veintiocho (28) de noviembre de 2025 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Relación con Inversionistas**

Debido a la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas, la Titularizadora ha sido certificada por la Bolsa de Valores de Colombia mediante el Reconocimiento IR de Renta Fija y Títulos de Participación, reconocimiento que se mantuvo durante el año 2025 en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia.

- **Libre Circulación de Facturas**

Para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 788 del Código de Comercio (adicionado por el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013) se deja expresa constancia de que no se entorpeció la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.

- **Evolución Previsible**

La Titularizadora respecto al numeral 2º de la Ley 603 de 2000 continuará consolidando durante el próximo año los objetivos y metas definidas desde su Junta Directiva, los cuales le permitirán comprometerse cada vez más con el proceso de movilización de activos para el crecimiento del país; manteniéndose como una entidad sólida, eficiente y líder del sistema financiero.

## II. Litigios, Procesos Judiciales y Administrativos

Respecto de la existencia y/o situación actual de los litigios, procesos judiciales y administrativos, en los que sea parte la Titularizadora, y que tengan la capacidad de

afectar materialmente su operación, situación financiera y/o los cambios a su situación financiera, nos permitimos manifestar que, al 31 de diciembre de 2025, no se tiene conocimiento sobre la existencia de litigios o procesos judiciales y administrativos a favor o en contra de la Titularizadora.

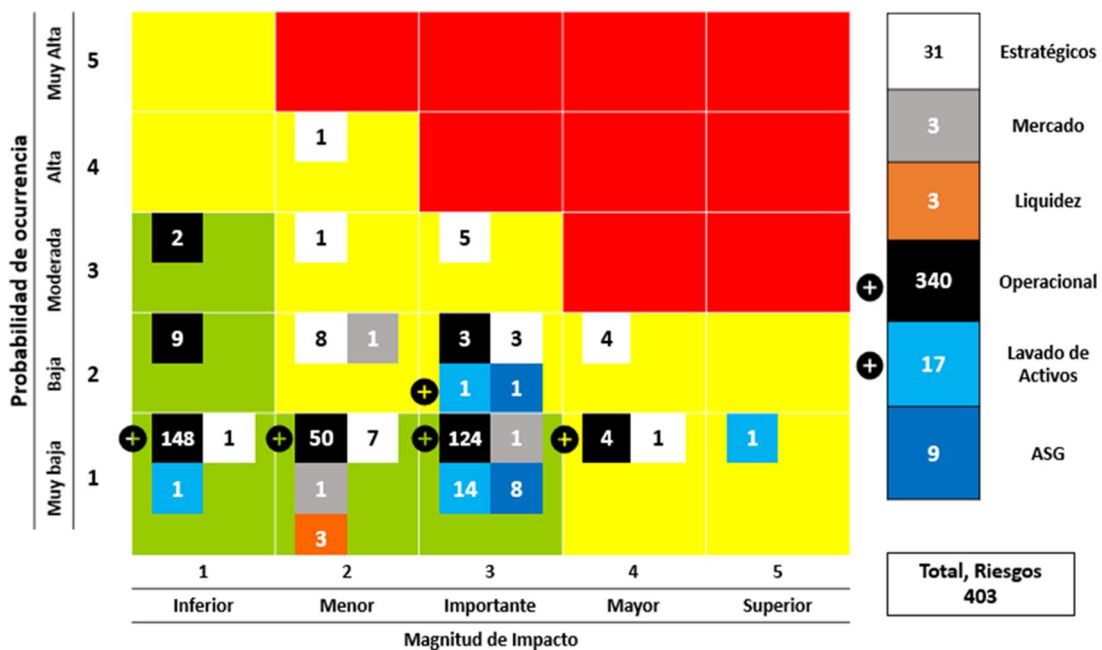
- **Contingencias Jurídicas**

En cuanto a la presentación de contingencias legales de la Compañía durante el año 2025, se debe señalar que no se presentaron contingencias de esta índole.

### III. Riesgos relevantes y mecanismos para mitigarlos

Para cada uno de los riesgos identificados se mantienen y se aplican las medidas de control necesarias, permitiendo mantenerlos en los niveles de aceptación que la Compañía ha establecido.

GRÁFICO 34. MAPA DE RIESGOS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA



FUENTE: ELABORACIÓN TC

#### Gestión de Riesgo Estratégico

Se entiende por Riesgo Estratégico, los eventos que pueden amenazar la consecución de las metas de planeación de la Titularizadora. Para el 2025 no se materializaron ninguno de estos riesgos.

**CUADRO 17. MAPA DE RIESGOS ESTRATÉGICOS**

Categoría	Efecto	Procesos Impactados por Riesgo	Mitigantes
Activos Subyacentes Titularizaciones Carteras de Crédito	Deterioro en la calidad de las carteras, disminución en colocaciones, posibles deterioros en tiempo de recuperación de garantías.	Monitoreo de Cartera/ estructuración/Administración de recursos financieros	Las acciones de mitigación se relacionan específicamente en los riesgos analizados en la matriz subsiguiente
Activos Subyacentes Titularización Inmobiliaria	Afectación pagos de arriendo, disminución de flujos de caja por periodos de gracia y alivios; desvalorización de activos, renegociación de contratos, incremento de la vacancia, congelación de negocios, efectos estructurales sobre demanda de largo plazo, cambios en las preferencias del mercado inmobiliario, gestión inadecuada de la estructura de la deuda del vehículo.	Administración Inmobiliaria	
Originadores	Afectación del balance originadores, menor apetito por titularización	Estructuración / Planeación Estratégica	
Mercado de Valores	Apetito de inversionistas por titularizaciones, incremento en las primas de riesgo de los títulos	Recursos Financieros/ colocación emisiones/ estructuración/ Planeación estratégica	
Gestión del Riesgo	Riesgo país, riesgos ASG	Planeación estratégica	

Emisiones vigentes	<p><b>Titularizaciones de Carteras:</b> Posible materialización de riesgo de crédito, caída en la valoración de residuales</p> <p><b>Titularización Inmobiliaria:</b> Disminución del mercado secundario de títulos, disminución en el valor de los títulos</p>	Monitoreo de Cartera/ colocación emisiones	
Eficiencia	Costo de titularizaciones no competitivo, Ineficiencias en la gestión.	Estructuración/Planeación estratégica/presupuesto	
Rentabilidad Corporativa	Disminución en volumen de negocios, desvalorización de portafolio de inversiones, Insuficiencia del capital mínimo requerido, vacancia de inmuebles propios	Monitoreo de Cartera/ colocación emisiones/ estructuración/ PLANEACIÓN ESTRATEGICA	

FUENTE: ELABORACIÓN TC

GRÁFICO 35. MATRIZ DE RIESGOS ESTRATÉGICOS

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo					Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					Seguimiento		
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inherente	Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo		Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Crecimiento (C)	Titularización hipotecaria	\$6.4 Billones de pesos de activos hipotecarios bajo manejo en el año 2027	C-1	Menor apetito de originadores por titularización: *Volatilidad en el mercado de capitales *Tasas de colocación títulos hipotecarios *Disminución de colocaciones hipotecarias *Deterioro de indicadores de calidad de cartera *Alternativas de fondeo no tradicional	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4.00	3.00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Titularización como herramienta de gestión de balance de los originadores (CFEN-TLC-RTL)B) 2. Titularizaciones como Activos Líquidos de Alta Calidad 3. Mejoramientos crediticios externos: garantías públicas 4. Promoción titularizaciones con originadores de naturaleza pública 5. Desarrollo de productos alternativos: ESG o con estructuras que aisen cierto tipo de riesgos 6. Iniciativa de nueva propuesta de valor al originador bancario grande 6. Consolidación de carteras en balance Titularizadora	3.00	2.00	6	Importante	Baja	Media	1. Análisis Titularizaciones Activos en Balance (Gestión de Balance) 2. Análisis de alternativas de acceso a inversionistas internacionales. Aproximación a banca multilateral 3. Gestión comercial proactiva 4. Análisis financiero e impactos en los indicadores de Fondeo y Liquidez para los originadores
			C-2	*Desaceleración económica y sectorial *Deterioro indicadores macroeconómicos (Inflación, desempleo, bajo crecimiento, entre otros)	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4.00	3.00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Diversificación de activos titularizados 2. Internacionalización 3. Promoción de política pública de coberturas a las tasas de interés hipotecarias 4. Titularización de carteras morosas - TECH. 5. Emisiones alternativas 6. Exploración de nuevas estructuras 7. Derivados	3	3	9	Importante	Moderada	Media	1. Análisis de carteras comerciales, activos inmobiliarios en desarrollo y flujos futuros 2. Elaboración de documentos técnicos 3. Aproximación originadores. Emisiones en mediano plazo 4. Análisis de nuevas tendencias en la estructuración para contrastar los efectos cíclicos del mercado
			C-3	Riesgo de Liquidez emisiones vigentes: No pago de gastos e intereses de los títulos hipotecarios	Operativo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	3.00	1.00	3	Importante	Muy Baja	Baja	1. Monitoreo diario del comportamiento de la cartera 2. Extensión de mejoras crediticias: cobertura temporal de liquidez adicional 3. Operativización de mecanismo de cobertura parcial	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Estrategia de aprobación de nuevas mejoras crediticias. Fondeo de las mejoras crediticias 2. Posición líquida en portafolio
			C-4	Disminución apetito inversionistas institucionales por: *Riesgo hipotecario *Competencia de tasas de otra deuda privada de igual duración y calificación *Incremento de las tasas de interés del mercado *Mercado poco líquido *Incertidumbre de resultado de reformas - Reforma pensional *Incertidumbre de licitación del manejo de recursos pensionales públicos	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4.00	3.00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Estrategia de comunicación con inversionistas del comportamiento de la cartera titularizada e hipotecaria y de los títulos hipotecarios 2. Redefinición de los criterios de selección de créditos 3. Innovación en estructuras financieras: ESG o con estructuras que aisen cierto tipo de riesgos. Porcentaje de fondeo al originador o precio de compra de la cartera 4. Iniciativa Inversionistas Internacionales, estrategia de disponibilización de los títulos al segmento Retail, Ecosistema de información a los Inversionistas institucionales 5. Estudio Formador de liquidez	4	2	8	Mayor	Baja	Media	1. Reuniones individuales y seminarios 2. Análisis del comportamiento de la cartera 3. Análisis de mejoramientos crediticios externo e internos. Aproximación con calificadoras de riesgo 4. Evaluación de mejores alternativas de internacionalización 5. Análisis de nuevas tendencias en la estructuración para contrastar los efectos del ciclo económico del mercado

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					Seguimiento		
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Inherente		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Residual	
Crecimiento ( C )	Titularización Inmobiliaria	\$1,5 Billones de pesos de activos inmobiliarios bajo manejo en el año 2027	C-5	No pago arrendamientos	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4.00	1.00	4	Mayor	Muy Baja	Media	1. Concentración en arrendatarios con solvencia financiera 2. Gestión activa de caja del vehículo	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Análisis mensual de comportamiento de negocio subyacente de arrendatarios 2. Priorización de gastos	
			C-6	Desvalorización de activos	Financiero	Inmobiliario		5.00	2.00	10	Superior	Baja	Alta	1. No materialización de pérdidas 2. Oportunidades de compra 3. Metodología de Avalúos	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Crecimiento en segmento de logística 2. Adquisición <i>Sale &amp; Lease-Back</i> con enfoque en solvencia financiera del arrendatario 3. Metodologías con alta ponderación de análisis de flujos de caja
			C-7	Renegociación de contratos. Terminaciones anticipadas	Operativo	Inmobiliario		3.00	2.00	6	Importante	Baja	Media	1. Activa promoción comercial de inmuebles vacantes 2. Ajustes en contratos condicionados a mejoramiento del entorno	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Aproximación a arrendatarios sustitutos
			C-8	Cambios en las preferencias del mercado inmobiliario que reduzcan la ocupación de locales comerciales, oficinas y parques industriales	Operativo	Inmobiliario		4.00	2.00	8	Mayor	Baja	Media	1. Análisis de situación financiera de arrendatarios y negocios subyacentes 2. Reenfoque en activos alternativos	3	2	6	Importante	Baja	Media	1. Metodología de monitoreo periódico de arrendatarios y actividades económicas 2. Análisis de mediano y largo plazo de tendencias del sector inmobiliario
			C-9	Bajo apetito de inversionistas por:  *Baja rentabilidad frente a otras alternativas de inversión *Incremento de las tasas de interés del mercado *Impacto metodología de valoración a precios de mercado *Migración a la rueda de renta variable *Coyuntura sector inmobiliario *Comportamiento otros fondos inmobiliarios y afectación del mercado de títulos	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	4.00	4.00	16	Mayor	Alta	Alta		1. Estrategia de comunicación con inversionistas del comportamiento de los activos inmobiliarios del vehículo 2. Profundización inversionistas retail 3. Estrategia de diferenciación del vehículo frente a otros fondos inmobiliarios 4. Exploración de otros vehículos inmobiliarios (multifamily, distress, crédito constructor, titularización de flujos inmobiliarios) 5. Exploración nuevas formas de emisión 6. Evaluación de mercados internacionales 7. Esquema de comisión alineada con los intereses de los inversionistas	3	3	9	Importante	Moderada	Media	1. Reuniones individuales y seminarios 2. Análisis de estrategia
			C-10	Gestión inadecuada de la estructura de deuda del vehículo	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos	3.00	5.00	15	Importante	Muy Alta	Alta		1. Estrategia de endeudamiento en tasa fija frente a panorama de tasas de interés al alza. 2. Desinversiones para disminuir el monto de la deuda 3. Créditos sintéticos 4. Límite de endeudamiento	2	4	8	Menor	Alta	Media	1. Análisis de estrategia 2. Aproximación otros intermediarios financieros

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual						Seguimiento
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Inherente		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual	
Crecimiento (C)	Titularización Otras Carteras	\$2.1 Billones de pesos de activos bajo manejo en otras cartera en el año 2027	C-11	Disminución de interés originadores en titularización	Financiero	PLANEACION ESTRATEGICA/ MERCADO COLOCACION/ ESTRUCTURACION	2.00	4.00	8	Menor	Alta	Media	1. Emisiones de titularización de carteras de consumo con originadores bancarios 2. Desarrollo de emisiones de cartera comercial y flujos futuros 3. Iniciativa de nueva propuesta de valor al originador bancario grande 4. Iniciativa que permite desarrollar los elementos clave de propuesta de valor de originador financiero mediano, no regulado, público y fintech con productos estandarizados pertinentes a sus necesidades	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Gestión comercial entidades bancarias 2. Titularizaciones de carteras de consumo como alternativa de gestión de balance para cumplimiento de indicadores CFEN, IRL y Solvencia 3. Alianzas estratégicas
			C-12	Deterioro de activos subyacente y carteras	Financiero	Monitoreo de Cartera Recuperación de activos/ RELACION CON INVERSIONISTAS	3.00	3.00	9	Importante	Moderada	Media	1. Suspensión temporal mecanismos revolventes de emisiones vigentes 2. Ajustes en los criterios de selección de carteras para compras revolventes y nuevas titularizaciones 3. Monitoreo diario del comportamiento de activos subyacentes de titularizaciones vigentes 4. Estrategia de segmentación de activos y originadores por riesgo y desempeño	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Análisis de portafolios 2. Estudios de segmentación y aproximación a originadores
			C-13	Caja en apetito de inversionistas por: *Titularizaciones de otras carteras *Tamaño emisión *Competencia de tasas de otra deuda privada de igual duración y calificación *Incremento de las tasas de interés del mercado *Mercado poco líquido *Incertidumbre de resultado de reformas *Deterioro condiciones macroeconómicas	Financiero	- Administración de Recursos Financieros/ PLANEACION ESTRATEGICA/ COLOCACION	3.00	2.00	6	Importante	Baja	Media	1. Estrategia de comunicación inversionistas 2. Profundización colocaciones privadas 3. Inversionistas Internacionales 4. Inversiones con contenido ESG o nuevas estructuras de acuerdo a prácticas internaciones	2	2	4	Menor	Baja	Media	1.Reuniones individuales y seminarios 2. Aproximación a inversionistas alternativos 3. Análisis de estrategia 4. Análisis de las tendencias globales de este tipo de inversiones, buscando la implementación local
	Desarrollo Mercado Títulos Hipotecarios	Dinamismo mercado secundario de títulos senior y subordinado	C-14	Incremento en prima de liquidez de los TIPS	Financiero	- Administración de Recursos Financieros	2.00	4.00	8	Menor	Alta	Media	1. Ranking colocadores en negociación mercado secundario 2. Liquidez inversionistas retail desde el portafolio de inversiones de TC 3. Estudio Formador de liquidez	2	3	6	Menor	Moderada	Media	Seguimiento del mercado secundario
			C-15	Menor atractivo por retención de subordinados	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	3.00	2.00	6	Importante	Baja	Media	1. Inversionistas Internacionales o locales 2. Exploración nuevas estructuras	2	2	4	Menor	Baja	Media	Exploración del mercado internacional

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual						Seguimiento
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Inherente		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual	
Gestión del Riesgo (GR)	Optimización Estructuración financiera	Maximización de porción colocada de las emisiones en el mercado	GR-1	Menor atractivo por retención de porciones subordinadas	Financiero	- Estructuración - Monitoreo de Cartera - Recuperación de Activos	3.00	3.00	9	Importante	Moderada	Media	1. Gestión directa con las calificadoras de riesgo para ajustes en metodología de calificación 2. Incrementar la disponibilidad de información sobre el comportamiento de los deudores 3. Estructuras de titularización para la gestión de balance de los originadores (Titularización de liberación de capital TLC)	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Ajustes a las metodologías de evaluación de riesgo. 2. Fortalecimiento de la relación con las áreas de riesgo de los inversionistas institucionales 3. Desarrollo de nuevas estructuras
		Mejoramiento caso de negocio originadores	GR-2	Menor colocación de titularizaciones	Financiero	- Administración de Recursos Financieros - Estructuración	4.00	4.00	16	Mayor	Alta	Alta	1. Transformación caso de negocio (Ponderación beneficios titularización) 2. Venta de títulos subordinados 3. Presentación de los beneficios en los indicadores de fondeo y liquidez resultantes de la titularización 4. Inversiones con contenido innovador de acuerdo a prácticas internaciones para atraer a nuevos inversionistas	3	3	9	Importante	Moderada	Media	1. Redefinición caso de negocio 2. Aprobación metodología de valoración de los proveedores de precios y gestión con inversionistas y originadores. 3. Aproximaciones a la mejora del indicador del CFEN de acuerdo con los ajustes de la sfc 4. Emisiones con altos estándares de innovación de acuerdo a las buenas prácticas internacionales
		Riesgo País	GR-3	Aumento del Riesgo país soportado por: *Impago de la deuda soberana *Reducción calificación Colombia *Cambios drásticos de política económica *Reformas estructurales (laboral, pensional, salud) *Descertificación de Colombia por parte de Estados Unidos *Sanciones Financieras, bancarias y comerciales por parte de países aliados estratégicos	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros/ PLANEACION ESTRATEGICA/ COLOCACION - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	5.00	3.00	15	Superior	Moderada	Alta	1. Estrategia de Internacionalización diversificada 2. Amplio respaldo patrimonial a través de posiciones líquidas 3. Cupos de endeudamiento con el sector financiero amplios 4. Estructuras de titularización para la gestión de balance de los originadores (TLC - RTILB) 5. Monitoreo a variables macroeconómicas por parte de expertos nacionales e internacionales para anticipar movimientos de mercado	4	2	8	Mayor	Baja	Media	1. Análisis de alternativas de acceso a inversionistas internacionales. Aproximación a banca multilateral 2. Emisiones con altos estándares de innovación de acuerdo a las buenas prácticas internacionales
		Gestión del Riesgo legal	GR-4	*Inestabilidad jurídica *Inestabilidad tributaria (Impuesto de Timbre)	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros/ PLANEACION ESTRATEGICA/ COLOCACION - Administración de Títulos - Gestión Jurídica - Monitoreo de Cartera	5.00	3.00	15	Superior	Moderada	Alta	1. Asesoría especializada legal y tributaria para la búsqueda de alternativas. 2. Participación en iniciativas gremiales. 3. Innovación en las estructuras de titularización. 4. Estrategias de rentabilización del patrimonio	4	2	8	Mayor	Baja	Media	Control semanal de cambios regulatorios.
		Riesgos ASG	GR-4	Aumento del Riesgo por factores como: *Cambio climático *Terremoto *Pandemia *Corrupción *Prácticas laborales inadecuadas *Revueltas sociales	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	4.00	2.00	8	Mayor	Baja	Media	1. Construcción Política y estrategia de sostenibilidad 2. Innovación en estructuras ESG 3. Plan de manejo de emergencias 4. Procedimiento de Contingencia 5. Implementación del programa "Piensa verde" 6. Titularizadora es signatario PRI 7. Reportes ASG 8. Implementación iniciativas ASG 9. Reporte circular externa 031 de 2021 a la SFC	3	2	6	Importante	Baja	Media	1. Fortalecimiento cultura de sostenibilidad al interior de la Compañía 2. Adopción prácticas internacionales 3. Mejoramiento continuo proceso contingencia 4. Simulacros y capacitaciones ante desastres naturales 5. Reportes y seguimiento de acuerdo a metodologías seleccionadas

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo					Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					Seguimiento		
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inherente	Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo		Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Eficiencia (E)	Optimizar el costo del proceso de titularización	Costo all-in de titularización competitivo con alternativas de fondeo	E-1	Costo de titularización no competitivo	Operativo	Todos los procesos Misionales y de Soporte	5.00	3.00	15	Superior	Moderada	Alta	1. Títulos senior segmentados por duración para maximizar 2. Emisiones en segundo mercado 3. Fábrica de estructuración de productos apalancada en herramientas tecnológicas y un equipo robusto	3	3	9	Importante	Moderada	Media	Análisis de costo-beneficio de titularización vs captación para cumplimiento de CFEN
			E-2	Disminución de la calidad de la gestión operativa de las emisiones	Operativo	Monitoreo de Cartera Recuperación de Activos	3.00	1.00	3	Importante	Muy Baja	Baja	1. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control definidos en toda la organización 2. Procesos estandarizados, documentados y con aplicación del SGC -ISO 9001 3. iniciativa experiencia de titularizar: Mejora de procesos internos	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Optimización del proceso de Due Diligence sin afectar la calidad del activo subyacente. 2. Fortalecimiento continuo de estándares y políticas de estructuración y administración de titularizaciones.
	Desarrollo de estándares generales para la industria hipotecaria	Estandarización y Mejores Prácticas	E-3	Dispersión de las entidades administradoras en implementación de prácticas y procesos sugeridos por la TC	Operativo	- Monitoreo de Cartera - Recuperación de activos	2.00	2.00	4	Menor	Baja	Media	1. Ejecución de procesos de certificación y recertificación de entidades	1	1	1	Inferior	Muy Baja	Baja	1. Actualización del proceso de recertificación de entidades separándola en: recertificación completa y recertificación simplificada, con una periodicidad de 2 años. 2. Actualización de los elementos a evaluar para entidades no vigiladas.
			E-4	Ineficiencias en la gestión, presupuesto y control de costos tanto de la TC como de las universalidades  Disminución ingresos operativos	Operativo	- Administración de Recursos Financieros - Administración de compras y servicios - Administración del Presupuesto	4.00	4.00	16	Mayor	Alta	Alta	1. Promover emisiones de volúmenes altos y de duración larga. Focalizar los esfuerzos en proyectos viables y de altos ingresos 2. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control definidos en toda la organización 3. Seguimiento mensual a la ejecución presupuestal 4. Establecimiento y aplicación de políticas de desarrollo y de evaluación del desempeño. 5. Procesos estandarizados, documentados y con aplicación del SGC -ISO 9001	3	3	9	Importante	Moderada	Media	1. Fortalecimiento de titularización hipotecaria, otras carteras y crecimiento de titularización inmobiliaria (larga duración y comisiones altas). 2. Redefinición de controles de gastos y seguimiento presupuestal. 3. Revisión mensual de ejecución presupuestal por área. 4. Fortalecimiento del sistema de seguimiento por desempeño. 5. Fortalecimiento continuo de estándares y políticas de estructuración y administración de titularizaciones.
Fortalecimiento Institucional (I)	Desarrollo Recurso Humano	Recurso humano capacitado. Según tendencias de actualidad. Altamente motivado. Orientado al logro.	I-1	* Presupuesto limitado para realizar planes de capacitación * Pérdida de funcionarios clave * Falta de comunicación y definición de prioridades	Operativo	- Estructuración de Títulos - Monitoreo de Cartera - Administración de Recursos Financieros	2.00	3.00	6	Menor	Moderada	Media	1. Rotación de actividades entre funcionarios de las áreas 2. Definición y aplicación de programas de reemplazo en todos los cargos críticos de la compañía 3. Aplicación de políticas y procedimientos para la documentación de los procesos 4. Establecimiento y aplicación de políticas de desarrollo, evaluación del desempeño y de retención del talento humano 5. Metas de formación continua 6. Iniciativa de Gestión del cambio: Cultura, Liderazgo, Comunicación, Capacidades	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Fortalecimiento de la red de aliados de gestión y levantamiento de capital humano. Empoderamiento de cargos con perfil sustitutivo 2. Estudio de salarios y actualización de beneficios no salariales 3. Metas de formación educación continua por área 4. Programa de capacitación formal
	Tecnología y Control Interno	Mejoramiento Continuo	I-2	Presupuesto limitado para nuevos proyectos de tecnología y automatización de pruebas de control interno	Financiero	- Estructuración de Títulos - Monitoreo de Cartera - Administración de Recursos Financieros	3.00	3.00	9	Importante	Moderada	Media	1. Funcionarios de las áreas de tecnología y control interno con conocimiento adecuado de los procesos y actividades de la compañía. 2. Iniciativa de automatización de procesos	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Seguimiento a las iniciativas de automatización y avance de los proyectos
	Jurídica	Desarrollo sistema flexible con control del riesgo y transparencia	I-3	Incumplir leyes y regulaciones	Operativo	Gestión Jurídica	5.00	1.00	5	Superior	Muy Baja	Media	1. Actualización normativa y asesoramiento especializado.	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	Control semanal de cambios regulatorios.

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo					Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					Seguimiento		
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inherente	Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo		Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Rentabilidad (R)	Rentabilidad Accionista	ROE > 11.1%	R-1	No realización de emisiones Disminución de comisiones Ineficiencias en la gestión, presupuesto y control de costos.	Operativo	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto	5.00	3.00	15	Superior	Moderada	Alta	1. Estrategia de reactivación mercado de titularizaciones 2. Maximizar volúmenes de emisión y duración en estructuras 3. Focalizar los esfuerzos en proyectos viables y de altos ingresos 4. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control definidos en toda la organización 5. Seguimiento mensual a la ejecución presupuestal 6. Optimización y actualización permanente de los procesos 7. Realizar emisiones en línea con las tendencias internacionales más atractivas para los inversionistas (ESG) 8. Iniciativa SODIAC que permita evaluar rápidamente nuevas oportunidades de negocio de titularización 9. Iniciativa data analytics lab que permita diversificar la fuente de ingresos	4	2	8	Mayor	Baja	Media	1. Gestión comercial originadores e inversionistas 2. Fortalecimiento de titularización hipotecaria y crecimiento de titularización inmobiliaria (larga duración y comisiones altas). 3. Concentración en activos con masa crítica y apetito de mercado. 4. Fortalecimiento del sistema de seguimiento por desempeño. 5. Actualización de las estructuras de las emisiones para hacerlas más atractivas para los inversionistas (ESG)
	Optimización Uso de Capital	Usos Alternativos de Capital	R-2	Baja Rentabilidad Portafolio	Financiero	- Administración de Recursos Financieros	3.00	2.00	6	Importante	Baja	Media	1. Utilización del capital para nuevos productos y negocios 2. Monitoreo y seguimiento a escenarios de planeación estratégica para la identificación de oportunidades de negocio 3. Investigación y desarrollo de nuevos productos 4. Aplicación de políticas de generación de nuevos ingresos 5. Diversificación de activos 6. Estrategia de diversificación de inversiones 7. Iniciativa de implementación de derivados para la gestión del riesgo del portafolio	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. No materialización de las pérdidas 2. Compra de activos para titularización en balance. Análisis de compra de subordinados 3. Capítulo de análisis en planeación estratégica de innovaciones en titularización 4. Revisión permanente de nuevas estructuras y activos subyacentes 5. Análisis de capacidades y activos ocultos
			R-3	Suficiencia de capital mínimo / arbitraje con otras entidades que tengan permitido titularizar	Financiero	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto - Control Financiero - Gestión jurídica	4.00	3.00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Decreto de modificación sobre la graduación del capital mínimo bajo criterios de AUMs 2. Retención de utilidades 3. Solicitud capitalización a los accionistas 4. Posibilidad de liberación utilidades retenidas en ORI 5. Seguimiento metas de titularización 6. Estrategias de rentabilización del patrimonio 7. Estrategia de warehousing de cartera y de títulos	4	1	4	Mayor	Muy Baja	Media	1. Monitoreo permanente del capital mínimo regulatorio 2. Capítulo de análisis en planeación estratégica de innovaciones en titularización 3. Revisión permanente de nuevas estructuras y activos subyacentes 4. Gestión activa del portafolio de inversiones 5. Warehousing de activos
			R-4	Posibilidad de que el valor de un activo o inversión disminuya debido a fluctuaciones en las variables del mercado - Riesgo de mercado	Operativo	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto - Control Financiero	3.00	3.00	9	Importante	Moderada	Media	1. Definición y aplicación de los Sistemas de Administración de Riesgo de Mercado. 2. Clasificación de Inversiones 3. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control definidos para toda la organización 4. Seguimiento continuo a los indicadores Eficiencia y ROE 5. Análisis de la implementación de instrumentos financieros derivados de cobertura	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. No materialización de pérdidas 2. Capacitación funcionarios. 3. Fortalecimiento de control y análisis de riesgo de mercado. 4. Seguimiento mensual de indicadores financieros en comité ALCO y Junta Directiva. 5. Análisis del potencial del mercado de derivados en favor de la TC
				<b>PERFIL RIESGOS ESTRATÉGICOS</b>			<b>3.58</b>	<b>2.71</b>	<b>10</b>					<b>2.55</b>	<b>1.97</b>	<b>5</b>				

## Gestión de Riesgo Operacional

La gestión de riesgos operativos de la Titularizadora está alineada con la estrategia corporativa, con el cumplimiento de los lineamientos de la Superintendencia Financiera de Colombia y con las definiciones de mejores prácticas de la industria. Esta gestión hace parte estructural del modelo de gobierno y es transversal a todos los procesos de la Compañía, garantizando una adecuada identificación, evaluación, control y monitoreo de los riesgos.

A cierre del **2025**, el perfil de riesgos operacionales de la Titularizadora se ubicó en **1,87** que corresponde a un nivel de **“Bajo Riesgo”** en el riesgo residual, evidenciando una gestión efectiva de los riesgos y cumpliendo el perfil de apetito del riesgo aprobado por la Junta Directiva. Este resultado refleja la solidez de los controles implementados y el compromiso de los dueños de proceso en la gestión integral del riesgo.

En el marco del Sistema de Administración de Riesgos Operacionales (SARE), se realizaron revisiones periódicas a las matrices de riesgo de todos los procesos de la organización, considerando cambios en el entorno, regulaciones, tecnología y operación. Dichas revisiones permitieron actualizar riesgos existentes, fortalecer controles, priorizar controles preventivos y asegurar la vigencia y consistencia de la información registrada en la herramienta corporativa de riesgos.

En relación con el **plan de continuidad de negocio**, para este año se han concentrado los esfuerzos en fortalecer la capacidad de respuesta ante posibles interrupciones en las operaciones críticas. En consonancia con la estrategia se han implementado una serie de acciones dentro del marco del Plan de Continuidad de Negocio (PCN), orientadas a garantizar la disponibilidad de los procesos clave y la protección de los activos de información.

También se llevaron a cabo pruebas planificadas sobre los aplicativos que respaldan la administración maestra. Las pruebas abarcaron diversos escenarios, desde la simulación de una prueba integral, pruebas DRP, hasta la restauración de bases de datos y la simulación de ataques cibernéticos. Estas pruebas permitieron evaluar la capacidad de recuperación y mejorar los protocolos de respuesta ante emergencias.

Finalmente, se tiene un procedimiento para la gestión de **Eventos de Riesgo Operacional**, el cual cumple con la regulación vigente y permite la identificación, análisis y tratamiento de los eventos materializados; así como la prevención de futuros impactos a partir de las lecciones aprendidas.

Durante el año **2025** se materializaron **veintitrés (23)** eventos de Riesgo Operacional debido a errores en la ejecución y administración de procesos, fallas tecnológicas y daños en activos fijos. Los planes para su tratamiento han permitido avances en la mitigación

de riesgos, el fortalecimiento del control interno, el mejoramiento continuo y el aumento del nivel de madurez del sistema de gestión de riesgos.

### **Reporte de Gestión de Actividades de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT**

En el 2025 no se presentaron situaciones o incidentes asociados a LA/FT, evidenciando una gestión eficiente del riesgo. Se aplicaron de manera rigurosa los mecanismos e instrumentos de prevención y control de riesgos, especialmente:

- Actividades clave de prevención del riesgo de lavado de activos aplicadas en los procesos de titularización.
- Fortalecimiento de los controles en la vinculación de terceros.
- Confirmación anual y validación del cumplimiento de la regulación por parte de los agentes colocadores de emisiones.
- Evaluación semestral de los riesgos LA/FT y revisión en conjunto con los líderes de los procesos que tienen mayor exposición al riesgo, permitiendo verificar la adecuada calificación de los riesgos. Además, se perfilaron las medidas de control aplicadas para la mitigación de estos riesgos y se validaron los niveles de riesgo residual con el fin de asegurar que se mantengan en los niveles de aceptación establecidos por la Compañía.
- Revisión anual al cumplimiento por parte de las entidades originadoras y administradoras de cartera.
- Envío oportuno de los reportes normativos a la UIAF y atención a los requerimientos de los entes de control relacionados con LA/FT.
- Revisión de los requisitos de proveedores en vinculación.

Los principales riesgos definidos en la Titularizadora y asociados a LA/FT están en el factor de riesgo producto, los cuales consisten en tener vínculos en la operación con Deudores, Inversionistas o Terceros que se encuentren en listas restrictivas, además de titularizar inmuebles que presenten situaciones relacionadas con lavado de activos o extinción de dominio.

Estos riesgos son periódicamente monitoreados y se han aplicado los controles de manera adecuada, permitiendo mantener los riesgos en los niveles definidos por la Junta Directiva. Al cierre del 2025, el perfil de riesgos de LA/FT de la organización, se ubicó en **3,02** correspondiente a un nivel de **“Bajo Riesgo”**.

### **Gestión de Riesgo ASG**

Durante el año se realizó una revisión integral y fortalecimiento de la matriz de riesgos ASG de la Titularizadora, que incluyó la incorporación de nuevos riesgos asociados a la pérdida del sello ASG en emisiones y al incumplimiento de la política de inversión responsable, la depuración y unificación de riesgos con alcances similares y el

fortalecimiento de controles y mecanismos de mitigación. Como resultado, la matriz ASG quedó conformada por nueve riesgos. Adicionalmente, se identificaron los riesgos operacionales del proceso de sostenibilidad con el fin de reforzar el control y seguimiento de estos riesgos. Los ajustes realizados fueron presentados y aprobados por la Junta Directiva.

## Gestión de Riesgo de Mercado y Liquidez

- **Riesgo de Mercado**

Se entiende por riesgo de mercado la posibilidad de que se incurra en pérdidas, se reduzca el margen financiero y/o se disminuya el valor económico del patrimonio como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los que se mantengan posiciones, dentro o fuera del balance. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés, tipos de cambio y otras variables micro y macroeconómicas importantes, de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.

Las actividades a través de las cuales se asumen riesgos de mercado en la Titularizadora se dividen en:

1. **Negociación:** Incluye la compra y venta de productos de renta fija, divisas y derivados principalmente. El área de Inversiones es la responsable de la toma de posiciones en instrumentos de negociación, los cuales son registrados en el libro de tesorería.
2. **Gestión de balance:** Incluye la administración eficiente de los activos y pasivos de la Titularizadora debido al descalce existente entre el vencimiento y el reprecio de los mismos. El comité de gestión de activos y pasivos ALCO es el responsable de la gestión del balance, preservando la estabilidad del margen financiero, del valor económico de la Titularizadora y manteniendo niveles adecuados de liquidez y solvencia. La Titularizadora tiene instrumentos no destinados a la negociación, los cuales son registrados como disponibles para la venta y hasta el vencimiento.

En la Titularizadora los riesgos de mercado son identificados, medidos, monitoreados, controlados y comunicados para adoptar decisiones oportunas y adecuadas para la mitigación de estos. La obtención de perfiles de riesgo-retorno acordes con las políticas de la Compañía mantienen las pérdidas esperadas en niveles tolerables.

Los lineamientos, políticas y metodologías para la gestión del riesgo de mercado son aprobados por la Junta Directiva, garantizando así la congruencia y consistencia en el apetito de riesgo de la Compañía. La Junta Directiva y la Alta Gerencia de la Titularizadora han formalizado las políticas, procedimientos, estrategias y reglas para la administración del riesgo de mercado, incluidas en el Macroproceso de Administración de Recursos

Financieros del Sistema de Gestión de Calidad. Este manual define las responsabilidades al interior de la Compañía, así como su interacción con otras áreas con el objetivo de garantizar una adecuada administración del riesgo de mercado.

Las funciones separadas entre las áreas de negocio y el área de riesgos, encargada de la identificación, medición, análisis, control e información de los riesgos de mercado; proporcionan la suficiente independencia y autonomía para el adecuado control de estos. Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna se encarga de evaluar periódicamente que los procedimientos y metodologías de medición y control de riesgos sean correctamente aplicados según la reglamentación vigente y las disposiciones internas definidas por la Junta Directiva y la Alta Gerencia. La Dirección de Estructuración y Riesgos de la Titularizadora es responsable de: (a) identificar, medir, monitorear, analizar y controlar el riesgo de mercado inherente a los negocios desarrollados por la entidad, (b) analizar la exposición de la Titularizadora bajo escenarios de stress y garantizar el cumplimiento de las políticas establecidas de cara a dicha medición, (c) analizar las metodologías de valoración de instrumentos financieros suministradas por el proveedor de precios, (d) reportar a la Alta Gerencia y a la Junta Directiva cualquier incumplimiento a las políticas definidas en materia de administración de riesgos, (e) reportar diariamente a la Alta Gerencia los niveles de exposición al riesgo de mercado del portafolio de inversiones y (f) proponer políticas a la Junta Directiva y a la Alta Gerencia que permitan la adecuada administración del riesgo de mercado.

Así mismo, la Titularizadora ha implementado un proceso de aprobación para nuevos productos, diseñado para garantizar que cada área de la entidad esté preparada para incorporar el nuevo producto dentro de sus procedimientos, que todos los riesgos sean considerados y que se cuenta con las respectivas aprobaciones por parte de la Junta Directiva y la Alta Gerencia de manera previa a la negociación del producto. En este orden de ideas, Titularizadora ha diseñado sus procedimientos de Riesgo de Tesorería de acuerdo con los estándares del mercado internacional/colombiano para estar en la capacidad de:

- Realizar diariamente pruebas sucias de desempeño para validar el modelo de riesgo de mercado utilizado.
- Medir la exposición al riesgo de mercado y el P&G a precios de mercado en forma diaria para los libros de tesorería.
- La Titularizadora ha segregado claramente las funciones de las áreas de tesorería: *Front, Middle y Back Office*.

En la Titularizadora se usan dos metodologías de Valor en Riesgo para la gestión y control de los riesgos de mercado de las actividades de negociación: la metodología estándar dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC y la metodología interna por simulación histórica. La metodología estándar establecida por el Capítulo XXXI de la

CBCF de la SFC se basa en el modelo recomendado por la Enmienda al Acuerdo de Capital para incorporar el riesgo de mercado del Comité de Basilea de 2005.

La metodología interna por simulación histórica utiliza un nivel de confianza del 99%, un período de tenencia de 10 días y una ventana temporal de 1004 datos diarios obtenidos desde la fecha de referencia de cálculo del VaR hacia atrás en el tiempo. Esta metodología está de acuerdo con los siguientes aspectos:

- **Periodo de Tenencia**

El periodo de tenencia se define como el tiempo máximo en que se puede liquidar/cerrar la posición del portafolio en el mercado de capitales sin afectar el precio del subyacente en el mercado. Por lo tanto, el tiempo máximo depende de:

- Monto de la Posición
- Volumen de negociación diario de los títulos que conforman la posición.

De acuerdo con esta definición, la Titularizadora ha establecido el periodo de tenencia de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Naturaleza del Portafolio
- Límites internos para cada una de las posiciones.
- Volumen del mercado diario
- Relación límite posición/volumen diario del mercado.

La Titularizadora para efectos de calcular el valor en riesgo de mercado tiene en cuenta periodos de tenencia. Sin embargo, de acuerdo con los Estándares Cuantitativos definidos para la presentación de Modelos Internos incluidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, el modelo debe emplear cambios en los precios para un período de 10 días hábiles de negociación, por lo que se tomará para el Portafolio de TIPS 10 días como período de tenencia para la estimación del VaR.

- **Parámetros estadísticos**

Para estimar los parámetros estadísticos, en el modelo utilizado por la Titularizadora se tiene una ventana móvil de mínimo 1004 datos. El número de observaciones efectivas obtenidas del mercado depende del producto.

En los casos en que no existan suficientes datos históricos para la estimación del VaR, las series se han complementado creando series sintéticas. Las series sintéticas se crean haciendo uso de la descomposición de Cholesky de la matriz de covarianza, algoritmo que mantiene las siguientes propiedades muestrales al generar las series:

- Genera números aleatorios y preserva la estructura original de correlaciones.
- Crea una muestra que tiene aproximadamente la misma distribución que la original.

- Nivel de Confianza

La Titularizadora adopta el nivel de confianza estándar del mercado colombiano el cual es del 99%.

Adicionalmente, se realizan mediciones de escenarios extremos o pruebas de stress que permiten estimar pérdidas potenciales que no ocurren con una frecuencia alta, pero que son posibles al replicar crisis ocurridas en el pasado o simular eventos hipotéticos. También se efectúan pruebas de ajuste o *backtesting* que permiten conocer que tan acertados son los pronósticos de pérdidas respecto a la realidad y que conllevan a realizar ajustes a los modelos en caso de ser necesario.

La estructura jerárquica de límites de exposición a los riesgos de mercado de las actividades de negociación permite asegurar que el riesgo de mercado no se concentre en determinados grupos de activos y que trate de aprovecharse al máximo el efecto de diversificación de los portafolios. Estos límites están definidos por producto o por responsabilidades en la toma de riesgos. La mayoría de los límites que se tienen son valores máximos de VaR a los que se puede exponer un portafolio en particular. Sin embargo, también se manejan alertas de pérdidas, *stop loss* y límites de sensibilidades, especialmente en los portafolios de derivados. Los límites son aprobados por la Junta Directiva teniendo en cuenta el tamaño del patrimonio, complejidad y volatilidad de los mercados, así como el apetito de riesgo; y son monitoreados diariamente y sus excesos o violaciones son reportados al Comité de Riesgo de Crédito.

Dentro de los procesos de control y monitoreo de riesgos de mercado se elaboran informes diarios y mensuales que incorporan un análisis de las medidas de riesgo y permiten hacer seguimiento a los niveles de exposición al riesgo de mercado, a los límites legales y a los límites internos establecidos para la Titularizadora. Estos informes se toman como insumos para la toma de decisiones en los diferentes comités e instancias de la Titularizadora. De acuerdo con el modelo interno, el siguiente es un cuadro cuantitativo para el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2025 y 2024 (en pesos colombianos). Para el 2025 no se materializó ninguno de estos riesgos.

CUADRO 18. REPORTE DE RIESGO DE MERCADO

RIESGO DE MERCADO		
PORTAFOLIO TITULARIZADORA		
 <b>Titularizadora</b> COLOMBIANA	31/12/2024	31/12/2025
	VaR 10 días	VaR 10 días
<b>MONEY MARKET</b>	-969,151	-2,980,780
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	-	-
Deuda Privada TF	-1,252,758,251	-799,131,856
<b>DEUDA PÚBLICA TASA FIJA</b>	-539,948,982	-940,170,260
<b>DEUDA PÚBLICA UVR</b>	-6,354,470	-
Pesos / TECH	-730,806,116	-1,092,851,832
TIPS UVR	-579,959,099	-704,968,778
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-3,110,796,070</b>	<b>-3,540,103,506</b>

Fuente: Elaboración TC

- **Riesgo de Liquidez**

Se entiende por riesgo de liquidez la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente, los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo. Para 2025 no se materializó este riesgo en la Compañía.

La materialización de dicho riesgo genera necesidades de recursos líquidos por parte de las entidades, las cuales pueden verse obligadas a liquidar posiciones en activos con el objeto de reducir sus faltantes y esto, a su vez, puede llevar a que tales activos deban venderse a precios inferiores a los contabilizados, incurriendo en pérdidas.

Con el fin de evitar las anteriores situaciones, la SFC considera necesario que aquellos tipos de entidades que estén más expuestos a dicho riesgo desarrollen e implementen un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), que les permita identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo. Dicho sistema deberá permitir a las entidades adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación del riesgo. El SARL que diseñen las entidades deberá atender la estructura, complejidad de las actividades, naturaleza y tamaño de cada una de ellas. De la misma manera, la SFC y las entidades deberán considerar el rol que cada una desempeña dentro del sistema financiero y su importancia sistémica.

Para el riesgo de liquidez se tienen tres (3) riesgos en la matriz general de riesgos, dos (2) de los cuales tiene Impacto mayor, pero probabilidad de ocurrencia muy baja. Así mismo, también se tienen documentados las políticas y procesos para los riesgos de liquidez de la Compañía.

El SARL de la Titularizadora y de las Universalidades está documentado y tiene en cuenta el manejo de la liquidez necesaria según sea el caso, articulando el funcionamiento entre análisis de estrés, alertas y planes de contingencia. Para el control y monitoreo de la liquidez de la Compañía se utiliza el modelo estándar de la SFC. La Compañía mantiene posiciones muy altas de liquidez teniendo en cuenta los Activos ajustados por Riesgo de Mercado y la proyección de las bandas de 1 a 30 días y de 31 a 90 días, información que es presentada mensualmente al ALCO.

CUADRO 19. IRL – 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2025

Razón IRL	Banda 1 - 7d	Banda 7 - 15d	Banda 1 - 30d	Banda 31 - 90d
Noviembre 2024	18.836%	11.574%	329.4%	445.9%
Diciembre 2024	30.032%	15.885%	▲ 4.610%	▲ 4.996%
Razón IRL	Banda 1 - 7d	Banda 7 - 15d	Banda 1 - 30d	Banda 31 - 90d
Noviembre 2025	25.940%	21.599%	246.7%	944.5%
Diciembre 2025	22.797%	11.398%	2279.7%	1139.9%

Fuente: Elaboración TC

Para el control y monitoreo de los SARL de las Universalidades se desarrollan y presentan al ALCO indicadores de recaudo de las Universalidades con relación al recaudo histórico, y a los gastos de cada emisión para el control de la liquidez de estas. La información queda consignada como anexo en las actas del ALCO.

La relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de diciembre de 2025 y 2024 fue 119% y 88% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la Titularizadora para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

### **Sistema de Control Interno – SCI Control Interno**

El Sistema de Control Interno – SCI definido por la Titularizadora, se ajusta en todos los aspectos a las exigencias normativas y regulatorias definidas por la SFC y está estructurado alrededor de las políticas, principios, normas y demás procedimientos establecidos por la Junta Directiva. El SCI se mantiene actualizado y formalizado en cada uno de los elementos que lo integran. Su aplicación permite el cumplimiento de los objetivos y metas corporativas, facilita el desarrollo de las operaciones de la Compañía y brinda el marco de actuación para los funcionarios.

El SCI durante el año 2025 cumplió con los objetivos de control propios y requeridos por la Compañía, y se reflejó en la aplicación rigurosa que se materializó en cada una de las áreas y procesos de la Titularizadora. A través de diferentes fuentes, tanto internas como externas, se recibió retroalimentación sobre su desempeño y permitió la implementación de nuevas estrategias y planes de optimización para su fortalecimiento.

La Titularizadora adelantó actividades particulares para cada elemento que conforma el actual SCI. Entre las gestiones realizadas durante el 2025 se destacan las siguientes:

- **AMBIENTE DE CONTROL**

La Junta Directiva realizó el monitoreo periódico al cumplimiento de metas y planes trazados por la Compañía. Así mismo, aseguró que las iniciativas comerciales, de nuevos negocios y propuestas planteadas por la Administración se desarrollaran bajo los principios de ética y transparencia, surtieran el proceso de evaluación y análisis previo por parte de las instancias al interior de la entidad y de los Comité definidos por la propia Junta para el apoyo de su gestión. Durante el 2025 se adelantó el seguimiento al desarrollo de la planeación estratégica trazada por la Compañía, se analizó y se evaluó el desempeño de cada una de las iniciativas que apalancan el cumplimiento de los objetivos estratégicos establecidos en el Plan 2027k, y se mantuvo informada a la Junta Directiva sobre el avance y desarrollo de los planes y actividades que conforman el mencionado plan.

La Junta estuvo enterada de la aplicación de las políticas de administración de inversiones, analizó sus parámetros de remuneración y los de la Alta Gerencia, verificó el proceso de evaluación de los miembros de Junta, supervisó el cumplimiento de los

estándares generales de buen gobierno, la gestión y administración de riesgos, la atención oportuna y adecuada sobre los requerimientos de entes de control. La Junta fue informada periódicamente por parte de los comités que apoyan su gestión sobre el desempeño de las acciones adelantadas por la Administración, incluyendo lo relacionado con los elementos que conforman el sistema de control interno y los planes de acción realizados para su mejora continua.

Durante el 2025 y en virtud de las actualizaciones que se presentaron en las normas globales de auditoría interna, la Junta conoció a través de los reportes realizados por el Comité de Auditoría, los ajustes realizados al manual y al estatuto de auditoría interna y realizó las consideraciones y aprobaciones correspondientes.

En cuanto a la gestión del riesgo de fraude, se contó con especial atención sobre el funcionamiento del Canal de Transparencia, al igual que con el asesoramiento del proveedor especializado que soporta la administración de la herramienta.

La revisión periódica de los procesos permitió mantener actualizados los respectivos manuales, fortalecer la documentación de actividades y controles clave, además de cumplir con los requerimientos establecidos por el Sistema de Gestión de Calidad adoptado por la Compañía.

La estructura organizacional se encuentra actualizada y ajustada a los requerimientos de negocio. Las funciones y responsabilidades de cada uno de los cargos están definidos, formalizados y actualizados. Los procesos de capacitación y formación al personal se adelantaron de acuerdo con el plan 2025; además, se aplicó la evaluación al sistema de gestión de desempeño para todos los funcionarios de la Compañía.

- **GESTIÓN DE RIESGOS**

La Compañía cuenta con políticas, procedimientos y manuales que regulan y definen los procedimientos para la administración de los riesgos estratégicos, de liquidez, de mercado, de crédito, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Cada uno de los sistemas permiten prevenir, evitar o disminuir la probabilidad de ocurrencia y los posibles impactos que se deriven por la materialización de eventos a nivel de negocio y de los procesos de la Compañía.

La gestión de riesgos cuenta con una estructura organizacional adecuada para la administración de los riesgos inherentes al proceso de titularización. Esta gestión se soporta como herramienta fundamental en la existencia de diferentes comités especializados para apoyar a la Junta Directiva en la evaluación y monitoreo de dichos riesgos.

En cuanto a las funciones y actividades relacionadas con la gestión de riesgos, el Comité de Riesgos de Junta lideró la evaluación periódica sobre el cumplimiento de políticas y procedimientos requeridos para la medición y control de los riesgos de mercado, crédito, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Igualmente,

estuvo informado sobre las acciones ejecutadas por la Administración para mantener los riesgos en los niveles y límites establecidos por la propia Junta Directiva y por las actividades de control realizadas por la segunda línea dentro del SCI.

Los sistemas de administración de riesgos aplicados por la Compañía y bajo su marco metodológico permiten la identificación, evaluación y valoración oportuna de los riesgos actuales; al igual que la aplicación de las medidas de mitigación necesarias para mantener los niveles de riesgos dentro de límites de tolerancia determinados por la Junta Directiva.

Durante el 2025 la Junta Directiva fue informada a través de los reportes que le presentó el Comité de Riesgos sobre el comportamiento de los perfiles de riesgos y acciones realizadas por la Administración para mantener los riesgos dentro de los niveles de aceptación definidos por la propia Junta. Además, por medio de los informes trimestrales que la Administración realizó sobre SARE y por el oficial de cumplimiento sobre la gestión de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo, la Junta Directiva se mantuvo al tanto sobre la gestión particular realizada para estas categorías de riesgos.

- **ACTIVIDADES DE CONTROL**

Durante el año 2025 se adelantaron revisiones y actualizaciones a los manuales de los procesos y de funciones de la Compañía, actividad que corresponde al despliegue metodológico del sistema de gestión de calidad. La autoevaluación que realizan los líderes de proceso permite identificar, ajustar y mantener formalizados los mecanismos de control que se aplican en todas las actividades de la Titularizadora.

De acuerdo con los requerimientos de la Compañía se actualizaron las versiones y se hicieron los ajustes de las aplicaciones que soportan la administración de los activos titularizados, la gestión de portafolio de inversiones y el registro y generación de información contable y financiera. En todo momento se validó que los controles generales de tecnología aseguraran la suficiencia, exactitud, autorización y validez de la captura y procesamiento de datos. Las evaluaciones, tanto internas como las realizadas por entes de control, reportaron resultados adecuados.

Se cumplió con los planes de trabajo trazados para la gestión tecnológica, ciberseguridad y seguridad de la información, acciones que permitieron verificar periódicamente la estructura de control que requieren estos elementos y que, por su relevancia durante el año, estuvieron sujetos a revisiones independientes con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y normas que los rigen. Estas evaluaciones evidenciaron un grado de madurez adecuado de la práctica aplicada por la Compañía sobre los estándares y requerimientos existentes.

Los controles generales de tecnología, de aplicación, de gestión contable y financiera mantuvieron su ejecución durante el año y fueron considerados en los procesos de autoevaluación y evaluación externa, acciones que permitieron confirmar su adecuado desempeño.

- **INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

La Titularizadora cuenta con políticas de administración y gestión de la información alineadas con el modelo de control interno e implementadas mediante procesos basados en modelos de buenas prácticas, cumpliendo con los lineamientos normativos.

Así mismo, con el sistema de gestión de seguridad de la información y ciberseguridad (SGSI) se ha establecido como objetivo fortalecer la protección de la información, preservando su confidencialidad, integridad y disponibilidad.

La Compañía dedica recursos al fortalecimiento de controles dada la importancia de proteger la información y gestionar el riesgo cibernético. La Titularizadora ofrece a los clientes y partes interesadas, transparencia y seguridad en la información que se produce y transmite, principalmente en el portal *Web*.

Durante el 2025 se realizaron pruebas de seguridad como Ethical, Vulnerabilidades, escenario de crisis cibernética; además de las evaluaciones independientes aplicadas sobre las políticas y procedimientos de ciberseguridad y seguridad de la información. Estas actividades permitieron en conjunto identificar oportunidades de mejorar y de fortalecimiento del SGSI.

- **SEGUIMIENTO Y MONITOREO**

La supervisión permanente que realizan los dueños de proceso y el seguimiento periódico realizado por Presidencia permitieron verificar la calidad del desempeño del sistema de control interno, al igual que validar el cumplimiento de los objetivos de control.

Dentro de los resultados del monitoreo aplicado por los líderes de procesos están los indicadores de mejoramiento continuo y de cumplimiento de los planes de acción definidos desde el sistema de gestión de calidad. Los resultados reportaron un desempeño adecuado al cierre del año. Las acciones correctivas y de mejora, producto de las evaluaciones aplicadas a los procesos, estuvieron sujetas a seguimiento y monitoreo permanente, no solo a nivel de direcciones sino del Comité de Calidad.

En relación con el monitoreo y evaluación independiente del Sistema de Control Interno, este se realizó considerando los enfoques de revisión que brindó la revisoría fiscal, la auditoría externa que evalúa los elementos del SCI aplicable sobre las universalidades que administra la Compañía y la dirección de auditoría interna dentro de su rol de tercera línea.

Los órganos de control anteriormente señalados mantuvieron sus evaluaciones acordes con sus planes de trabajo 2025 aprobados previamente por el Comité de Auditoría, monitoreo específico sobre el desempeño de los elementos que integran el SCI y con reportes periódicos compartidos con la Administración. Igualmente, se contó con la participación de proveedores expertos que apoyaron la revisión de los procesos de

tecnología, seguridad de la información y ciberseguridad.

El Comité de Auditoría conoció en las sesiones ordinarias las metodologías, planes y alcances de revisión definidos por la Revisoría Fiscal, Auditoría Externa y la Dirección de Auditoría Interna. Igualmente, el desarrollo de las evaluaciones y sus resultados fueron compartidos con el Comité de Auditoría, quién se pronunció sobre los planes de acción definidos por la Administración, se mantuvo informado sobre el avance en el cierre de las recomendaciones y presentó a la Junta Directiva los reportes periódicos sobre los temas y aspectos evaluados.

## Segunda Parte - Desempeño Bursátil y Financiero

### I. Desempeño de los valores en los sistemas de Negociación

En este apartado se señala que debido a que la Titularizadora no tiene bonos ni acciones listadas en los sistemas de negociación, no se resaltan desempeños ni volúmenes transados en este numeral.

### II. Participación en el capital de la Titularizadora

- **Accionistas y beneficiarios**

La Titularizadora tiene un total de ocho (8) accionistas propietarios de acciones nominativas y ordinarias, de los cuales cuatro (4) tienen un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Compañía, como se detalla a continuación:

CUADRO 20. COMPOSICIÓN ACCIONARIA

A diciembre de 2025	Total
Bancolombia S.A.	26,98%
Banco Caja Social S.A.	26,85%
Banco Davivienda S.A.	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A.	12,65%
Davibank S.A.	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	0,13%
Seguros de Vida Alfa S.A.	0,05%

Fuente: Elaboración TC

En el Informe Anual de Gobierno Corporativo, incluido en el presente Informe, se provee el detalle de la estructura de la propiedad de la Compañía, su composición accionaria actual e información sobre la distribución de dividendos para el periodo sujeto a reporte.

- **BANCOLOMBIA S.A.**

Bancolombia S.A., es un establecimiento bancario listado en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), así como en la Bolsa de Nueva York (NYSE), que tiene una participación del 26,98% en el capital social de la Titularizadora. Bancolombia hace parte del conglomerado financiero Grupo Cibest. De conformidad con la información publicada por Bancolombia, a septiembre de 2025, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

**CUADRO 21. PARTICIPACIÓN DE BANCOLOMBIA EN EL CAPITAL DE LA TC**

Bancolombia S.A.				
% Participación en el capital de la Titularizadora:		26,98%		
Clase de acción:		Ordinaria		
Accionistas de Bancolombia				
Nombre	Acciones Ordinarias	Acciones Preferenciales	Total Acciones	% Participación
GRUPO CIBEST S.A	945	0	945	94.50%

Fuente: <https://www.grupobancolombia.com/relacion-inversionistas/inversionistas/estructura-accionaria>

- **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

Banco Davivienda S.A. es un establecimiento bancario que tiene una participación del 26,85% en el capital social de la Titularizadora. Davivienda hace parte del conglomerado financiero Bolívar S.A. De conformidad con la información publicada por Banco Davivienda, a diciembre de 2025, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

**CUADRO 22. PARTICIPACIÓN DE DAVIVIENDA EN EL CAPITAL DE LA TC**

Davivienda S.A.				
% Participación en el capital de la Titularizadora:		26,85%		
Clase de acción:		Ordinaria		
Accionistas de Davivienda				
Nombre	Acciones Ordinarias	Acciones Preferenciales	Total Acciones	% Participación
Davivienda Group S.A 346.267.671	346.267.671	111.761.710	458.029.381	93,92%

Fuente: <https://ir.davivienda.com/acciones/>

- **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

Banco Caja Social S.A., es un establecimiento bancario que tiene una participación del 26,85% en el capital social de la Titularizadora. Banco Caja Social hace parte del

conglomerado financiero Fundación Social. De conformidad con la información publicada por Banco Caja Social, a septiembre de 2025, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

**CUADRO 23. PARTICIPACIÓN DE BANCO CAJA SOCIAL EN EL CAPITAL DE LA TC**

Banco Caja Social S.A.			
% Participación en el capital de la Titularizadora:		26,85%	
Clase de acción:		Ordinaria	
Accionistas de Banco Caja Social			
Nombre	Acciones Ordinarias	Total Acciones	% Participación
Inversora Fundación Grupo Social S.A.S*	127,218,180	127,218,180	62.16%

**Fuente: Estados Financieros Separados Condensados de Periodo Intermedio - Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2025, 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2024.**

\*Accionista mayoritario que hace parte del Grupo Empresarial Fundación Social.

- **BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

Banco Comercial AV Villas S.A. es un establecimiento bancario que tiene una participación del 12,65% en el capital social de la Titularizadora. Banco AV Villas hace parte del Conglomerado Financiero Aval. De conformidad con la información publicada por Banco AV Villas, a diciembre de 2025, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

**CUADRO 24. PARTICIPACIÓN DE AV. VILLAS EN EL CAPITAL DE LA TC**

Banco Comercial AV Villas S.A.				
% Participación en el capital de la Titularizadora:		12,65%		
Clase de acción:		Ordinaria		
Accionistas de Banco AV Villas				
Nombre	Acciones Ordinarias	Acciones Preferenciales	Total Acciones	% Participación
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.*	179,198,996	260,561	179,459,557	79.86%
Redifin S.A.*	29,723,060	0	29,723,060	13.23%

**Fuente: <https://www.avvillas.com.co/productos-en-oficina/acerca-de-avvillas/#gobierno-corporativo>**

\*Ambos accionistas mayoritarios hacen parte del Grupo Empresarial Sarmiento Angulo.

### III. Información financiera del ejercicio, y su comparación con el ejercicio anterior

Los estados financieros de fin de ejercicio dictaminados por el Revisor Fiscal hacen parte del **Anexo No. 1** al presente Informe.

#### IV. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera

##### A. Variaciones materiales de los resultados de la operación

Las principales cifras del balance presentaron el siguiente comportamiento:

##### ACTIVOS (CIFRAS EN MILES DE MILLONES)

\$172.56	2025
\$243.02	2024
-28,99%	Variación

Con corte a diciembre de 2025, los activos totales de la Titularizadora se ubicaron en \$172,56 mil millones de pesos con una disminución del 28,99% en relación con el cierre del año 2024. El activo está conformado principalmente por Activos financieros de inversión (60.41%), deudores comerciales (10.08%), propiedades de inversión (15.11%), equivalentes de efectivo (8.67%), y Propiedad planta y equipo (4.52%).

Las principales variaciones de las cuentas con respecto al año anterior se observan en los Activos Financieros de Inversión. Esto obedece a la estrategia de inversión y desinversión de la Compañía enmarcada en la compra y venta de títulos para el portafolio. También se observa una variación significativa en el activo de la Titularizadora producto de la venta de la Cartera de Crédito bajo la figura de *Warehousing* con el originador Credifamilia.

##### PASIVOS (CIFRAS EN MILES DE MILLONES)

\$8,29	2025
\$89,08	2024
-90,68%	Variación

Con corte al 31 de diciembre de 2025 los pasivos de la Compañía están compuestos principalmente por el impuesto diferido sobre la renta reconocido de acuerdo con las instrucciones de la NIC 12 de impuesto a las ganancias (44.71%), e impuestos corrientes tales como renta, IVA e ICA (21.81%).

La principal variación de las cifras respecto del año 2024 obedece a las cancelaciones de los préstamos adquiridos con entidades nacionales en el año 2024, destinados a la compra de cartera de crédito con Credifamilia, así como la disminución por el vencimiento de los Bonos Convertibles en Acciones con vencimiento en diciembre 2025 por COP \$11.175 millones incluidos intereses.

##### PATRIMONIO (CIFRAS EN MILES DE MILLONES)

\$164.26	2025
\$153.94	2024
6.71%	Variación

El patrimonio de la Titularizadora aumentó en un 6.71% con relación al año anterior producto de la capitalización de las obligaciones convertibles en acciones con vencimiento al cierre del año por \$ 10.833 millones. La Compañía cerró el año 2025 con un patrimonio de \$164.26 millones.

El detalle de las variaciones materiales de los resultados de la operación de los principales indicadores se encuentra en las notas de los estados financieros anexas.

- **ESTADOS DE RESULTADOS**

Los ingresos operacionales al cierre del año 2025 corresponden al 92% de los ingresos totales y provienen principalmente de (i) las comisiones de estructuración, administración, garantía, certificación y de colocación de las emisiones por valor de \$19.467 millones, (ii) ingresos financieros representados en los rendimientos del portafolio de inversiones por valor de \$24.593 millones y otros ingresos por valor de \$3.634 millones corresponden principalmente a ingresos por arrendamientos y valoración de propiedades de inversión.

Los gastos de la Compañía ascendieron a \$32.453 millones. Los gastos financieros ascienden a \$8.337 millones y los gastos de administración a \$24.115 millones, equivalente al 74.31% del total de los gastos. Las utilidades netas para distribuir durante el ejercicio en 2025 ascendieron a \$12.189 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

El ROE se ubicó en 8.1% a diciembre de 2025, mientras que al cierre del 2024 se ubicó en el 8.5%. Entre tanto, la utilidad neta pasó de \$ 12.228 millones en 2024 a \$ 12.189 millones al cierre del 2025. Esta variación en los indicadores se debe principalmente a la dinámica de las emisiones respaldadas por cartera hipotecaria y de vehículos presentadas en el año 2025.

En cuanto al índice de eficiencia fue del 51% a diciembre de 2025.

- **CERTIFICACIONES DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

En cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público, la Titularizadora ha establecido, implementado y evaluado los procedimientos y sistemas de revelación y control que aseguran que la información financiera es presentada en forma adecuada. Los estados financieros en su conjunto no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan

---

conocer la verdadera situación patrimonial de la Compañía y de las operaciones que ella realiza.

## **B. Cambios Materiales de Solvencia y Liquidez**

La relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de diciembre de 2025 y 2024 fueron 119% y 88% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias. La variación corresponde principalmente a la venta de la cartera de crédito por la Compañía en 2025 bajo la figura de *Warehousing* con el originador Credifamilia y finanziauto. La situación de liquidez de la Compañía relacionado con su indicador de IRL pasó de 4.610% en la banda de 30 días en 2024 a 2.279% en el mismo rango para 2025. Lo anterior derivado del pago total de créditos que se utilizaron en operaciones de *Warehousing*.

## **C. Perspectivas e incertidumbres potencialmente materiales**

Para el año 2026, las perspectivas del mercado inmobiliario y de crédito están marcadas por un mayor nivel de incertidumbre. En particular, el mercado de vivienda enfrenta riesgos asociados al aumento del salario mínimo y a los anuncios del Gobierno Nacional sobre la eventual desvinculación de las viviendas de interés social (VIS) del salario mínimo, factores que podrían afectar tanto la demanda como el cierre financiero de los hogares y la dinámica del crédito hipotecario.

En cuanto a las condiciones financieras, las expectativas de un aumento en las tasas de interés podrían moderar el ritmo de los desembolsos de crédito. Sin embargo, el sistema financiero mantiene la capacidad de adaptar sus estrategias de originación y fondeo, lo que permitiría contener los efectos sobre el crecimiento del crédito. Ante este escenario, se espera que la titularización continúe ampliándose como alternativa de fondeo para los establecimientos de crédito, no solo como mecanismo de diversificación de fuentes de financiación, sino también como herramienta para mejorar los indicadores de liquidez y gestionar de manera más eficiente los riesgos de balance. Este rol resulta especialmente relevante en un entorno de mayor presión sobre las condiciones financieras.

Por su parte, las estructuras de las titularizaciones han mostrado un desempeño adecuado frente a los riesgos de mora y prepago. De cara a 2026, el aumento en las tasas de interés podría traducirse en un menor riesgo de prepago, lo que contribuiría a una mayor estabilidad en los flujos esperados de las emisiones.

Finalmente, el apetito de los inversionistas institucionales presenta un grado elevado de incertidumbre, asociado tanto al ciclo electoral como a la discusión del proyecto que busca la repatriación de los recursos pensionales a nivel nacional. Este contexto podría generar ajustes en las decisiones de portafolio de los inversionistas y, potencialmente, traducirse en una mayor demanda por títulos emitidos por la Titularizadora.

## D. Operaciones materiales efectuadas por fuera de balance

Al 31 de diciembre de 2025, no se registraron operaciones por fuera de balance.

## V. Análisis cuantitativo y cualitativo de Riesgo de Mercado

### A. Análisis cuantitativo de Riesgo de Mercado

A continuación, se identifican los instrumentos que están expuestos a riesgo de mercado y su clasificación (Neg: Negociable, DPV: Disponible o Vto: Vencimiento). De igual manera, se presenta una columna en donde se indica el factor de riesgo de mercado al cual se encuentran expuestos estos instrumentos, así como sus principales condiciones.

CUADRO 25. INSTRUMENTOS Y EXPOSICIONES

Factor Riesgo	Activos Portafolio 2025				Total Clasificación
	1Y	1Y - 3Y	3Y - 5Y	Mayor 5Y	
Disponible	Tasa de interés 4,039,260,000.00	Tasa de interés 9,902,986,295	Tasa de interés -	Tasa de interés 23,654,571,316	37,596,817,611
Negociable	10,116,090,000.00	2,794,125,643	5,067,300,000	36,312,841,322	54,290,356,965
Vencimiento	-	-	-	-	-
<b>Total Activo</b>	<b>14,155,350,000</b>	<b>12,697,111,938</b>	<b>5,067,300,000</b>	<b>59,967,412,638</b>	<b>91,887,174,576</b>

Fuente: Elaboración TC

### B. Análisis cualitativo del Riesgo de Mercado

Los riesgos de mercado se encuentran incluidos en el mapa de riesgos presentado en el gráfico 34. Asimismo, para cada uno de los riesgos identificados se mantienen y se aplican las medidas de control necesarias, permitiendo mantenerlos en los niveles de aceptación que la Compañía ha establecido.

Para el riesgo de mercado se calificaron tres riesgos cualitativamente en la matriz de impacto Menor e Importante, cuyas probabilidades de ocurrencia son bajas y muy bajas, lo anterior teniendo en cuenta la documentación de los procesos y los controles definidos. Se tiene aprobado un límite de valor en riesgo VeR para las inversiones de la Compañía y este es inferior al 6% del Patrimonio.

La revelación de los criterios, políticas y procedimientos utilizados para la evaluación, administración, medición y control de los riesgos asociados al negocio de la Titularizadora S.A., se encuentra incluida en la Nota referente a Administración y gestión de riesgos de los estados financieros.

Para las inversiones disponibles para la venta, si bien están tenidas en cuenta dentro del límite de Valor en Riesgo del 5% y se valoran a precios de mercado, las valoraciones negativas (pérdidas) se llevarían al ORI, disminuyendo el patrimonio en caso de pérdidas vía utilidades no realizadas y no por el resultado del ejercicio. La porción al vencimiento, cuando se utilice, no valoraría a precios de mercado sino por causación a TIR de compra.

---

## VI. Operaciones Materiales Efectuadas con Partes Relacionadas

De conformidad con lo señalado en el artículo 1, numeral 3 de la Ley 603 de 2000, la Nota No. 24 a los estados financieros, relaciona las operaciones realizadas por la Titularizadora con sus accionistas y administradores.

## VII. Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio

Sobre el particular se incluyen como **Anexo No. 2** al presente Informe:

- i. La certificación expedida por el representante legal de la Titularizadora en la cual se certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio;
- ii. Un informe suscrito por el representante legal de la Titularizadora sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno y de los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005, y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley; y
- iii. Certificación emitida por el revisor fiscal mediante la cual se confirma la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera.

---

## Tercera Parte -Prácticas de Sostenibilidad e Inversión Responsable

### I. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO

#### INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

ENERO – DICIEMBRE DE 2025

Titularizadora Colombiana ha preparado el presente informe de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2025, con el fin de informar sobre el funcionamiento del modelo de gobierno de la Compañía y señalar los aspectos más relevantes que se han presentado a nivel corporativo durante el periodo analizado. El contenido de este informe atiende lo dispuesto en (i) la medida 33.3 del Código de Mejores Prácticas Corporativas – Código País, establecido mediante la Circular Externa 028 de 2014 y (ii) el numeral 7.4.1.3.1. de la Circular Externa 012 de 2022 sobre el Informe Periódico de Fin de Ejercicio, ambas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### INTRODUCCIÓN

Desde su constitución, la Titularizadora ha propendido por implementar estándares apropiados de buen gobierno teniendo en cuenta su naturaleza y condiciones particulares como emisor. Los accionistas e inversionistas tienen los instrumentos, mecanismos e información que les permite conocer con suficiencia el desempeño de la Compañía y las universalidades bajo su administración. En este sentido, el modelo de Gobierno Corporativo comprende políticas, principios y mecanismos que permiten una adecuada revelación y transparencia en relación con la operación de la Compañía y las actuaciones de sus administradores, todo ello dirigido a que la Titularizadora cuente con las mejores prácticas y estándares para su gobierno y el desarrollo de sus actividades.

Dentro de los documentos que integran el Gobierno Corporativo, se considera oportuno destacar los siguientes:

- Estatutos Sociales
- Código de Buen Gobierno
- Acuerdo de Accionistas
- Política Corporativa Anticorrupción
- Reglamento de la Asamblea General de Accionistas
- Reglamento de la Junta Directiva
- Código de Ética

Además, la Titularizadora ha adoptado aquellas recomendaciones sobre buen Gobierno Corporativo del Código de Mejores Prácticas Corporativas - Código País que se informan al mercado en el reporte de Código País anualmente. Los documentos se encuentran publicados para su consulta en la página web institucional [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

- **Canal de Transparencia**

La Titularizadora tiene a disposición de sus accionistas, funcionarios, clientes, proveedores y demás grupos de interés, el Canal de Transparencia como herramienta que les permite, con total seguridad y garantizando su anonimato, reportar las posibles violaciones al Código de Buen Gobierno Corporativo, Código de Ética y los presuntos hechos de fraude o corrupción que estén ocurriendo en la Compañía. Durante el año 2025 se mantuvo especial atención en la disponibilidad y uso del canal, incluyendo la oportunidad en la atención de las comunicaciones recibidas.

Ver [Canal de transparencia | Titularizadora Colombiana](#)

- Finalmente, es importante mencionar que como parte de su rol activo en el mercado de valores a la Titularizadora le fue reconocida la calidad de Emisor Recurrente (ER) desde el mes de noviembre del año 2025, al cumplir con los requisitos normativos correspondientes según comunicación de fecha veintiocho (28) de noviembre de 2025 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Emisor Recurrente



Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades de gobierno corporativo durante el año 2025, para lo cual se detallan los principales aspectos sobre: (i) estructura de la propiedad de la Compañía; (ii) asamblea general de accionistas; (iii) estructura de administración de la Compañía; (iv) sistema de gestión de riesgos; (v) sistema de control interno; (vi) conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas; (vii) interacción con los inversionistas; (viii) relación con la revisoría fiscal; y (ix) Reporte de Implementación de Mejores Prácticas Corporativas;

- I. [http://www.titularizadora.com/ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA](http://www.titularizadora.com/ESTRUCTURA_DE_LA_PROPIEDAD_DE_LA_COMPAÑÍA)

El capital y la estructura de la Titularizadora, su composición accionaria, así como el tipo de acciones que durante el año 2025 tuvo la Compañía fueron los siguientes:

- 1. Capital de la Sociedad**

El capital suscrito y pagado de la Compañía correspondió al cierre del año 2025 a la suma de \$72.757.396.000, el cual está representado en un total de 72.757.396 acciones nominativas y ordinarias, cada una de las cuales goza de los mismos derechos.

Sobre el particular, el 16 de diciembre de 2025, tuvo lugar el vencimiento de los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas) colocados mediante oferta privada entre los accionistas en el mes de diciembre de 2022. Como resultado de su redención, se realizó la conversión correspondiente, emitiéndose un total de 4.874.263 acciones ordinarias de la Compañía, cada una con un valor nominal de \$1.000,00, para un valor total de COP \$4.874.263.000, las cuales fueron distribuidas de manera proporcional entre todos los accionistas sin que se genere modificación en su porcentaje de participación accionaria.

En virtud del aumento de capital suscrito y pagado producto de las operaciones antes descritas, al 31 de diciembre de 2025 las cifras del capital de la Compañía pasaron a ser las siguientes:

**CUADRO 26. CAPITAL DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**

AÑO	CAPITAL AUTORIZADO	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO
2024	\$80.252.796.000	\$67.883.133.000	\$67.883.133.000
2025	\$80.252.796.000	\$72.757.396.000	\$72.757.396.000

Fuente: Elaboración TC

En los Estatutos Sociales y el Código de Buen Gobierno se pueden encontrar los derechos y obligaciones que este tipo de acciones les otorgan a los accionistas de la Titularizadora. Al respecto, se precisa que la Titularizadora no tiene diferentes clases de acciones ni accionistas de acuerdo con los documentos corporativos (artículo sexto de los Estatutos Sociales).

## 2. Estructura Accionaria

### a. Accionistas

Los accionistas de la Titularizadora son instituciones financieras, aseguradoras o entidades vinculadas a las mismas para un total de ocho (8) accionistas, de nacionalidad colombiana con amplia trayectoria y reconocimiento en el mercado local y regional, quienes tienen una interacción continua y activa con la Junta Directiva y la Alta Gerencia de la Compañía.

En este sentido, los accionistas de la Titularizadora a 31 de diciembre de 2025 tenían el siguiente número de acciones ordinarias y participación en la Compañía:

**CUADRO 27. COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**

Accionista	No. de acciones	Participación Actual
Bancolombia S.A.	19.633.006	26,98%
Banco Caja Social S.A.	19.537.312	26,85%

Banco Davivienda S.A.	19.537.312	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A.	9.202.012	12,65%
Davibank S.A.	4.619.551	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	95.691	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	95.691	0,13%
Seguros de Vida Alfa S.A.	36.821	0,05%
<b>TOTAL</b>	<b>72.757.396</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración TC

#### **b. Acciones propiedad de los Administradores**

Ninguno de los miembros de la Junta Directiva, ni los Administradores de la Titularizadora tienen acciones en la Compañía. En el literal b. del numeral 7.7 del Código de Buen Gobierno existen restricciones para que los Directores o Administradores adquieran acciones o títulos emitidos por esta Sociedad.

#### **c. Acuerdo de Accionistas**

La Titularizadora tiene un Acuerdo de Accionistas vigente desde 2001 el cual cuenta con la participación de todos los accionistas de la Compañía. En este Acuerdo se definen las responsabilidades de los accionistas y la estructura, funcionamiento y parámetros generales de gobierno corporativo de la Titularizadora. El Acuerdo de Accionistas se encuentra publicado a disposición de los inversionistas en la página web corporativa [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

### **I. ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS**

La estructura de Gobierno Corporativo de la Titularizadora se encuentra encabezada por la Asamblea General de Accionistas, máximo órgano social conformado por los accionistas de la Compañía que les permite ejercer control sobre el direccionamiento de la Sociedad. Durante el año 2025, la reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas de la Titularizadora se llevó a cabo de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales, el Código de Buen Gobierno y demás normas relacionadas que definen el funcionamiento y desarrollo de las sesiones de este órgano. Durante el año 2025 no se llevaron a cabo reuniones extraordinarias de la Asamblea de Accionistas

A continuación, se señalan los principales aspectos de la reunión ordinaria de la Asamblea de Accionistas realizada durante el año 2025:

#### **1. Reunión Ordinaria**

##### **a. Convocatoria**

La reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas se llevó a cabo el veintiocho (28) del mes de marzo de 2025, previa convocatoria escrita de fecha veintiséis (26) de febrero de 2025 en físico y por correo electrónico, la cual fue efectuada por el Presidente

de la Compañía con el cumplimiento de los requisitos señalados en los documentos corporativos y de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Comercio y demás normas relevantes.

Con la convocatoria se puso a consideración de los accionistas (i) la propuesta de orden del día enunciando punto por punto los temas que se tratarían en la reunión; (ii) las Propuestas de Acuerdo para cada uno de los puntos del orden del día sobre los asuntos a tener en cuenta en la Asamblea de Accionistas; y (iii) dos modelos de poder especial, uno para que el accionista le otorgue amplias facultades al apoderado con el fin de participar y votar las proposiciones que se sometían a consideración de la Asamblea, y otro diseñado para que los accionistas indiquen de manera específica a sus apoderados el sentido del voto según las Propuestas de Acuerdo recibidas. Así mismo, se puso a disposición de los Accionistas la información requerida para el ejercicio del derecho de inspección en los términos señalados por la normatividad aplicable.

Adicionalmente, se estableció en la convocatoria que los accionistas podrían remitir al Presidente de la Compañía nuevas Propuestas de Acuerdo dentro de los cinco (5) días comunes siguientes a la fecha de recepción de la convocatoria junto con la correspondiente justificación. Sobre el particular, se precisa que no se recibieron nuevas Propuestas de Acuerdo dentro del plazo señalado en la convocatoria.

Finalmente, con la convocatoria se informó a los accionistas que en atención a lo dispuesto en el artículo vigésimo primero de los Estatutos Sociales y de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2. del Código de Buen Gobierno de la Compañía, podrían proponer la introducción de uno o más puntos a debatir en el orden del día de la reunión presentando su propuesta al Presidente de la Compañía dentro de los 5 días comunes siguientes a la fecha de recepción de la convocatoria, la cual debería ir acompañada de la correspondiente justificación. Sobre el particular, se precisa que no se presentaron solicitudes por parte de las accionistas encaminadas a proponer la introducción de uno o más puntos a debatir en el Orden del Día.

## **b. Asistencia**

La reunión ordinaria de la Asamblea se llevó a cabo el 28 de marzo de 2025 con la asistencia de todos los accionistas de la Titularizadora que representaban el 100% del capital suscrito de la Sociedad al momento de la Asamblea.

También fueron convocados a la reunión ordinaria de la Asamblea los Representantes Legales de Tenedores de las emisiones de títulos hipotecarios y no hipotecarios colocadas por la Titularizadora a la cual asistieron: Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., Itaú Fiduciaria S.A., Renta 4 Global Fiduciaria S.A. y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. Así mismo, se citó y asistió a la reunión la firma Deloitte & Touche LTDA., revisor fiscal de la Entidad.

La reunión de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas se llevó a cabo de manera virtual a través de la herramienta Teams – Microsoft, en los términos de la Ley 222 de

1995, y amparada en lo dispuesto en el Decreto 398 de 2020, a través del cual se reglamenta el desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas, y en esta se suministró la información necesaria para la toma de decisiones por parte de los accionistas.

### **c. Principales Decisiones de la Asamblea**

La Asamblea General de Accionistas de la Titularizadora consideró y aprobó en los temas de su competencia, de manera unánime, los siguientes aspectos en la reunión ordinaria de 2025:

- Informe de Gestión de Fin de Ejercicio de la Junta Directiva y el Presidente a la Asamblea
- Informe de la Junta Directiva a la Asamblea sobre actividades del Comité de Auditoría y Desempeño del Sistema de Control Interno
- Dictamen del Revisor Fiscal
- Presentación y Aprobación de los Estados Financieros básicos a 31 de diciembre de 2024
- Proyecto de Distribución de Utilidades
- Designación de Miembros de la Junta Directiva Período 2025 – 2027 y Fijación de sus Honorarios
- Designación del Revisor Fiscal Período 2025-2027 y Fijación de sus Honorarios

#### **▪ Distribución de dividendos**

A título informativo, se precisa que para la fecha de la Asamblea General de Accionistas se aprobó la distribución de los dividendos por la suma total de \$11.005.451.716,27 en dos fechas, siendo la primera el 30 de abril de 2025 y la segunda el 1 de julio de 2025.

### **d. Información Relevante**

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea General de Accionistas fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

## **2. Mecanismos de Comunicación con los Accionistas**

Las solicitudes de los accionistas se tramitan a través de la Oficina de Atención al Accionista a cargo de la Secretaría General de la Compañía, la cual está encargada de dar respuesta a las solicitudes formuladas en los términos del Capítulo 8 del Código de Buen Gobierno. En este sentido, los accionistas pueden dirigirse a cualquiera de los siguientes canales:

OFICINA DE ATENCIÓN AL ACCIONISTA	
Dependencia	Secretaría General
Dirección:	Calle 72 No. 7-64 Oficina 401 – Bogotá D.C.
Teléfono:	6183030 ext. 200
Fax:	6183018
Correo electrónico:	<a href="mailto:accionistas@titularizadora.com">accionistas@titularizadora.com</a>

Durante el año 2025, los canales establecidos en el Código de Buen Gobierno estuvieron disponibles para los accionistas; sin embargo, no se recibieron solicitudes formales por parte de las accionistas relacionadas con el Gobierno Corporativo de la Compañía a través de los medios dispuestos para el efecto.

Adicionalmente, con el fin de garantizar el acceso a información y comunicación oportuna con los accionistas, la página web de la Titularizadora cuenta con un vínculo de Gobierno Corporativo, en español e inglés, con información de interés, incluyendo aquella de contenido financiero y no financiero, órganos de gobierno, documentos corporativos de la Compañía, entre otra información, la cual fue actualizada durante el año 2025.

## **ESTRUCTURA DE ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

### **1. Junta Directiva**

La Junta Directiva es el máximo órgano de administración de la Titularizadora encargado de proteger y maximizar el patrimonio de la Compañía, dirigir la estrategia corporativa y supervisar el adecuado desempeño de los administradores en cumplimiento del mandato encomendado por parte de los accionistas. En este sentido, los Directores tienen a su cargo una serie de funciones consistentes, principalmente relacionadas con adoptar las decisiones necesarias encaminadas al cumplimiento del objeto social de la Compañía, verificar la existencia y efectividad de los controles internos, determinar las políticas generales de la Compañía (en particular en lo referente al manejo financiero de riesgos inherentes a la Sociedad y control interno, así como su respectivo monitoreo), al igual que orientar y dar seguimiento a la estrategia del negocio, con sujeción a lo previsto en los Estatutos Sociales y a las disposiciones legales.

Las funciones de la Junta Directiva están claramente determinadas en el artículo trigésimo de los estatutos sociales, documento disponible para su consulta en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

#### **a. Conformación de la Junta Directiva**

La Junta Directiva de la Titularizadora está integrada por cinco (5) miembros principales y cinco (5) miembros suplentes, los cuales fueron designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas para un periodo de dos años (2025-2027). El proceso de designación de la Junta Directiva para este periodo se llevó a cabo de acuerdo con los

documentos corporativos, incluyendo el procedimiento de conformación de la Junta Directiva con el direccionamiento del Comité de Nombramientos, Compensación y Ética, de conformidad con los lineamientos de la Política de Sucesión de la Junta Directiva y lo dispuesto por el numeral 2.1.2. literal del C del Código de Buen Gobierno.

Los cinco renglones de la Junta Directiva, tanto principales como suplentes, tienen el carácter de independientes y ninguno se encuentra laboralmente vinculado a la Compañía. Lo anterior, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 964 de 2005 y el artículo 2.1.5 del Código de Buen Gobierno, que contienen los criterios de independencia adoptados por la Titularizadora para el nombramiento de los Directores y miembros de los Comités de Apoyo. En este sentido, la Compañía cumple el porcentaje de independencia requerido por el Artículo 44 de la Ley 964 de 2005, en cuanto a la composición de la Junta.

A 31 de diciembre de 2025 la Junta Directiva de la Titularizadora estaba conformada de la siguiente manera:

**CUADRO 28. JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**

Renglón	Miembro principal	Fecha de primera designación	Miembro suplente	Fecha de primera designación	Asistencia renglón 2025 <sup>[1]</sup> (%)
1	Felipe Ramírez Amaya	2024	Catalina Tobón Rivera	2024	100%
2	Pedro Uribe Torres	2023	Daniel Cortes McAllister	2024	83%
3	Beatriz Arbeláez Martínez	2020	Oscar Eduardo Gómez C	2014	100%
4	Diego Prieto Rivera	2013	Nicolás García Trujillo	2020	92%
5	Gerardo Hernández Correa	2024	Jorge Umaña Camacho	2024	100%
<b>Presidente Junta Directiva</b>					
Pedro Alejandro Uribe Torres					
<b>Secretario Junta Directiva</b>					
Ricardo Molano León					

**Fuente: Elaboración TC**

<sup>[1]</sup> Esta información se tomó a partir de la primera reunión de la Junta Directiva en el mes de enero de 2025 y tuvo en consideración las reuniones del año 2025 teniendo en cuenta la asistencia por renglón y que los miembros designados se encontraran debidamente posesionados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En relación con la Presidencia de la Junta Directiva, la misma está a cargo del doctor Pedro Uribe por decisión unánime de los miembros de la Junta Directiva. Por su parte, la labor de Secretario de la Junta fue desempeñada por el doctor Ricardo Molano León, Secretario General de la Titularizadora.

En cuanto a las funciones que el Presidente de la Junta Directiva desempeñó durante el año 2025, se destaca la elaboración de un plan de trabajo para el año 2025 con el Presidente de la Compañía. De igual manera, el respectivo Presidente de la Junta desarrolló las funciones y actividades contempladas en el artículo 34 de los Estatutos Sociales.

De otra parte, en lo que corresponde a las funciones desarrolladas por el respectivo Secretario de la Junta Directiva durante el año 2025, se debe señalar que el Secretario se encargó de que las convocatorias a las reuniones de la Junta se realizaran en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, de remitir la información disponible de los temas objeto de consideración y discusión en las reuniones, así como de elaborar las actas de las reuniones, dar fe de las copias y decisiones de dicho órgano cuando fue necesario.

Bajo el marco anterior, se cumplió con el cronograma de reuniones de la Junta y con el proceso de convocatoria correspondiente. De igual manera, la metodología definida para las reuniones y los parámetros para la definición de los temarios convenidos en el plan de trabajo anual fueron desarrollados.

#### **b. Reuniones de la Junta Directiva**

Durante el año 2025 la Junta Directiva de la Titularizadora realizó un total de doce (12) reuniones, tal y como se detalla a continuación:

**CUADRO 29. REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**

<b>Fecha</b>	<b>Tipo de reunión</b>	<b>Acta No.</b>
23 de enero de 2025	No presencial	273
20 de febrero de 2025	No presencial	274
20 de marzo de 2025	Híbrida	275
24 de abril de 2025	No Presencial	276
15 de mayo de 2025	No presencial	277
19 de junio de 2025	Híbrida	278
17 de julio de 2025	No presencial	279
21 de agosto de 2025	No presencial	280
18 de septiembre de 2025	Híbrida	281
17 de octubre de 2025	No presencial	282
20 de noviembre de 2025	No presencial	283
11 de diciembre de 2025	Presencial	284

Fuente: Elaboración TC

Para todas las sesiones de la Junta Directiva se contó con el quórum necesario para deliberar y decidir. Las decisiones respectivas se tomaron de forma unánime por todos los asistentes a las reuniones.

En las reuniones de la Junta Directiva se analizaron temas como (i) la información financiera de la Compañía; (ii) planes y resultados de emisiones; (iii) el comportamiento de las emisiones; (iv) los informes y reportes sobre gestión de riesgos; (v) el comportamiento del mercado local y los mercados internacionales; (vi) el comportamiento del sector hipotecario; (vii) información para la asamblea ordinaria de accionistas; y (viii) Perspectivas Políticas y Económicas, entre otros aspectos relacionados con la Compañía.

Así mismo, se analizaron temas estratégicos como: (i) seguimiento a las metas y los indicadores financieros más importantes; (ii) desarrollo de mercado de inversionistas; (iii) planeación estratégica y seguimiento plan 2022-2027; (iv) estrategia de sostenibilidad; y (v) coyuntura política y económica en el mercado financiero, entre otros.

Por su parte, en el año 2025 la Revisoría Fiscal de la Compañía presentó a la Junta un informe en relación con (i) el Sistema de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y (ii) Sistema de Administración de Riesgo de las entidades exceptuadas del SIAR (SARE). Se informó que, tras evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos, no se observaron situaciones de importancia material que requirieran un análisis adicional.

### **c. Perfil profesional y experiencia**

Para la Titularizadora es importante que las personas designadas como miembros de la Junta Directiva cuenten con las competencias profesionales, trayectoria y experiencia requeridas para el adecuado desarrollo de su objeto social y el funcionamiento adecuado de su gobierno corporativo. De ahí que los miembros de la Junta Directiva cuenten con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo relevante en actividades y en sectores económicos afines con el objeto social de la Compañía.

A continuación, se resumen los perfiles de los miembros de la Junta Directiva:

#### **MIEMBROS PRINCIPALES**

**FELIPE RAMIREZ AMAYA**  
Vicepresidente de Tesorería  
Bancolombia S.A.

Economista de la Universidad del Rosario, con maestría en Finanzas cuantitativas de la misma universidad y Magister en Administración de la Universidad de los Andes. Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Trader Senior VP Tesorería, Jefe de Mesa y Gerente de Mesa. Actualmente se desempeña como Vicepresidente de Tesorería de Bancolombia. Fue

#### **MIEMBROS SUPLENTE**

**CATALINA TOBÓN RIVERA**  
Directora Relación con Inversionistas  
Bancolombia S.A.

Administradora de Empresas de la Universidad de la Sabana, con Maestría en Economía de Negocios de City University London y Magister en Dirección de Empresas de INALDE. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Gerente de Cuenta Banca Empresarial, Gerente Desarrollo Filiales del Exterior, Gerente de Operaciones Estructuradas y Compra de

miembro de la Junta Directiva de la Cámara de Compensación de Divisas de Colombia S.A.

**PEDRO ALEJANDRO URIBE TORRES**  
Vicepresidente Ejecutivo Banca Corporativa  
Banco Davivienda S.A

Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad y Maestría Empresarial para directivos con experiencia (MEDEX) en INALDE Universidad de la Sabana. Cursó el programa Avanzado Medex del INALDE. Con amplia experiencia en el área financiera y el sector bancario, se ha desempeñado en Banco Davivienda como Vicepresidente Ejecutivo Internacional, Vicepresidente de Medios de Pago, Vicepresidente de Riesgos y Control Financiero, Vicepresidente de Planeación y Riesgo, entre otros. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Banca Corporativa de Banco Davivienda. Actualmente es miembro de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar S.A., Seguros Comerciales Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A., Fiduciaria Davivienda S.A., y Titularizadora Colombiana S.A.

**BEATRIZ ELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ**  
Vicepresidente Financiera  
Transportadora de Gas Internacional

Economista de la Universidad Externado de Colombia, Especialista en Planificación y Administración del Desarrollo Regional de la Universidad de los Andes, Magister en Finanzas de la Universidad de Strachlyde y en Seguridad y Defensa Nacional de la Escuela Superior de Guerra. Se ha desempeñado como Jefe de División de Programación y Control Presupuestal en el Departamento Nacional de Planeación, Directora General de Regulación Económica y Asesora de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Subdirectora Financiera de FOGAFIN, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente de Financiamiento e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A., Secretario de Despacho de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá, entre otras. Desde del mes de septiembre de 2022 se ha desempeñado como Vicepresidente Financiero de la Transportadora de Gas Internacional. Actualmente hace parte de las Juntas Directivas del Club de Banqueros y Empresarios y Titularizadora Colombiana S.A.

Cartera, Directora Banca Internacional, y desde el año 2022 se desempeña como Directora de Relación con Inversionistas y Mercado de Capitales de Bancolombia. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.

**DANIEL CORTES MCALLISTER**  
Vicepresidente Ejecutivo Tesorería y Banca Patrimonial  
Banco Davivienda S.A.

Administrador de Empresas y Contador de la Universidad de Pennsylvania. Cuenta con una experiencia de más de 20 años en el sector financiero. Se ha desempeñado como ejecutivo de: Bank of America, Banco Santander Colombia, Santander Central Hispano (Madrid), BBVA, Davivienda, Citibank Colombia y Old Mutual Skandia, en la cual se desempeñó como Presidente. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Tesorería y Banca Patrimonial de Banco Davivienda. En la actualidad es miembro de las Juntas Directivas de: Seguros Comerciales Bolívar S.A., Capitalizadora Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A., Fiduciaria Davivienda S.A., y Titularizadora Colombiana S.A.

**OSCAR EDUARDO GÓMEZ COLMENARES**  
Vicepresidente Legal  
C.I. Prodeco S.A.

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana con especialización en derecho tributario de la Universidad del Rosario, LLM International Business Law y MSC Law and Accounting del London School of Economics, y con un Management Program For Lawyers de Yale School of Management. Se ha desempeñado como asociado en Arthur Andersen Co., Secretario General en Porvenir Leasing, Senior Manager del Departamento Legal de Ernst&Young de Colombia, Secretario General en Titularizadora Colombiana S.A., y actualmente se desempeña como Vicepresidente Legal del Grupo Prodeco. En la actualidad hace parte de las Juntas Directivas de Ferrocarriles del Norte de Colombia S.A - Fenoco S.A., del C.I. Prodeco S.A., de la Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A – PNSA, y Titularizadora Colombiana S.A.

**DIEGO FERNANDO PRIETO RIVERA**

Presidente  
Banco Caja Social S.A.

Economista de la Universidad Javeriana. En el desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Gerente Regional Bogotá de la Caja Social de Ahorros, Gerente General de FINANDINA, Director General de Franklin Covey, Vicepresidente Comercial y Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor – Banco Caja Social y desde el año 2012 se desempeña como Presidente del Banco Caja Social. Así mismo, ha participado en calidad de miembro de distintas Juntas Directivas de las empresas que hacen parte del Grupo Empresarial liderado por la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de la Bolsa de Valores de Colombia, del Depósito Centralizado de Valores de Colombia, de la Asociación Bancaria de Colombia y Titularizadora Colombiana S.A.

**GERARDO ALFREDO HERNÁNDEZ CORREA**

Presidente  
Banco AV Villas S.A.

Abogado de la Universidad de los Andes con estudios de especialización en Derecho Administrativo de la Universidad del Rosario y Postgrado en Economía en The New School for Social Research, de Nueva York. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado, entre otros, como Asesor del Director Ejecutivo por Colombia y Perú ante el BID, Viceministro de Trabajo y Seguridad Social, Gerente Ejecutivo y Secretario de la Junta Directiva del Banco de la República, Superintendente Financiero, Codirector de la Junta Directiva del Banco de la República y Vicepresidente Jurídico del Banco de Bogotá. Desde el año 2024 se desempeña como Presidente del Banco Av Villas. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Cámara de Riesgo Central de Contraparte de Colombia S.A. – CRCC y Titularizadora Colombiana S.A.

**NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO**

Vicepresidente Empresarial  
Fundación Grupo Social

Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con un Máster en Ingeniería Económica (EES) de la Universidad de Stanford en California. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Asociado y Gerente de Proyectos en McKinsey & Co., Socio fundador de StratCo Consultores Asociados S.A., y Socio de Matrix Consulting. Ha sido profesor de Estrategia Empresarial en la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de Los Andes, profesor de Proyecto de Grado del MBA en la Universidad Javeriana y profesor de Hacer Negocios en América Latina y El Caribe en el MBA del CESA. Actualmente es Vicepresidente Empresarial en la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Banco Caja Social, Colmena Seguros Generales, Colmena Seguros de Vida, y Titularizadora Colombiana S.A.

**JORGE ARTURO UMAÑA CAMACHO**

Head Finanzas Chief Financial Officer – CFO  
Davibank S.A.

Administración de Empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración – CESA con Maestría en Finanzas Aplicadas de la Universidad de los Andes – Chile. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, se ha desempeñado, entre otros, como Jefe de Mercados en Banco Santander (Chile), Gerente Gestión Financiera en CorpBanca, Director - Financial Institutions Coverage Colombia, Perú & CAC en BNP Paribas, Director - DCM & IR Latam en Bayport Colombia. En Scotiabank Colpatria, ha ocupado los cargos de Gerente de Estrategia y Ejecución de Mercados – Tesorería ALM, Gerente de Tesorería, y actualmente como Vicepresidente Financiero (E). En la actualidad es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.

El Reglamento de la Junta Directiva, la Política de Sucesión y el perfil de los Directores de la Junta Directiva se encuentran publicados en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

**d. Esquemas remuneratorios e incentivos**

La remuneración de la Junta Directiva corresponde a un componente fijo que se paga como honorarios por la asistencia de sus miembros a las reuniones de Junta o Comités de Apoyo, el cual se pone a consideración de la Asamblea y es fijado por ésta. Actualmente, la remuneración de la Junta cumple con los parámetros establecidos en la Política de Remuneración y el Código de Buen Gobierno, y no incluye ningún tipo de reconocimiento por medio de componentes variables vinculados a la buena marcha de la

Sociedad. Igualmente, si bien los Estatutos Sociales y la Política de Remuneración de la Junta Directiva prevén la posibilidad de un tratamiento diferenciado para el Presidente de la Junta Directiva, actualmente no tiene una remuneración diferenciada por el ejercicio de sus funciones.

En el año 2025 el valor total pagado a los directores por su participación en la Junta fue la suma de doscientos sesenta y cinco millones ochocientos tres mil pesos (\$265.803.000) y por su asistencia en los distintos comités de Junta fue la suma de veintitrés millones seiscientos mil pesos (\$23.600.000).

La Política de Remuneración de la Junta Directiva se encuentra publicada en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

#### **e. Procesos de evaluación de la Junta Directiva y de sus Comités de Apoyo**

De conformidad con lo previsto en el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora, anualmente la Junta Directiva realiza una evaluación de su gestión como órgano colegiado. La Junta Directiva llevó a cabo un proceso de evaluación de sus actividades durante el año 2025, bajo el mecanismo de autoevaluación y con el objeto de que sus miembros pudieran brindar su opinión y consideraciones sobre la gestión de dicho órgano y de los comités de Junta.

En este proceso, que reflejó resultados satisfactorios, se destaca por parte de los Directores la adecuada estructuración de la agenda, la participación activa de los miembros, la diversidad de perspectivas y la capacidad de análisis. También se resalta la efectividad de los comités en la agilización de las decisiones y el compromiso de todos los miembros con los objetivos estratégicos de la Compañía. El resultado de la evaluación es compartido con el Comité de Gobierno Corporativo y con la Junta Directiva con el fin de implementar las acciones que permitan contribuir al fortalecimiento y mejoramiento de este órgano colegiado.

#### **f. Asesoramiento externo de la Junta Directiva**

En el artículo vigésimo octavo de los Estatutos Sociales se consagra la posibilidad de que la Junta Directiva tenga un asesor que apoye en el desarrollo del plan estratégico y técnico de la Compañía. Así mismo, el numeral 2.1.3. del Código de Buen Gobierno de la Titularizadora dispone que los miembros de Junta y Comités tendrán derecho a contar con el asesoramiento de expertos que soporten las actividades de la Junta Directiva y presten servicios que sean solicitados por dicho órgano en ejercicio de sus funciones.

Durante el año 2025, la Junta Directiva de la Titularizadora no contrató o requirió de asesoramiento externo en el desarrollo de sus funciones.

### g. Información Relevante

Las decisiones de la Junta Directiva en temas de gobierno corporativo fueron debidamente publicadas en los términos que dispone el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

### h. Políticas Aprobadas por la Junta Directiva

Durante el año 2025, la Junta Directiva consideró y aprobó diferentes temas en relación con las políticas que se señalan a continuación:

- Estatuto de Auditoría Interna y al Manual de Control Interno.
- La modificación a la Política de Inversión y creación de la Política de Inversión Responsable. <http://www.titularizadora.com/http://www.titularizadora.com/>

## 2. Comités de Apoyo de la Junta Directiva

### a. Conformación

La Junta Directiva de la Titularizadora cuenta actualmente con seis (6) comités conformados por miembros de la Junta que soportan y apoyan su gestión, a saber:

CUADRO 30. CONFORMACIÓN DE LOS COMITÉS DE JUNTA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Conformación	Miembros de la Junta Directiva	Miembros de la Administración
Comité de Auditoría	Beatriz Elena Arbeláez Martínez Catalina Tobón Rivera Pedro Alejandro Uribe Torres	Andrés Lozano Umaña Juan Pablo Herrera Héctor Andrés Giraldo C
Comité de Inversiones	Felipe Ramírez Amaya Beatriz Arbeláez Martínez Daniel Cortés McAllister	Andrés Lozano Umaña Juan Pablo Herrera Ana María Salcedo Ospina
Comité de Nombramientos Compensación y Ética	Felipe Ramírez Amaya Pedro Alejandro Uribe Torres	Andrés Lozano Umaña
Comité de Gobierno Corporativo	Catalina Tobón Rivera Diego Fernando Prieto Rivera	Andrés Lozano Umaña
Comité de Riesgos	Daniel Cortés McAllister Nicolás García Trujillo	Andrés Lozano Umaña
Comité de Junta Inmobiliario	Beatriz Elena Arbeláez Martínez Pedro Alejandro Uribe Torres Diego Fernando Prieto Rivera	Andrés Lozano Umaña

Fuente: Elaboración TC

La función de los comités es profundizar en el análisis, supervisión y desarrollo de las políticas trazadas por la Junta Directiva en las áreas críticas que les sean asignadas, cuyas principales funciones y obligaciones se encuentran en el Código de Buen Gobierno y en sus respectivos reglamentos internos.

Así mismo, los comités llevaron a cabo la gestión y las actividades que les corresponden de acuerdo con las funciones que les fueron atribuidas en los términos señalados en sus reglamentos internos y en el Capítulo 2 del Código de Buen Gobierno.

#### b. Desarrollo de Reuniones

El reglamento interno de cada uno de los Comités de Junta Directiva contempla la periodicidad de las reuniones, sin perjuicio de la posibilidad de sesionar cuando se estime conveniente. A continuación, el detalle de las reuniones que se llevaron a cabo dentro del marco de sus respectivos reglamentos y la asistencia de los miembros:

**CUADRO 31. ASISTENCIA A LOS COMITÉS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**

Comités	Fecha de la reunión	Miembros del Comité que asistieron a las reuniones
Comité de Auditoría	15 de enero de 2025	Beatriz Elena Arbeláez Martínez Catalina Tobón Rivera Pedro Uribe Torres
	19 de febrero de 2025	Beatriz Elena Arbeláez Martínez Pedro Uribe Torres
	27 de mayo de 2025	Beatriz Elena Arbeláez Martínez Catalina Tobón Rivera Pedro Uribe Torres
	26 de agosto de 2025	Beatriz Elena Arbeláez Martínez Catalina Tobón Rivera Pedro Uribe Torres
	24 de septiembre de 2025	Beatriz Elena Arbeláez Martínez Catalina Tobón Rivera
	12 de noviembre de 2025	Beatriz Elena Arbeláez Martínez Pedro Uribe Torres
Comité de Inversiones	18 de febrero de 2025	Beatriz Elena Arbeláez Pedro Uribe Torres
	31 de marzo de 2025	Felipe Ramírez Amaya Beatriz Arbeláez Martínez Daniel Cortés McAllister

	14 de mayo de 2025	Felipe Ramírez Amaya Beatriz Arbeláez Martínez Daniel Cortés McAllister
	12 de noviembre de 2025	Felipe Ramírez Amaya Beatriz Arbeláez Martínez Daniel Cortés McAllister
Comité de Junta Inmobiliario	27 de marzo 2025	Beatriz Helena Arbeláez Martínez Diego Fernando Prieto Pedro Uribe Torres Andrés Lozano Umaña
	21 de julio de 2025	
	20 de agosto de 2025	
	3 de diciembre de 2025	
Comité de Riesgos	17 de enero de 2025	Nicolás García Trujillo Daniel Cortés McAllister Andrés Lozano Umaña
	16 de Julio de 2025	
Comité de Gobierno Corporativo	14 de febrero de 2025	Catalina Tobón Diego Fernando Prieto Andrés Lozano Umaña
Comité de Nombramientos, Compensación y Ética	10 de febrero de 2025	Felipe Ramírez Amaya Pedro Uribe Torres Andrés Lozano Umaña

Fuente: Elaboración TC

Para todas las sesiones de los Comités de la Junta Directiva se contó con el quórum necesario para deliberar y decidir.

#### (vi) Comité de Auditoría

**Objetivo:** Evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos que hacen parte de los elementos del Sistema de Control Interno, velar por la integridad, confiabilidad y transparencia de la información financiera que prepara la Compañía y su apropiada revelación de acuerdo con las normas y leyes aplicables.

El Comité de Auditoría se reunió seis (6) veces durante el 2025. Los principales temas tratados fueron: (i) análisis de los estados financieros de cierre de ejercicio 2024; (ii) análisis de los perfiles de riesgo de mercado, de liquidez, operacional y de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo; (iii) revisión y aprobación de los planes de auditoría y revisoría fiscal 2025; (iv) revisión de los resultados de las auditorías realizadas por Auditoría Interna; (v) análisis de los reportes y recomendaciones presentadas por la revisoría fiscal y por la auditoría externa de las universalidades; (vi) seguimiento al avance

---

en la implementación de los planes de mejora definidos por los dueños de los procesos; (vii) seguimiento a las actividades realizadas por la Auditoría Interna para ajustar el manual del área y el Estatuto de Auditoría Interna como resultado de la actualización de las normas globales de auditoría interna; (viii) conocimiento de los requerimientos de entes de control y su debida atención por parte de la Compañía; y, (ix) Revisión y análisis propuestas revisoría fiscal y auditoría externa 2025 – 2027.

El Reglamento Interno de este Comité está publicado en la página web de la Compañía [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

#### (vi) Comité de Inversiones

**Objetivo:** Vigilar el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, definir políticas de inversión de portafolio y estrategias de cobertura de riesgos, trading y lineamientos de inversiones para las operaciones de tesorería y límites de contraparte, de conformidad con los criterios de evaluación de riesgo de la Compañía. Además, frente al riesgo de liquidez, el Comité debe revisar los planes de contingencia de liquidez planteados por la Administración y conocer y discutir las pruebas de tensión anuales.

---

El Comité de Inversiones se reunió en cuatro (4) oportunidades durante el año 2025. Los principales temas tratados por el Comité en las reuniones fueron: (i) composición y evolución del portafolio propio y de la valoración a precios de mercado, incluyendo evolución de la clasificación de inversiones del portafolio, comportamiento vs el *benchmark* definido, activos con sellos ESG del portafolio, propuesta de warehousing de cartera y de títulos y resultados del *warehousing* de títulos, entre otros; (ii) revisión de propuestas de modificación de límites de la política de inversión; (iii) política de inversión responsable de la compañía, (iv) revisión de cambios a la metodología de cupos de crédito y contraparte relacionados con la política de inversión responsable; (v) pruebas de estrés de liquidez de la sociedad, (vi) mecanismo de cobertura parcial TC; y (vii) evolución del proyecto de instrumentos de cobertura.

#### (vi) Comité de Junta Inmobiliario

**Objetivo:** Apoyar a la Junta en el análisis de los negocios inmobiliarios que se presentarán a consideración de la Junta Directiva para su aprobación.

---

El Comité de Junta Inmobiliario se reunió cuatro (4) veces en el año 2025. La principal actividad desarrollada por el Comité de Junta Inmobiliario consistió en el apoyo en la revisión de los negocios, con el objeto de ser recomendados para su evaluación y decisión correspondiente por parte de la Junta Directiva. Particularmente se revisaron: la desinversión de inmuebles, la presentación de negocios inmobiliarios potenciales y la presentación de adquisiciones potenciales de inmuebles.

---

#### (vi) Comité de Gobierno Corporativo

**Objetivo:** Asistir a la Junta en la supervisión del cumplimiento e implementación de los estándares generales de buen gobierno y conocer las reclamaciones materiales de accionistas o inversionistas que consideren que la Compañía no aplica los estándares generales de buen gobierno y dar las recomendaciones correspondientes para su respuesta.

---

---

El Comité de Gobierno Corporativo se reunió el 14 de febrero de 2025. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) revisión y aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2024; (ii) temas relacionados con la Superintendencia Financiera; (iii) revisión del Reporte Código País 2024; (iv) Auditoría Gobierno Corporativo 2024; y (v) evaluación de la Junta Directiva.

#### (vi) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética

**Objetivo:** Señalar los parámetros, proponer y revisar la remuneración de la Junta y de la Alta Gerencia; verificar el proceso de evaluación de la Junta y de los candidatos para Presidente de la Compañía, cuando así lo solicite la Junta Directiva y hacer las recomendaciones correspondientes; efectuar recomendaciones sobre cualquier situación de quejas; y liderar anualmente la evaluación del desempeño del Presidente de la Compañía y conocer las evaluaciones de los demás miembros de la Alta Gerencia.

---

---

El Comité de Nombramientos, Compensación y Ética se reunió en una (1) oportunidad durante el año 2025. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) evaluación de las metas de 2024; (ii) validación de perfiles de candidatos de Junta Directiva; (iii) revisión del modelo de remuneración variable; y (iv) la determinación de las metas para 2025, entre otros.

#### (vi) Comité de Riesgos

**Objetivo:** Servir de apoyo en la aprobación, seguimiento y control de las políticas, lineamientos y estrategias para la administración y gestión de los riesgos de la Compañía.

---

---

El Comité de Riesgos sesionó en dos (2) ocasiones durante el año 2025, en estas sesiones realizó seguimiento a la gestión de los sistemas de administración de riesgos implementados por la Compañía (reglamento, gestión integral de riesgos, riesgo estratégico, operacional, SARLAFT, ASG, mercado y liquidez) y se verificó que los niveles de riesgo estuvieran dentro de los límites establecidos por la Junta Directiva.

### 1. Alta Gerencia

Dentro de la Compañía, la Alta Gerencia se encuentra a cargo del giro ordinario de los negocios y de la concepción, ejecución y seguimiento de los objetivos y las actividades necesarias para ejecutar la estrategia del negocio de conformidad con los lineamientos señalados por la Junta Directiva de la Titularizadora.

La Compañía cuenta con un Presidente que actúa como su Representante Legal Principal elegido por la Junta Directiva y dos suplentes, primero y segundo, que lo reemplazan en sus ausencias.

A continuación, se detallan perfiles que hacen parte de la Alta Gerencia de la Compañía:

**ANDRÉS LOZANO UMAÑA**

Representante Legal Principal  
Presidente Titularizadora Colombiana S.A.

Administrador de empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración, CESA, con Executive MBA del Instituto de Empresa de Madrid, IE Business School. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Vicepresidente de Inversiones en Colfondos S.A Pensiones y Cesantías desde el año 2009 hasta el 2021, Analista de Tesorería Senior en Valorem S.A., Especialista de Producto para la Mesa de Financiación en Citibank Colombia, y Trader en Citibank Colombia. Cuenta con más de 21 años de experiencia en los mercados financieros locales e internacionales, particularmente en la administración de portafolios de inversión implementando y evaluando estrategias de inversión en renta fija, renta variable, divisas, derivados y activos alternativos.

Como Presidente de la Sociedad es el Representante Legal Principal cuya misión es ejecutar las directrices y estrategias corporativas aprobadas por la Junta Directiva, teniendo a su cargo la dirección y administración de la Titularizadora, atendiendo a lo dispuesto en los estatutos sociales, los reglamentos y las decisiones que adopten la Asamblea General y la Junta Directiva de la Compañía.

**JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ**

Primer Suplente del Presidente  
Vicepresidente de Negocios

Administrador de Empresas de la Universidad del Rosario, con Especialización en Finanzas y en Matemática Aplicada de la Universidad de los Andes y la Universidad Sergio Arboleda, respectivamente, y Magister en Administración – MBA de la Universidad de los Andes. Con más de 25 años de experiencia en compañías nacionales y multinacionales del sector financiero (en temas como Tesorería, Gestión de Riesgos y Planeación Financiera), previamente se desempeñó como Director de Tesorería & ALM en RappiPay y ha trabajado en compañías como KLYM, BBVA Colombia, Banco Santander, Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Banco de Bogotá, entre otras.

Como Vicepresidente de Negocios se encuentra a cargo de planear, dirigir, controlar y coordinar el área de desarrollo de nuevos mercados y productos bancarios y no bancarios. Así mismo, le corresponde desarrollar la estrategia comercial de la empresa, en las áreas de servicios y productos de titularización para dar satisfacción a los requerimientos de clientes y contribuir al desarrollo y crecimiento de la Compañía. Finalmente, debe promover, dirigir, coordinar y controlar la gestión financiera la Compañía, la estructuración y negociación de cartera hipotecaria y no hipotecaria y las gestiones de tesorería con el fin de asegurar la mejor rentabilidad dentro de un adecuado control de los riesgos a que está sujeta la sociedad y sus operaciones.

**RICARDO MOLANO LEÓN**

Segundo Suplente del Presidente  
Secretario General

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana con Especialización en Legislación Financiera de la Universidad de los Andes, Máster of Laws de la Universidad de Georgia (USA) y Máster of Laws (Derecho de los Negocios Internacionales) de la Universidad Católica de Lovaina (Bélgica). Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, se ha desempeñado laboralmente como Superintendente Delegado

Asuntos Económicos y Contables en la Superintendencia de Sociedades, Gerente Jurídico Internacional y de Proyectos Especiales en Bancolombia S.A., Abogado Asociado en Posse Herrera & Ruiz S.A., Investigador en AIA (Association for International Arbitration), Subdirector de Asuntos Legales en el Autorregulador del Mercado de Valores y Director de Derecho Financiero de la Fundación Social, entre otros.

Como Secretario General de la Titularizadora, tiene a su cargo dirigir, coordinar y controlar los procesos de estructuración legal y las actividades jurídicas relacionadas con la administración de las emisiones derivadas del proceso de titularización con el fin de contribuir al desarrollo de productos rentables y a la protección de los activos titularizados y el patrimonio de la Sociedad. Así como asesorar a la alta gerencia en los aspectos legales de las actividades de la organización para asegurar la legalidad, integridad, seguridad jurídica y buen nombre en el desarrollo de las actividades de la Compañía.

En la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com), está publicado el perfil profesional y la experiencia del Presidente y representantes legales de la Titularizadora.

#### **a. Esquema remuneratorio para el Presidente y Alta Gerencia**

##### **▪ Remuneración del Presidente**

De conformidad con lo previsto en el numeral 3.1.1. del Código de Buen Gobierno, la remuneración del Presidente es fijada por la Junta Directiva de acuerdo con criterios relativos a su responsabilidad y gestión y, por tanto, podrá componerse de una porción variable por cumplimiento de metas y una suma fija mensual. Este componente variable que tiene la retribución del Presidente, no puede superar el máximo aprobado en la política de remuneración señalado por la Junta Directiva. Bajo este contexto, el componente variable es revisado y aprobado por el Comité de Nombramientos, Compensación y Ética dentro del marco de la Política y Manual Salarial de la Compañía.

##### **▪ Remuneración de la Alta Gerencia**

La Compañía cuenta con una Política y Manual Salarial, bajo los lineamientos de la Junta Directiva, aplicable a la Alta Gerencia que recoge los criterios para la compensación de acuerdo con el enfoque estratégico de la Compañía. La remuneración de los miembros de la Alta Gerencia incorpora una suma fija mensual que se incrementa de manera anual de acuerdo con los criterios que define la Junta Directiva y, en algunos casos, podrá incorporar un componente variable anual que es definido bajo los lineamientos de la Política Salarial con la participación del Comité de Nombramientos, Compensación y Ética.

#### **b. Procesos de evaluación**

El Comité de Nombramientos, Compensación y Ética lidera anualmente la evaluación del desempeño del Presidente de la Compañía y conoce las evaluaciones de los demás miembros de la Alta Gerencia. Por ende, se encarga de verificar el proceso de evaluación del Presidente de la Compañía y demás miembros de la Alta Gerencia y hacer las recomendaciones correspondientes.

---

### c. Novedades Alta Gerencia

Durante el año 2025, se presentaron los siguientes cambios en la Alta Gerencia de la Compañía:

- Diana Bernal se incorporó como Directora de Negocios.
- Mauricio Cardona se incorporó como Director de Control Financiero.

#### I. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS

En cuanto a las funciones y actividades relacionadas con la gestión de riesgos, resulta oportuno mencionar que, tanto el Comité de Riesgos como la Junta Directiva directamente, han cumplido con las funciones a su cargo en relación con la gestión, de manera integral y adecuada, de los distintos riesgos a los que está expuesta la Compañía. En este contexto, y según las funciones asignadas contaron con las políticas, procedimientos y la estructura organizacional necesaria para la gestión, medición y control de los riesgos de mercado, crédito, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Así mismo, se contó con el Comité de Inversiones integrado por tres miembros independientes de la Junta que debe reunirse mínimo 3 veces al año, encargado de evaluar la estructura del balance de la Compañía, vigilar el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, establecer estrategias de cobertura de riesgos, evaluar los sistemas de administración de riesgos de mercado y liquidez y aprobar la metodología de cupos de crédito y contraparte.

A su vez, dentro de la gestión de riesgos se contemplan los mecanismos necesarios para garantizar una adecuada administración y cobertura de los riesgos asociados a la Compañía y a la ejecución de su objeto social, considerando como herramienta fundamental la creación de diferentes comités especializados para apoyar a la Junta Directiva en la evaluación y monitoreo de dichos riesgos, a saber: el Comité Operacional – SARE y el Comité de Administración de Activos y Pasivos – ALCO.

Durante el 2025, la Titularizadora ejecutó monitoreo continuo sobre los riesgos estratégicos, adelantó revisiones y actualizaciones sobre sistemas de administración de riesgos, en especial continuó el seguimiento oportuno sobre alertas y límites definidos para el control del riesgo de mercado y liquidez, sobre el comportamiento de los riesgos operacionales y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Lo anterior le permitió cumplir con los reportes requeridos por la Junta Directiva e informar que los riesgos se gestionaron de manera adecuada, los niveles y perfiles de riesgos se mantuvieron dentro de los límites de aceptación definidos por la propia Junta Directiva y sin la materialización de riesgos con impacto significativo en la Compañía.

De manera particular, la Titularizadora mantuvo la aplicación de la metodología definida para en el Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR

(SARE). Lo anterior permitió continuar con el monitoreo continuo al comportamiento de los riesgos operacionales y a las medidas de control existentes para su mitigación.

El riesgo de lavado de activos y de financiación del terrorismo, es gestionado a través del Oficial de Cumplimiento con el apoyo de las diferentes direcciones y áreas de la Compañía con un reporte directo y permanente a la Junta Directiva, quien se encarga de evaluar y estudiar las acciones tomadas por la Titularizadora para mantener los niveles de riesgo de LA/FT en los límites establecidos por la propia Junta.

## **II. SISTEMA DE CONTROL INTERNO (SCI)**

Durante el año 2025 se continuó con la aplicación rigurosa de las políticas y elementos que conforman el Sistema de Control Interno - SCI, incluyendo la gestión de riesgos implementados por la Compañía, como son riesgo de mercado, riesgo de liquidez, crédito, riesgo operacional y riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.

En el informe de gestión 2025 se incluyen las principales actividades adelantadas dentro del Sistema de Control Interno de la Compañía y se mencionan las acciones ejecutadas en cada uno de los sistemas de administración de riesgos. Igualmente, se emitieron los informes anuales sobre las actividades adelantadas por el Comité de Auditoría y la Dirección de Auditoría Interna y dentro de los cuales se reporta el desempeño adecuado del SCI.

En las notas a los estados financieros se incluye la revelación de las políticas aplicadas y los niveles de riesgo definidos por la Junta Directiva de Titularizadora.

## **III. CONFLICTOS DE INTERÉS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Teniendo en cuenta la importancia que reviste para la Titularizadora el proceso de toma de decisiones por parte de los accionistas, directores, alta gerencia y funcionarios de la Compañía, se consideró que el mismo debía sujetarse a altos estándares de gobierno corporativo. En este sentido, la prevención, manejo y divulgación de los conflictos de interés que se puedan presentar en la Compañía y entre los diferentes actores en desarrollo del negocio, se lleva a cabo de acuerdo con lo establecido en el Código de Ética de la Titularizadora.

De conformidad con lo anterior, la Titularizadora definió unas normas de conducta para los funcionarios, directores y accionistas encaminadas a que las decisiones que se tomen se realicen con la mayor objetividad y en beneficio de la Compañía, de manera que estos identifiquen, revelen y cuando sea del caso, administren los conflictos de interés que puedan presentarse acatando las directrices establecidas en el Código de Ética.

Sobre el particular, durante el año 2025 se gestionaron las situaciones de conflicto que se hubieran podido presentar en relación con las decisiones tomadas por la Junta Directiva. En este sentido, existe un proceso de revelación de información de la situación de conflicto de interés y un deber de abstención de actuar o participar en la decisión

correspondiente por parte del miembro o participante que se encuentre en la situación de conflicto de interés. Por consiguiente, las deliberaciones y decisiones corresponden a los miembros que no se encuentran o están incurso en alguna situación de conflicto de interés.

En relación con las operaciones con partes vinculadas y relacionadas, nuestro Código de Buen Gobierno considera como vinculados a los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora, el Presidente de la Compañía y los vicepresidentes; así como también al accionista que tenga una participación superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social o que controle o tengan una influencia significativa dentro de la Compañía y aquellas compañías que lleguen a estar sujetas al control de la Titularizadora. Por su parte, se consideran partes relacionadas, los accionistas que tenga una participación superior al diez por ciento (10%) en el capital de la Compañía y sus partes vinculadas.

Dicho documento contiene unos parámetros de actuación para las operaciones que se realicen con partes vinculadas y partes relacionadas y clasifica estas operaciones en recurrentes, no materiales y materiales a efectos de que en todo momento se apliquen adecuados estándares de identificación, revelación, evaluación, y de ser el caso, aprobación. Igualmente, la Compañía tiene un mapa de vinculados y partes relacionadas que le permite identificar las personas que se encuentran en esta situación para efectos de tener un control adecuado de estas operaciones.

Las notas a los estados financieros incluyen el detalle de las operaciones que ha llevado a cabo la Titularizadora con partes vinculadas o relacionadas. De igual manera, se precisa que durante el año 2025 no se llevaron a cabo operaciones con partes vinculadas y relacionadas que se puedan considerar materiales y se encuentren por fuera del giro ordinario de los negocios de la Compañía.

## II. INTERACCIÓN CON INVERSIONISTAS

En cuanto a su relación con los inversionistas, la Titularizadora ha propendido desde su constitución por una interacción de carácter permanente, ágil, oportuna y suficiente. De esta manera, el Código de Buen Gobierno de la Compañía establece que se ha de garantizar a todos los inversionistas, incluidos los minoritarios y extranjeros, un tratamiento equitativo mediante mecanismos que les permitan en igualdad de condiciones acceder a información suficiente y presentar sus reclamaciones si las tuvieren. En este sentido, como mecanismo de divulgación de información, a través de la Oficina de Atención al Inversionista - a cargo de la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado de la Compañía - y de la página web corporativa ([www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)) se ha establecido un canal de comunicación constante para que los inversionistas estén debidamente orientados sobre la información financiera de las emisiones, el comportamiento de los activos subyacentes, su valoración, el análisis de riesgo, la información relevante, las proyecciones del flujo de caja, entre otros aspectos, lo que le permite a los inversionistas gestionar su inversión y tomar decisiones informadas.

Así mismo, como mecanismo para la atención de solicitudes, el Código de Buen Gobierno ha definido que la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado canaliza y atiende todos los requerimientos de información, solicitudes y reclamaciones que formulen los inversionistas, quien deberá coordinar con las demás áreas u órganos de la Compañía, la atención oportuna de las necesidades y requerimientos presentados. Para tal efecto, los inversionistas podrán dirigirse a cualquiera de los siguientes canales:

OFICINA DE ATENCIÓN AL INVERSIONISTA	
Dependencia	Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado
Dirección:	Calle 72 No. 7-64 Oficina 401 – Bogotá D.C.
Teléfono:	6183030
Correo electrónico:	<a href="mailto:inversionistas@titularizadora.com">inversionistas@titularizadora.com</a>

Como parte del acercamiento con el inversionista, la Titularizadora ha tenido una constante comunicación con sus inversionistas mediante la capacitación a colocadores (corredores y analistas económicos) e inversionistas (áreas de *Front* y *Middle Office*), que se hace de forma permanente a través de la Oficina de Atención al Inversionista. Así mismo, se hace una gestión adicional a través del *Roadshow* de cada emisión en donde el contacto con los inversionistas es mayor y más especializado. En 2025 se participó activamente en el *Roadshow* de cinco (5) emisiones.

Por otra parte, a través de su página web, la Titularizadora dio a conocer de manera oportuna y precisa la información financiera relacionada con las emisiones vigentes de la Compañía, así como los documentos corporativos y de emisión. De igual forma, a lo largo del año se compartió la evolución favorable de los indicadores de las emisiones vigentes mediante reuniones uno a uno con las distintas entidades en varias oportunidades. En 2025, siguió activa la herramienta TC Analytics que la compañía diseñó y puso en funcionamiento en el año 2024 en la página web, para dar de forma más amigable y oportuna información sobre los indicadores más relevantes de las emisiones, permitiendo también la comparación entre emisiones.

En este aspecto, es importante mencionar que, como parte del esfuerzo en relación con sus inversionistas, la Titularizadora ha recibido por decimotercer año consecutivo la certificación IR de Renta Fija otorgada por la Bolsa de Valores de Colombia. De igual forma, recibió por cuarto año consecutivo la certificación IR de Títulos de Participación. Este reconocimiento se obtiene, entre otros, por contar con una página web de fácil acceso cuya información está en español e inglés y a la cual se puede ingresar para conocer los temas relevantes de la Compañía y del negocio tales como: i) composición accionaria; ii) conformación de la Junta Directiva; iii) información financiera de la Compañía y de sus emisiones; iv) documentos corporativos; e v) información relevante, entre otros aspectos.

Adicionalmente, para los títulos de participación TIN se hicieron cuatro (4) eventos de presentación de resultados trimestrales mediante videoconferencia, dirigidos a

inversionistas actuales, potenciales, colocadores y analistas del mercado, los cuales permitieron exponer los resultados financieros con corte trimestral, la evolución de los principales indicadores y la estrategia del vehículo. De igual forma, se hizo un (1) desayuno con analistas y sociedades comisionistas de bolsa para difundir la información del vehículo y los análisis de mercado, propendiendo por una mayor cobertura y se tuvo la Asamblea Ordinaria en el mes de abril.

Por otro lado, en el mes de septiembre se llevó a cabo el *Investor Day* de la compañía, reuniendo a inversionistas actuales y potenciales, colocadores, analistas, originadores, miembros de las entidades de infraestructura del mercado de valores, así como miembros de la Junta Directiva de la sociedad y de la Administración. El evento fue un espacio de divulgación de la evolución de los planes estratégicos recientes y futuros, permitiendo además compartir información de emisiones recientes, avances en la estructuración de las emisiones y temas de coyuntura inmobiliaria y de mercados con los asistentes.

Por su parte, los documentos de emisión de la Titularizadora de aquellos procesos de titularización que hacen parte del mercado principal incorporan la figura del Representante Legal de Tenedores de Títulos en los términos que se describen a continuación:

- **Representante Legal de Tenedores de Títulos**

El Representante Legal de Tenedores de Títulos, designado por cada emisión de títulos, es el encargado de representar legalmente a los tenedores de títulos, por lo cual, le corresponde la realización de todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de conformidad con lo establecido en el reglamento de cada emisión. En este sentido, podrá solicitar y recibir información relevante para la emisión sobre la gestión de los administradores y directores, sobre los principales riesgos del emisor o de la masa de activos titularizados, y sobre las actividades de control interno de la Compañía. Igualmente, le corresponde al representante suministrar por solicitud de los Tenedores, de la Titularizadora o de la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere lugar, los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.

En relación con el proceso de interacción con Inversionistas, la Titularizadora cuenta con un Comité de Inversionistas en los términos que se detallan a continuación:

- **Comité de Inversionistas**

El artículo trigésimo tercero de los Estatutos Sociales contempla la existencia de un Comité de Inversionistas que está conformado por representantes de las comunidades

de inversionistas institucionales, cuyos miembros son designados por la Junta Directiva de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2025, el Comité de Inversionistas estuvo compuesto por:

**CUADRO 32. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONISTAS**

<b>COMPOSICIÓN COMITÉ DE INVERSIONISTAS (Representantes de los Inversionistas)</b>	
<b>Representantes Inversionistas Institucionales</b>	<b>Representantes de la Titularizadora</b>
Andrés Restrepo Montoya <b>Bolsa de Valores de Colombia</b>	Andrés Lozano Umaña <b>Presidente</b>
Gustavo Morales Cobo <b>Fasecolda</b>	Jorge Umaña Camacho* <b>Miembro de la Junta Directiva</b>
Andrés Mauricio Velasco <b>Asofondos</b>	
Jonathan Malagón González <b>Asobancaria</b>	
Shenny González* <b>Asobolsa</b>	
German Arce Zapata <b>Asofiduciarias</b>	

Fuente: Elaboración TC

\* En el 2025, la doctora Shenny González empezó a ser parte del Comité de Inversionistas en su condición de Presidente de Asobolsa. \* En el 2025, el doctor Jorme Umaña empezó a ser parte del Comité de Inversionistas en su condición de Miembro de la Junta Directiva de la Titularizadora.

Durante el año 2025, el Comité de Inversionistas de la Titularizadora se reunió en las siguientes oportunidades:

**CUADRO 33. REUNIONES COMITÉ DE INVERSIONISTAS**

<b>Fecha</b>	<b>Tipo de reunión</b>	<b>Acta No.</b>
5 de febrero de 2025	No presencial	142
2 de marzo de 2025	No presencial	143
11 de junio de 2025	No presencial	144
10 de septiembre de 2025	No presencial	145
12 de noviembre de 2025	Presencial	146

Fuente: Elaboración TC

Este Comité tiene un rol activo que le permite dar cumplimiento a su misión de hacer un seguimiento al cumplimiento de las normas contenidas en el Código de Buen Gobierno informándose sobre la situación de la Compañía, las emisiones y sus activos subyacentes, analizando los temas relevantes para el mercado de valores y manteniendo una comunicación permanente con la Titularizadora.

## I. REVISORIA FISCAL

Mediante el Acta No. 046 del 28 de marzo de 2025 de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Titularizadora Colombiana S.A., se designó como revisor fiscal a la firma Deloitte & Touche S.A.S. por el periodo 1º de abril de 2025 al 31 de marzo de 2027 y se definió el valor de los honorarios a pagar a la mencionada firma por sus servicios. En ese sentido, durante el año 2025 la firma Deloitte & Touche S.A.S. desempeñó la función de revisor fiscal de la Compañía y auditor externo de las Universalidades en los términos señalados en los documentos de emisión. En el proceso de designación se han tenido en consideración todos los parámetros que existen en materia de Gobierno Corporativo en la Compañía.

Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2025 la firma de revisoría fiscal recibió ciento cuarenta millones ochocientos cuarenta y cinco mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos (\$140.845.854) por la auditoría realizada a la Compañía, y ochocientos cuatro millones cero noventa y ocho mil trescientos cincuenta y seis pesos (\$804.098.356) a título de honorarios por la auditoría externa que llevó a cabo de las Universalidades como está previsto en los documentos de emisión, de conformidad con los honorarios aprobados por la Asamblea General de Accionistas.

**CUADRO 34. HONORARIOS REVISORÍA FISCAL**

Revisoría Fiscal (Sociedad)	Auditoría Externa (Universalidades)	Porcentaje de Participación Firma** (Revisoría Fiscal Titularizadora)	Porcentaje de Participación Firma** (Auditoría Externa Titularizadora)
\$140.845.854*	\$804.098.356*	0,0920%	0,5251%

Fuente: Elaboración TC

\* Estos valores incluyen IVA

\*\* Esto corresponde al porcentaje que los pagos realizados por la Titularizadora representan en los ingresos de la Revisoría Fiscal calculados sobre el total de ingresos reportados por la Firma en EF 2024

## II. REPORTE DE IMPLEMENTACIÓN DE MEJORES PRÁCTICAS CORPORATIVAS

En desarrollo de la Circular Externa 028 de 2014, la Titularizadora remitió a la Superintendencia Financiera de Colombia el “Reporte de Implementación de Mejores Prácticas Corporativas – Nuevo Código País” dentro del término dispuesto por la Circular

para el efecto. La encuesta se respondió teniendo en cuenta los documentos y las prácticas de gobierno corporativo de la Compañía.

En el 2025, la Compañía implementó 121 de las 148 recomendaciones establecidas por el “Código País”, reflejando su compromiso con las mejores prácticas de gobierno corporativo.

**GRÁFICO 36. IMPLEMENTACIÓN DE MEJORES PRÁCTICAS CORPORATIVAS**



El reporte está publicado en la página web de la Compañía [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

## II. PRÁCTICAS, POLÍTICAS, PROCESOS E INDICADORES EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS AMBIENTALES Y SOCIALES

El plan estratégico de la Titularizadora está sustentado por principios que buscan potenciar los asuntos Ambientales, Sociales y de Gobernanza, así como el liderazgo de la Compañía en el desarrollo del mercado de valores. La estrategia de sostenibilidad continúa fortaleciéndose en línea con la evolución del mercado y el plan estratégico.

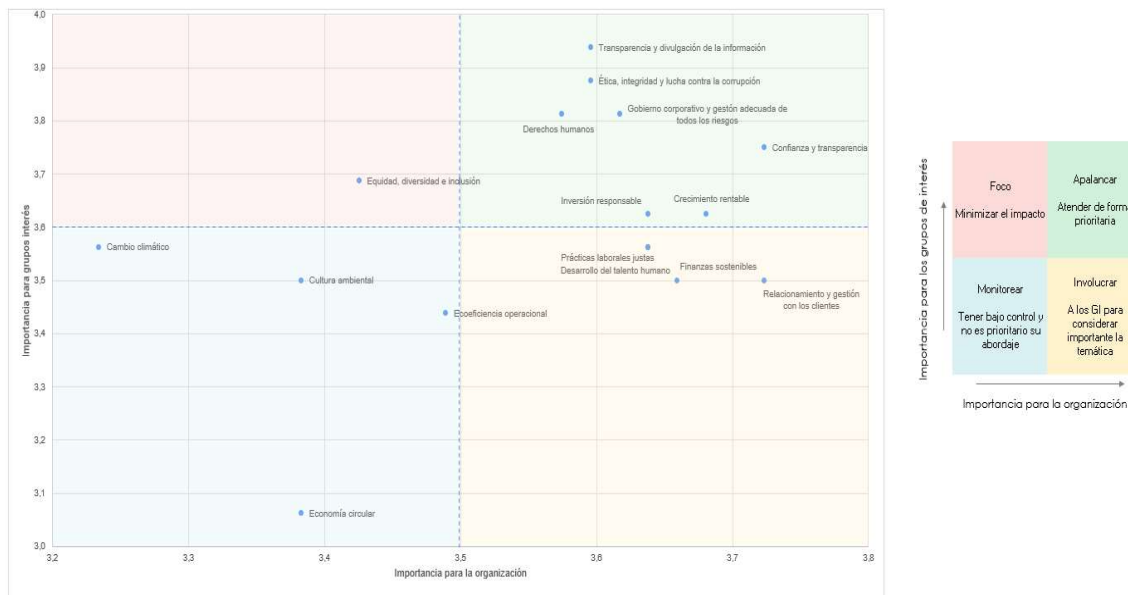
La estrategia se denomina: “Transformando activos para un futuro sostenible” y establece como propósito “Transformar activos para un futuro sostenible en la financiación de las diferentes actividades económicas a través del mercado de capitales”. La estrategia se construyó con el apoyo de los grupos de interés identificados.

GRÁFICO 37. PARTES INTERESADAS



Fuente: Elaboración TC

A partir de encuestas a los grupos de interés internos y externos se calificó cada tema material y se construyó la matriz de materialidad de impacto que se exhibe en el gráfico 38.

**GRÁFICO 38. MATRIZ DE MATERIALIDAD DE IMPACTO**


La estrategia se enmarca en tres (3) ejes estratégicos y siete (7) temas materiales. Los ejes estratégicos definidos son: Justa y Equitativa, Próspera e Íntegra, y Respetuosa con el medio ambiente. Adicionalmente, la estrategia impacta a nueve (9) de los diecisiete (17) Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

**A. Justa y Equitativa:** hace referencia a promover una distribución justa de recursos financieros. Como parte de este eje estratégico se tienen dos (2) temas materiales:

- **Equidad, diversidad e inclusión:** Implementa políticas y prácticas que promuevan la igualdad de oportunidades, valoran y respetan la diversidad de las personas, y fomentan la inclusión en todas las dimensiones del entorno laboral.
- **Derechos humanos:** Implica el respeto a los derechos humanos, la implementación de la debida diligencia, la promoción de la participación y el diálogo, al igual que la transparencia en la rendición de cuentas.

Busca impactar dos (2) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #5 “Igualdad de género” y el #10 “Reducción de las desigualdades”.

**B. Próspera e Íntegra:** Se refiere a contar con un crecimiento económico responsable a través de soluciones financieras innovadoras que contribuyan a un desarrollo próspero para todas las partes interesadas. Cuenta con cuatro (4) temas materiales:

- **Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos / Gestión de grupos de interés / transparencia y divulgación/ Ética, integridad y anticorrupción:** Protege los intereses de los accionistas, fomenta la confianza de los inversionistas y promueve la sostenibilidad, adaptabilidad y reputación al largo plazo a través de

---

la gestión adecuada de riesgos, las conexiones sólidas, la información relevante precisa y el combate a cualquier forma de corrupción.

- Crecimiento rentable: Generación de un crecimiento sólido y constante, al tiempo que mantiene una rentabilidad adecuada y una gestión eficiente de sus recursos.
- Finanzas sostenibles: Gestión de recursos financieros de manera que se promueva la sostenibilidad en el largo plazo; considerando aspectos económicos, sociales y ambientales. Este enfoque busca conciliar los objetivos financieros con el desarrollo sostenible, teniendo en cuenta el impacto de las decisiones financieras en el entorno y las partes interesadas.
- Inversión responsable: Genera un impacto positivo, tanto desde el punto de vista financiero, como ambiental, social y de gobernanza (ASG). Al abordar la inversión responsable como tema material se reconocen los riesgos y oportunidades asociados con la sostenibilidad y se toman decisiones de inversión que promuevan el desarrollo sostenible.

Busca impactar seis (6) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #8 “Trabajo decente y crecimiento económico”, el #9 “Industria, innovación e infraestructura”, el #11 “Ciudades y comunidades sostenibles”, el #12 “producción y consumo responsables”, el #16 “Paz, justicia e instituciones sólidas” y el #17 “Alianzas para los objetivos”.

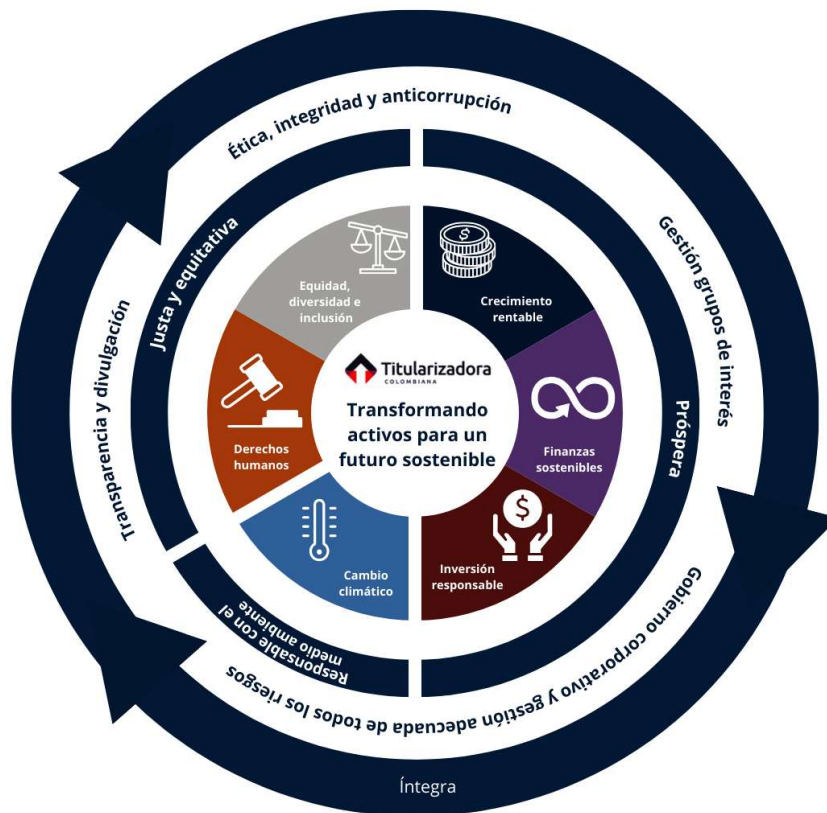
**C. Respetuosa con el medio ambiente:** el medio ambiente está presente en todas las decisiones financieras a través del tema material:

- Cambio climático: Reconoce y aborda los riesgos y las oportunidades asociados con los efectos del cambio climático en la economía y en la sociedad. Se dirige hacia una economía baja en carbono y resiliente al clima.

Busca impactar un (1) objetivo de desarrollo sostenible (ODS), el #13 “Acción por el clima”.

En el gráfico 39 resume la estrategia de sostenibilidad de Titularizadora Colombiana.

GRÁFICO 39. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD



Fuente: Elaboración TC

Para la construcción y seguimiento de la estrategia está el Comité de Sostenibilidad; cuyo objetivo es liderar, proponer, revisar, decidir y hacer seguimiento de las políticas, lineamientos, estándares y procedimientos relacionados con la gestión de la Titularizadora en asuntos de sostenibilidad. Este Comité se encuentra conformado por siete miembros permanentes:

CUADRO 35. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

Vicepresidente de Negocios
Director de Servicios Corporativos
Director de Planeación
Director de Inversiones y Desarrollo de Mercado
Director de Negocios
Director de Negocios Inmobiliarios

Fuente: Elaboración TC

Dentro de las funciones del Comité de Sostenibilidad están: definir y velar por el cumplimiento y ejecución de la estrategia de sostenibilidad en la Titularizadora, realizar seguimiento a los avances de la gestión de la estrategia de Sostenibilidad y gestionar los cambios requeridos, promover la participación de la Titularizadora en requerimientos regulatorios, mejores prácticas, iniciativas y referentes internacionales en materia de sostenibilidad, evaluar la viabilidad de emisiones con sellos ASG, entre otras.

Durante el 2025 los órganos de gobierno corporativo de sostenibilidad monitorearon la evolución de la estrategia de sostenibilidad. La gestión del Comité de sostenibilidad y de todos los responsables de las iniciativas permitió hacerle seguimiento a la estrategia al interior de la Compañía. El Comité de Sostenibilidad se reunió en el mes de marzo y septiembre de 2025 para mapear la evolución de las iniciativas de sostenibilidad, hacer seguimiento a la matriz de riesgos ASG, la política de inversión responsable y a los compromisos frente al PRI. En el mes de marzo, el comité analizó los componentes de la política de inversión responsable, incluyendo la matriz de evaluación de emisores, la ponderación de los AUM y la metodología de cupos de crédito y contraparte. Por su parte, en el comité de septiembre se presentó la matriz de riesgos de sostenibilidad, en la cual se incorporaron los riesgos operativos del proceso, y se revisó la metodología desarrollada para la medición de la huella de carbono de la compañía.

Durante 2025, la Titularizadora avanzó en la medición de su huella de carbono mediante la aplicación del Protocolo GHG. El ejercicio incluyó la identificación, recolección y normalización de información asociada a los alcances 1, 2 y 3, abarcando emisiones directas, consumo de energía eléctrica y emisiones indirectas de la cadena de valor y la movilidad de los empleados. En el alcance 1 se estimaron las emisiones asociadas al consumo anual de gasolina del único vehículo corporativo identificado, mientras que en el alcance 2 se calculó la huella derivada del consumo de electricidad. Para el alcance 3 se incorporaron emisiones de proveedores críticos, viajes corporativos y desplazamientos diarios de los colaboradores. Como resultado, se estimaron emisiones totales de 85,77 toneladas de CO<sub>2</sub> en 2025, equivalentes a 1,28 toneladas de CO<sub>2</sub> por empleado. Con base en estos resultados, se estableció un plan de iniciativas y seguimiento anual de consumos y emisiones.

Durante el año se consolidaron avances relevantes en la adopción de los Principios de Inversión Responsable (PRI). Se desarrolló y aprobó por la Junta Directiva la Política de Inversión Responsable de la Titularizadora, alineada con los estándares PRI y los compromisos institucionales en materia de sostenibilidad. Esta política incorpora una metodología formal para la ponderación de activos bajo criterios ASG, aplicable tanto al portafolio propio como a los activos bajo administración derivados de procesos de titularización, fortaleciendo la integración sistemática de estos criterios en la toma de decisiones de inversión.

Como resultado de estos avances, la evaluación PRI 2025 evidencia una mejora generalizada en los puntajes frente a 2024 en todos los módulos evaluados. Se registran

incrementos significativos en Policy, Governance and Strategy, reflejando un mayor nivel de formalización y gobernanza, así como mejoras en los módulos de Direct – Fixed Income (SSA – Corporate – Securitised), que dan cuenta del fortalecimiento de los procesos de análisis y gestión ASG. Adicionalmente, el módulo de Confidence Building Measures se ubica en un rango superior, evidenciando avances en transparencia, reporte y calidad de la información. En conjunto, estos resultados confirman un progreso transversal y una mayor madurez institucional en la implementación de los Principios de Inversión Responsable.

A través de estos informes, como signatarios se evalúa y comunica el progreso en la implementación de los Principios de Inversión Responsable, se identifican áreas de mejora y se demuestra el compromiso de la Titularizadora con las mejores prácticas del sector. Además, el reporte permite a los inversionistas y otras partes interesadas tomar decisiones informadas, fomentando la confianza y fortaleciendo la credibilidad de la organización en el mercado.

A su vez, en julio de 2025 la Titularizadora colocó la emisión TIPS SOCIALES UVR U-7, una titularización social alineada con los Principios de Bonos Sociales del ICMA (Social Bond Principles 2025) y con la estrategia de sostenibilidad corporativa, que obtuvo la calificación “Excelente” en la opinión de segundas partes emitida por Sustainable Fitch, la más alta posible. Esta operación tuvo como activo subyacente créditos hipotecarios destinados exclusivamente a la adquisición y al mejoramiento de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), originados y administrados por Credifamilia.

Los recursos obtenidos mediante la emisión se destinaron de forma exclusiva a la adquisición de cartera hipotecaria VIS/VIP y a la originación de nuevos créditos sociales, bajo criterios de elegibilidad, exclusión y trazabilidad previamente definidos. La gestión de los recursos, el proceso de evaluación y selección de activos, y los mecanismos de reporte y verificación fueron estructurados conforme a estándares internacionales, incluyendo la verificación por auditor externo y la emisión de una opinión de segundas partes independiente.

Esta emisión contribuye de manera directa a la inclusión financiera, al ampliar el acceso al crédito hipotecario para hogares de bajos y medianos ingresos, con énfasis en poblaciones vulnerables y en el cierre de brechas de género, dado el peso relevante de créditos otorgados a mujeres dentro del portafolio social. Asimismo, la operación fortalece el financiamiento de vivienda formal y el acceso a servicios básicos adecuados.

En términos de impacto, esta titularización se encuentra alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 1, 5, 8 y 11; relacionados con la reducción de la pobreza, la igualdad de género, el acceso a servicios financieros y el desarrollo de ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros y sostenibles. De esta manera, la emisión TIPS SOCIALES UVR U-7 refuerza el rol de la Compañía como actor relevante en el

---

desarrollo de finanzas sostenibles y en la canalización eficiente de recursos del mercado de capitales hacia proyectos con impacto social medible.

Para contribuir al desarrollo de temas ASG en el mercado de valores, durante el 2025 la Titularizadora hizo parte de agremiaciones que trabajan por posicionar el tema ASG en el mercado. Fue así como durante el 2025 la Titularizadora participó con la calidad de signatario en las reuniones convocadas por PRI. Las reuniones mensuales de signatarios y las comunidades de práctica generan espacios de discusión colaborativa, donde signatarios de LATAM con prácticas destacadas, comparten sus experiencias y enfoques prácticos; enriqueciendo el conocimiento de todos los participantes y generando eco de las prácticas de inversión responsable en el mercado. A su vez, Titularizadora participó en el Comité de Finanzas Sostenibles y asistió al Congreso de Finanzas para la Equidad, Sostenibilidad y Transformación (FEST) organizadas por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (Asobancaria), compartiendo y fomentando las mejores prácticas de sostenibilidad en el sector.

En cuanto al tema de reportería, la Titularizadora publicó su informe de sostenibilidad, el cual fue elaborado bajo el estándar GRI e incluyó el mapeo de indicadores SASB. El informe contempla el avance de la estrategia y los compromisos en cada uno de los temas materiales identificados por los grupos de interés.

Durante el período se desarrollaron acciones de fortalecimiento de capacidades internas en sostenibilidad, que incluyeron la socialización a toda la Compañía de una cartilla institucional que consolida los lineamientos, políticas y prácticas en esta materia, así como la evaluación de la información relacionada. Adicionalmente, los funcionarios participaron en la capacitación impartida por BID Invest sobre el Sistema de Gestión Ambiental y Social, con el fin de afianzar su conocimiento y aplicación en la gestión de la Titularizadora.

A su vez, internamente se tiene el programa “Piensa Verde” donde participan todos los funcionarios de la Compañía en compromisos de reciclaje, ahorro de implementos de oficina, uso consciente del papel y las impresiones, llevando un control por usuario de sus consumos. Hace parte de este programa campañas de higiene tecnológica, es decir, uso adecuado de los correos electrónicos personales (eliminar correos innecesarios, no deseados, etc.). Se promueven campañas de “Cero Papel” y de desestimular el uso de elementos no reciclables (plásticos de un solo uso).

Titularizadora Colombiana continuará fortaleciendo su estrategia de sostenibilidad con los más altos estándares del mercado.

Cuarta Parte - Anexos

Anexo No. 1.

Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2025

*Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos*

*Estados Financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 e Informe del Revisor Fiscal*

## INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los accionistas de  
Titularizadora Colombiana S.A. HITOS:

### INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS (en adelante “la Entidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información sobre políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

#### Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Soy independiente de la Entidad de acuerdo con el Manual del Código de Ética para Profesionales de Contabilidad junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos vigentes en Colombia. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

#### Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión sobre los mismos, por lo que no expreso una opinión por separado sobre estos asuntos.

He determinado que no existen cuestiones claves de auditoría que deban comunicar en mi informe.

#### Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte [www.deloitte.com/co](http://www.deloitte.com/co) para obtener más información.



La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Entidad.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluó la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de gobierno de la Entidad, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

También proporciono a los encargados de gobierno de la Entidad, una declaración acerca del cumplimiento de los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y comunico todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente pueden afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de la Entidad, determino cuales de esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de la auditoría. Describo estos asuntos en mi informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determino que un asunto no debe comunicarse en mi informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

## Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 27 de febrero del 2025 expresé una opinión sin salvedades.

## INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el alcance de mi responsabilidad como revisor fiscal, informo que la Entidad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE); el informe de gestión de los administradores y el informe periódico de fin de ejercicio guarda la debida concordancia con los estados financieros básicos e incluye la constancia por parte de la administración sobre no haber entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores; y la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

De acuerdo con el alcance de mi responsabilidad como revisor fiscal, valoré la implementación del Programa de Transparencia y Ética según las instrucciones aplicables y relacionadas con: el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), los requisitos mínimos del Sistema de Control Interno, la integración de lineamientos de ética y conducta en el Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE) y las recomendaciones de Código País.

Según el artículo 4 del Decreto 2496 de 2015 que modifica el numeral 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015, el revisor fiscal aplicará las ISAE, en desarrollo de las responsabilidades contenidas en el artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación del cumplimiento de las disposiciones estatutarias y de la asamblea o junta de socios y con la evaluación del control interno. Asimismo, según el Artículo 1.2.1.5 de dicho Decreto, para efectos de la aplicación del artículo 1.2.1.2, no será necesario que el revisor fiscal



prepare informes separados, pero sí que exprese una opinión o concepto sobre cada uno de los temas contenidos en ellos. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública expedirá las orientaciones técnicas necesarias para estos fines.

Con base en las instrucciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2025, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que: a) los actos de los administradores de la Entidad no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la asamblea o junta de socios, b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estén en su poder y c) no existe o no es adecuado el Programa de Transparencia y Ética Empresarial (PTEE) implementado por la Entidad. Asimismo, mis recomendaciones sobre control interno y otros asuntos han sido comunicadas a la administración de la Entidad en informes separados, las cuales, a la fecha de este informe, se han implementado en un 100%.

En cumplimiento con lo señalado el Decreto 2555 de 2010 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 de las Universidades que se relacionan a continuación, que forman parte de los negocios administrados por la Entidad y que se describen en la Nota 29 a los Estados Financieros adjuntos, cuyos informes los he emitido en forma independiente, así:

- Universalidad Tips Pesos N9
- Universalidad Tips Pesos N10
- Universalidad Tips Pesos N11
- Universalidad Tips U1
- Universalidad Tips Pesos N12
- Universalidad Tips Pesos N13
- Universalidad TIS Pesos H1
- Universalidad Tips Pesos N14
- Universalidad Tips Pesos N15
- Universalidad Tips UVR U2
- Universalidad Tips Pesos N16
- Universalidad Tips Pesos N17
- Universalidad Tis Pesos H2
- Universalidad Tips UVR U3
- Universalidad Tips Pesos N18
- Universalidad Tips Pesos N19
- Universalidad Tips UVR U4
- Universalidad Tips Pesos N-20
- Universalidad Tips Pesos N-21
- Universalidad Tips UVR U5
- Universalidad Tips UVR U6
- Universalidad Tips Pesos N-22



- Universalidad Tips Pesos N-23
- Universalidad Tips Pesos N-24
- Universalidad Tips Pesos N-25
- Universalidad Tips UVR U-7
- Universalidad TER IPC- R1
- Universalidad TIV V4
- Universalidad TIV V5
- Universalidad TIV V6
- Universalidad TIV V8
- Universalidad TIV V7
- Universalidad TIV V9
- Universalidad TIV V10
- Universalidad TIV V12
- Universalidad TIV V13
- Universalidad TIV V14
- Universalidad TIN

**JOHN JAIME  
MORA  
HURTADO**

Digitally signed by  
JOHN JAIME MORA  
HURTADO  
Date: 2026.02.23  
22:02:06 -05'00'

**JOHN JAIME MORA HURTADO**

Revisor Fiscal

T.P. 126360

Designado por Deloitte C Touche S.A.S.

23 de febrero del 2026



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DEL DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	14.958.386	14.092.140
Activos financieros de inversión	8	104.255.173	119.033.499
Cartera de créditos, neto	9	-	46.351.498
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	10	17.393.159	30.055.344
Otros activos no financieros		295.920	240.613
<b>Total activos corrientes</b>		<b>136.902.638</b>	<b>209.773.094</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad y equipo, neto	11	7.802.080	7.465.572
Propiedades de inversión	12	26.079.564	24.473.512
Activos intangibles, neto		1.784.361	1.313.054
<b>Total Activos no corrientes</b>		<b>35.666.005</b>	<b>33.252.138</b>
<b>Total activos</b>		<b>\$ 172.568.643</b>	<b>\$ 243.025.232</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras	13	-	65.547.871
Instrumentos financieros a valor razonable		-	39.265
Cuentas comerciales por pagar	14	1.448.517	976.267
Pasivos por impuestos corrientes	15.1	1.810.076	4.756.271
Otros pasivos	17	38.041	232.425
Beneficios a empleados por pagar	18	1.292.180	2.087.625
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>4.588.814</b>	<b>73.639.724</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Instrumentos de deuda convertibles	19	-	11.175.791
Pasivo por impuesto diferido, neto	16	3.710.830	4.264.556
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3.710.830</b>	<b>15.440.347</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>8.299.644</b>	<b>89.080.071</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito y pagado	20.1	72.757.396	67.883.133
Reservas	20.2	32.987.609	31.764.781
Prima en colocación de acciones	20.3	25.744.233	19.784.513
Otros resultados integrales		1.011.508	1.308.187
Superávit por adopción por primera vez de las NCIF		19.579.562	20.976.265
Utilidades acumuladas		1.396.703	2
Utilidad del ejercicio		10.791.988	12.228.280
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>164.268.999</b>	<b>153.945.161</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>\$ 172.568.643</b>	<b>\$ 243.025.232</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

**JUAN PABLO  
HERRERA  
GUTIERREZ**

Firmado digitalmente por JUAN  
PABLO HERRERA GUTIERREZ  
Fecha: 2026.02.24 13:20:23  
-0500'

Juan Pablo Herrera Gutiérrez  
Representante Legal suplente

**HERNAN  
MAURICIO  
CARDONA ROZO**

Firmado digitalmente por  
HERNAN MAURICIO  
CARDONA ROZO  
Fecha: 2026.02.24 09:19:43  
-0500'

Hernan Mauricio Cardona Rozo  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

**JOHN JAIME  
MORA  
HURTADO**

Digitally signed by JOHN  
JAIME MORA HURTADO  
Date: 2026.02.23 22:02:22  
-0500'

John Jaime Mora Hurtado  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 126.360-T  
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS  
 ESTADOS DE RESULTADOS  
 POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024  
 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>			
	21		
Ingresos financieros de cartera		\$ 8.551.990	\$ 5.152.661
Ingresos financieros por operaciones de mercado		3.769.560	3.157.118
Ingresos por valoración de inversiones a valor razonable		11.527.044	17.420.183
Comisiones y/o honorarios		19.467.496	21.534.731
Ingresos por venta de inversiones		323.613	1.043.578
Ingreso por arrendamientos		1.857.097	1.736.795
Ingreso por reajuste a la UVR		50.672	-
Valoración de contratos <i>forward</i> – cobertura, neto		370.390	215.869
Valoración de propiedades de inversión		1.606.052	1.214.956
Diversos		171.418	503.423
<b>Total ingresos</b>		<b>\$ 47.695.332</b>	<b>\$ 51.979.314</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
	22		
Intereses por créditos bancarios y otras obligaciones		\$ 6.482.963	\$ 7.277.519
Intereses BOCEAS		1.339.835	1.941.654
Comisiones bancarias		514.790	364.421
Beneficios a empleados		15.692.762	15.565.902
Valoración de derivados		-	39.323
Honorarios y gastos legales		2.018.017	1.695.759
Otros impuestos		1.449.394	1.539.973
Arrendamientos		356.523	402.654
Contribuciones y afiliaciones		1.150.462	1.045.598
Por venta de inversiones		102.568	-
Seguros		221.479	237.604
Mantenimiento, reparaciones y adecuaciones		122.528	248.537
Diferencia de cambio		339.961	84.906
Deterioro de cuentas por cobrar		-	16.368
Depreciaciones		408.646	379.281
Amortizaciones		781.110	586.853
Gastos diversos		1.472.318	1.537.075
<b>Total gastos operacionales</b>		<b>\$ 32.453.356</b>	<b>\$ 32.963.427</b>
Impuesto a las ganancias corriente y diferido	15.2	4.449.988	6.787.607
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 10.791.988</b>	<b>\$ 12.228.280</b>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO, NETO DE IMPUESTOS</b>			
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo			
Revaluación de propiedades		1.698.591	1.183.367
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo			
Valoración de inversiones		(687.083)	410.251
Otros instrumentos		-	(285.431)
Total Otro resultado integral del ejercicio		1.011.508	1.308.187
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 11.803.496</b>	<b>\$ 13.536.467</b>
<b>UTILIDAD NETA POR ACCIÓN BÁSICA Y DILUIDA (valor en pesos colombianos)</b>		<b>2.744,43</b>	<b>2.571,95</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados

**JUAN PABLO  
HERRERA  
GUTIERREZ**

Firmado digitalmente por JUAN  
PABLO HERRERA GUTIERREZ  
Fecha: 2026.02.24 13:20:55 -0500

Juan Pablo Herrera Gutiérrez  
Representante Legal suplente

**HERNAN MAURICIO  
CARDONA ROZO**

Firmado digitalmente por HERNAN  
MAURICIO CARDONA ROZO  
Fecha: 2026.02.24 09:20:08 -0500

Hernan Mauricio Cardona Rozo  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

**JOHN JAIME  
MORA  
HURTADO**

Digitally signed by JOHN  
JAIME MORA HURTADO  
Date: 2026.02.23 22:02:37  
-0500

John Jaime Mora Hurtado  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 126.360-T  
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas	Prima en colocación de acciones	Utilidades acumuladas	Utilidad del ejercicio	Otros resultados integrales	Superávit por adopción de las NCIF	Total
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2024	59.855.375	30.908.791	9.069.581	7.633.790	8.559.899	1.704.945	20.976.265	138.708.646
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	8.559.899	(8.559.899)	-	-	-
Ganancia del periodo	-	-	-	-	12.228.280	-	-	12.228.280
Reserva Legal	-	855.990	-	(855.990)	-	-	-	-
BOCEAS convertibles en acciones	1.522.642	-	1.882.351	-	-	-	-	3.404.993
Dividendos decretados en acciones	6.505.116	-	8.832.581	(15.337.697)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	(396.758)	-	(396.758)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	67.883.133	31.764.781	19.784.513	2	12.228.280	1.308.187	20.976.265	153.945.161
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	12.228.280	(12.228.280)	-	-	-
Ganancia del periodo	-	-	-	-	10.791.988	-	-	10.791.988
Reserva Legal	-	1.222.828	-	(1.222.828)	-	-	-	-
BOCEAS convertibles en Acciones	4.874.263	-	5.959.720	-	-	-	-	10.833.983
Dividendos decretados en efectivo	-	-	-	(11.005.454)	-	-	-	(11.005.454)
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	1.396.703	-	(296.679)	(1.396.703)	(296.679)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	72.757.396	32.987.609	25.744.233	1.396.703	10.791.988	1.011.508	19.579.562	164.268.999

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**JUAN PABLO  
HERRERA  
GUTIERREZ**

Firmado digitalmente por  
**JUAN PABLO HERRERA  
GUTIERREZ**  
Fecha: 2026.02.24 13:21:20  
-0500'

Juan Pablo Herrera Gutiérrez  
Representante Legal suplente

**HERNAN  
MAURICIO  
CARDONA ROZO**

Firmado digitalmente por  
**HERNAN MAURICIO CARDONA  
ROZO**  
Fecha: 2026.02.24 09:20:33  
-0500'

Hernan Mauricio Cardona Rozo  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

**JOHN JAIME  
MORA  
HURTADO**

Digitally signed by  
**JOHN JAIME MORA  
HURTADO**  
Date: 2026.02.23  
22:02:52 -0500'

John Jaime Mora Hurtado  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 126.360-T  
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024  
 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	\$ 10.791.988	\$ 12.228.280
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo usado en las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	2.107.237	1.562.648
Amortización de activos intangibles	781.110	586.853
Valoración de inversiones	687.083	(410.251)
Valoración de propiedad y equipo	(371.787)	(371.787)
Valorización de propiedades de inversión	1.606.052	1.214.956
Utilidad por valoración de inversiones e intereses	(11.527.044)	(17.420.183)
Valoración de derivados y contratos forward	370.390	255.192
Deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	16.368
Recuperación de provisiones	-	(293)
Diferencia de cambio no realizada	339.961	84.906
Conversión de los BOCEAS en acciones	(10.833.983)	(3.404.993)
Intereses BOCEAS	-	56.378
Impuesto a las ganancias	4.449.988	6.787.607
Provisiones	38.041	232.425
Cambios en activos y pasivos operacionales		
Disminución (incremento) de la cartera de créditos	46.351.498	(46.351.498)
Disminución (incremento) de deudores comerciales y otras cuentas por pagar	12.662.185	(16.651.430)
Incremento de otros activos	(55.307)	(68.392)
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	472.250	434.385
(Disminución) incremento de obligaciones financieras	(65.547.871)	8.813.485
(Disminución) incremento de beneficios a empleados	(795.445)	1.159.885
(Disminución) de impuestos corrientes	(6.648.500)	(7.836.094)
(Disminución) de otros pasivos	(232.425)	(333.953)
Efectivo neto (usado en) las actividades de operación	\$ (18.354.579)	\$ (59.415.506)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Incremento disminución en propiedades y equipo	(2.071.958)	71.606
Incremento de activos intangibles	(1.252.417)	(33.840)
Disminución de inversiones	33.931.727	66.528.718
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	\$ 30.607.352	\$ 66.566.484
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Dividendos pagados en efectivo	(11.005.454)	-
Intereses pagados por BOCEAS	(341.808)	(264.501)
Pago de pasivo por arrendamiento	(39.265)	-
Efectivo neto (usado en) actividades de financiación	\$11.386.527	\$ (264.501)
Incremento del efectivo y equivalente del efectivo	866.246	6.886.477
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del ejercicio	14.092.140	7.205.663
Efectivo y equivalente del efectivo al final del ejercicio	\$ 14.958.386	\$ 14.092.140

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

**JUAN PABLO  
 HERRERA  
 GUTIERREZ**

Firmado digitalmente por  
 JUAN PABLO HERRERA  
 GUTIERREZ  
 Fecha: 2026.02.24 13:21:39  
 -05'00'

Juan Pablo Herrera Gutiérrez  
 Representante Legal suplente

**HERNAN  
 MAURICIO  
 CARDONA ROZO**

Firmado digitalmente por  
 HERNAN MAURICIO  
 CARDONA ROZO  
 Fecha: 2026.02.24 09:20:52  
 -05'00'

Hernan Mauricio Cardona Rozo  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional No. 91.802-T

**JOHN JAIME  
 MORA  
 HURTADO**

Digitally signed by  
 JOHN JAIME MORA  
 HURTADO  
 Date: 2026.02.23  
 22:03:09 -05'00'

John Jaime Mora Hurtado  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional No. 126.360-T  
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.  
 (Ver mi informe adjunto)

# TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(En miles de pesos colombianos)

---

### 1. ENTIDAD REPORTANTE

Titularizadora Colombiana S. A. HITOS (en adelante Titularizadora, compañía o entidad) es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. en la Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores. Creada de acuerdo con las leyes colombianas, constituida el 13 de julio de 2001 con el objetivo de promover el desarrollo del crédito hipotecario y dar mayor profundidad al mercado de capitales, dentro de los lineamientos establecidos por la Ley de Vivienda 546 de 1999. La Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia Financiera, autorizó su constitución según Resolución No. 300 del 31 de mayo de 2001, la cual se protocolizó mediante Escritura Pública No. 2989 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá. El término de duración expira el 13 de julio de 2121.

Titularizadora es una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, de acuerdo con lo consagrado en la Resolución No. 775 del 9 de noviembre de 2001. La Titularizadora obtuvo el certificado del desarrollo de sus operaciones a través de la Resolución No. 587 del 17 de agosto de 2001.

Titularizadora realizó los ajustes estatutarios requeridos para modificar su objeto social de acuerdo con las nuevas operaciones autorizadas, tales como la titularización de créditos hipotecarios futuros como nueva alternativa de fondeo del crédito hipotecario en el mercado de capitales y mediante el desarrollo de la titularización de leasing habitacional a través de Escritura Pública No. 2640 del 16 de diciembre de 2008 en desarrollo de la aprobación conferida por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 25 de noviembre de 2008.

En desarrollo de su objeto social, la Titularizadora crea y administra Universalidades. Dichas Universalidades emiten al mercado de valores títulos respaldados en sus respectivos activos subyacentes que pueden ser de acuerdo con su naturaleza: créditos hipotecarios comprados a entidades del sector financiero, créditos de consumo-libranzas comprados a cajas de compensación familiar, créditos de consumo y comercial-vehículos comprados a compañías de financiamiento, créditos comerciales comprados a un banco de desarrollo y una Universalidad inmobiliaria cuyo activo subyacente son inmuebles. Ver detalle de las universalidades en la Nota 29.

Durante el año 2025 y 2024 no se presentaron reformas a los estatutos de la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025 Titularizadora contaba con 65 empleados con vinculación a término indefinido, 3 empleados con vinculación a término fijo y 6 empleados con vinculación a término fijo como practicantes universitarios y aprendices. Al 31 de diciembre de 2024 contaba con 67 empleados con vinculación a término indefinido y 2 empleados con vinculación a término fijo como practicantes universitarios.

*Evolución del plan de negocio* - La evolución en el corto plazo se centró en potencializar la titularización de carteras no hipotecarias para profundizar la diversificación de activos subyacentes. La coyuntura del mercado con altas tasas de interés y las expectativas de los inversionistas por participar en emisiones competitivas frente a los otros instrumentos de deuda privada promovieron las titularizaciones de carteras con tasas de interés más altas. En el año 2025, se realizaron las emisiones TIV V12, V13, V14, Tips Pesos N25, Tips UVR U7, mientras que para el año 2024 se realizaron las emisiones TIV V7, V8, V9, V10, Tips Pesos N22, N23 y N24. Con estas emisiones Titularizadora Colombiana se consolidó como el jugador más relevante en el segmento de titularización de cartera de vehículos.

En el mediano y largo plazo los cambios regulatorios permitirán materializar la oportunidad de la titularización como herramienta de gestión de los riesgos del balance. Entre los principales cambios se cuentan la gestión de riesgo de tasa de interés de libro bancario, así como continuar con la gestión de los activos ponderados por la gestión de riesgo

a través del proceso de titularización, lo que permitirá mejores indicadores en el patrimonio técnico. Los originadores podrán sobrellevar los ajustes regulatorios y gestionar de una manera más eficiente sus balances y sus fuentes de fondeo. En este mismo horizonte de tiempo, la Titularizadora Colombiana planea incursionar en la titularización de otras carteras de consumo.

La compañía continuará gestionando de manera activa el portafolio de inversiones con el fin de rentabilizar el patrimonio de la compañía. Lo anterior, acompañado de la diversificación del modelo de warehousing como una estrategia de compra de cartera y de títulos que permita maximizar las oportunidades de realizar emisiones, así como seguir profundizando la titularización hipotecaria y de otras carteras.

*Las actividades, productos o servicios generadores de ingresos* - La fuente de ingresos de la compañía sigue siendo la titularización de activos y comprende la estructuración y administración de las emisiones. Sin embargo, ante la retardada coyuntura de mercado para los emisores de deuda privada caracterizada por la disminución de las tasas de interés y la disminución de la liquidez en general, los ingresos provenientes del portafolio de inversiones lograron ser relevantes en la diversificación de las fuentes de ingresos de la compañía y en la rentabilización del patrimonio. De igual forma, la figura de warehousing de títulos se ha implementado como mecanismo para generar rentabilidad y titularizar.

*Las condiciones comerciales competitivas, tales como: participación en el mercado nacional e internacional, condiciones de la demanda, entre otras* – Durante el año 2025 las condiciones económicas locales mostraron una clara mejoría y evidenciaron signos de recuperación en comparación con el desempeño de 2024. La desaceleración de la inflación, las menores tasas de interés, la implementación de políticas orientadas a fortalecer y estimular la recuperación económica llevó a un mejor desempeño de la economía frente al inicialmente esperado.

El contexto, sumado al creciente apetito de los inversionistas, favoreció el mayor dinamismo de las colocaciones de deuda privada en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), aunque aún lejos de los niveles de 2021. En 2025 la Titularizadora Colombiana materializó las oportunidades de mercado y ofreció emisiones con tasas atractivas, con altas calificaciones y con estructuras suficientemente sólidas para diversificar el portafolio de inversionistas. Por su parte, los originadores obtuvieron una fuente de fondeo beneficiosa la cual, además de ofrecer liquidez inmediata, generó un impacto positivo en sus estados de resultados y una alternativa generadora de valor en la gestión de sus balances.

#### Productos actuales

La Titularizadora continuó priorizando su estrategia con foco en el cliente. Teniendo en cuenta las necesidades generadas por la implementación de Basilea III, el cumplimiento de indicadores por partes del regulador, así como por la incertidumbre en el mercado de capitales; las estructuras y mecanismos de titularización siguen acoplándose para que el producto se adapte de manera eficiente a las necesidades de los originadores, sus clientes.

En cuanto a la oferta para los inversionistas, la Titularizadora prosiguió en su objetivo de ofrecer productos seguros para diversificar su portafolio. Los títulos derivados de procesos de titularización permiten invertir en diferentes activos a través de estructuras sólidas con coberturas, ofrecen la posibilidad de acceder a series con duraciones y calificaciones de riesgo diversas que se adaptan a la demanda y apetito de riesgo de los inversionistas, esquemas de comercialización diferenciados y un modelo de administración maestra robusto que ofrece garantías y transparencia a todas las partes relacionadas. Estos elementos hacen que se impulsen los beneficios de la titularización tanto para originadores como para inversionistas.

La ejecución de titularizaciones de carteras de consumo vigente y no vigente que se ha venido desarrollando, al igual que carteras con diferentes niveles de mora, busca expandir el aprovechamiento del insumo para la titularización y ofrecer una gama más variada de alternativas para los originadores e inversionistas.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

*2.1. Normas contables aplicadas* - La Titularizadora, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de información financiera aceptadas en Colombia para Grupo 1, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Adicionalmente la Compañía en cumplimiento de las Leyes, Decretos y otras normas vigentes aplica los siguientes criterios contables que difieren al de las NIIF emitidas por el IASB:

*2.1.1 Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015* – Mediante el cual los preparadores de información que se clasifican como entidades de interés público, que captan, manejan o administran recursos del público, no deben aplicar la NIC 39 – Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; y la NIIF 9 – Instrumentos Financieros, en lo relativo a la clasificación y valoración de las inversiones. Posteriormente el decreto 2131 de 2016 adoptó la NIIF 9 derogando la NIC 39.

Por lo tanto, de acuerdo con el capítulo I-1 “Clasificación, valoración y contabilización de inversiones para estados financieros individuales o separados” de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia las inversiones son clasificadas como: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta y son valoradas a su valor de mercado o precio justo de intercambio excepto por los títulos participativos que son valorados por su variación patrimonial.

*2.1.2 Decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022* – Mediante el cual se establece la alternativa del reconocimiento y presentación del impuesto diferido ocasionado por el cambio de la tarifa del impuesto de renta y por el cambio de la tarifa del impuesto a las ganancias ocasionales producto de la reforma tributaria Ley 2277 de 2022, dentro del patrimonio de la entidad en la sección de resultados acumulados.

### *2.2. Aplicación de las normas incorporadas en Colombia*

*No hay normas o enmiendas emitidas por el IASB incorporadas por decreto en Colombia que sean obligatorias para su implementación a partir del 1 de enero de 2025.*

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 1611 de 2022 y son efectivas a partir del 1 de enero de 2024. La Titularizadora ha implementado estas interpretaciones y enmiendas que no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables - cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la divulgación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término “políticas contables significativas” por “información material sobre políticas contables”. La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.
- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables - las modificaciones reemplazan la definición de cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “montos monetarios en estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.
- NIC 12 respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única - bajo la enmienda, una entidad no aplica la exención del reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales, imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable,

pueden surgir diferencias temporarias iguales imponderables y deducibles en reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y afecta ni beneficio contable ni imponderable. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento. Tras las enmiendas a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando el reconocimiento de cualquier activo por impuesto diferido sujeto a los criterios de recuperabilidad en NIC 12.

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no han sido aprobadas por Decreto en Colombia o no están vigentes en Colombia. La Titularizadora no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

#### *Enmiendas a la NIC 1 - Pasivos no Corrientes con convenios financieros*

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del período sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del período sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte). Aplicable desde el 1 de enero de 2024.

#### *Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos financieros con proveedores.*

Las enmiendas a la NIIF 16 agregan requisitos de medición posteriores para transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones requieren que el vendedor-arrendatario determine 'pagos de arrendamiento' o 'pagos de arrendamiento revisados' de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

#### *Enmienda de la NIIF 16 - Pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior*

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relacionada con la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario podría haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales en NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Aplicable desde el 1 de enero de 2024.

#### *Enmienda NIC 12 — Impuesto Internacional Reforma: Pilar Dos*

Las enmiendas modifican el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta que surgen de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico), incluida la legislación tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas normas.

Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requisitos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos

diferidos relacionados con los impuestos a la renta del Pilar Dos.

Aplicable desde el 1 de enero de 2023

#### Enmiendas a la NIC 21 - Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a falta de Intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

#### NIIF 18 - Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción. La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Será aplicable desde el 1 de enero de 2027

La titularizadora no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

*2.3. Bases de preparación* – La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. Los estados financieros fueron elaborados sobre la base del costo histórico salvo a lo que se refiere a las propiedades de inversión e instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados y con cambios en otros resultados integrales, activos medidos al valor razonable.

La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. Toda la información se presenta en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, con excepción del valor de la utilidad neta por acción.

*Negocio en marcha* – La Administración tiene al momento de aprobar los estados financieros una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible. Por lo tanto, para los próximos 12 meses la compañía continúa adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

*Grado de redondeo* – Los Estados Financieros y las notas se expresan en miles de pesos colombianos y su grado de redondeo es a cero decimales, excepto para el cálculo de la utilidad neta por acción y el valor de dividendo decretado por acción los cuales se presentan en pesos colombianos y su grado de redondeo es a dos decimales. El número de acciones es presentado sin ningún nivel de redondeo y por su cantidad exacta.

La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en las notas 3 y 4.

### 3. INFORMACION MATERIAL SOBRE POLITICAS CONTABLES

*3.1. Transacciones y saldos en moneda extranjera* Para fines de la presentación de los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la compañía se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final del periodo los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son expresados en pesos colombianos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las diferencias entre el tipo de cambio de cierre de cada estado de situación financiera presentado y el tipo de cambio utilizado inicialmente para registrar las transacciones se registran en el estado de resultados y se presentan como parte del rubro “Diferencia de cambio neta”.

*3.2. Efectivo* – El efectivo en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo incluyen el dinero en caja y bancos.

*3.3. Operaciones Warehousing - Cartera de créditos* - Las operaciones de *warehousing* de activos (cartera y otros activos), son transacciones con recursos propios o de forma apalancada, que permite la adquisición de portafolios seleccionados de obligaciones crediticias, los cuales son almacenados en el balance Titularizadora Colombiana con el fin de alcanzar la masa crítica definida, para posteriormente ser titularizados mediante un Vehículo de Propósito Especial.

El término de duración del Contrato de Administración será a partir de la fecha de inicio y hasta que el portafolio administrado sea de propiedad de la Titularizadora. En caso de que se realice un proceso de titularización que incorpore el portafolio administrado la duración se extenderá hasta que venza el término de vigencia de la Universalidad TIPS-UVR en los términos del reglamento de la emisión. La Titularizadora Colombiana reconocerá este activo al valor razonable con cambios en resultado, su reconocimiento se realiza a las tasas pactadas, para la actualización del valor razonable del portafolio se toma el saldo final de los créditos hipotecarios más el saldo final de los intereses causados no pagados de los créditos hipotecarios a la fecha que se esté calculando el valor razonable, menos el precio variable de compraventa anticipada, a la misma fecha.

*3.4. Activos financieros de inversión* – Para los activos financieros de inversión o inversiones se aplican normas de la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo con el siguiente detalle:

Las disposiciones de la Superintendencia requieren que las inversiones se clasifiquen en negociables hasta su vencimiento y disponibles para la venta, de acuerdo con su modelo de negocio; a su vez, las inversiones negociables y las inversiones disponibles para la venta se clasifican en valores o títulos de deuda y valores o títulos participativos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Titularizadora clasificó sus inversiones como negociables, disponibles para la venta y hasta el vencimiento.

La valoración de las inversiones se debe efectuar diariamente y los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se deben efectuar con la misma frecuencia prevista para la valoración.

A continuación, la descripción de la valoración y contabilización de las inversiones según su clasificación:

Clasificación	Valoración	Contabilización y Presentación
<p><u>Negociables</u></p> <p>Todo valor o título que ha sido adquirido con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones del precio a corto plazo y en actividades de compra y venta de títulos.</p>	<p>La valoración de los títulos negociables se hace diariamente. Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA Para los casos en que no exista valor razonable determinado para el día de la valoración se deberá efectuar la valoración en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. El valor o precio justo de intercambio de mercado del respectivo valor se debe calcular mediante la sumatoria del valor presente de los flujos futuros por concepto de rendimientos y capital.</p>	<p>La contabilización y presentación se deben realizar en las cuentas de Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados” del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del periodo.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>
<p><u>Disponibles para la venta</u></p> <p>Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.</p>	<p>La valoración de los títulos disponibles para la venta se hace diariamente</p> <p>Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER)</p>	<p>La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a “Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales ORI” del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>La diferencia entre el valor de mercado y el valor presente calculado con base en la TIR de compra se registra como una ganancia o pérdida acumulada no realizada, dentro de las cuentas del patrimonio (ORI).</p> <p>En el momento de la venta la ganancia o pérdida no realizada registrada en ORI, se debe reconocer en resultados en la fecha de la transacción.</p>
<p><u>Hasta el vencimiento</u></p> <p>Todo valor o título de deuda respecto del cual se tiene el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su</p>	<p>La valoración de los títulos hasta el vencimiento se hace diariamente</p> <p>Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER) o de forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno (TIR).</p>	<p>La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados” del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la</p>

Clasificación	Valoración	Contabilización y Presentación
plazo de maduración o redención.		<p>inversión y su contrapartida afecta los resultados del periodo.</p> <p>Son valorados en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno (TIR) en el momento de la compra, sobre la base de 365 días.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>

3.4. *Deterioro de activos financieros* – Los activos financieros negociables, disponibles para la venta y hasta el vencimiento en que no exista valor razonable suministrado por el proveedor de precios y los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial se ajustan con fundamento en la calificación del riesgo crediticio del emisor y cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Estos activos financieros no pueden estar contabilizados por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración:

Calificación	Valor máximo
Largo Plazo	%
BB+. BB. BB-	Noventa (90)
B+. B. B-	Setenta (70)
CCC	Cincuenta (50)
DD. EE	Cero (0)

Los cambios en el importe en libros por deterioro se reducen a través de una cuenta de provisión y se reconocen en el estado de resultados del periodo.

3.5. *Baja de los activos financieros* – La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habrían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando se retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido) la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que

continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

**3.6. Cuentas por cobrar** – Las cuentas de corto plazo se registran inicialmente por su valor razonable. Las cuentas por cobrar de largo plazo se registran por su valor razonable calculado con base en el valor presente de los flujos futuros descontados por la tasa de interés de mercado del día de otorgamiento de la cuenta por cobrar.

Luego de su reconocimiento inicial las cuentas por cobrar de largo plazo son ajustadas con abono a resultados con base en la tasa de interés con la cual se calculó el valor presente inicial, mientras que las de corto plazo se mantienen en libros a su valor inicial dado que su valor no difiere significativamente al de su medición por el método de tasa de interés efectiva.

**3.7. Deterioro de cuentas por cobrar** – Titularizadora reconoce deterioro por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamientos, así como en compromisos de créditos a favor y cuentas por cobrar que se generan en la administración de las Universalidades. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo, utilizando un modelo de deterioro simplificado basado en el comportamiento y permanencia de las partidas, excluyendo del cálculo las cuentas que de acuerdo con su plazo, funcionalidad, finalidad y control no lo requieren, de acuerdo con la siguiente matriz:

Rango de menor antigüedad	Menor o igual 1 mes	Mayor a 1 mes y menor o igual 3 meses	Mayor a 3 meses y menor o igual 6 meses	Mayor a 6 meses y menor o igual 12 meses	Mayor a 12 meses
% de deterioro a aplicar	0%	1%	20%	50%	100%

**3.8. Activos no corrientes mantenidos para la venta** – Titularizadora clasificará un activo inmobiliario no corriente o un grupo de activos inmobiliarios para su disposición como mantenido para la venta si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado.

Los activos mantenidos para la venta serán registrados inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente son medidos al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta, no se depreciarán y se presentan de forma separada en el estado de situación financiera.

Los activos mantenidos para la venta están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata y su proceso de titularización es altamente probable.

**3.9. Propiedades y equipos** – La propiedad y equipos se mide inicialmente al costo. El costo incluye el precio de adquisición, los costos directamente relacionados a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que opere en la forma prevista por Titularizadora.

Posterior a su reconocimiento inicial un elemento de propiedades y equipo se registra por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Con excepción de los edificios los cuáles se contabilizarán por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. La depreciación de propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta calculado sobre el costo. Los siguientes son los años de vida útil que se utilizan para el cálculo de la depreciación:

Grupo de activos	Vida útil
Equipos de cómputo	5
Servidores	7

Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Oficinas	50

En cada cierre contable la Titularizadora analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo material pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de indicios de deterioro, La Titularizadora analiza si efectivamente existe tal deterioro, comparando el valor neto en libros del activo con su valor recuperable (como mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cuando el valor en libros excede al valor recuperable se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable modificando los cargos futuros en concepto de depreciación de acuerdo con su nueva vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, la Titularizadora estima el valor recuperable del activo y lo reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en períodos anteriores y ajusta en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

**3.10. Propiedades de inversión** – Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir arriendos y/o valorar el capital (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable cada año. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que se originan de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

**3.11. Activos intangibles** – Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada período sobre el que se informa siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los activos intangibles se dividen en dos conceptos plenamente definidos: (a) programas de computador que se registran por su costo y se amortizan con cargo a resultados por el método de línea recta en un periodo de 3 años. (b) Aplicativo Hitos, se amortiza en línea recta en un plazo de siete años a partir del enero de 2014.

**3.12. Gastos pagados por anticipado** – Los gastos pagados por anticipado corresponden esencialmente a la adquisición de pólizas de seguros que se registran por su costo y se amortizan con cargo a resultados por el método de línea recta en el periodo de cubrimiento.

**3.13. Pasivos financieros** – Titularizadora clasifica al momento de reconocimiento inicial al valor razonable y por el valor del préstamo, los pasivos financieros, para la medición posterior y dado que el objetivo es pagar las obligaciones en función de los plazos acordados con la entidad prestataria se miden a costo amortizado para los de largo plazo utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es un método que permite calcular el costo amortizado de los pasivos financieros a lo largo del período de la obligación.

Este método consiste en descontar el valor futuro del pasivo financiero con la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características (monto, plazo) a la fecha de inicio de la operación.

Adicionalmente, los intereses deben ser reconocidos como un mayor valor de la obligación. La tasa de interés efectiva que usará Titularizadora será la tasa correspondiente al mercado en el momento del desembolso.

Los pasivos financieros de corto plazo no serán sujetos del descuento dado que no hay una diferencia significativa frente a la medición mediante el método de tasa de interés efectivo y se medirán posteriormente a su valor inicial menos cualquier amortización del saldo.

*3.14. Instrumentos financieros compuestos* - La Titularizadora al emitir un instrumento financiero no derivado evaluará las condiciones de este para determinar si contiene componentes de pasivo y patrimonio. Estos componentes se clasificarán por separado como pasivos financieros, activos financieros o instrumentos de patrimonio.

Un instrumento financiero compuesto es un instrumento de deuda que lleve implícita una opción de conversión, como es el caso de los bonos convertibles en acciones ordinarias del emisor, reconociendo en primer lugar, el importe del pasivo medido a valor razonable, posteriormente se reconoce el importe de patrimonio, representado por la opción de conversión del instrumento en acciones ordinarias, se determinará deduciendo el valor razonable del pasivo financiero del valor razonable del instrumento financiero compuesto considerado en su conjunto.

Como medición posterior de los instrumentos financieros compuestos, se debe tener en cuenta lo indicado en la NIIF9 y NIC32, respecto de la medición posterior del componente del pasivo lo cual incluye la directriz del costo amortizado y las revaluaciones; así como la medición posterior del componente del patrimonio, lo cual incluye las directrices de no revaluación y conversión.

*3.15. Beneficios a los empleados –*

*Beneficios a corto plazo* – Un pasivo es reconocido por beneficios a los empleados de corto plazo con respecto a Salarios, prima de servicios, incapacidad por enfermedad no profesional, seguro de vida grupo, seguro de accidentes personales, descuentos de primas de seguros empleados, bonificaciones en el período en el que se ofrece el servicio relativo al importe no descontado de los beneficios que se estiman que serán pagados a cambio de dicho servicio.

Los pasivos reconocidos con respecto a los beneficios a los empleados a corto plazo se miden a importe no descontado de los beneficios que se estiman que serán pagados a cambio de esos servicios relacionados.

La compañía no cuenta con beneficios a empleados catalogados a largo plazo.

*3.16. Provisiones* – Una provisión (es un pasivo en el que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento) se reconoce cuando La Titularizadora tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado donde es probable que la Compañía tenga que cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación al final del período sobre el que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente. La mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente vendrá constituida por el valor, evaluado de forma racional que la Titularizadora tendría que pagar para cancelar la obligación al final del período sobre el que se informa o para transferirla a un tercero en esa fecha.

3.17. *Impuesto a las ganancias* – El gasto por impuestos sobre la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto de impuesto es reconocido en el estado de resultados excepto en la parte que corresponde a partidas reconocidas en la cuenta de “Otro resultado integral” en el patrimonio. En este caso el impuesto es también reconocido en dicha cuenta.

*El impuesto sobre la renta corriente.* Se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el Estado Resultados y Otro Resultado Integral debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa. La Compañía determina la provisión para impuesto sobre la renta y complementarios con base en la utilidad gravable o la renta presuntiva la mayor estimada a tasas especificadas en la ley de impuestos.

*Los impuestos diferidos* se reconocen sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias que se originan del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la ganancia fiscal ni la ganancia contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe y se debe reducir en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal en el futuro como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del periodo sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas terminado el proceso de aprobación.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir substancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. Los directores revisaron la cartera de propiedades de inversión de la Compañía y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir substancialmente todos los beneficios económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, los directores han determinado que la presunción de “venta” establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son presentados mediante un valor neto en los estados financieros de la Titularizadora.

### 3.18. *Arrendamientos* –

3.18.1 *La Compañía como arrendador* – La Compañía entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Titularizadora funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

*3.18.2 La Compañía como arrendatario* – La Compañía evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Compañía reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Compañía reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados en la misma partida de los estados financieros que les hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido propios.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio descontado por la tasa incremental.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Compañía revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento.

- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en el IPC (Índice de precios al consumidor). En cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento.
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Compañía aplica NIC 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades y equipos'.

*3.19. Ingresos de actividades ordinarias* – Los ingresos ordinarios corresponden básicamente al desarrollo de la actividad principal de Titularizadora, estos se reconocen cuando las obligaciones de desempeño a las que se ha comprometido con el cliente son satisfechas, a cambio de un importe que refleje la contraprestación acordada en los contratos y a la cual se tiene derecho. En este sentido. Los ingresos de actividades ordinarias serán reconocidos cuando se cumplan las siguientes cinco etapas:

- Etapa 1 – Identificar el contrato (o contratos) con el cliente: un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles.
- Etapa 2 – Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato: las obligaciones de desempeño son las obligaciones que surgen de los contratos con clientes de transferir un activo o de prestar un servicio (o un grupo de bienes y servicios).
- Etapa 3 – Determinar el precio de la transacción: el precio de la transacción: es el importe de la contraprestación en un contrato al que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente (las obligaciones de desempeño).
- Etapa 4 – Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato: el precio de la transacción o del contrato (Etapa 3) deberá ser distribuido en las obligaciones de desempeño identificadas en la Etapa 2.
- Etapa 5 – Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) se satisface una obligación de desempeño: el reconocimiento del ingreso se realizará cuando efectivamente se cumplan las obligaciones de desempeño comprometidas con los clientes.

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, excluyendo impuestos u otras obligaciones. Los descuentos que se otorguen se registran como menor valor de los ingresos y son distribuidos de forma proporcional dentro de las obligaciones de desempeño identificadas.

Las comisiones de administración de las emisiones se causan mensualmente y son pagaderas por cada mes durante el término de vigencia de cada emisión equivalente a la tasa de cada emisión calculada sobre el saldo de capital total de los títulos emitidos en cada fecha de liquidación.

La comisión de disponibilidad se causa mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el término de Vigencia del mecanismo. Se establece como el monto de la Comisión de Disponibilidad TC calculado a la fecha de pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se paga en forma mensual.

La comisión de estructuración será reconocida por Titularizadora en su totalidad, por el valor presente de los pagos descontados a la tasa más representativa para el descuento de las operaciones con las Universalidades.

Periódicamente se revisará la tasa pactada con el promedio de las tasas comerciales para créditos ordinarios que ofrece el sector financiero en Colombia.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto para reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

Los ingresos de la cartera de créditos hipotecaria corresponden a los intereses a los cuales tiene derecho la Titularizadora por la tenencia de la cartera de los días que transcurren entre la fecha de compra al originador y la fecha de emisión de los títulos por la correspondiente Universalidad.

Los ingresos por utilidad en venta de bienes se reconocen cuando se cumplen las cinco etapas para el reconocimiento de ingresos ordinarios, es decir, cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño relacionada con la transferencia de los bienes.

Los ingresos por intereses y conceptos asimilados se reconocen generalmente conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

*3.20. Gastos de actividades ordinarias* – Los gastos ordinarios corresponden básicamente a las expensas necesarias en el desarrollo de la actividad principal de Titularizadora, estos se reconocen cuando el servicio es prestado o en el momento de la entrega de los bienes.

Los gastos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida, incluyendo el impuesto a las ventas correspondiente. Los descuentos que se otorguen se registran como menor valor de los gastos.

Los costos procedentes de contratos de servicios se reconocen en función al grado de avance o terminación que se mide en función a los costos incurridos a la fecha como un porcentaje sobre los costos totales estimados para cada contrato. Cuando el resultado de un contrato no se puede medir de manera fiable, los gastos son reconocidos solamente hasta la medida en que el gasto incurrido reúna las condiciones para ser registrados, las pérdidas esperadas se reconocen inmediatamente.

### *3.21. Patrimonio*

*Capital* – Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de Titularizadora luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por Titularizadora se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión y de cualquier efecto tributario.

*Prima en colocación de acciones* – La prima en colocación de acciones corresponde a la diferencia entre el valor nominal y el valor pagado por la acción.

*Reservas* –

*Reserva legal*- : Titularizadora debe constituir una reserva legal del 10% de las utilidades líquidas de cada ejercicio hasta llegar al 50% del capital suscrito.

La reserva puede reducirse a menos del 50% del capital suscrito, cuando tenga objeto cubrir pérdidas del ejercicio.

La reserva legal no puede destinarse al pago de dividendos ni para asumir gastos o pérdidas durante el tiempo que Titularizadora tiene utilidades no repartidas.

*Reservas ocasionales y otras*: Incluye las siguientes reservas que deben ser aprobadas por la Asamblea General de Accionistas:

- Reserva por disposiciones fiscales.
- Otras reservas.

*Otro resultado integral* – Incluye partidas de ingresos y gastos que no se reconocen en el resultado del período. Tales como i) Ganancias o pérdidas no realizadas y ii) diferencia en cambio de instrumentos de patrimonio valorados por variación patrimonial subsecuente.

*Utilidad neta por acción* – La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del período por promedio ponderado de las acciones suscritas y pagadas durante el período. Titularizadora no cuenta con acciones preferentes o títulos que deban ser convertidos en acciones y por lo tanto no es necesario calcular la utilidad neta por acción diluida.

*3.22. Segmento de operación* – Debido al tamaño de Titularizadora y a las actividades que realiza para efectos financieros y contables la compañía es manejada como un solo segmento de operación.

#### 4. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables, las cuales se describen en la nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión si la revisión sólo afecta ese período o en periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

*4.1. Juicios en la aplicación de políticas* – A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran los estimados (ver 4.2). hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un efecto significativo en los valores reconocidos en los estados financieros.

*4.1.1. Mediciones de valor razonable de activos y pasivos*– Los activos y pasivos financieros que se negocian en el mercado se reconocen en el estado de situación financiera por su valor razonable y son valorados a precios de mercado.

Un mercado activo es aquel en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera constante.

La Superintendencia Financiera de Colombia ha autorizado a proveedores oficiales de precios y la Titularizadora utiliza la información de precios publicada diariamente por Precia S.A. para valorar el portafolio de inversiones, dando cumplimiento a lo establecido en la circular externa 034 de 2014 que indica el uso de información suministrada por los proveedores de precios en concordancia con las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica parte 3, título IV, capítulo IV- Proveedores de Precios.

Los valores razonables descritos se estiman usando técnicas de valuación que incluyen datos que son observables y no observables en un mercado. Los principales supuestos utilizados en la valuación se describen en las notas relativas. La Administración considera que las técnicas de valuación y los supuestos seleccionados son apropiados para determinar los valores razonables.

*4.2. Fuentes claves de incertidumbres en las estimaciones* – A continuación, se discuten las presunciones básicas respecto al futuro y otras fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones, al final del periodo sobre el cual se reporta, las cuales pueden implicar un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

4.2.1. *Impuesto sobre la renta diferido* – Los activos y pasivos por impuesto diferido se registran sobre las diferencias temporarias deducibles o gravadas originadas entre las bases fiscales y las bases contables, teniendo en cuenta las normas fiscales vigentes y aplicables en Colombia. Debido a las condiciones cambiantes de la economía, las constantes modificaciones en la legislación fiscal y los cambios permanentes en la doctrina tributaria, la determinación de las bases fiscales del impuesto diferido implica difíciles juicios para estimar futuras ganancias, compensaciones o deducciones fiscales.

La determinación del impuesto diferido es considerada como una política contable crítica ya que su determinación implica estimaciones futuras de utilidades que pueden verse afectadas por cambios en las condiciones económicas, adicionalmente las normas fiscales son muy cambiantes y su aplicación implica interpretaciones por parte del contribuyente y las autoridades fiscales.

4.2.2. *Beneficios a empleados por bonificaciones corto plazo* – Los beneficios a empleados a corto plazo son aquellos que la Titularizadora espera liquidar totalmente antes de los doce meses al final del periodo anual sobre el que se informa. Cuando un empleado haya prestado sus servicios a Titularizadora durante el periodo contable, se reconocerá el importe (sin descontar) de los beneficios por bonificación a corto plazo que la compañía ha de pagar por este beneficio como un pasivo (gasto acumulado o devengado) y como un gasto.

La obligación contractual o implícita de Titularizadora se limita al reconocimiento del importe que se haya acordado, con el empleado, y se calculará teniendo en cuenta: (1) Porcentaje individual de acuerdo con el impacto del cargo (2) el peso de cada meta institucional establecida en el Comité de Compensación y Ética (3) el pago se realiza anualmente. Se genera el gasto sólo con base en la ocurrencia de las metas establecidas, metas que son evaluadas en el periodo siguiente al que se informa por el comité de Compensación y Ética.

## 5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

5.1. *Gestión de los riesgos financieros propios* – El proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca en los lineamientos diseñados por la Junta Directiva. La Titularizadora se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito de contraparte y de liquidez.

La Titularizadora cuenta con un Comité de Administración e Inversiones, integrado por miembros de Junta Directiva, el Presidente de la Compañía y el Vicepresidente Financiero, su función principal es vigilar el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, definir políticas de inversión de portafolio y estrategias de cobertura de riesgo y establecer políticas de tesorería y riesgos de contraparte.

Igualmente, existe un Comité de Administración de Activos y Pasivos, conformado por el Presidente de la Compañía, el vicepresidente de Desarrollo de Negocios, Secretario General y directores de Inversiones, Operaciones y Estructuración y Riesgos; entre sus funciones se encuentra la evaluación y establecimiento del nivel de tolerancia del riesgo de la compañía, análisis y reporte del riesgo, considerar las estrategias y acciones a seguir para alcanzar los objetivos financieros y de negocios establecidos por la compañía.

El propósito del portafolio de inversiones es crear un flujo estable de ingresos para Titularizadora acorde con el perfil de riesgo autorizado, así como proveer a la tesorería de un mecanismo de liquidez contingente a través del apalancamiento de dicho portafolio y apoyar el desarrollo del mercado secundario de los títulos emitidos.

Con este propósito, según las políticas de riesgo definidas por la Junta Directiva de Titularizadora se definen las políticas de inversión, los límites de riesgo. Las políticas de inversión son aprobados por la Junta Directiva.

*Riesgo de mercado* – Se entiende por riesgo de mercado la posibilidad de que se incurra en pérdidas, se reduzca el margen financiero y/o se disminuya el valor económico del patrimonio como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los que se mantengan posiciones dentro o fuera del balance. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés, tipos de

cambio y otras variables importantes de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.

Las actividades a través de las cuales se asumen riesgos de mercado en la Titularizadora se dividen en:

1. **Negociación:** Incluye la compra y venta de productos de renta fija, renta variable, divisas y derivados principalmente. El área de Inversiones es la responsable de la toma de posiciones en instrumentos de negociación, los cuales son registrados en el libro de tesorería.
2. **Gestión de balance:** Incluye la administración eficiente de los activos y pasivos de la Titularizadora debido al descalce existente entre el vencimiento y reprecio de los mismos. El área de gestión de activos y pasivos es la responsable de la gestión del balance, preservando la estabilidad del margen financiero y del valor económico de la Titularizadora manteniendo niveles adecuados de liquidez y solvencia. La Titularizadora mantiene instrumentos no destinados a la negociación los cuales son registrados en el libro bancario.

En la Titularizadora los riesgos de mercado son identificados, medidos, monitoreados, controlados y comunicados para adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación de estos y para la obtención de perfiles de riesgo-retorno acordes con las políticas de la entidad, manteniendo las pérdidas esperadas en niveles tolerables.

Los lineamientos, políticas y metodologías para la gestión de riesgos de mercado son aprobados por la Junta Directiva, garantizando así la congruencia y consistencia en el apetito de riesgo de la Titularizadora. La Junta Directiva y la Alta Dirección de la Titularizadora han formalizado las políticas, procedimientos, estrategias y reglas para la administración del riesgo de mercado en el denominado Manual de Metodología Medición Riesgo de Mercado. Este manual define las responsabilidades al interior de la entidad, así como su interacción con otras áreas, con el objetivo de garantizar una adecuada administración del riesgo de mercado.

Las funciones separadas entre las áreas de negocio y de riesgos encargadas de la identificación, medición, análisis, control e información de los riesgos de mercado proporcionan la suficiente independencia y autonomía para el adecuado control de estos. Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna se encarga de evaluar periódicamente que los procedimientos y metodologías de medición y control de riesgos sean correctamente aplicadas según la reglamentación vigente y las disposiciones internas definidas por la Junta Directiva y la Alta Dirección.

La Dirección de Estructuración y Riesgos de la Titularizadora es responsable de: (a) identificar, medir, monitorear, analizar y controlar el riesgo de mercado inherente a los negocios desarrollados por la entidad, (b) analizar la exposición de la Titularizadora bajo escenarios de stress y garantizar el cumplimiento de las políticas establecidas de cara a dicha medición, (c) analizar las metodologías de valoración de instrumentos financieros suministradas por el proveedor de precios, (d) reportar a la Alta Dirección y a la Junta Directiva cualquier incumplimiento a las políticas definidas en materia de administración de riesgos, (e) reportar a la Alta Dirección con una periodicidad diaria los niveles de exposición a riesgo de mercado del portafolio de instrumentos y (f) proponer políticas a la Junta Directiva y a la Alta Dirección que permitan la adecuada administración del riesgo de mercado. Así mismo, la Titularizadora ha implementado un proceso de aprobación para nuevos productos, el cual fue diseñado de modo tal que garantice que cada área de la entidad está preparada para incorporar el nuevo producto dentro de sus procedimientos, que todos los riesgos sean considerados y que se cuenta con las respectivas aprobaciones por parte de la Junta Directiva y la Alta Dirección de manera previa a la negociación del producto.

Para la gestión y control de los riesgos de mercado de las actividades de negociación en la Titularizadora se usan dos metodologías de Valor en Riesgo: la metodología estándar dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC y la metodología interna por simulación histórica. La metodología estándar establecida por el Capítulo XXXI, parte II de la Circular Básica contable 100, sección gestión Riesgo de Mercado de la SFC se basa en el modelo recomendado por la Enmienda al Acuerdo de Capital para incorporar el riesgo de mercado del Comité de Basilea de 2005. La metodología de interna por simulación histórica utiliza un nivel de confianza del 99% un período de tenencia de 10 días y una ventana temporal de 1004 datos diarios obtenidos desde la fecha de referencia de cálculo del VaR hacia atrás en el tiempo.

Se realizan adicionalmente mediciones de escenarios extremos o pruebas de stress que permiten estimar pérdidas

potenciales que no ocurren con una frecuencia alta pero que son aún posibles replicando para ellos crisis ocurridas en el pasado o por el contrario simulando eventos hipotéticos. También se efectúan pruebas de ajuste o *backtesting* que permiten conocer que tan acertados son los pronósticos de pérdidas respecto a la realidad y que conllevan a realizar ajustes a los modelos en caso de ser necesario.

Nuestra estructura jerárquica de límites de exposición a los riesgos de mercado de las actividades de negociación permite asegurar que el riesgo de mercado no se concentre en determinados grupos de activos y que trate de aprovecharse al máximo el efecto de diversificación de los portafolios. Estos límites están definidos por producto o por responsabilidades en la toma de riesgos. La mayoría de los límites que se tienen son valores máximos de VaR a los que se puede exponer un portafolio en particular, sin embargo, también se manejan alertas de pérdidas, *stop loss* (detener la pérdida) y límites de sensibilidades especialmente en los portafolios de derivados. Los límites son aprobados por la Junta Directiva teniendo en cuenta el tamaño del patrimonio, complejidad y volatilidad de los mercados, así como nuestro apetito de riesgo; y son monitoreados diariamente y sus excesos o violaciones son reportados al Comité de Riesgo de Crédito.

Dentro de los procesos de control y monitoreo de riesgos de mercado se elaboran informes diarios y mensuales que incorporan un análisis de las medidas de riesgo y permiten hacer seguimiento a los niveles de exposición al riesgo de mercado y a los límites legales e internos establecidos para la Titularizadora. Estos informes se toman como insumos para la toma de decisiones en los diferentes Comités e instancias de la Titularizadora.

De acuerdo con el modelo interno, el siguiente cuadro indica el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2025 y 2024 (en pesos colombianos):

VaR	Reporte de riesgo de mercado	
	2025	2024
<i>Money Market</i> (Mercado de monedas)	\$ (2.980.780)	\$ (969.151)
Deuda privada indexada	-	-
Deuda privada Tasa Fija	(799.131.856)	(1.252.758.251)
Deuda pública tasa fija	(940.170.260)	(539.948.982)
Tips UVR y pesos / TECH	(1.092.851.832)	(1.310.765.216)
Deuda Pública UVR	(704.968.778)	(6.354.470)
Valor en Riesgo del Portafolio	(3.540.103.506)	(3.110.796.070)

*Análisis de calidad crediticia – Otros instrumentos financieros* - Para evaluar la calidad crediticia de una contraparte o emisor (determinar un nivel de riesgo o perfil) la Titularizadora se basa en un sistema de graduación: el externo que le permite identificar un grado de riesgo diferenciado por segmento y país y aplicar las políticas que sobre los emisores o contrapartes con diferentes niveles de riesgo se han establecido para limitar el impacto en la liquidez y/o el estado de resultados de la Titularizadora.

Sistema de graduación crediticia externo, el cual está dividido por el tipo de calificación que le aplica a cada instrumento o emisor; el plazo y el tipo de instrumento permite la asignación de un tipo de calificación según las metodologías que tienen asignadas las diferentes agencias calificadoras. Riesgo bajo: Se considera todas las posiciones grado inversión (desde AAA hasta BBB-), así como aquellos emisores que de acuerdo con la información disponible (estados financieros, información relevante, calificaciones externas, CDS, entre otros) reflejan una adecuada calidad crediticia.

*Análisis de la calidad de crédito*

Máximo exposición Riesgo de Crédito	Títulos de Deuda		Inversiones Patrimoniales	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Riesgo Bajo	91.886.491	113.524.445	-	-

- Calidad crediticia de otros instrumentos financieros que no estén en mora ni deteriorados de valor
  - Títulos de deuda: El 100% de los títulos de deuda no están en mora.
  - Inversiones patrimoniales: Las posiciones no representan riesgos significativos.
- Análisis de la edad de los activos que están en mora, pero no deteriorados
  - Títulos de deuda: El portafolio no presenta activos en mora no deteriorados.
  - Inversiones patrimoniales: El portafolio no presenta activos en mora no deteriorados.
- La información correspondiente a la evaluación individual del deterioro al final del periodo para otros instrumentos financieros se detalla a continuación:

Títulos de deuda

Máximo exposición Riesgo de Crédito	Valor de Mercado			
		31/12/2025		31/12/2024
Negociables	\$	37.596.818	\$	50.877.473
Disponibles para la venta		54.289.673		51.792.904
Al vencimiento		-		10.854.068

*Riesgo de liquidez* - Se entiende por riesgo de liquidez como la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidades de recursos líquidos por parte de las entidades, las cuales pueden verse obligadas a liquidar posiciones en activos con el objeto de reducir sus faltantes y esto, a su vez, puede llevar a que tales activos deban venderse a precios inferiores a los contabilizados, incurriendo en pérdidas.

Con el fin de evitar las anteriores situaciones, la Superintendencia Financiera considera necesario que aquellos tipos de entidades que se hallan más expuestos a dicho riesgo desarrollen e implementen un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), que les permita identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo. Dicho sistema deberá permitir a tales entidades adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación del riesgo. El SARL que diseñen las entidades deberá atender la estructura, complejidad de las actividades, naturaleza y tamaño de cada una de ellas. De la misma manera, la SFC y las entidades deberán considerar el rol que cada una desempeña dentro del sistema financiero y su importancia sistémica.

La relación de Solvencia de la Compañía los cierres de diciembre de 2025 y 2024 fue de 119% y 90% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

*5.2. Manejo de riesgos de las universalidades administradas* - Las actividades de las Universalidades las exponen a variedad de riesgos financieros, así como riesgos operacionales y legales pero estos riesgos son asumidos

directamente por la Titularizadora colombiana como administradora de las Universalidades y por los bancos originadores de la cartera que dio origen a las Universalidades.

De acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca en los lineamientos diseñados por la Alta Dirección, congruentes con las directrices generales de gestión y administración aprobados por la Junta Directiva de la Titularizadora.

A continuación, se incluye el análisis de los diferentes riesgos a que está expuesta las Universalidad:

- a. *Riesgos de mercado* - El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva Riesgos de Mercado para la Universalidad.
- b. *Riesgo de prepago* - El riesgo de prepago se define como la posibilidad de pago de capital anticipado de los títulos, derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos) como consecuencia de la amortización anticipada de los créditos. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los títulos depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad, el capital y los intereses de los créditos requeridos para realizar el pago oportuno de los títulos.
- c. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los Deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las cuotas de los créditos y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el saldo de capital de un crédito y el monto de recuperación final de dicho crédito.

El riesgo de crédito se puede mitigar a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad de conformidad con la prelación de pagos establecida en ella en el siguiente orden: ((i) pagos a los titulares de los derechos sobre los residuos, (ii) pagos a las series C y/o MZ; (iii) pagos a las series B; (iv) repago del saldo utilizado del mecanismo de cobertura parcial TC; (vi) pago a las series A; y (vii) atención de los egresos de cada emisión.

5.3. *Deterioro de activos financieros* - Los activos financieros negociables, disponibles para la venta y hasta el vencimiento en que no exista valor razonable suministrado por el proveedor de precios y los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial se ajustan con fundamento en la calificación del riesgo crediticio del emisor y cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Estos activos financieros no pueden estar contabilizados por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración:

Calificación LARGO PLAZO	Valor máximo %
BB+. BB. BB-	Noventa (90)
B+. B. B-	Setenta (70)
CCC	Cincuenta (50)
DD. EE	Cero (0)

Los cambios en el importe en libros por deterioro se reducen a través de una cuenta de provisión y se reconocen en el estado de resultados del periodo.

#### 6. ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios suministrados por un proveedor de precios oficial autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia el cual los determina a través de promedios ponderados de transacciones ocurridas durante el día de negociación.

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. Un precio sucio es aquel que incluye los intereses causados y pendientes sobre el título desde la fecha de emisión o último pago de intereses hasta la fecha de cumplimiento de la operación de compraventa.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración determinadas por el proveedor de precios o por la Titularizadora. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados incluyen el uso de curvas de valoración de tasas de interés o de monedas construidas por los proveedores de precios a partir de datos de mercado y extrapoladas a las condiciones específicas del instrumento que se valora, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La Titularizadora puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos financieros que no posean mercados activos como son los títulos subordinados adquiridos de las universalidades emitidas en los procesos de titularización. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

La salida de un modelo siempre es una estimación o aproximación de un valor que no puede determinarse con certeza y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones de la Titularizadora. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgos de liquidez y riesgos de contraparte.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

1. Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
2. Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
3. Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable en su totalidad. Para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo por parte de la Titularizadora. La Titularizadora considera datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente por el proveedor de precios, que son confiables y verificables,

que no tienen derechos de propiedad y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

*Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes* - Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes son aquellas que las Normas Contables aceptadas en Colombia requieren o permiten en el estado de situación financiera al final de cada período contable.

En la tabla se presenta la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) de la Titularizadora medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024 sobre bases recurrentes:

*31 de diciembre de 2025*

<i>ACTIVOS</i>	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	91.886.491	-	-	91.886.491	-
Total inversiones a valor razonable	<u>91.886.491</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91.886.491</u>	
Propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>26.079.564</u>	<u>-</u>	<u>26.079.564</u>	B*
Total cartera y propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>26.079.564</u>	<u>-</u>	<u>26.079.564</u>	
Total activos a valor razonable	<u>91.886.491</u>	<u>26.079.564</u>	<u>-</u>	<u>117.966.055</u>	

*31 de diciembre de 2024*

<i>ACTIVOS</i>	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 4.127.007	\$ -	\$ -	\$ 4.127.007	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	111.632.104	-	-	111.632.104	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	<u>-</u>	<u>2.213.052</u>	<u>-</u>	<u>2.213.052</u>	A*
Total inversiones a valor razonable	<u>115.759.111</u>	<u>2.213.052</u>	<u>-</u>	<u>117.972.163</u>	
Cartera de créditos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46.351.498</u>	<u>46.351.498</u>	C*
Propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>24.473.512</u>	<u>-</u>	<u>24.473.512</u>	B*
Total cartera y propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>24.473.512</u>	<u>46.351.498</u>	<u>70.825.009</u>	
Total activos a valor razonable	<u>115.059.099</u>	<u>26.686.564</u>	<u>46.351.498</u>	<u>188.797.173</u>	
<i>PASIVOS</i>					
Instrumentos de deuda convertibles en acciones	<u>10.981.528</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.981.528</u>	-
Total instrumentos de deuda convertibles en acciones a	<u>10.981.528</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.981.528</u>	
Total pasivos a valor razonable	<u>10.981.528</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.981.528</u>	-

De acuerdo con las metodologías aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios, este recibe la información proveniente de todas las fuentes externas e internas de negociación y registro dentro de los horarios establecidos. Para la determinación del nivel de jerarquía 1 y 2 del valor razonable, se realiza

una evaluación instrumento por instrumento de acuerdo con la información de tipo de cálculo reportado por PRECIA S.A.

A\* Las inversiones clasificadas en el Nivel 2 incluyen inversiones en títulos subordinados de titularizaciones de cartera hipotecaria principalmente, los cuales se valoran teniendo en cuenta el precio reportado por los proveedores de precios.

B\* Para las propiedades que corresponde a terrenos y edificios mantenidos como propiedades de inversión su valor razonable es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y son realizados con base en precios de transacciones similares que han ocurrido recientemente en las ciudades de Bogotá y Barranquilla.

Los métodos utilizados de valoración son los siguientes:

*Método comparativo de mercado:* Es la técnica valuadora que busca establecer el valor razonable del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y de alguna manera comparable a la propiedad objeto de avalúo.

Los datos obtenidos de la investigación de mercado de oficinas fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa) para establecer las similitudes con las propiedades objeto de avalúo. La anterior información de mercado fue ajustada en un porcentaje debido a la relación que existe entre los valores de pedido, ya que impera la costumbre comercial según la cual una cosa es el valor de pedido y otra cosa diferente es el precio por el que se negocia, lo que significa que normalmente no se comercializa la propiedad por el valor ofrecido por que se pide una rebaja en el valor final. De acuerdo con los datos encontrados la jerarquía de la información base para llegar al valor razonable según la norma internacional es de Nivel 2.

El comité de riesgos de Titularizadora revisa las valoraciones periódicamente. El comité considera lo apropiado de las entradas del modelo de valoración y de los avalúos realizados por los peritos independientes. En la selección del modelo de valoración más apropiado, el comité realiza de nuevo las pruebas y considera cuáles son los resultados del modelo que históricamente se alinean de manera más precisa con las transacciones reales de mercado.

C\* Para la determinación del valor razonable de la cartera de créditos se utilizan factores y metodologías aplicables, de acuerdo con el contrato maestro de compraventa anticipada de portafolios de créditos hipotecarios determinada y aceptada entre las partes, y descritos en el numeral 2.1, para la determinación del precio total final de la compraventa anticipada del portafolio, que corresponderá al resultado de adicionar (i) el precio base fijo de la compraventa anticipada del portafolio más (ii) el precio base variable de la compraventa anticipada del portafolio.

Para este tipo de cartera adquirida en *WareHousing*, la Titularizadora Colombiana determinó que las valoraciones de valor razonable para este activo serán de datos de entrada de nivel 3. Lo anterior, dado que existe muy poca o ninguna actividad a la fecha de medición. Además, que el contrato define la obligación de recompra del originador Credifamilia. En este nivel utilizaran para determinar el valor razonable del activo o pasivo insumos tales como los flujos de efectivo por recaudo y las tasas de descuento

*Transferencias entre jerarquías del valor razonable* – Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se realizaron transferencias de títulos del portafolio entre las diferentes jerarquías.

## 7. EFECTIVO

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	2025	2024
Efectivo en caja	\$ 5.181	\$ 3.293
Bancos y otras entidades financieras	<u>14.953.205</u>	<u>14.088.847</u>
Total efectivo (1)	<u>\$ 14.958.386</u>	<u>\$ 14.092.140</u>

(1) El incremento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones, con el fin de atender los gastos de las nuevas emisiones durante el año 2026. Adicionalmente al recaudo recibido del WH Credifamilia mientras estuvo en el portafolio de la Titularizadora hasta el 28 de julio, fecha de emisión de la Universalidad UVR U7, los cuales se incorporaron al saldo de las cuentas bancarias que tiene la Compañía en el Banco Davivienda.

El Banco de la República disminuyó la tasa de interés de 9.50% en diciembre de 2024 a 9.25% en diciembre 31 de 2025, lo que generó una menor rentabilidad de los rendimientos financieros en los encargos fiduciarios en Fondos de Inversión Colectiva, los cuales presentaron los siguientes saldos al corte del 31 de diciembre de 2025 \$1.802.462 frente al año 2024 que fueron de \$1.334.406.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

#### 8. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los Activos Financieros de Inversión:

##### Inversiones negociables

Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano(1)	\$	-	\$	4.127.007
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (2)		49.965.500		45.598.750
Títulos subordinados en proceso de Titularización (3)		-		<u>2.213.052</u>
Total inversiones negociables		49.965.500		51.938.809

##### Inversiones hasta el vencimiento

Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (4)		-		<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento		-		10.854.068

##### Inversiones disponibles para la venta

Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas		<u>54.289.673</u>		<u>56.240.622</u>
Total inversiones disponibles para la venta		<u>54.289.673</u>		<u>56.240.622</u>
Total	\$	<u>104.255.173</u>	\$	<u>119.033.499</u>

(1) En la estrategia de inversión se consideró como mejor alternativa cancelar los TES, e invertir estos recursos en fiducias.

(2) La variación en el portafolio corresponde principalmente a la redención, cancelación y venta de TIPS y CDT's durante el año, dichos recursos se han utilizado en la financiación de los gastos iniciales de las emisiones creadas en el año, así como a la adquisición de los títulos sociales A2 de la Universalidad Tips U7. Durante el 2025 la compañía vendió los TES para invertir estos recursos en Fondo de Inversión Colectiva, los cuales presentaron una mayor rentabilidad.

(3) En el mes de marzo de 2025 se realizó la venta de los títulos C y MZ de la Emisión TIPS Pesos N7.

(4) El saldo correspondía a la constitución de un CDT, clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS, como instrumentos de deuda convertibles de acuerdo con el Prospecto de colocación aprobado en diciembre de 2022. La fecha de cancelación de los BOCEAS, fue el día 16 de diciembre de 2025. Para una mejor claridad ver Nota 19.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable tuvieron un comportamiento destacado a lo largo de todo el año 2025, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (títulos emitidos por otras instituciones financieras), ante la tendencia decreciente de la inflación que paso de 5.2% en 2024 a 5.10% en diciembre 2025, y la consolidación de la tendencia a la baja de las tasas de los títulos por expectativas de disminución de la tasa de intervención del Banco de la República que pasó de 9.5% en 2024 a 9.25% en diciembre de 2025. También contribuyó la remuneración de las cuentas de ahorro de la porción de efectivo de la compañía y la rentabilidad de los Fondos de Inversión Colectiva.

A continuación, se muestra el portafolio de inversiones por vencimiento:

#### 2025

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 Años	2 a 3 años	3 a 4 Años	4 a 5 Años	Mayor de 5 Años	Total 2025
Inversiones negociables en títulos de deuda.	\$2.048.640	\$ 1.990.620	\$5.961.067	\$3.941.919	\$ -	\$ 23.654.571	\$ 37.596.817
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda.	\$5.224.540	\$ 4.891.550	\$1.936.330	\$857.797	\$ 5.067.300	\$ 36.312.841	\$ 54.290.358
Inversiones al vencimiento en títulos de deuda.	-	-	-	-	-	-	\$ -
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	12.367.998	-	-	-	-	-	\$ 12.367.998
<b>Total</b>	<b>\$ 19.641.178</b>	<b>\$ 6.882.170</b>	<b>\$ 7.897.397</b>	<b>\$ 4.799.716</b>	<b>\$ 5.067.300</b>	<b>\$ 59.967.412</b>	<b>\$ 104.255.173</b>

#### 2024

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 Años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 Años	Total 2024
Inversiones negociables en títulos de deuda.	\$15.641.238	\$ 3.157.030	\$45.597	\$22.513.855	\$ 150.688	\$ 9.369.065	\$ 50.877.473
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda.	\$8.634.171	\$ 5.455.320	\$5.107.008	\$24.807.814	\$ 140.215	\$ 12.096.094	\$ 56.240.622
Inversiones al vencimiento en títulos de deuda.	-	\$ 10.854.068	-	-	-	-	\$ 10.854.068
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	1.061.336	-	-	-	-	-	\$ 1.061.336
<b>Total</b>	<b>\$ 25.336.745</b>	<b>\$ 19.466.418</b>	<b>\$ 5.152.605</b>	<b>\$ 47.321.669</b>	<b>\$ 290.903</b>	<b>\$ 21.465.159</b>	<b>\$ 119.033.499</b>

*Valores máximos, mínimo y promedio del portafolio* - En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximos, mínimo y promedio del portafolio presentados en el período 2025 y 2024 mencionado:

	2025	2024
Valor máximo	\$ 159.078.341	\$ 162.453.310
Valor mínimo	103.169.581	112.508.102
Valor promedio	132.124.214	130.768.453

*Composición por tipo de inversión*

Tipo de Inversión	2025		2024	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's	\$ 15.287.640	14,66%	\$ 46.597.248	39,15%
TES	14.163.140	13,59%	14.244.037	11,97%
Bonos	9.710.903	9,31%	3.145.904	2,64%
Valores adquiridos en Titularizaciones (1)	23.537.890	22,58%	27.876.035	23,42%
Títulos subordinados adquiridos en titularizaciones (2)	29.186.918	28,00%	26.108.939	21,93%
Fondos de Inversión Colectiva	<u>12.368.682</u>	<u>11,86%</u>	<u>1.061.336</u>	<u>0,89%</u>
Total	<u>\$ 104.255.173</u>	<u>100,00%</u>	<u>\$ 119.033.499</u>	<u>100,00%</u>

(1) Corresponde a inversiones en títulos "A" de las emisiones Tips Pesos N25 y U7, valorados a precios de mercados.

(2) Corresponden a títulos B, C y MZ de la emisión Tips Pesos N25 y TIPS UVR U7.

*Composición por tipo de emisor*

Sector emisor	2025		2024	
	Valor de inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Financiero (Universalidades) - Bancos	\$ 103.431.648	99,21%	\$ 115.887.595	97,36%
Entidades públicas	<u>823.525</u>	<u>0,79%</u>	<u>3.145.904</u>	<u>2,64%</u>
Total	<u>\$ 104.255.173</u>	<u>100,00%</u>	<u>\$ 119.033.499</u>	<u>100,00%</u>

*Composición por calificación crediticia*

Calificación	A diciembre 31 de 2025		A diciembre 31 de 2024	
	Valor de mercado	Participación	Valor de mercado	Participación
AAA	76.710.680	73,58%	87.869.265	73,82%
AA+	-	0,00%	147.279	0,12%
BBB+	-	0,00%	489.603	0,41%
BB	-	0,00%	1.723.449	1,45%
Nación	14.163.140	13,59%	14.244.037	11,97%
BRC1+	1.012.670	0,97%	13.498.530	11,34%
Sin calificación	12.368.683	11,86%	1.061.336	0,89%
Total	104.255.173	100,00%	119.033.499	100,00%

9. CARTERA DE CREDITOS, NETO

	2025	2024
Cartera de créditos	<u>-</u>	<u>46.351.498</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46.351.498</u>

La cartera de créditos correspondía a la cartera de créditos adquiridos a CREDIFAMILIA, mediante contrato maestro de compraventa anticipada de portafolio de créditos hipotecarios suscrito entre la Titularizadora y Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., con la finalidad de incluirlos en posteriores procesos de titularización en cumplimiento del objeto y modelo de negocio de la compañía.

La cartera de créditos hipotecarios que estaba en el balance de Titularizadora Colombiana S.A., fue liquidada como parte del proceso de incorporación a la titularización de la Emisión TIPS SOCIALES UVR U-7, realizada el 28 de julio de 2025 (Ver notas a los estados financieros de la universalidad asociada a la emisión TIPS Sociales UVR U-7).. En esta emisión la Sociedad Titularizadora participó como inversionista en la compra del Título A2, el cual representa el 16% del total de la emisión.

#### 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

El siguiente es el detalle de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:

	2025	2024
Comisiones (1)	\$ 1.231.834	\$ 1.309.875
Intereses	-	49.854
Comisión de éxito y estructuración (2)	6.551.962	7.322.728
Arrendamientos	46.047	-
Deudores (3)	<u>9.505.660</u>	<u>21.366.603</u>
Subtotal	\$ 17.323.053	\$ 30.049.060
Pagos por cuenta de clientes	<u>74.024</u>	<u>22.652</u>
Subtotal	74.024	22.652
Deterioro de cuentas por cobrar	<u>(16.368)</u>	<u>(16.368)</u>
Subtotal	(16.368)	(16.368)
Total	<u>\$ 17.393.159</u>	<u>\$ 30.055.344</u>

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La variación corresponde principalmente a las comisiones de administración de las universalidades y su valor varía teniendo en cuenta que el cálculo de la comisión de administración se realiza sobre el saldo de capital de cada una de las 38 emisiones, la cual disminuye por el recaudo de cartera de cada emisión y aumenta cuando se emiten nuevas Universalidades.

(2) Se compone principalmente por las comisiones de estructuración y éxito de las emisiones realizadas en el año 2025 (TIV V12, TIV V13, TIV V14, Tips N-25, Tips U7) las cuales se cobran en un período de 24 meses. La variación corresponde al recaudo de las cuotas correspondientes al año 2025, mientras que para el año 2024 se emitieron siete (7) Universalidades por mayores montos, generando mayor comisión (TIV V7, TIV V8, TIV V9, TIV V10, Tips N-22, Tips N-23, Tips N-24).

(3) Está constituida principalmente por:

- a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes a diciembre 2025 su valor es de \$1.296.194, mientras que a diciembre de 2024 su saldo era de \$1.609.875
- b. Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realizan las emisiones. Con corte a diciembre del año 2025 se han generado gastos iniciales de las emisiones Tips Pesos N25, TIV V11, TIV V12, TIV V13, TIV V14, UVR U5, UVR U7, TIL L5 por valor de \$7.936.315. Con corte a diciembre del año 2024 se habían generado gastos iniciales de las emisiones TIV V7, TIV V8, TIV V9, TIV V10, Tips N-22, N-23, N-24 y UVR U7, por valor de \$18.749.842. Así como el precio variable de la compraventa anticipada del portafolio seleccionado WH CREDIFAMILIA, por valor de \$1.315.488.

11. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

	2025	2024
Propiedades y equipo propios	\$ 7.802.080	\$ 7.465.572
	<u>\$ 7.802.080</u>	<u>\$ 7.465.572</u>
Edificios		
Saldo inicial	\$ 6.645.710	\$ 6.273.923
Revaluación	<u>371.788</u>	<u>371.787</u>
Total	7.017.498	6.645.710
Vehículos		
Saldo inicial	239.900	239.900
Ventas	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Vehículos	<u>239.900</u>	<u>239.900</u>
Equipo de oficina		
Saldo inicial	336.622	231.128
Compras	10.376	199.967
Retiros	<u>(571)</u>	<u>(94.473)</u>
Total Equipo de oficina	<u>\$ 346.427</u>	<u>\$ 336.622</u>
Equipo de computación		
Saldo inicial	2.211.477	2.237.302
Compras	282.225	74.622
Retiros	<u>(120.574)</u>	<u>(100.447)</u>
Total Equipo de computo	<u>2.373.128</u>	<u>2.211.477</u>
Depreciación		
Saldo inicial	1.968.137	1.816.862
Vehículos	47.980	47.980
Equipo de oficina	22.415	15.206
Equipo de oficina – retiros	(571)	-
Equipo de computación	194.480	182.745
Equipo de computación – retiros	<u>(57.568)</u>	<u>(94.656)</u>
Total Depreciación	<u>\$ 2.174.873</u>	<u>\$ 1.968.137</u>
Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 7.802.080</u>	<u>\$ 7.465.572</u>

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana corresponde a inmuebles que se encuentran ubicados en ciudad de Bogotá, Colombia en la Avenida Calle 72 No. 7 – 64, oficinas 301, 501 y 801 y el inmueble ubicado en la Calle 93 de la ciudad de Barranquilla.

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:	2025	2024
Propiedades de inversión	\$ <u>26.079.564</u>	\$ <u>24.473.512</u>
Total Propiedades de Inversión	\$ <u>26.079.564</u>	\$ <u>24.473.512</u>
Valor razonable:	2025	2024
Saldo al comienzo del año	\$ 24.473.512	\$ 23.258.556
Ajustes al valor razonable (1)	<u>1.606.052</u>	<u>1.214.956</u>
Saldo al final	\$ <u>26.079.564</u>	\$ <u>24.473.512</u>

(1) El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Ventas y Avalúos S.A.S en diciembre de 2025 y 2024. Estos avalúos presentaron los siguientes valores: \$1.260.189 correspondiente a las oficinas de la calle 72 y \$345.863 a los inmuebles de Barranquilla. Los ingresos por alquiler de propiedades se encuentran clasificados como arrendamientos en el estado de resultados.

### 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de las obligaciones financieras al 31 de diciembre comprendía:

	2025	2024
Obligaciones financieras (1)	\$ -	\$ 65.395.911
Intereses créditos nacionales	<u>-</u>	<u>151.960</u>
Total obligaciones financieras	\$ <u>-</u>	\$ <u>65.547.871</u>

(1) Al cierre del 31 de diciembre de 2025, se cancelaron todas las obligaciones financieras que se habían contraído para adquirir la cartera del WH de Credifamilia desde el año 2024 y para la emisión TIPS Pesos U7, y un saldo de la emisión Tips Pesos N25. Con los recursos de la venta de la cartera se cancelaron las obligaciones financieras.

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2024 correspondían créditos adquiridos a los bancos nacionales Bancolombia y Banco Av Villas, con las siguientes condiciones:

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco Av Villas
Plazo	4 meses	6.870meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR NAMV a un mes	IBR + 0,65%.
Saldo capital al cierre	\$ 45.896.350	\$ 19.499.561

### 14. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Las cuentas por pagar con corte a 31 de diciembre de 2025 y 2024 que ascienden a \$1.448.517 y \$976.267 respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora dentro del giro normal del negocio.

	2025	2024
Proveedores nacionales	\$ 370.961	\$ 320.347
Saldos a favor de las universalidades	<u>1.077.556</u>	<u>655.920</u>
Total cuentas por pagar	\$ <u>1.448.517</u>	\$ <u>976.267</u>

El incremento del saldo a favor de las Universalidades corresponde a las universalidades TIV V14 por \$905.790 por recaudo pendiente de trasladar a la Universalidad que se realizó en el mes de enero de 2026

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

15.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	2025	2024
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta	\$ 389.110	\$ -
Total Activos	<u>389.110</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta	-	2.582.736
Industria y Comercio	119.053	165.786
Impuesto a las Ventas	1.279.779	1.320.151
Retención en la fuente	<u>800.354</u>	<u>687.598</u>
Total Pasivos	<u>\$ 1.810.076</u>	<u>\$ 4.756.271</u>

15.2 Impuesto sobre la renta reconocido en resultados - Las disposiciones fiscales aplicables a la Compañía establecen que el impuesto de renta debe ser liquidado a una tarifa general del 35% para el año 2025 y 2024.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 1819 de 2016, para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos deberá ser de acuerdo con los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia – NCIF, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia, sin perjuicio de las excepciones dispuestas en la norma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

Para los años 2025 y 2024, la Compañía calculó la provisión para el impuesto sobre la renta tomando como base la renta ordinaria, siendo ésta superior a la renta presuntiva.

	2025	2024
Impuesto corriente:		
Impuesto sobre la renta año corriente	\$ 4.599.405	\$ 6.651.401
	4.599.405	6.651.401
Impuesto diferido		
Originación y reversión de diferencias temporarias	<u>(146.417)</u>	<u>136.206</u>
Total impuesto sobre la renta reconocido en el año	<u>\$ 4.449.988</u>	<u>\$ 6.787.607</u>

El siguiente es un resumen de la conciliación entre el total de gasto de impuesto sobre la renta calculado a las tarifas tributarias actualmente vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en el estado de resultados.

Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta	\$	15.241.976	\$	19.015.887
Ingresos no gravados:				
Recuperaciones no gravadas		(66.236)		(413.327)
Valoración de comisiones		(150.910)		(390.882)
Valoración/Desvaloración propiedades de inversión		(1.606.052)		(1.214.956)
Valoración de mercado portafolio		2.425.241		626.800
Valoración derivados de cobertura		(568.642)		(1.257.822)
Beneficio cartera VIS - Credifamilia		(5.474.640)		-
Gastos no deducibles				
Gravamen a los movimientos financieros (50%)		230.167		249.803
Gasto financiero WH Credifamilia		2.900.309		-
Provisión Bonificaciones		1.075.495		1.759.194
Deterioro ANMPV		191.416		133.350
Otros		423.397		269.871
Diferencia en cambio por derivados de cobertura		538.213		1.126.859
Gastos fiscales				
Depreciación ANMPV		(110.177)		(110.177)
Bonificaciones efectivamente pagadas		(2.090.878)		(722.496)
Depreciación ANMPV		-		(166.445)
Ingresos Renta Fiscal				
Realización derivados de cobertura		182.477		98.342
Base de impuesto de renta		13.141.156		19.004.001
Tasa de impuesto		<u>35%</u>		<u>35%</u>
Subtotal de impuesto de renta corriente		4.599.405		6.651.400
Gastos por impuesto de renta y ganancia ocasional		<u>4.599.405</u>		<u>6.651.400</u>
Saldo a favor, anticipos y autorretenciones		<u>5.009.965</u>		<u>4.090.115</u>
Total impuesto corriente (a favor) por pagar		<u>(410.560)</u>		<u>2.561.285</u>
Otros impuestos de renta (1)		<u>21.451</u>		<u>21.451</u>
Total Impuesto de renta (a favor) por pagar	\$	<u>(389.109)</u>	\$	<u>2.582.736</u>

(1) Para el año 2025, corresponde al saldo de provisión de renta posterior a la presentación de la declaración, recuperada en el año 2024. El saldo del año 2024 corresponde a otros impuestos de renta. Para el año 2025, se generó un saldo a favor en el impuesto de renta debido al incremento e la tarifa de la Auto retención en la fuente la cual pasó de 1.1% al 3.5% desde el mes de junio de 2025, lo que generó mayor retención y por lo tanto Saldo a Favor al finalizar el periodo.

En concordancia con lo anterior. la determinación de la base gravable de los impuestos de renta por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se realizó con base en las disposiciones tributarias aplicables.

*Precios de transferencia* - En la medida en que la Compañía realiza operaciones con compañías vinculadas al exterior se encuentra sujeta a las regulaciones de a precios de transferencia, que fueron introducidas en Colombia con las leyes 788 de 2002 y 863 de 2003. Durante el año 2025 y 2024 la Compañía no realizó operaciones que impliquen la obligación de precios de transferencia.

*Ley de Inversión Social* – El Gobierno Nacional expidió la Ley 2155 de 2021 el 14 de septiembre de 2021, que incorpora entre otras la siguiente disposición desde el 1 de enero de 2022:

- *Impuesto Sobre la Renta y Complementarios* – La tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia obligadas a presentar declaración de renta será del 35% a partir del año 2022.

Se mantiene la deducción del 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagadas durante el año que tengan relación de causalidad con la actividad económica de la entidad. En el impuesto de industria y comercio, avisos y tableros (ICA) el contribuyente podrá tomar como descuento tributario del impuesto a la renta el 50%. El gravamen a los movimientos financieros será deducible el 50%.

- *Impuesto de Normalización Tributaria* – Se establece nuevamente el impuesto de normalización tributaria como complementario del impuesto de renta. El hecho generado es la posesión de activos omitidos y de pasivos inexistentes.

La tarifa será del 17% y no será deducible del impuesto sobre la renta.

- *Mecanismos de Lucha Contra la Evasión:*

a) *Inscripción de oficio en el registro único tributario: Se faculta a la DIAN para inscribir de oficio en el RUT a cualquier persona natural, que por cruces de información sea sujeto pasivo de obligaciones tributarias.*

b) *Determinación oficial del impuesto sobre la renta mediante facturación: Se faculta a la DIAN para determinar y liquidar el impuesto de renta mediante la facturación de acuerdo con la información exógena y la información del sistema de facturación electrónica, factura que prestara merito ejecutivo.*

c) *Beneficiario final: se cambia el concepto de beneficiario efectivo a beneficiario final, que hace referencia a la persona natural que controla directa o indirectamente, de otra parte, se establece el Registro único de beneficiarios finales y se crea el sistema de identificación de estructuras sin personería jurídica.*

- *Beneficios que establece la reforma: Se adiciona nuevamente el beneficio de auditoría para los años 2025 y 2024, se establece la conciliación contencioso-administrativa como mecanismo de terminación de forma anticipada de procesos que estén en instancias judiciales, reducción transitoria de sanciones y tasas de intereses y aplicación del principio de favorabilidad en etapa de cobro.*

## 16. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO , NETO

*Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria* - Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos calculados y registrados en los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversarán.

*Periodo terminado en 31 de diciembre de 2025*

	2024	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2025
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	\$ 512.455	\$ (187.479)	\$ -	\$ 324.976
Inversiones	-	639.239	230.398	869.637
Impuestos del exterior	-	-	-	-
Subtotal	512.455	451.760	230.398	1.194.613

	2024	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2025
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones	238.549	(238.549)	-	-
Propiedades de inversión	3.671.027	240.907	-	3.911.934
Propiedades y equipo	881.198	112.311	-	993.509
Derivados de cobertura	<u>(13.763)</u>	<u>13.763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>4.777.011</u>	<u>128.432</u>	<u>-</u>	<u>4.905.443</u>
Total	<u>4.264.556</u>	<u>(323.328)</u>	<u>(230.398)</u>	<u>3.710.830</u>

*Periodo terminado en 31 de diciembre de 2024*

	2023	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2024
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	\$ 311.272	\$ 201.183	\$ -	\$ 512.455
Impuestos del exterior	27.130	(27.130)	-	-
Subtotal	<u>338.402</u>	<u>174.053</u>	<u>-</u>	<u>512.455</u>
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones	1.187.534	28.576	977.561	238.549
Propiedades de inversión	3.488.784	182.243	-	3.671.027
Propiedades y equipo	767.994	113.204	-	881.198
Derivados de cobertura	<u>-</u>	<u>(13.763)</u>	<u>-</u>	<u>(13.763)</u>
Subtotal	<u>5.444.312</u>	<u>310.260</u>	<u>977.561</u>	<u>4.777.011</u>
Total	<u>5.105.910</u>	<u>136.207</u>	<u>977.561</u>	<u>4.264.556</u>

El Gobierno Nacional expidió la Ley 2277 – Reforma tributaria para la igualdad y la justicia social, los principales cambios son:

▪ *Impuesto de Renta Personas Jurídicas*

- Se mantiene la tarifa del impuesto general del 35%. La sobretasa para el sector financiero se incrementa del 3% al 5%.
- Tasa mínima de tributación del impuesto a la renta sobre que se aplicara a la utilidad financiera depurada, (tarifa del 15%), salvo que la utilidad depurada (UD) sea igual o menor a cero (\$0).
- Las deducciones, exenciones y descuentos especiales limitados al 3% de la renta líquida computada antes de tales beneficios.
- El ICA será nuevamente una deducción tributaria, y en ningún caso un descuento tributario en el impuesto a la renta.
- Se grava la utilidad en venta de acciones que cotizan en bolsa cuando superen el 3% de las acciones en circulación. Esta limitación estaba en el 10%.
- Se consideran beneficios fiscales concurrentes la solicitud de más de un beneficio tributario sobre el mismo hecho económico. Para tal efecto se consideran beneficios concurrentes: (i) las deducciones sin relación de causalidad, (ii) los descuentos tributarios, (iii) las rentas exentas, (iv) los ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional y (v) la tarifa impositiva reducida.

- g) Se derogó la exención tributaria en materia de impuesto a la renta a favor de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria.
- *Impuesto de Renta Personas Naturales*
  - a) Renta exenta del 25% sin exceder de 2.880 UVT se redujo a 790 UVT
  - b) Límite de rentas exentas y deducciones del 40% sin exceder de 5.040 UVT se redujo a 1.340 UVT
- *Ganancias Ocasionales*- La tarifa de ganancias ocasionales incrementa del 10% al 15%.
- *Dividendos*:
  - a) En el impuesto de renta la tarifa era del 10%, la cual aumenta para las personas naturales del 0% al 39%. En el caso de los accionistas no residentes, la tarifa será del 20%.
  - b) Retención en la fuente sobre dividendos pagados a personas naturales se incrementa al pasar del 10% al 15%
  - c) Retención en la fuente sobre dividendos pagados a personas jurídicas se incrementa al pasar del 7.5% al 10% pagados por primera vez.
- *Impuesto de Timbre*- Impuesto de timbre sobre las escrituras públicas de enajenación de inmuebles: 1.5% sobre el exceso de 20.000 UVT cuando el precio de enajenación esté entre 20.000 y 50.000 UVT; 3% sobre el exceso de 50.000 UVT.

17. OTROS PASIVOS

A continuación, se presenta el detalle de los otros pasivos:

	2025	2024
Otras provisiones	\$ 38.041	\$ 232.425
Total otros pasivos	<u>\$ 38.041</u>	<u>\$ 232.425</u>

Corresponde a otros pasivos de corto plazo por concepto de honorarios de Junta directiva, comités, comisiones, gastos del período, que se pagan en el año siguiente.

18. BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR

Los siguientes son los pasivos que posee la Titularizadora Colombiana con corte a cada periodo por concepto de Beneficios a Empleados:

	2025	2024
Cesantías	\$ 289.911	\$ 251.534
Intereses sobre las cesantías	33.955	29.662
Vacaciones	524.650	428.915
Bonificaciones (1)	<u>443.664</u>	<u>1.377.514</u>
Total pasivos por beneficios a empleados	<u>\$ 1.292.180</u>	<u>\$ 2.087.625</u>

El cálculo realizado sobre las prestaciones de ley se efectúa a la legislación vigente.

(1) Corresponde principalmente a la aprobación del cálculo de la bonificación por resultados, pagaderas en el mes de abril del año siguiente. El objeto es estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la Compañía. Su cálculo se efectúa en cada año de acuerdo con el número y tamaño de las emisiones realizadas en cada periodo, y se pagan por mera liberalidad de la Compañía.

19. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES

	2025		2024
Valor nominal	\$	-	\$ 10.833.983
Intereses causados		-	56.378
Instrumentos de patrimonio – BOCEAS-----			<u>285.431</u>
Total instrumentos de deuda	<u>\$</u>	<u>-</u>	<u>\$ 11.175.791</u>

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Titularizadora Colombiana S.A. realizada en diciembre de 2022 se aprobó la emisión y colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas), La emisión se realizó mediante el sistema de oferta privada dirigida exclusivamente a los accionistas. Los instrumentos de deuda convertibles se emitieron en 16 de diciembre de 2022 a un precio de emisión de \$2.121,23 por nota. Los instrumentos se pueden convertir en acciones ordinarias de la Titularizadora al vencimiento del título (3 años). En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.121,23 nota de préstamo. Las cuales se convirtieron en acciones el 16 de diciembre de 2025. El interés del 14,15% se pagó hasta la fecha de liquidación

Los instrumentos de deuda convertibles en acciones están compuestos por:

a) El 14 de diciembre de 2022 se aprobó el Prospecto de Colocación BOCEAS para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada por el monto de \$10.833.982.829. Con las siguientes características Clase; Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones, Cantidad; 5.107.406. Boceas, Serie; Única, Valor nominal; \$2.121,23, Plazo de vencimiento; tres (3) años; Tasa de interés; 14.15% E.A, Modalidad de pago; Trimestre Vencido

Para diciembre de 2025, se presentó un incremento del patrimonio correspondiente a la conversión de los BOCEAS I, en consecuencia, el valor del capital suscrito y pagado de la Titularizadora pasó de \$67.883.133 a \$72.757.396.

Para diciembre de 2024 el capital suscrito y pagado de la Titularizadora pasó de \$66.360.491 a \$67.883.133 en diciembre de 2024, como consecuencia de la conversión de los BOCEAS II.

20. PATRIMONIO

*20.1 Capital* - Titularizadora es una Sociedad Anónima. La composición de su capital se detalla a continuación:

El capital suscrito y pagado a 31 de diciembre de 2025 estaba representado por 72.757.396 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una, que representa un valor de \$72.757.396, mientras que para 31 de diciembre de 2024 estaba representado por 67.883.133 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una, que representa un valor de \$67.883.133.

Para marzo 28 de 2025, según Asamblea General de Accionistas, se aprobó el proyecto de distribución de utilidades del año 2024 equivalente a la suma de \$11.005 millones, los cuales se distribuyeron en efectivo en dos cuotas iguales.

*20.2 Reservas* - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de diciembre de 2025 y 2024, estaban constituidas así:

	2025		2024
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 31.764.781	\$	30.908.791
Reserva legal	<u>1.222.828</u>		<u>855.990</u>
Total reservas a 31 de diciembre	<u>\$ 32.987.609</u>	<u>\$</u>	<u>31.764.781</u>

La naturaleza y propósito de las reservas del patrimonio de Titularizadora, se describen a continuación:

*Reserva legal* - La Compañía está obligada a apropiarse como reserva legal el 10% de sus utilidades netas anuales, hasta que el saldo de la reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero debe utilizarse para absorber o reducir pérdidas. Son de libre disponibilidad por la Asamblea General las apropiaciones hechas en exceso del 50% antes mencionado.

*20.3 Prima en colocación de acciones* - De las cuentas que conforman el patrimonio, la prima en colocación de acciones a 31 de diciembre de 2025 y 2024, estaban constituidas así:

	2025	2024
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 19.784.513	\$ 9.069.581
Prima en colocación de acciones emitidas	<u>5.959.720</u>	<u>10.714.932</u>
Total prima en colocación de acciones a 31 de diciembre	<u>\$ 25.744.233</u>	<u>\$ 19.784.513</u>

El 16 de diciembre de 2025, se realizó la conversión al vencimiento de los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (BOCEAS 1), por valor de \$10.833 millones los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía \$4.874 millones y a prima en colocación de acciones \$5.959 millones lo cual se refleja en el incremento del patrimonio correspondiente, en consecuencia el valor del capital suscrito y pagado de la Titularizadora pasó de \$67.883.133.000 a \$72.757.396.000.

*Composición del Patrimonio* - A continuación, la conformación de su capital social por clase de acciones y participación superior al 10%:

Accionista	Clase de Acción	Porcentaje por tipo de acción	% Participación de los accionistas
Banco Davivienda S.A.	Ordinaria	100%	27%
Banco Caja Social S.A.	Ordinaria	100%	27%
Bancolombia S.A.	Ordinaria	100%	27%
Banco AV Villas S.A.	Ordinaria	100%	13%
Otros	Ordinaria	100%	6%

## 21. INGRESOS

### *Ingresos de operación*

	2025	2024
Ingresos financieros de cartera (1)	\$ 8.551.990	\$ 5.152.661
Ingresos financieros operaciones del mercado (2)	3.769.560	3.157.118
Por valoración de inversiones a valor razonable (3)	11.527.044	17.420.183
Comisiones y/o honorarios (4)	19.467.496	21.534.731
Por venta de inversiones (5)	323.613	1.043.578
Ingresos por arrendamientos (7)	1.857.097	1.736.795
Por reajuste a la UVR	50.672	-
Valoración de derivados	294.058	-
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto (6)	76.332	215.869

Valoración de propiedades de inversión (8)	1.606.052	1.214.956
Diversos	<u>171.418</u>	<u>503.423</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 47.695.332</u>	<u>\$ 51.979.314</u>

- (1) Derivado de los procesos de titularización se generaron ingresos por intereses correspondientes a la tenencia de la cartera de crédito del WH de Credifamilia hasta la fecha de la emisión de la Universalidad Tips U7, y la cartera de crédito de WH Finanzauto Hasta la fecha de emisión de las Universalidades V13 y V14, así como para las titularizaciones TIPS pesos N25, TIV V12, antes de la separación patrimonial de cada universalidad; para el año 2024, correspondía a las titularizaciones TIV V7, TIV V8, TIV V9, TIV V10, Tips Pesos N23 y Tips Pesos N24, por los días de tenencia de la cartera antes de constituir las respectivas emisiones.
- (2) Corresponde a los ingresos percibidos por rendimientos de los fondos de inversión colectiva y las cuentas de ahorro. Adicionalmente los intereses que se cobran a las Universalidades por financiación de gastos iniciales y financiación de la comisión de estructuración. La variación entre el ingreso del año 2024 frente a diciembre de 2025 corresponde a mejores tasas de intereses en los FIC's en el último periodo.
- (3) Los ingresos por valoración y rendimientos financieros se devengan por el portafolio de inversiones y se presentan netos. La variación corresponde a la valoración de inversiones y recomposición del portafolio de acuerdo con lo explicado en la Nota 8.
- (4) Corresponde a la comisión de estructuración, que se reconoce en la fecha inicial de cada emisión para ser recaudada mensualmente en doce o veinticuatro cuotas, en el año 2025 se realizaron cinco emisiones (TIV V-12, V13, V14, TIPS Pesos N25 y Tips UVR U7) y para el año 2024 se realizaron siete misiones (TIV V-7, V8, V9, V10, TIPS Pesos N22, N23 y N24) y su liquidación depende del monto emitido; así mismo la Comisión de administración, que corresponde a la comisión por administración de las Universalidades, que se causa mensualmente y la comisión de garantía a favor de la Titularizadora que se reconoce mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el Término de Vigencia de los títulos A. Ver descripción en la Nota 3.19. Durante el año 2025, se emitieron menos universalidades y las mismas eran de menor valor de emisión con respecto al año 2024.
- (5) Corresponde a la venta de inversiones TIPS y CDTS.
- (6) Corresponde a la valoración del derivado de cobertura para la constitución de un *time deposit* adquirido en septiembre de 2024, con Bancolombia Panamá, con un vencimiento de 30 días. Dicho derivado se tuvo hasta su vencimiento el cual fue el 15 de enero de 2025.
- (7) Correspondiente al ingreso por arrendamiento de las oficinas ubicados en ciudad de Bogotá, Colombia en la Avenida Calle 72 No. 7 – 64, oficinas 301, 501 y 801 de propiedad de la Titularizadora, y el inmueble ubicado en la Calle 93 de la ciudad de Barranquilla. (ver nota 8)
- (8) Este ingreso corresponde a la valorización de propiedades de inversión, cuyo avalúo es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y realizados con base en precios de transacciones similares. El avalúo del inmueble de Barranquilla tiene fecha de 9 de diciembre de 2025.

## 22. GASTOS

<i>Gastos de operación</i>	2025	2024
Beneficios a empleados (1)	15.692.762	15.565.902
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones (2)	6.482.963	7.277.519
Intereses BOCEAS (3)	1.339.835	1.941.654
Honorarios	1.947.691	1.600.759
Impuestos (4)	1.449.394	1.539.973
Diversos (5)	1.472.318	1.537.075

Contribuciones y afiliaciones	1.150.462	1.045.598
Amortización de activos intangibles	781.110	586.853
Comisiones bancarias	514.790	364.421
Depreciaciones	408.646	379.281
Arrendamientos	356.523	402.654
Diferencia de cambio	339.961	84.906
Seguros	221.479	237.604
Por venta de inversiones	102.567	-
Mantenimiento, reparaciones y adecuaciones (6)	122.528	248.537
Legales	70.326	95.000
Adecuación e instalación	24.182	12.946
Valoración de derivados	-	39.323
Deterioro de cuentas por cobrar (7)	-	16.368
Total de gastos operacionales	<u>\$ 32.453.356</u>	<u>\$ 32.963.427</u>

- (1) El incremento corresponde principalmente a tres factores fundamentales: a) cambio en la política de incremento salarial a toda la compañía, pasando de incrementar el sueldo a cada trabajador en su año aniversario, a hacer un incremento unificado a todo el personal en el mes de marzo de cada año; b) indemnizaciones realizadas durante el año 2025; c) incorporación de un plan de capacitación robusto a todo el personal de la compañía en diferentes áreas.
- (2) La variación del saldo de los intereses de créditos corresponde a la cancelación de todas las obligaciones financieras que se habían contraído para adquirir la cartera del WH Credifamilia desde el año 2024 y los recursos necesarios para atender los gastos de las Universidades TIPS U7 y TIPS N25., de acuerdo con lo mencionado en la (Nota 10).
- (3) El saldo a diciembre 31 de 2025 corresponde a los intereses reconocidos de los Boceas I, a las tasas pactadas inicialmente hasta la fecha de su vencimiento. El saldo a diciembre 31 de 2024, corresponden también a los Boceas I y II reconocidos, ver detalle en la Nota 19.
- (4) Los principales ítems de este rubro son: el impuesto predial de los activos catalogados como propiedades de inversión por \$203.552, el gravamen a los movimientos financieros GMF 4xmil por \$460.335 y el impuesto de industria y comercio por 785.507.
- (5) Los valores que principalmente componen este rubro: gastos por concepto de elementos de aseo vigilancia por \$89575, servicios públicos por \$119.660, publicidad por \$302.192, procesamiento de datos \$234.568, gastos de viaje \$125.393, administración de inmuebles \$130.951, restaurante \$54.708, eventos institucionales \$121.173 y publicaciones \$217.780, entre los más relevantes. Al cierre de diciembre 31 de 2024, este rubro estaba representado en aseo y cafetería y vigilancia \$92.203, servicios públicos \$128.293, publicidad por \$246.808, procesamiento de datos \$392.281, gastos de viaje \$145.440, administración de inmuebles \$124.069, restaurante \$96.592, eventos institucionales \$60.178 y publicaciones \$165.828, entre los más relevantes.
- (6) El siguiente es el detalle a 2025 y 2024:

	2025	2024
Mantenimiento y reparaciones	98.347	235.591
Adecuaciones e instalaciones	<u>24.182</u>	<u>12.946</u>
	122.528	248.537

(7) Corresponde al registro de deterioro de cuentas por cobrar con la universalidad TIN.

23. PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de las transacciones y saldos con accionistas y de los pagos efectuados a los directivos y a los miembros de la Junta Directiva:

Año 2025	Miembros de Junta			Totales
	Accionistas	Directiva	Pagos a Directivos	
Activo				
Cuentas de ahorro	14.953.205	-	-	14.953.205
Inversiones - CDT's (1)	5.904.220	-	-	5.904.220
Pasivo				
Proveedores	38.380	-	-	38.380
Gastos				
Gastos de personal (2)	-	-	1.755.829	1.755.829
Gastos financieros	4.382.732	-	-	4.382.732
Honorarios y comisiones	3.258	316.811	-	320.069
Ingresos				
Ingresos financieros	830.499	-	-	830.499
Arrendamientos (3)	465.070	-	-	465.070

Año 2024	Miembros de Junta			Totales
	Accionistas	Directiva	Pagos a Directivos	
Activo				
Cuentas de ahorro	14.088.848	-	-	14.088.848
Inversiones - CDT's (1)	16.367.180	-	-	16.367.180
Pasivo				
Boceas	10.987.011	-	-	10.987.011
Proveedores	779	-	-	779
Otros Pasivos	-	-	-	-
Gastos				
Gastos de personal (2)	-	-	1.642.033	1.642.033
Gastos financieros	4.573.578	-	-	4.573.578
Honorarios y comisiones	3.768	257.318	-	268.086
Ingresos				
Ingresos financieros	827.631	-	-	827.631
Comisiones	-	-	-	-
Sustitución de cartera	11.416	-	-	11.416
Arrendamientos (3)	442.082	-	-	442.082

(1) Corresponde a las inversiones en CDT's que se encuentran a valor de mercado.

(2) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel, funcionarios de alta gerencia.

(3) Son los ingresos recibidos correspondiente a canon de arrendamiento de las propiedades de inversión.

24. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

La Compañía no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

25. GOBIERNO CORPORATIVO (NO AUDITADO)

Las políticas y directrices que rigen el Gobierno Corporativo en la Titularizadora Colombiana S.A. hacen parte fundamental del Sistema de Control Interno de la Compañía y éstas se encuentran contenidas dentro del Código de Buen Gobierno Corporativo y Código de Ética, documentos que enmarcan el actuar de los accionistas, junta directiva, alta gerencia y empleados. En consideración con la regulación vigente, la Compañía cumple con la publicación anual sobre prácticas de gobierno corporativo a través del diligenciamiento de la Encuesta Código País y el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Junta Directiva y Alta Gerencia* - La Junta Directiva y la Alta Gerencia de la Titularizadora en el desarrollo de sus obligaciones mantienen un conocimiento suficiente y adecuado sobre la estructura del negocio y de los procesos que se realizan en la Compañía y han sido informados de forma periódica sobre los ajustes y actualizaciones realizados a los elementos y procedimientos que integran el Sistema de Control Interno. De manera particular, la Junta ha conocido y evaluado los principales riesgos que puedan afectar el logro de los objetivos y sobre los cuales, en conjunto con la Alta Gerencia, ha definido las estrategias y medidas necesarias para su mitigación. Además, fue informada sobre los resultados de las evaluaciones realizadas por la revisoría fiscal, auditoría externa y por la Dirección de Control interno sobre los procesos y aspectos relevantes de la Compañía.

Dentro de sus facultades, la Junta ha tomado las decisiones correspondientes y ha intervenido en la aprobación de límites, determinación de políticas, evaluación y seguimiento a la consecución de las metas trazadas por la organización, apoyando así el cumplimiento del objeto social de la Compañía, todo de conformidad con las atribuciones que le fueron otorgadas en los Estatutos Sociales.

*Políticas y División de Funciones* - Las políticas que rigen el Sistema de Control Interno y que incluye las requeridas para la gestión de los riesgos, han sido impartidas desde la Junta Directiva y hacen parte integral del desarrollo de los procedimientos en las áreas de negocio de la Compañía. Existen áreas especializadas e independientes entre sí, que identifican, estiman, controlan y gestionan los diferentes riesgos en las actividades de la Compañía, reportando su contenido y cumplimiento directamente a la Junta Directiva y a los comités e instancias correspondientes.

El Código de Buen Gobierno establece que la Junta Directiva y la Administración velarán por la integridad de los sistemas de información gerencial y el adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno. La Junta Directiva ha recibido de parte de la Administración, así como de los comités que apoyan su gestión, informes periódicos sobre el cumplimiento de las políticas de gestión de los riesgos aplicables, asegurando que se mantenga una política integral de la estructura de sus activos y pasivos, tanto de la Compañía como de las universalidades que administra, las cuales se mantienen separadas de su patrimonio acorde a los lineamientos y requisitos definidos en los procesos de titularización y la normatividad aplicable.

*Reportes a la Junta Directiva* - Los miembros de Junta Directiva, de acuerdo con su cronograma anual de reuniones y el desarrollo del orden del día que se les remite con antelación a sus sesiones, son informados sobre los aspectos relacionados con la evolución del mercado, situación financiera de la compañía, seguimiento al presupuesto y los resultados de la gestión de riesgos. La Junta cuenta con los siguientes comités que fortalecen su gestión en los temas que le competen: i) Comité de Auditoría, ii) Comité de Inversiones, iii) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética, iv) Comité de Gobierno Corporativo, v) Comité de Junta Inmobiliario, y vi) Comité de Riesgos. Adicionalmente, se tienen tres comités a nivel administrativo integrados exclusivamente por funcionarios de la Compañía: i) Comité de Activos y Pasivos (ALCO), ii) Comité de Crédito y iii) Comité Operativo (SARO).

La Junta Directiva a través de los Comités de Inversiones y el Comité de ALCO, mantiene un seguimiento y monitoreo oportuno sobre las acciones y estrategias emprendidas para alcanzar los objetivos financieros, el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, la cobertura de riesgos, trading y lineamientos de inversiones para las operaciones de tesorería. Igualmente, a través del Presidente y el Comité de Riesgo, es informada sobre las principales acciones desarrolladas para fortalecer la gestión de riesgo operacional y para mantener los riesgos en los niveles de tolerancia establecidos.

*Infraestructura Tecnológica* - La Compañía cuenta con sistemas de información que le permiten la ejecución adecuada de sus procesos y actividades, permitiéndole generar la información y los resultados necesarios de acuerdo con el tipo de operación y volumen del negocio. Los proyectos de actualización y fortalecimiento tecnológico se realizan acorde con el plan estratégico definido para tal efecto. Por su parte, para el control y la gestión de los riesgos se cuenta con herramientas tecnológicas que permiten realizar monitoreo a las políticas y límites de riesgo de mercado y facilitan la gestión de riesgo operacional.

*Metodologías para Medición de Riesgos* - De acuerdo con la normatividad vigente, la Compañía tiene definidas las metodologías requeridas para la gestión del riesgo de mercado, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Para cada uno de los sistemas de administración de riesgos se tienen definidas políticas, procedimientos y responsabilidades para su adecuada gestión. Estas metodologías le permiten la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos, la definición y aplicación de las medidas de control asociadas permiten mantenerlos dentro de los límites establecidos y acorde con el negocio y operaciones de la Compañía.

En la Nota 27 Gestión de Riesgo se detallan las metodologías usadas para la medición de los riesgos aplicables a la Compañía.

*Estructura Organizacional* - La estructura organizacional de la Compañía ha sido definida bajo los criterios de autoridad, responsabilidad y supervisión, lo que garantiza que exista independencia en la definición y aplicación de procedimientos de control y en las actividades de verificación que se realizan sobre el funcionamiento del control interno. Los roles y responsabilidades de cada uno de los órganos que conforman la estructura se han definido, documentado y actualizado de manera apropiada.

De manera particular, existe independencia entre las áreas de negociación, control de riesgos, contabilización y cumplimiento de operaciones. En ese mismo sentido, el Código de Buen Gobierno, establece que la Junta Directiva fija la pauta para el manejo y divulgación de los conflictos de interés que se puedan presentar a todo nivel en la Compañía y entre los diferentes actores del desarrollo del negocio.

*Recurso Humano* - La Compañía cuenta con un recurso humano calificado, de experiencia y de excelente nivel profesional.

Las personas involucradas en el análisis, medición y gestión de riesgos poseen la experiencia, formación profesional y aptitudes necesarias para el ejercer sus funciones de manera adecuada.

*Verificación de Operaciones* - La Compañía cuenta con las herramientas necesarias para comprobar la integridad de sus operaciones, asegurándose que las mismas se realizan bajo las condiciones de negociación pactadas y dentro de las normas y políticas establecidas. La contabilización de las operaciones se hace de manera oportuna y adecuada con la aplicación de controles que mitigan los posibles errores u omisiones que puedan presentarse. La Titularizadora está organizada internamente por áreas funcionales existiendo independencia entre las funciones de negociación, control de riesgos y de contabilización de las operaciones.

*Auditoría* - El Sistema de Control Interno (SCI) de la Titularizadora Colombiana, se encuentra estructurado acorde a los requisitos y elementos definidos en la regulación emitida por la Superintendencia Financiera y dentro de la cual se encuentra la auditoría interna, la revisoría fiscal y la auditoría externa. Estos órganos, según la normatividad

aplicable, establecen los planes de auditoría en los que se describen las operaciones, procesos, actividades y demás elementos de control interno sujetos a revisión.

En el plan anual de auditoría interna, de revisoría fiscal y auditoría externa aprobados por el Comité de Auditoría, se mantienen períodos específicos dedicados al conocimiento y verificación de las operaciones de la Compañía y a la evaluación de la efectividad del Sistema de Control Interno. Las revisiones efectuadas por los órganos de control permiten verificar la definición y aplicación de las políticas de control interno, la efectividad del SCI y el cumplimiento de la normatividad vigente para la administración de riesgos.

Durante los años 2025 y 2024 los resultados de las revisiones efectuadas se presentaron en las sesiones del Comité de Auditoría y dentro de los mismos se trataron aspectos contables, financieros, operacionales y de gestión de riesgos, incluyendo el seguimiento a la oportuna implementación de los planes de acción que la Administración definió para las observaciones recibidas por los citados órganos de control.

## 26. GESTIÓN DE RIESGOS NO FINANCIEROS

*Administración del Riesgo Operacional* - El sistema de administración de riesgos de entidades exceptuadas del SIAR (SARE) está definido de acuerdo con el Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia. La gestión de este riesgo se encuentra soportado en políticas y directrices definidas por la Junta Directiva y en la metodología necesaria para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos potenciales que pueden afectar el logro de los objetivos de cada uno de los procesos de la organización.

Dentro del sistema de gestión de riesgo operacional (SARE) se encuentran definidos entre otros aspectos, las políticas que orientan su ejecución, la estructura organizacional que lo respalda, los procedimientos establecidos para el registro de eventos de riesgo y las medidas y procedimientos requeridos para un adecuado plan de continuidad de negocio.

La gestión de riesgo operacional se enmarca bajo los siguientes objetivos y políticas:

Reconocer el riesgo operacional como una categoría de riesgo relevante y diferente a los riesgos de mercado, de liquidez, de crédito y de lavado de activos y financiación del terrorismo y que se gestiona y se evalúa continuamente para detectar en forma proactiva situaciones de riesgo operacional que se puedan presentar en el desarrollo de las actividades relacionadas con el proceso de titularización.

Las políticas y procedimientos del SARE están alineadas con las estrategias del negocio.

Los responsables de los procesos deben asegurar el funcionamiento del SARE en la ejecución de sus actividades y procedimientos en forma proactiva.

Se cuenta con un Comité SARE que tiene la responsabilidad de evaluar las políticas y procedimientos de SARE aprobados por la Junta Directiva, analizar el comportamiento de los riesgos identificados y de analizar sobre los eventos de riesgo operacional los hechos, sus causas y las medidas de mejoramiento adoptadas para evitar su futura ocurrencia.

El riesgo operacional inherente se evalúa para todos los procesos, productos y sistemas requeridos para el negocio de titularización.

La Titularizadora cuenta con planes de continuidad y contingencia que facilitan su funcionamiento, limitan los riesgos y las pérdidas en los casos de interrupción de sus operaciones.

Al cierre del 2025 el perfil de riesgo residual de la compañía se ubicó en 1.87 puntos que de acuerdo a la metodología establecida corresponde a un nivel de riesgo bajo, manteniéndose alineado con el apetito de riesgo

aprobado por la Junta Directiva. La Compañía cuenta con 20 matrices de riesgo, en las cuales se tienen identificados 340 riesgos, de los cuales 7 se encuentran calificados en criticada “media”, los restantes 333 están en escala de riesgo bajo. Para cada la totalidad de los riesgos se cuenta con las medidas de control definidas y en operación para su adecuada mitigación. Al cierre del 2024, el perfil de riesgo residual se ubicaba en 2,04 puntos según la metodología establecida.

Se presentaron durante el año 2025, 23 eventos de riesgo operacional, los cuales fueron registrados y gestionados de conformidad con la regulación aplicable y a los procedimientos internos establecidos, los cuales generaron una pérdida por \$1.456 en el año 2025 y de \$111.000 en el año 2024. En el año 2024 se presentaron 31 eventos de riesgo operacional.

*Riesgo Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo* - Respecto al riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo y en cumplimiento de lo definido en la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera, la Compañía tiene implementado el sistema de prevención y control de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT), sistema conformado por las políticas generales y normas de conducta establecidas por la Junta Directiva, por los procedimientos y mecanismos necesarios para la aplicación de las etapas y elementos del SARLAFT, dentro de los cuales se destaca el conocimiento efectivo, eficiente y oportuno de todos los clientes y terceros que tienen vínculos con la Compañía, por los procedimientos establecidos para evaluar el riesgo de extinción de dominio en los procesos de compra y arrendamientos de inmuebles, por las actividades de control necesarias para el monitoreo de operaciones y por la debida y oportuna remisión de los reportes requeridos por los órganos de vigilancia y control.

El despliegue metodológico del SARLAFT en la Titularizadora establece la identificación de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT) para cada uno de los factores de riesgo, su evaluación se enmarca bajo los parámetros de calificación definidos por la Compañía y con el continuo seguimiento permanente por parte de las áreas e instancias correspondientes.

El perfil de riesgo residual asociados al LA/FT se ubica en 2.80 puntos, que de acuerdo con la metodología definida por la Compañía corresponde a nivel de riesgo bajo.

La Compañía mantiene dentro de sus procedimientos internos, la política de no realizar transacciones en efectivo con sus clientes y terceros. Igualmente, por la naturaleza de la actividad desarrollada, las operaciones de colocación primaria de títulos en desarrollo de procesos de titularización se ejecutan exclusivamente a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, entidades que deben realizar la gestión de prevención y control de lavado de activos de forma directa considerando el conocimiento que tienen de sus propios clientes.

Adicionalmente durante el año, se evidenció una gestión eficiente al no presentarse situaciones o incidentes asociados a LA/ FT. Se aplicaron de manera rigurosa los mecanismos e instrumentos de prevención y control de riesgos.

La Compañía cumplió con su deber de remitir a la UIAF los reportes requeridos dentro de los plazos establecidos; además, sobre las oportunidades de mejora formuladas por la revisoría fiscal y la función de control interno, se adelantaron los planes de acción correspondientes.

*Riesgo de liquidez* - El riesgo de liquidez es la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo. A su turno, la capacidad de las entidades para generar o deshacer posiciones financieras a precios de mercado, se ve limitada bien sea porque no existe la profundidad adecuada del mercado o porque se presentan cambios drásticos en las tasas y precios (riesgo de liquidez de mercado).

La compañía utiliza para la medición de exposición al riesgo el modelo estándar definido por la SFC en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable 100, sección gestión Riesgo de Liquidez.

A corte de diciembre del 2025 la liquidez de la TC continúa congruente y representativa, en la banda de 1 – 30 días el aumento del IRL frente al año 2024 obedece a la disminución del total de requerimiento de liquidez neto, así mismo, en la banda de 31 – 90 días el incremento en el indicador se debe a la disminución del total requerimiento de liquidez debido a una disminución en el flujo neto contractual.

27. SUFICIENCIA DE CAPITAL

De acuerdo en el Decreto 2555 de julio de 2010 de la Superintendencia Financiera, la Titularizadora debe calcular en forma mensual y para propósitos de información al público el cálculo de suficiencia de capital. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el nivel de capital era \$133.965.139 y \$119.548.730, respectivamente. La evaluación se realiza bajo el contexto de la naturaleza, tamaño, complejidad y perfil de riesgo de la Titularizadora, ubicándola con un nivel fuerte, dadas las calificaciones obtenidas y las políticas y prácticas de gestión de capital de la sociedad.

28. RELACIÓN DE SOLVENCIA

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 690 del 12 de agosto de 2004, la relación de solvencia de la Titularizadora no puede ser inferior al 9% del total de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por exposición por riesgo de mercado calculado en forma mensual con base en sus estados financieros. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 119% y 90%, respectivamente, de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por riesgo de mercado y la garantía en procesos de titularización.

29. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora con corte a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

ACTIVO	dic-25	dic-24
Universalidad Tips Pesos N7	-	21.622.264
Universalidad Tips Pesos N9	31.254.113	43.352.309
Universalidad Tips Pesos N10	16.777.622	23.786.914
Universalidad Tips Pesos N11	20.147.036	28.010.427
Universalidad Tips U1	57.210.317	70.544.593
Universalidad Tips Pesos N12	33.132.552	46.325.507
Universalidad Tips Pesos N13	40.560.816	54.584.558
Universalidad TIS Pesos H1	4.077.331	6.151.848
Universalidad Tips Pesos N14	43.574.066	58.427.102
Universalidad Tips Pesos N15	45.723.402	59.539.883
Universalidad Tips UVR U2	57.950.210	76.751.374
Universalidad Tips Pesos N16	43.068.678	56.436.208
Universalidad Tips Pesos N17	36.838.368	50.057.150
Universalidad Tis Pesos H2	11.765.042	15.555.558
Universalidad Tips UVR U3	124.125.753	157.813.421
Universalidad Tips Pesos N18	75.192.205	96.814.066
Universalidad Tips Pesos N19	85.291.837	110.576.958
Universalidad Tips UVR U4	126.308.526	154.540.461
Universalidad Tips Pesos N-20	87.584.206	117.812.933

Universalidad Tips Pesos N-21	113.634.377	141.553.603
Universalidad Tips UVR U5	134.236.900	162.458.326
Universalidad Tips UVR U6	33.843.721	38.698.421
Universalidad Tips Pesos N-22	113.684.683	205.361.137
Universalidad Tips Pesos N-23	109.511.975	172.342.854
Universalidad Tips Pesos N-24	148.743.503	287.421.757
Universalidad Tips Pesos N-25	51.385.854	-
Universalidad Tips UVR U-7	103.261.078	-
Universalidad TER IPC- R1	1.739.889	14.869.288
Universalidad TIL L-4	-	3.663.193
Universalidad TIV V2	-	21.697.822
Universalidad TIV V3	-	17.573.139
Universalidad TIV V4	13.992.182	29.945.472
Universalidad TIV V5	19.075.002	38.767.201
Universalidad TIV V6	64.492.402	108.578.011
Universalidad TIV V8	40.169.070	77.122.465
Universalidad TIV V7	64.959.184	117.649.490
Universalidad TIV V9	67.237.416	122.111.140
Universalidad TIV V10	56.049.358	102.720.867
Universalidad TIV V12	115.888.941	-
Universalidad TIV V13	135.355.395	-
Universalidad TIV V14	153.925.575	-
Universalidad TIN	578.192.285	546.777.311
<b>TOTAL</b>	<b>3.059.960.870</b>	<b>3.458.015.031</b>

30. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se conoce ningún acontecimiento de importancia relativa u otras contingencias de pérdidas que puedan incidir en los resultados de la Titularizadora o que requieran revelación y/o ajuste en los estados financieros.

31. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 fue autorizada por la Junta Directiva el 19 de febrero de 2026, para ser presentados ante la Asamblea General de Accionistas para su aprobación, la cual podrá aprobarlos o modificarlos de acuerdo con lo requerido por el Código de Comercio.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos (la “Compañía”) finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de la Compañía existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables pérdidas económicas futuras (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Compañía en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Asimismo, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido autorizados para su divulgación por la Junta directiva el 19 de febrero de 2026. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.

**JUAN PABLO  
HERRERA  
GUTIERREZ**  
Firmado digitalmente por  
JUAN PABLO HERRERA  
GUTIERREZ  
Fecha: 2026.02.24 13:22:32  
-05'00'

Juan Pablo Herrera Gutiérrez  
Representante Legal Suplente

**HERNAN  
MAURICIO  
CARDONA ROZO**  
Firmado digitalmente  
por HERNAN MAURICIO  
CARDONA ROZO  
Fecha: 2026.02.24  
09:21:27 -05'00'

Hernan Mauricio Cardona Rozo  
Contador Público  
T.P. 91.802-T

**INDICADORES DE GESTIÓN - DICIEMBRE 2025 / MANAGEMENT INDICATORS - DECEMBER 2025**

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS -**



**INDICADORES FINANCIEROS - DICIEMBRE 2025 / FINANCIAL INDICATORS - DECEMBER 2025**

NOMBRE / TERM	DEFINICION / DEFINITION	RESULTADO % / % RESULT
<b>RENTABILIDAD / PROFITABILITY</b>		
<b>RENTABILIDAD DEL CAPITAL Y RESERVAS DEL PERIODO</b> <i>RETURN ON EQUITY AND RESERVES IN THE FISCAL PERIOD</i>	<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO / (CAPITAL SOCIAL + RESERVA + FONDOS DE DESTINACION ESPECIFICA</b> <i>FISCAL PERIOD PROFIT (LOSS)/(CAPITAL STOCK + RESERVE + SPECIFIC DESTINATION RESOURCES)</i>	10.21%
<b>RENTABILIDAD DEL ACTIVO TOTAL - DEL PERIODO</b> <i>RETURN ON TOTAL ASSETS - IN THE FISCAL PERIOD</i>	<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO / ACTIVO TOTAL</b> <i>FISCAL PERIOD INCOME (LOSS) / TOTAL ASSETS</i>	6.08%
<b>EFICIENCIA FINANCIERA / EFFICIENCY FINANCIAL</b>		
<b>MARGEN FINANCIERO BRUTO</b> <i>GROSS FINANCIAL MARGIN</i>	<b>(INGRESOS FINANCIEROS - EGRESOS FINANCIEROS) / INGRESOS FINANCIEROS</b> <i>(FINANCIAL INCOME - FINANCIAL EXPENDITURE) / FINANCIAL INCOME</i>	57.20%
<b>EFICIENCIA ADMINISTRATIVA / ADMINISTRATIVE EFFICIENCY</b>		
<b>INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL NO FINANCIERO</b> <i>EFFECT OF NON-FINANCIAL OPERATING EXPENSES</i>	<b>GASTOS OPERACIONALES / ACTIVOS TOTALES</b> <i>OPERATING EXPENSES / TOTAL ASSETS</i>	20.73%
<b>INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL</b> <i>EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES</i>	<b>GASTOS LABORALES / ACTIVOS TOTALES</b> <i>LABOR EXPENSES / TOTAL ASSETS</i>	8.84%
<b>INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO</b> <i>EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES</i>	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS / ACTIVOS TOTALES</b> <i>ADMINISTRATIVE EXPENSES / TOTAL ASSETS</i>	13.98%
<b>INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL SOBRE EL INGRESO</b> <i>EFFECT OF OPERATING EXPENSES ON INCOME</i>	<b>GASTOS OPERACIONALES / INGRESOS OPERACIONALES</b> <i>OPERATING EXPENSES / OPERATING INCOME</i>	70.72%
<b>INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL SOBRE EL INGRESO</b> <i>EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES ON INCOME</i>	<b>GASTOS LABORALES / INGRESOS OPERACIONALES</b> <i>LABOR EXPENSES / OPERATING INCOME</i>	30.14%
<b>INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO SOBRE EL INGRESO</b> <i>EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES ON INCOME</i>	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS / INGRESOS OPERACIONALES</b> <i>ADMINISTRATIVE EXPENSES / OPERATING INCOME</i>	47.69%
<b>EBITDA</b>	<b>UTILIDAD+IMPUESTOS+AMORTIZACIONES+DEPRECIACIONES+INTERESES</b> <i>EARNINGS + TAX + AMORTIZATIONS + DEPRECIATIONS + INTERESTS</i>	22,613,584,657
<b>LIQUIDEZ / LIQUIDITY</b>		
<b>RAZON CORRIENTE / CURRENT RATIO</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE</b> <i>CURRENT ASSETS / CURRENT LIABILITIES</i>	14.78
<b>CAPITAL NETO DE TRABAJO</b> <i>NET WORKING CAPITAL</i>	<b>ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE</b> <i>CURRENT ASSETS - CURRENT LIABILITIES</i>	132,313,823,348
<b>CAPITAL MINIMO REQUERIDO / MINIMUM REQUIRED CAPITAL</b>		127,245,000,000
<b>CAPITAL MINIMO / MINIMUM CAPITAL</b>		132,885,940,639

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**ANÁLISIS DE VARIACIONES SIGNIFICATIVAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2025 - 2024**  
 (Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	AÑO 2025	AÑO 2024	VARIACION	VARIACION% (*)
11	EFFECTIVO	\$ 14,958,386,078.66	\$ 14,092,140,468.48	\$ 866,245,610.18	6.15%
13	INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	\$ 104,255,173,196.89	\$ 119,033,498,859.97	-\$ 14,778,325,663.08	-12.42%
14	CARTERA DE CREDITOS Y OP LEASING FINANCI	\$ -	\$ 46,351,497,913.72	-\$ 46,351,497,913.72	-100.00%
16	CUENTAS POR COBRAR	\$ 22,403,123,817.63	\$ 34,145,458,767.95	-\$ 11,742,334,950.32	-34.39%
18	ACTIVOS MATERIALES	\$ 33,881,643,705.76	\$ 31,939,083,877.33	\$ 1,942,559,828.43	6.08%
19	OTROS ACTIVOS	\$ 2,080,281,192.45	\$ 1,553,667,579.39	\$ 526,613,613.06	33.89%
21	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	\$ -	\$ 11,175,791,197.78	-\$ 11,175,791,197.78	-100.00%
22	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONAB	\$ -	\$ 39,264,799.50	-\$ 39,264,799.50	-100.00%
24	CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	\$ -	\$ 65,547,870,741.75	-\$ 65,547,870,741.75	-100.00%
25	CUENTAS POR PAGAR	\$ 11,979,387,425.92	\$ 14,087,209,443.58	-\$ 2,107,822,017.66	-14.96%
27	OBLIGACIONES LABORALES	\$ 846,715,480.00	\$ 710,111,558.00	\$ 136,603,922.00	19.24%
28	PROVISIONES	\$ 483,505,948.47	\$ 1,609,938,673.47	-\$ 1,126,432,725.00	-69.97%
31	CAPITAL SOCIAL	\$ 72,757,396,000.00	\$ 67,883,133,000.00	\$ 4,874,263,000.00	7.18%
32	RESERVAS	\$ 32,987,608,824.43	\$ 31,764,780,855.96	\$ 1,222,827,968.47	3.85%
38	SUPERÁVIT O DÉFICIT	\$ 46,335,303,593.38	\$ 42,068,965,785.57	\$ 4,266,337,807.81	10.14%
39	GANANCIAS O PÉRDIDAS	\$ 12,188,690,719.19	\$ 12,228,281,411.23	-\$ 39,590,692.04	-0.32%
41	INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENER	\$ 52,059,747,611.48	\$ 55,457,421,593.90	-\$ 3,397,673,982.42	-6.13%
51	GASTOS DE OPERACIONES	\$ 36,817,772,093.78	\$ 36,441,534,846.70	\$ 376,237,247.08	1.03%
57	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	\$ 4,449,987,789.51	\$ 6,787,607,062.46	-\$ 2,337,619,272.95	-34.44%
59	GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	\$ 10,791,987,728.19	\$ 12,228,279,684.74	-\$ 1,436,291,956.55	-11.75%

(\*) **Explicación de las principales variaciones al cierre del año 2025**

- 1 La disminución del portafolio disponible para la venta y negociables corresponde principalmente a la redención, cancelación y venta de TIPS y CDT's durante el año,
- 2 La variación corresponde a compra de cartera adquirida con CREDIFAMILIA durante el año 2024; y a cierre de 2025 no se tenían operaciones vigentes de compra de
- 3 La disminución corresponde a un menor valor de facturación de comisiones, dado el menor volumen de emisiones realizadas durante el año 2025.
- 4 El incremento corresponde a la inversión realizada en software para el desarrollo de proyectos.
- 5 Corresponde al vencimiento de los Bonos Convertibles en acciones cumplido en el año 2025 a favor de los accionistas e incorporado al capital de la compañía.
- 6 La disminución corresponde a las obligaciones financieras que fueron adquiridas durante el año 2024, principalmente para la adquisición de la cartera de crédito con
- 7 La disminución corresponde principalmente al menor valor del impuesto de renta por un menor volumen de ingresos operacionales generados en 2025.
- 8 La disminución corresponde a una menor estimación de bonificaciones en 2025 con respecto a 2024.
- 9 Ver numeral (7).

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO**  
**DETALLE ASESORIAS AÑO 2025**  
**(Cifras en pesos colombianos)**

NIT	NOMBRE	VALOR
19452606	HERNANDEZ CORREA GERARDO ALFREDO	\$ 22,350,000.00
51600465	ARBELAEZ MARTINEZ BEATRIZ	\$ 60,400,000.00
52390298	TOVON RIVERA CATALINA	\$ 29,850,000.00
79297676	PRIETO RIVERA DIEGO FERNANDO	\$ 23,100,000.00
79519824	URIBE TORRES PEDRO ALEJANDRO	\$ 25,100,000.00
79790813	REMIREZ AMAYA FELIPE	\$ 28,750,000.00
80411309	GOMEZ COLMENARES OSCAR ANDRES EDUARDO	\$ 39,000,000.00
80413084	CORTES MC ALLISTER DANIEL	\$ 24,300,000.00
80416703	GARCIA TRUJILLO NICOLAS	\$ 20,900,000.00
860034594	BANCO COLPATRIA S.A.	\$ 22,253,000.00
860005813	DELOITTE & TOUCHE LTDA	\$ 140,845,854.00
830124904	PARDO & ASOCIADOS ESTRATEGIAS TRIBUTARI	\$ 33,653,200.00
860036884	ERNST & YOUNG S.A.S.	\$ 142,132,981.20
901024978	GALLAGHER CONSULTING LTDA	\$ 38,071,670.00
800046226	HEINSOHN SOFTWARE HOUSE S.A.	\$ 54,437,740.00
800215227	G4S TECHNOLOGY COLOMBIA S.A	\$ 604,366.00
800222753	CONSULTORIA ALFA GL SAS	\$ 34,013,198.00
830135451	SKIT CONSULTING LTDA	\$ 11,965,486.00
900374230	SEK - SECURITY ECOSYSTEM KNOWLEDGE COLOM	\$ 9,635,681.00
900446662	TEAM IT	\$ 1,699,345.00
900853177	LEVEL COLOMBIA SAS	\$ 28,679,000.00
901007785	SOFTCIO SAS	\$ 342,833,810.00
901090504	B1G DIGITAL S.A.S	\$ 59,397,674.28
14895296	ARCE ZAPATA GERMAN	\$ 5,800,000.00
52500001	GONZALEZ URIBE SHENNY ANGELICA	\$ 3,400,000.00
79782221	RESTREPO MONTOYA ANDRES	\$ 3,400,000.00
79797053	VELASCO MARTINEZ ANDRES MAURICIO	\$ 1,000,000.00
80414122	MORALES COBO GUSTAVO ENRIQUE	\$ 2,200,000.00
80850448	MALAGON GONZALEZ JONATHAN TYBALT	\$ 5,008,000.00
79153911	REINA ECHEVERRY RICARDO MAURICIO	\$ 17,850,000.00
79842002	VASQUEZ QUEMBA MAURICIO	\$ 55,428,950.50
80415785	RESTREPO PINZON JAIME	\$ 7,863,916.00
800083312	ARISTOS CONSULTORES DE GERENCIA S.A	\$ 3,570,000.00
800132368	VENTAS Y AVALUOS LTDA.	\$ 3,808,000.00
800214001	FITCH RATINGS COLOMBIA S.A	\$ 16,381,534.05
830039674	BRC INVESTOR SERVICES S.A.	\$ 53,991,116.34
830065312	PINILLA GONZALEZ & PRIETO ABOGADOS LTDA	\$ 39,968,134.00
830086607	THUOPER S.A.S	\$ 17,909,500.00
830094021	RHT DIAGNOSTICO Y SOLUCIONES EMPRESARIAL	\$ 2,935,611.00
830098590	HUMAN CAPITAL OUTSOURCING S.A.	\$ 74,400,343.91
830101827	H CONSULTING LTDA	\$ 1,500,755.00
830135855	ALVAREZ ZARATE & ASOCIADOS E.U.	\$ 2,130,000.00
830142201	MTS CONSULTORIA + GESTION S.A.S.	\$ 5,471,835.85
830143051	CONSULTORES MACROFINANCIEROS ASOCIADOS S	\$ 53,550,000.00
830515294	GODOY CORDOBA ABOGADOS LTDA.	\$ 53,879,944.48
860012336	INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TECNICAS	\$ 4,023,390.00
900334378	RICS MANAGEMENT S.A.S	\$ 3,272,500.00
900376742	CONSULTORIA EN TALENTO HUMANO LDB S.A.S.	\$ 102,816,000.00
900380823	HIWEL CORP SAS	\$ 42,610,980.00
900487266	DATA & TIC CONSULTORES S. A. S.	\$ 5,950,000.00
900562460	LOGAN INSTITUTIONAL VALUE	\$ 4,998,000.00
900569278	SANTO MARKETING SAS	\$ 2,199,120.00
900609342	GARRIGUES COLOMBIA S.A.S	\$ 15,827,000.00
901079344	RATSEL AUDITORIA Y PROTECCION PATRIMONIA	\$ 18,326,000.00
901091928	JIMÉNEZ HIGUITA RODRÍGUEZ & ASOCIADOS S.	\$ 17,850,000.00
901119673	AG CONSULTING GRUPO SAS	\$ 50,752,000.00
901552076	ADVANCED IT DE COLOMBIA S.A.S.	\$ 29,845,200.00
901768424	MATINA CONSULTING S.A.S.	\$ 23,800,000.00
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 1,947,690,836.61</b>

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.  
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO  
CUENTAS DE ORDEN 2025  
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
8105	BIENES Y VALORES ENTREGADOS EN CUSTODIA	\$ 91,886,490,670.17
8295	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS	\$ 31,907,555,669.16
8305	DEUDORAS POR CONTRA (CR)	\$ 91,886,490,670.17
8405	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 31,907,555,669.16

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO**  
**PAGO A DIRECTIVOS AÑO 2025**  
**(Cifras en pesos colombianos)**

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
EGRESOS A DIRECTIVOS DURANTE EL PERIODO 2025	\$ 1,755,828,754.00

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO**  
**DETALLE DE PUBLICIDAD 2025**  
**(Cifras en pesos colombianos)**

<b>NIT</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
800134855	ASOCIACION DE FIDUCIARIAS	19,635,000.00
800226061	ASOFONDOS	15,262,940.00
860006628	MCCANN ERICKSON CORPORATION S A	76,160,000.00
860006812	ASOCIACION BANCARIA Y DE ENTIDADES FINAN	43,316,000.00
900078720	ASOCIACION DE COMISIONISTAS DE BOLSA	6,307,000.00
900441854	PM PUBLICIDAD Y MERCADEO SAS	16,750,440.00
900559366	ASOCIACION COLOMBIANA DE CAPITAL PRIVADO	71,841,719.17
900942605	GET GROUP S.A.S	46,172,000.00
901017183	EDITORIAL LA REPUBLICA S.A.S	6,747,300.00
<b>TOTAL</b>		<b>302,192,399.17</b>

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO**  
**DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2025**  
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
410204	CRÉDITOS DE CONSUMO	2,264,596,004.21
410208	CREDITOS DE VIVIENDA	533,331,808.45
410210	CRÉDITOS DE VIVIENDA Y LEASING HABITACIO	5,603,151,833.27
410295	VALORACION DE COMISIONES	150,909,928.81
410305	DEPÓSITOS A LA VISTA	1,802,461,839.07
410395	OTROS INTERESES	1,967,098,036.51
410705	POR AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE	7,889,377,775.89
411010	CARTERA DE CREDITOS	50,671,788.00
411105	POR VALORACIÓN A COSTO AMORTIZADO DE INV	7,803,829,637.97
411595	OTRAS	19,467,496,421.01
412510	POR VENTA DE INVERSIONES	323,613,084.24
412905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	254,793,241.32
413515	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	236,403,714.53
413535	POR REEXPRESIÓN DE OTROS PASIVOS	1,071,862.50
413540	POR LIQUIDACIÓN DE OTROS PASIVOS	41,080.05
413905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	76,331,961.68
414515	INMUEBLES	1,857,097,556.21
419595	OTROS	1,777,470,037.76
510310	BANCOS	5,858,717,249.05
510350	INTERESES MORATORIOS	130,483.00
510395	OTROS CREDITOS	624,115,265.23
510425	INTERESES Y AMORTIZACION DESCUENTO BOCEA	1,339,834,837.15
510605	POR DISMINUCIÓN EN EL VALOR RAZONABLE	4,166,163,552.28
511512	SERVICIOS BANCARIOS	12,505,459.56
511595	OTROS	502,284,624.40
511805	NOTARIALES	57,862,949.75
511810	REGISTRO MERCANTIL	12,462,808.00
512001	SALARIO INTEGRAL	7,226,857,021.00
512002	SUELDOS	3,444,112,253.00
512003	HORAS EXTRAS	6,222,431.00
512004	AUXILIO DE TRANSPORTE	11,040,001.00
512006	CESANTIAS	313,739,993.00
512007	INTERESES SOBRE CESANTIAS	35,449,408.00
512008	PRIMA LEGAL	307,990,822.00
512010	VACACIONES	505,825,699.00
512015	BONIFICACIONES	1,075,495,295.68
512019	APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF	644,486,100.00
512026	DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	1,007,600.00
512028	CAPACITACIÓN AL PERSONAL	257,299,548.10
512030	APORTES POR SALUD	522,459,900.00
512031	APORTES POR PENSIONES	991,310,500.00
512033	DE REPRESENTACIÓN	40,230,145.00
512043	OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	309,235,675.00
512505	A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE DEUD	102,567,648.24
512905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	39,264,799.50
513010	JUNTA DIRECTIVA	265,803,000.00
513015	REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	140,845,854.00
513025	ASESORÍAS JURÍDICAS	179,927,143.20
513095	OTROS	1,361,114,839.41
513515	POR REEXPRESIÓN DE OTROS PASIVOS	312,856.20
513520	POR LIQUIDACIÓN DE OTROS PASIVOS	77,691.11
513535	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	577,087,556.75
514005	IMPUESTOS Y TASAS	1,449,393,977.36
514505	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	325,781,104.58
514595	OTROS	30,741,758.00
515005	SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	1,130,599,804.80
515095	OTRAS ENTIDADES Y AGREMIACIONES	19,861,930.20
515520	VIDA COLECTIVA	62,491,431.50
515595	OTROS	158,987,401.69
516005	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	42,854,871.75
516010	EQUIPO DE OFICINA	34,647,018.00
516020	VEHICULOS	20,714,894.00
516060	EDIFICACIONES	130,700.00
516515	REPARACIONES LOCATIVAS	24,181,754.91
517506	VEHÍCULOS	47,979,999.97
517507	EDIFICIOS	143,436,416.97
517510	EQUIPO DE OFICINA	22,749,653.30
517512	EQUIPO INFORMÁTICO	194,479,794.02
518020	PROGRAMAS Y APLICACIONES INFORMÁTICAS	781,110,256.02
519005	SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	89,574,914.77
519015	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	302,192,399.17
519020	RELACIONES PÚBLICAS	50,676,438.79
519025	SERVICIOS PÚBLICOS	119,660,318.33
519030	PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE DATOS	234,567,693.66
519035	GASTOS DE VIAJE	125,393,411.00
519040	TRANSPORTE	2,967,837.00
519045	ÚTILES Y PAPELERÍA	4,311,513.00
519065	PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	217,780,057.97
519070	DONACIONES	59,400,000.00
519095	OTROS	264,337,333.41
519097	RIESGO OPERATIVO	1,456,000.00
570505	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	4,449,987,789.51

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO**  
**TRANSFERENCIAS Y BIENES A TITULO GRATUITO AÑO 2025**  
**(Cifras en pesos colombianos)**

<b>NIT</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
800230540	ASOCIACION NUEVO FUTURO DE COLOMBIA	\$ 8,000,000.00
830504284	FUNDACIÓN CATALINA MUÑOZ	\$ 51,400,000.00
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 59,400,000.00</b>

\* El valor total corresponde a las transferencias de dinero a titulo gratuito efectivamente pagadas en el año 2025

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**  
**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO**  
**BIENES Y OBLIGACIONES EN EL EXTERIOR AÑO 2025**  
(Cifras en pesos colombianos)

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCION DE LA CUENTA</b>	<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE</b>
11151001	BANCOLOMBIA PANAMA	\$ 28,099,990.31
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 28,099,990.31</b>

---

**Información artículo 446 numeral 3 Código de Comercio  
(Cifras en pesos colombianos)**

**I. Pagos a Directivos**

Durante el período enero-diciembre de 2025, se realizaron pagos a directivos de la Titularizadora Colombiana por un total de \$ 1,755.828.754.00

**II. Pagos realizados por publicidad y divulgación**

Durante el período enero-diciembre de 2025, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por publicidad y divulgación por un total de \$ 302.192.399.17

**III. Pagos por relaciones públicas**

Durante el período enero-diciembre de 2025, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por concepto de relaciones públicas por un total de \$ 50.676.438.79


**IV. Transferencias a título gratuito**

Durante el período enero-diciembre de 2025, la Titularizadora colombiana realizó trasferencias de dinero a título gratuito por \$59.400.000.00 a las Fundaciones:

- a) Asociación Nuevo Futuro De Colombia
- b) Fundación Catalina Muñoz

**V. Bienes y obligaciones en el exterior**

Al cierre de diciembre de 2025, la Titularizadora Colombiana posee en el exterior una cuenta bancaria con Bancolombia Panamá por un monto de \$ 28.099.990.31



Juan Pablo Herrera Gutiérrez  
Representante Legal Suplente



Hernan Mauricio Cardona Roza  
T.P. 91.802-T  
Contador Público

**Certificación Estados Financieros Titularizadora Colombiana S.A.  
Artículo 57 del decreto 2649 de 1993 en concordancia con el Artículo 37 Ley  
222 de 1995**

Los suscritos Vicepresidente de Negocios y Director de Control Financiero de la Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la Titularizadora), de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, en concordancia con el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, nos permitimos declarar y certificar lo siguiente en relación con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2025:

1. Que en cumplimiento del artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la Titularizadora y las Universalidades administradas presentados con corte 31 de diciembre de 2025, estableciendo que los mismos se han preparado de conformidad con los reglamentos y normas contables aplicables.
2. Que la información contenida en los estados financieros de la Titularizadora y las Universalidades administradas se ha tomado fielmente de los libros de contabilidad.
3. Que la información contenida en los estados financieros y otros informes relevantes para el público no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación financiera.
4. Que con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha, no han ocurrido ni tenemos conocimiento de ningún acontecimiento que afecte o pueda afectar el normal desarrollo de las actividades de la Titularizadora.

Se expide en la ciudad de Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2026.



Juan Pablo Herrera Gutierrez  
Representante Legal Suplente

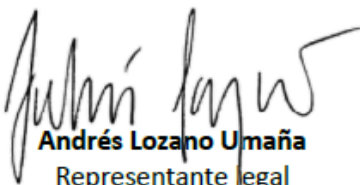


Hernan Mauricio Cardona Roza  
T.P. 91.802-T  
Contador Público

### **CERTIFICACIÓN**

En mi condición de representante legal, de conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral 7.4.1.2.7 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, relacionada con la información periódica de los emisores, me permito certificar que toda la información financiera y la incluida en el informe de gestión comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2025.

La presente certificación se expide los veinte (20) días del mes de febrero del año 2026.



**Andrés Lozano Umaña**  
Representante legal  
Titularizadora Colombiana S.A.

**Anexo No. 1.1**

**Cambios materiales que hayan sucedido en los Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2025 entre el período cubierto por el presente Informe y la fecha en que se autorizó su divulgación al público**

Respecto de la información financiera con corte 31 de diciembre de 2025, es pertinente manifestar que no se presentaron cambios o hechos materiales que deban revelarse al público, entre el período de corte del Informe y la fecha en que se transmite al Registro Nacional de Valores y Emisores.

Anexo No.2


Certificaciones

- I. Certificación expedida por el Representante Legal de la Titularizadora mediante la cual se certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio

## CERTIFICACIÓN

En mi condición de representante legal, de conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral 7.4.1.2.7 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, relacionada con la información periódica de los emisores, me permito certificar que toda la información financiera y la incluida en el informe de gestión comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2025.

La presente certificación se expide los veinte (20) días del mes de febrero del año 2026.



**Andrés Lozano Umaña**  
Representante legal  
Titularizadora Colombiana S.A.

- 
- II. Informe del Representante Legal sobre el resultado de la evaluación al sistema de control interno sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera

## **Informe del Representante Legal a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas sobre el resultado de la evaluación del Sistema de Control Interno 2025**

Titularizadora Colombiana cuenta con un sistema de control interno ajustado a los requisitos y elementos definidos en la regulación vigente y que considera entre otros aspectos, las políticas y principios que lo orientan, las responsabilidades frente a su ejecución, los elementos y áreas especiales que lo integran y la metodología necesaria para lograr su funcionamiento adecuado y sostenible.

Durante el ejercicio 2025, la Junta Directiva, con el apoyo de sus comités, conoció y efectuó seguimiento a los asuntos relevantes asociados al sistema de control interno - SCI, incluyendo el desempeño de los principales controles y la evolución del perfil de riesgos. En desarrollo de sus funciones de supervisión, revisó la información periódica que le fue presentada sobre el funcionamiento del SCI e impartió directrices orientadas al fortalecimiento de cada uno de los elementos que lo conforman. Igualmente, fue informada sobre el cumplimiento normativo y regulatorio de la Titularizadora como emisor de valores y como administrador de las universalidades. Estas acciones permitieron asegurar de manera razonable, la ejecución adecuada de las operaciones de la Compañía, la gestión de riesgos y los procedimientos asociados a la generación y revelación de la información que se presenta a los accionistas, grupos de interés y al público en general.

Es de señalar, que la Administración realizó monitoreo periódico al desempeño de los procedimientos de control definidos en los procesos, ejecutó autoevaluaciones y presentó los reportes a los Comités que apoyan la gestión de Junta Directiva y tomó las acciones de mejora necesarias para fortalecer el actual sistema de control interno.

La evaluación independiente del sistema de control interno fue realizada por la auditoría interna de acuerdo con el plan anual de auditoría y complementada por las evaluaciones efectuadas por la revisoría fiscal y la auditoría externa de las universalidades. Los resultados de estas revisiones fueron satisfactorios sin identificar debilidades materiales o significativas que afecten la eficacia del sistema de control interno de la Compañía.

Las oportunidades de mejora derivadas del proceso de revisión fueron presentadas a las instancias de gobierno correspondientes, evaluadas por el Comité de Auditoría y gestionadas por la Administración mediante planes de acción y su implementación se ha realizado dentro de los plazos definidos.

De igual forma, durante el año se aplicaron los procedimientos de revelación y control definidos para la preparación y divulgación de los estados financieros de la Compañía y que incluyó además de las validaciones efectuadas por la dirección de Control Financiero y la Vicepresidencia de Negocios, las realizadas por parte de la Revisoría Fiscal y la dirección de Auditoría Interna, que en conjunto permitieron confirmar que la preparación, presentación y revelación de la información financiera del cierre de ejercicio, se ajusta a lo dispuesto en la ley y presenta razonablemente la situación financiera de la Compañía.

De acuerdo con los resultados de las revisiones periódicas realizadas sobre las medidas de control establecidas en los procedimientos contables, financieros y operativos, se concluye que estos se aplicaron según su diseño y proveen seguridad razonable que la Titularizadora ha registrado,

procesado y presentado la información financiera de manera adecuada y que los estados financieros y demás informes revelados al público, no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2025.

De acuerdo con lo anterior, se confirma que la Compañía mantiene un sistema de control interno adecuado, una administración de riesgos acorde con las actividades y objeto del negocio y un proceso para la generación de informes financieros ajustado a las normas legales vigentes.



**Andrés Lozano Umaña.**  
Representante Legal

---

III. Informe del Revisor Fiscal sobre la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera

## INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CONTROL INTERNO DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS y LAS UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS

He auditado, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos y las Universalidades administradas (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas relacionadas a los estados financieros, sobre el cual emití un informe el 23 de febrero del 2026.

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Como parte de mi auditoría de acuerdo con dichas normas, obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. No obstante, de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. *aplicable a emisores Grupo A* y 7.4.2.2.7 *aplicable a emisores Grupo B*, realicé procedimientos específicos adicionales para obtener seguridad razonable sobre si el control interno del reporte de información financiera de la Entidad fue efectivo en todos sus aspectos materiales al 31 de diciembre de 2025. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional para que sean apropiados a las circunstancias. Conduje mi trabajo con base en las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. He cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos éticos establecidos en el Manual del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos vigentes en Colombia.

La administración de la Entidad es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error de acuerdo con los criterios establecidos *por la Circular Básica Jurídica Parte I Título I Capítulo IV para las entidades vigiladas por la SFC*. Asimismo, la administración es responsable por la razonabilidad de las declaraciones que se acompañan en el informe suscrito por el representante legal de acuerdo con lo requerido por el art. 47 de la Ley 964 de 2005 respecto a registrar, procesar, resumir y presentar adecuadamente la información financiera de los emisores de valores, así como reportar casos de fraude que hayan podido afectar la calidad de la información financiera. Estas responsabilidades incluyen el diseño, operación efectiva y evaluación del control interno relacionado con la preparación de información financiera.

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte [www.deloitte.com/co](http://www.deloitte.com/co) para obtener más información.



El control interno de una entidad sobre la presentación de informes financieros es un proceso realizado por miembros del órgano de administración o equivalente, la administración y otro personal, diseñado para proporcionar seguridad razonable con respecto a la preparación de estados financieros confiables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia. El control interno de una entidad sobre la presentación de informes financieros incluye las políticas y procedimientos que (1) se refieren al mantenimiento de registros que, en detalle razonable, reflejan precisa y equitativamente las transacciones y disposiciones de los activos de la entidad; (2) proporcionar garantías razonables de que las transacciones se registran según sea necesario para permitir la preparación de estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia, y de que los ingresos y gastos de la entidad se realizan sólo de conformidad con dichas Normas y de conformidad con las autorizaciones de gestión y miembros del órgano de administración o equivalente; y (3) proporcionar seguridad razonable con respecto a la prevención, o la detección y corrección oportunas de la adquisición, uso o disposición no autorizados de los activos de la entidad que podrían tener un efecto importante en los estados financieros. Debido a sus limitaciones inherentes, control interno sobre informes financieros no puede prevenir, o detectar y corregir, declaraciones erróneas ya sea por fraude o error. Asimismo, las proyecciones de cualquier evaluación de la eficacia para períodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o de que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, en mi opinión el control interno sobre el reporte de información financiera identificado por la administración de la Entidad de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. *aplicable a emisores Grupo A* y 7.4.2.2.7 *aplicable a emisores Grupo B* opera razonablemente en todos sus aspectos significativos al 31 de diciembre de 2025.

**JOHN JAIME  
MORA  
HURTADO** Digitally signed by  
JOHN JAIME MORA  
HURTADO  
Date: 2026.02.23  
22:33:19 -05'00'

**John Jaime Mora Hurtado**  
Revisor Fiscal  
T.P. 126360 -T  
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

23 de febrero del 2026

