

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/01/2026 – 30/06/2026)
Emisión Bonos Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS N-13

Clase de Título:	TIPS PESOS N-13
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.
Monto de la Emisión:	\$ 314.184.500.000 - Serie A 2026 - Clase TIPS PESOS A N-13 \$ 31.771.600.000 - Serie B1 2030 - Clase TIPS PESOS B N-13 \$ 7.060.400.000 - Serie B2 2031 - Clase TIPS PESOS B N-13
Valor Nominal:	Cada TIPS tendrá un valor nominal de \$ 100.000 en el momento de la emisión.
Número de Series:	Clase TIPS PESOS A N-13 Clase TIPS PESOS B N-13
Valor Mínimo de Inversión:	\$ 10.000.000
Plazo de Vencimiento:	Clase TIPS PESOS A N-13- Serie A 2026 – 120 meses Clase TIPS PESOS B N-13- Serie B1 2030 – 168 meses Clase TIPS PESOS B N-13- Serie B2 2031 – 180 meses
Administración de la Emisión:	Deceval S.A
Tasa Máxima de Intereses	Clase TIPS PESOS A N-13- Serie A 2026 – Aviso de oferta pública EA Clase TIPS PESOS B N-13- Serie B1 2030 – Tasa facial final TIPS- Pesos B1 Clase TIPS PESOS B N-13- Serie B2 2031 – 11.00% EA
Calificación:	Fitch Ratings de Colombia S.A. SCV TIPS A 2026: AAA(col) TIPS B1 2030: A- (col) TIPS B2 2031: BBB(col)

Fuente: Prospecto de Emisión y colocación de Bonos Titularizadora.

I. Entidad Emisora

Titularizadora Colombiana S.A.

II. Datos Relevantes

Calificación: Fitch Ratings - Bogotá - 09 Julio 2025. El Comité Técnico de BRC Ratings - S&P Global en revisión periódica subió las calificaciones de los Tips Pesos B-1 N-13 a AAA desde AA y de los Tips Pesos B-2 N-13 a AA desde A-. Además, dio pérdida de vigencia a la calificación de los Tips Pesos A N-13 por el pago de los títulos.

Los hechos relevantes presentados en el semestre del presente informe fueron publicados en la página web <https://banco.itaú.co/web/corporate/negocios-especializados/itaú-fiduciaria-colombia-s-a#informes-de-rltb>.

Al corte del presente informe, el emisor no ha reportado el valor de los bonos en circulación y el estado de las emisiones a la fecha

III. Entorno Económico

Informe Económico – Primer Semestre 2026

Contexto Económico

La reversión del proceso de desinflación tras el incremento extraordinario del SLMV llevaron al Banco de la República a retomar una postura marcadamente restrictiva, en un entorno de demanda interna resiliente y persistentes desafíos fiscales. La inflación total aumentó desde el 5,1% al cierre de 2025 hasta 5,84% en mayo, mientras que la inflación núcleo se elevó hasta 6,49%, impulsada por la indexación derivada del aumento del 23% del salario mínimo, el repunte de la inflación de servicios y el aumento de los riesgos asociados a los precios de la energía y a la probable ocurrencia de un episodio fuerte de El Niño durante el segundo semestre. En este contexto, las expectativas de inflación permanecieron significativamente por encima de la meta y el Banco de la República elevó su tasa de política desde 9,25% hasta 12,0% entre enero y junio, tras iniciar un agresivo ciclo de ajuste monetario para preservar la credibilidad del régimen de metas de inflación.

En el frente fiscal, la consolidación continuó enfrentando importantes obstáculos. Aunque el Gobierno proyectó una reducción gradual del déficit fiscal hasta 5,1% del PIB en 2026, los analistas destacaron persistentes riesgos asociados a menores ingresos, una elevada rigidez del gasto y la necesidad de una reforma tributaria cercana a 1,5% del PIB para cumplir las metas oficiales. El déficit primario acumulado de 2025 alcanzó 3,4% del PIB, mientras que la deuda pública se mantuvo en niveles históricamente elevados, cerca de 60% del PIB. Paralelamente, la incertidumbre electoral dominó la agenda política durante el semestre y culminó con la victoria presidencial de Abelardo de la Espriella en junio, cuyo programa económico planteó una estrategia de consolidación fiscal basada en reducción del gasto, desregulación y apertura del sector de hidrocarburos.

A pesar del endurecimiento monetario, la actividad económica mostró una resiliencia superior a la prevista. El PIB creció 2,2% anual en el primer trimestre, impulsado por el consumo privado y público, mientras que la inversión comenzó a recuperarse gradualmente. La fortaleza de la demanda interna, el aumento real de los salarios y los elevados flujos de remesas sostuvieron el gasto de los hogares. Al mismo tiempo, la cuenta corriente registró una mejora significativa, alcanzando un déficit de apenas 1,2% del PIB en el primer trimestre gracias a la recuperación de las exportaciones y la solidez de las transferencias externas. La mejora en la percepción de riesgo asociada al resultado electoral, junto con la reducción del déficit externo, favoreció una apreciación del peso colombiano.

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2026 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 169.700.941 cifras en miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2026 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 9.429.139 cifras en miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2026 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 160.271.802 cifras en miles de pesos colombianos.

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2026 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 6.706.420 cifras en miles de pesos colombianos.

V. Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Fitch Ratings Colombia
- Titularizadora Colombiana S.A.

NOTA: Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

- <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.fitchratings.com.co/>
- <https://www.titularizadora.com/es/emisiones/tips-pesos-n13>

Firmado electrónicamente por Oscar Lara Ortiz
el 2026-09-30 09:51:37 COT

Oscar Lara Ortiz

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS N-13.

E: David Rodriguez
R: Yuli Molano