

## Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2024 – 31/12/2024)

## Emisión Bonos Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TER IPC R-1

<b>Clase de Título:</b>	TER IPC R-1
<b>Emisor:</b>	Titularizadora Colombiana S.A.
<b>Monto de la Emisión:</b>	168.409.100.000 unidades de UVR – Serie A 2008 - Clase TER IPC A 24.058.400.000 unidades de UVR – Serie B 2031 - Clase TER IPC B
<b>Valor Nominal:</b>	Cada TER tendrá un valor nominal de 100.000 UVT.
<b>Número de Series:</b>	Clase TER IPC A Clase TER IPC B
<b>Valor Mínimo de Inversión:</b>	Los TIPS podrán ser fraccionados en mínimo un (1) título.
<b>Plazo de Vencimiento:</b>	Clase TER IPC A - Serie A 2008 – 144 meses Clase TER IPC B - Serie B 2031 – 180 meses
<b>Administración de la Emisión:</b>	Deceval S.A
<b>Tasa Máxima de Intereses</b>	Clase TER IPC A - Serie A 2008 – Def.Aviso oferta. EA- TV TIPS B- Serie B 2018 – TER B - TV
<b>Calificación:</b>	Fitch Ratings de Colombia S.A. SCV otorgo una calificación de AAA(col)

Fuente: Prospecto de Emisión y colocación de Bonos Titularizadora.

## I. Entidad Emisora:

Titularizadora Colombiana S.A.

## II. Datos Relevantes

**Calificación:** Fitch Ratings - Bogotá - 07 Nov 2024: Fitch Ratings afirmó la calificación nacional de largo plazo del tramo B emitida por la universalidad TER IPC R-1 en 'A-(col)'. La Perspectiva es Estable.

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

## III. Entorno Económico

Luego de seis recortes consecutivos de 50pb de tasa de interés (-175pb en 2S24), el Banco de la República desaceleró en una decisión por mayoría el ritmo de ajustes a 25pb para culminar 2024 en 9.50% como consecuencia de una perspectiva fiscal más compleja, una convergencia de la inflación más lenta hacia la meta de largo plazo de 3% por cuenta de un ajuste de SLMV real de 4.4pp (9.5% nominal), y unas condiciones financieras externas menos holgada por cuenta del resultado de las elecciones presidenciales en Estados Unidos. Precisamente, con un mercado que ahora sólo descuenta dos recortes de la Fed en 2025, la nota del Tesoro aumentó 17pb a 4.6% en 2S24 y 79pb en 4T24. Lo anterior ocurrió en un proceso de desinflación con un descenso

histórico de 405pb en el YTD y 193pb en 2S24 a 5.2%. Si bien el avance fue mayor al previsto por el BR (5.3%e), la inflación núcleo y el IPC de servicios registraron un descenso más lento y menor al esperado a 5.75% y 7.38%, respectivamente. Otro argumento que impulsó la decisión inesperada el Emisor de recalibrar la velocidad del ciclo política monetaria fue la depreciación del peso colombiano de -5.4% durante el semestre (-12% en el YTD). Para el BR ante los desafíos para cumplir con la regla fiscal, la evolución de la tasa de cambio podría ser sostenida y afectar el precio de los bienes transables, por lo cual la cautela podría mitigar el desanclaje de las expectativas de inflación. Precisamente, luego del ajuste al SLMV las expectativas de inflación que se derivan del mercado de deuda pública aumentaron 22pb a 5.1% y aumentaron su brecha frente a la inflación esperada para 2025 por cuenta de analistas (3.9%). En materia fiscal, la caja del gobierno culminó el año por debajo de COP4 bn, el menor nivel desde 2012 y notoriamente inferior al promedio de Diciembre en la última década (COP9.4 billones). Un recaudo inferior al esperado detonó un recorte de gasto de COP28 bn luego de la publicación del MFMP. Simultáneamente, el legislativo archivó la Ley de financiamiento que tenía como objetivo aumentar el recaudo en COP 12 billones acentuando los faltantes de financiamiento para el PGN de 2025 (aprobado por COP523 bn) y aprobó una reforma al SGP que aumenta las transferencias a los entes territoriales desde 24% del PIB en 2024 a 39.5% en 2037. Así las cosas la curva de TES tasa fija registró un desplazamiento promedio al alza de 75pb, donde la parte larga aumentó 109pb causando un empujamiento de 121pb durante el semestre.

#### IV. Situación financiera

**Activo:** De conformidad con los estados financieros publicados por Titularizadora Colombiana S.A en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A asciende a \$243,025,232 miles de pesos colombianos.

**Pasivo:** De conformidad con los estados financieros publicados por Titularizadora Colombiana S.A en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A asciende a \$89,080,071 miles de pesos colombianos.

**Patrimonio:** De conformidad con los estados financieros publicados por Titularizadora Colombiana S.A en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A asciende a \$153,945,161 miles de pesos colombianos.

**Utilidad:** De conformidad con los estados financieros publicados por Titularizadora Colombiana S.A en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de utilidad de Titularizadora Colombiana S.A asciende a \$12,228,280 miles de pesos colombianos.

#### V. Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Fitch Ratings Colombia.

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

- [www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/80102/simevregistro-nacional-de-valores-y-emisores-rnve-80102/](http://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/80102/simevregistro-nacional-de-valores-y-emisores-rnve-80102/)
- [www.fitchratings.com/research/es/structured-finance/fitch-affirms-tranche-b-ter-ipc-r1s-rating-07-11-2024](http://www.fitchratings.com/research/es/structured-finance/fitch-affirms-tranche-b-ter-ipc-r1s-rating-07-11-2024)

**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 TER IPC R-1.

Reviso: Juan Sebastian Tovar Romero

Elaboró: Yuli Molano