



Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2025 – 30/06/2025)

Emisión Bonos Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TER IPC R-1

Clase de Título:	TER IPC R-1
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.
Monto de la Emisión:	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
Valor Nominal:	Cada TER tendrá un valor nominal de 100.000 UVT.
Número de Series:	Clase TER IPC A Clase TER IPC B
Valor Mínimo de Inversión:	Los TIPS podrán ser fraccionados en mínimo un (1) título.
Plazo de Vencimiento:	Clase TER IPC A - Serie A 2008 – 144 meses Clase TER IPC B - Serie B 2031 – 180 meses
Administración de la Emisión:	Deceval S.A
Tasa Máxima de Intereses	Clase TER IPC A - Serie A 2008 – Def.Aviso oferta. EA- TV TIPS B- Serie B 2018 – TER B - TV
Calificación:	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: El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV el 05 de diciembre de 2024 en revisión periódica confirmó la calificación de riesgo de contraparte de AAA de Titularizadora Colombiana S. A.

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

Tras la desaceleración en el ritmo de recortes en diciembre de 2024 y el aumento del 9,5 % en el SLMV, el Banco de la República hizo una pausa en el ciclo bajista de las tasas de interés durante el primer semestre del año (enero, marzo y junio). Precisamente, el proceso de desinflación resultó más lento de lo previsto, con un avance marginal de 15 pb hasta el 5,05 % en mayo (frente al 4,5 % pronosticado por el equipo técnico del emisor) para la inflación

total, y de 34 pb hasta el 5,42 % para la métrica núcleo, que excluye alimentos y productos regulados. A pesar de la composición más dovish de la Junta Directiva con la entrada de dos codirectores asignados por el Gobierno de turno, el Banco Central solo realizó un recorte de 25 pb en la tasa de interés, hasta el 9,25 %. La lenta convergencia hacia el rango meta se combinó con un considerable deterioro fiscal debido a la inclusión de transacciones únicas por valor del 1,9 % del PIB, sustentadas por un recaudo inferior a previsto. Esto permitió cumplir la regla fiscal (RF) con un déficit del 6,7 % del PIB en 2024 (superior a la meta inicial del 5,6 % del PIB). A lo largo del semestre, la menor recuperación de los ingresos impulsó la activación de la cláusula de escape de la RF y la revisión de la meta de déficit fiscal para 2025 desde el 5,1 % hasta el 7,1 % del PIB (2 puntos porcentuales por encima de lo permitido por la RF). Aunque el déficit a financiar aumentó en COP39 billones, las emisiones de TES solo aumentaron en 13 billones de pesos colombianos, debido a la financiación a través de operaciones de tesorería por COP40 billones. En un contexto de pérdida de credibilidad fiscal doméstica, precedida por una doble rebaja de la calificación soberana por parte de Moody's y S&P (hasta Baa3 y BB en moneda local), una recuperación económica más resiliente de lo esperado en el primer trimestre de 2024 (2,7 % a/a), y la alta incertidumbre externa, se sumaron a los argumentos de cautela del Emisor. Precisamente, el anuncio de tarifas recíprocas el día de la liberación dilató la convergencia de la inflación a la meta en Estados Unidos, lo que pospuso la reanudación del ciclo bajista de tasas de interés para la Reserva Federal (Fed). La incertidumbre de la política arancelaria y una política fiscal más expansiva en EE. UU. provocó una depreciación global del dólar hasta mínimos de tres años. Pese a las crecientes tensiones geopolíticas en Oriente Medio la nota del Tesoro a 10 años solo presentó una corrección moderada hasta el 4,2 % en la primera mitad de 2025. Así, el aumento promedio de la curva de deuda pública local se contuvo con un desplazamiento promedio de 10 pb, donde la parte larga aumentó 31 pb, lo que refleja el deterioro estructural de las finanzas públicas a medio plazo.

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 primer semestre de 2025 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A asciende a \$249,537,734 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 primer semestre de 2025 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A asciende a \$102,591,868 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 primer semestre de 2025 el total de patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A asciende a \$146,945,866 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 primer semestre de 2025 el total de utilidad de Titularizadora Colombiana S.A asciende a \$4,485,049 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/
- www.fitchratings.com/research/es/structured-finance/fitch-affirms-tranche-b-ter-ipc-r1s-rating-07-11-2024
- www.titularizadora.com

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.

E: Yuli Molano

Vo/Bo: Nataly Lopez