

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/07/2024 – 31/12/2024)
Emisión Bonos Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS N-12

Clase de Título:	TIPS PESOS N-12
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.
Monto de la Emisión:	\$ 358.921.700.000 - Serie A 2026 - Clase TIPS PESOS A N-12 \$ 43.318.200.000 - Serie B 2030 - Clase TIPS PESOS B N-12 \$ 10.313.900.000 - Serie B 2031 - Clase TIPS PESOS B N-12
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-12 Clase TIPS PESOS B N-12
Valor Mínimo de Inversión:	\$ 10.000.000
Plazo de Vencimiento:	Clase TIPS PESOS A N-12- Serie A 2026 – 120 meses Clase TIPS PESOS B N-12- Serie B 2030 – 168 meses Clase TIPS PESOS B N-12- Serie B 2031 – 180 meses
Administración de la Emisión:	Deceval S.A
Tasa Máxima de Intereses	Clase TIPS PESOS A N-12- Serie A 2026 – Aviso de oferta pública EA Clase TIPS PESOS B N-12- Serie B 2030 – Tasa facial final TIPS- Pesos B 2030 Clase TIPS PESOS B N-12- Serie B 2031 – 11.00% EA
Calificación:	Fitch Ratings de Colombia S.A. SCV TIPS A 2026: AAA(col) TIPS B 2030: BBB+(col) TIPS B 2031: BB+(col)

Fuente: Prospecto de Emisión y colocación de Bonos Titularizadora.

I. Entidad Emisora:

Titularizadora Colombiana S.A.

II. Datos Relevantes

Calificación: Fitch Ratings - Bogota - 06 Mar 2024: Fitch Ratings afirmó las calificaciones de los tramos A, B-1 y B-2 de TIPS Pesos N-21 en 'AAA (col)', 'A+(col)' y 'A(col)', respectivamente; subió la calificación del tramo B-1 de TIPS Pesos N-12 a 'AAA (col)' desde 'AA+(col)' con Perspectiva Positiva y mantuvo la calificación del tramo B-2 en 'A+(col)'. Las calificaciones de los tramos B-1 y B-2 de TIS Pesos H-1 aumentaron a 'AAA (col)' y 'AA+(col)' desde 'AA+(col)' y 'AA (col)' con Perspectiva Positiva, respectivamente. La Perspectiva de todas las calificaciones es Estable. El tramo A de la TIPS Pesos N-12 y de la TIS Pesos H-1 fueron pagados en su totalidad desde sus revisiones pasadas. La revisión se realiza con información al corte del 31 de diciembre de 2023.

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

Informe Económico – Segundo Semestre 2024

Contexto 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 empinamiento de 121pb durante el semestre.

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 243.025.232 cifras en miles de pesos colombianos

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 89.080.071 cifras en miles de pesos colombianos

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2024 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$153.945.161 cifras en miles de pesos colombianos

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$12.228.280 cifras en miles de pesos colombianos

Fuentes

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

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

- <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/80102/simevregistro-nacional-de-valores-y-emisores-rnve-80102/>
- <https://www.fitchratings.com/research/es/structured-finance/fitch-revises-ratings-for-tips-pesos-n-21-tips-pesos-n-12-tis-pesos-h-1-06-03-2024>
- <https://www.titularizadora.com/es/nuestra-compania>

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-12.

R: Juan Sebastián Tovar