

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/07/2025 – 31/12/2025)
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 - Bogotá - 02 Sep 2025: Fitch Ratings tomó acciones sobre las calificaciones de los títulos TIPS Pesos N-21, TIPS Pesos N-12, TIPS Pesos N-11, TIPS Pesos N-10, TIPS Pesos N-7, TIS Pesos H-2 y TIS Pesos H-1. La revisión de las transacciones se realiza con información al corte de 30 de junio de 2025. Para TIPS Pesos N-12, afirmó las calificaciones de los tramos B-1 y B-2 en 'AAA(col)' y 'A+(col)', respectivamente; la Perspectiva es Estable.

TIPS Pesos N-12: A la fecha de corte, el OC de las series B-1 y B-2 fue de 57,1% y 31,8%, respectivamente (revisión anterior: 44,9% y 23,7%). Además del OC, la transacción también cuenta con una CE adicional en forma de exceso de margen, que se estima en 321 pb, superior al observado en la última revisión (78 pb) debido al aumento en el OC. La agencia utilizó su Modelo de Flujo de Caja RMBS para Latinoamérica y, dado el nivel alto de cobertura, afirmó las calificaciones de las series B-1 en 'AAA(col)' y B-2 en 'A+(col)'. La Perspectiva se mantiene 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

Informe Económico – Segundo Semestre 2025

Contexto Económico

El proceso de desinflación se revirtió, mientras que el crédito público generó ahorros significativos en los pagos de intereses, lo que dio un alivio temporal a las cuentas fiscales. Tras un cierre de inflación del 4,82% en 1S25, los precios de los alimentos y la vivienda condujeron a una inflación del 5,51% en octubre, el nivel más elevado desde 3Q24. Esta tendencia se conjugó con la expectativa de un ajuste desbordado para el SLMV en 2026, lo que llevó a que las expectativas de inflación a 12 meses de los analistas se situaran en un 4,6% y a que el promedio de tres años de inflaciones implícitas superase el 6%, en medio de un contexto de desinflación marginal de solo 10pbs a 5,1% en todo 2025. Tras el anuncio de un aumento del 23% en el SLMV (18% real), la curva swap IBR descontó el inicio de un ciclo alcista en enero, desde el 9,25% (tasa actual) hasta el 12,25% en el horizonte de política. En el frente fiscal, las operaciones de manejo de deuda (canjes de deuda interna y un TRS por USD9,325 millones) redujeron el pago de intereses de la nación en un 0,8% del PIB durante 2025. Este ahorro se vio compensado por un gasto primario récord equivalente a 19,7% del PIB, con el que el déficit primario culminaría en un 3,0% del PIB y el déficit total en un 6,2% del PIB (frente al 2,4% y el 7,1% del PIB establecidos en el marco fiscal de mediano plazo). El ajuste de las métricas fiscales estuvo acompañado por una colocación directa sin precedentes de TES por COP23 billones a un agente extranjero para pre-financiar las emisiones de 2026. Dado lo anterior, la agencia Fitch Ratings volvió a reducir la calificación crediticia de Colombia, pasando de BB+ a BB- con perspectiva estable, alineándose con la acción de S&P del semestre anterior. En este contexto, la curva de TES registró un desplazamiento al alza de 37 pb durante diciembre y revirtió sustancialmente las ganancias que se habían materializado en el tercer trimestre de 2025, por lo que, durante el semestre, el movimiento neto de la curva de TES de tasa fija fue de -10 pb. Por su parte, en el mismo período, el peso colombiano registró una revaluación del 8,5% y se posicionó como la moneda de mayor revaluación de la región, debido a las ventas netas del Ministerio de Hacienda (USD6,764 M en 2S25 y USD7,211 M en todo 2025), el carry trade y el debilitamiento del dólar a nivel global, impulsado por las expectativas de una Reserva Federal más laxa en el horizonte de la política, tras los tres recortes de tipos de interés ejecutados en la segunda mitad de 2025, situándolos en un rango del 3,5% al 3,75%.

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 172.568.643 cifras en miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 8.299.644 cifras en miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 164.268.299 cifras en miles de pesos colombianos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 10.791.988 cifras en miles de pesos colombianos.

V. Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.

- Fitch Ratings.
- Titularizadora Colombiana S.A.

VI. Anexos:

En cumplimiento de las obligaciones como Representante Legal de Tenedores de Bonos la Fiduciaria adjunta a la presente rendición los siguientes documentos:

- A. Estados Financieros Titularizadora colombiana año terminado al 31 diciembre de 2025
- B. Calificación Tip Pesos N-12

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>

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.

E: Sandra Mendez
R: Ingrith Gómez