

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos  
(01/01/2024 – 30/06/2024)  
Emisión Bonos Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS N-12**

<b>Clase de Título:</b>	TIPS PESOS N-12
<b>Emisor:</b>	Titularizadora Colombiana S.A.
<b>Monto de la Emisión:</b>	\$ 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
<b>Valor Nominal:</b>	Cada TIPS tendrá un valor nominal de \$ 100.000 en el momento de la emisión.
<b>Número de Series:</b>	Clase TIPS PESOS A N-12 Clase TIPS PESOS B N-12
<b>Valor Mínimo de Inversión:</b>	\$ 10.000.000
<b>Plazo de Vencimiento:</b>	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
<b>Administración de la Emisión:</b>	Deceval S.A
<b>Tasa Máxima de Intereses</b>	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
<b>Calificación:</b>	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:

Mediante Resolución No. 300 del 31 de mayo de 2001, la Superintendencia de Valores (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia) autorizó la constitución de la Corporación Hipotecaria Colombiana S.A. Sociedad Titularizadora. La denominación social actual de la Compañía es Titularizadora Colombiana S.A.

Con fecha 13 de julio de 2001, se constituyó la Titularizadora Colombiana S.A. mediante escritura pública No. 2989 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá. La Superintendencia de Valores (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia) expidió el Certificado de Autorización mediante Resolución 587 del 17 de agosto de 2001.

La Titularizadora Colombiana S.A., es una sociedad titularizadora de objeto exclusivo, especializada en la movilización de activos hipotecarios, regida principalmente por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 1719 de 2001 y las demás normas que reglamenten y adicionen.

Como entidad administradora de la Universalidad, la Titularizadora, en desarrollo de su objeto social y de las facultades especiales que le otorgan las leyes de la rigen, adquirió los títulos THB Clase A emitidos por

los Bancos AV Villas, Bancolombia y BCSC respectivamente, con el objeto de emitir a través de un proceso de titularización, títulos para ser colocado en el mercado de capitales.

De conformidad con lo establecido en la Ley 546 de 1999, los activos que formen parte de los procesos de titularización que administren las sociedades titularizadoras, deberán conformar universalidades separadas del patrimonio de la sociedad titularizadora, de manera que el flujo de activos y las utilidades que generan, queden de manera exclusiva al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherente al proceso, en la forma en que establece el reglamento de emisión.

## 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 – Primer Semestre 2024

#### Contexto Económico

1S24 estuvo enmarcado por un contexto internacional de alta volatilidad por cuenta elecciones presidenciales para al menos el 50% de la población global, tensiones geopolíticas constantes y condiciones financieras menos laxas por cuenta de una inflación más persistente a la anticipada en Estados Unidos. Precisamente, la Fed redujo su perspectiva de recortes en 2024 desde 3 a 1 e instauró la divergencia con sus pares de economías avanzadas como el BCE y BoC, SNB, que iniciaron el ciclo de flexibilización. Así, la nota del Tesoro aumentó+ 51pb a 4.39%, movimiento que fue replicado por la curva de deuda local pues registró un desplazamiento al alza de +52pb (+73pb al excluir las referencias de la parte corta) y un empinamiento sustancial por cuenta de un aumento preocupaciones fiscales y la reducción de la tasa de interés de -200pb a 11.25%. por parte del Banco de la Republica. Lo anterior derivado de un avance desinflacionario de 192pb a 7.36% en 1Q24 que luego se pausó en 2Q24 en 7.16% por cuenta de nuevos choques de oferta, la persistencia inflacionaria de la canasta de servicios y la indexación de arriendos. Cabe notar el Emiso fue cauteloso y mantuvo un ritmo conservador de recortes entre 25pb y 50pb sustentado en una actividad económica que si bien se desaceleró se mantuvo resiliente (0.9%sa en 1Q24) y que no generó presiones sobre la tasa de desempleo que completó 16 meses por debajo de la NAIRU (10.4% vs. 11.5%). En materia fiscal el MFMP publicado en junio se considera más realista con un aumento de la meta de déficit desde 5.3% a 5.6% del PIB para 2024 (desde 3.7% a 5.1% del PIB en 2025 sin incluir el costo de la reforma pensional aprobada por el Congreso), pese a una reducción de gasto equivalente al 1.2% del PIB como consecuencia de la sub-ejecución del recaudo tributario reflejada en problemas de caja de la administración actual. Por lo pronto los desafíos fiscales perduran y en consecuencia Moody's (Baa2) y S&P(BB+) ajustaron la perspectiva de calificación crediticia desde estable

a negativa para Colombia, con lo cual la tasa de cambio local registró una devaluación de 7.18% y alcanzó a probar el nivel psicológico de 4,200 no visto desde Octubre 2023.

#### IV. Situación financiera

**Activo:** Al finalizar el primer semestre de 2024 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 227.291.915.215,82.

**Pasivo:** Al finalizar el primer semestre de 2024 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 84.397.372.660,48.

**Patrimonio:** Al finalizar el primer semestre de 2024 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$142.894.542.555,34.

**Utilidad:** Al finalizar el primer semestre de 2024 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$4.167.146.731,65

#### V. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por Titularizadora Colombiana S.A., considera que las cifras financieras presentadas a corte de junio de 2024 y la evolución de sus resultados semestrales, no reporta novedades al respecto.

#### 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:

- <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.fitchratings.com/>
- <http://www.titularizadora.com/>

#### Maria Fernanda Morales Carrillo

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