

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/01/2025 – 30/06/2025)
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 - Bogota - 03 Feb 2025: Fitch Ratings armó la calificación del tramo A de TIPS Pesos N-21 en 'AAA(col)' y subió las calificaciones de los tramos B-1 a 'AA+(col)' desde 'A+(col)' y B-2 a 'A+(col)' desde 'A(col)'. También armó la calificación del tramo B-1 en 'AAA(col)' y la del tramo B-2 en 'A+(col)' de TIPS Pesos N-12, así como las calificaciones de los tramos B-1 y B-2 de TIS Pesos H-1 en 'AAA(col)' y 'AA+(col)', respectivamente. La Perspectiva de todas las calificaciones es Estable. La revisión se realiza con información al corte del 30 de noviembre de 2024.

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 2025

Contexto 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: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 249.537.734 cifras en miles de pesos colombianos

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 102.591.868 cifras en miles de pesos colombianos

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$146.945.866 cifras en miles de pesos colombianos

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$4.485.049 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-1-03-02-2025>
- <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.

Elaboro: David Santiago Rodriguez

Reviso: NLR