

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos**  
**(01/07/2025 – 31/12/2025)**  
**Emisión Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-7**

Clase de Título:	TIPS - PESOS N-7		
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.		
Series y Monto de la Emisión:	Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
	TIPS-Pesos A N-7	A 2023	362.803.200.000
	TIPS-Pesos B N-7	B 2028	44.840.800.000
	TIPS-Pesos MZ N-7	MZ 2028	16.304.600.000
	TIPS-Pesos C N-7	C 2028	4.076.400.000
		Total	428.025.000.000
Valor Nominal:	Cada TIPS-Pesos tendrá un valor nominal de Cien Mil (\$100.000) pesos colombianos en el momento de emisión.		
Valor Mínimo de Inversión:	El monto mínimo de suscripción de los TIPS-Pesos en el mercado primario será la suma de Diez Millones (\$10.000.000) de pesos colombianos.		
Plazo de Vencimiento:	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses
	TIPS-Pesos A	A 2023	120
	TIPS-Pesos B	B 2028	180
	TIPS-Pesos MZ	MZ 2028	180
	TIPS-Pesos C	C 2028	180
Administración de La Emisión:	Deceval S.A.		
Pago de Intereses	Clase	Serie	Tasa de Interés (E.A)
	TIPS-Pesos A N-7	A 2023	Aviso de Oferta Pública
	TIPS-Pesos B N-7	B 2028	Tasa Facial Final TIPS-Pesos B
	TIPS-Pesos MZ N-7	MZ 2028	11,00% Mes vencido
	TIPS-Pesos C N-7	C 2028	11,00% Mes vencido
Calificación:	Fitch Ratings ha afirmado en revisión extraordinaria las calificaciones de los TIPS Pesos N-7, la perspectiva es estable. TIPS Pesos A N-7 -- Afirmar la calificación 'AAA(col)'; PE. TIPS Pesos B N-7 -- Afirmar la calificación 'A(col)'; PE. TIPS Pesos MZ N-7 -- Afirmar la calificación 'BBB(col)';PE. TIPS Pesos C N-7 -- Afirmar la calificación 'BB+(col)';PE.		

**I. Entidad Emisora**

Titularizadora Colombiana S.A.

## II. Datos Relevantes

### Calificación:

Fitch Ratings retiró la calificación nacional de largo plazo de la serie C de Titularizadora Peso N-7 (TIPS Pesos N-7), y la denotó como 'PIF (col)' (PIF; paid in full) debido a su pago total con corte a octubre de 2025.

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 \$ 164.268.999 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 Colombia S.A. SCV
- 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. Estado Financieros Titularizadora colombiana año terminado al 31 diciembre de 2025

B. Calificación Tip Pesos N-7

**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 Pesos N-7

E: Sandra Mendez

R: Nataly López