

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos**  
**(01/01/2025 – 30/06/2025)**  
**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 - Bogota - 16 Oct 2024: Fitch Ratings afirmó las calificaciones de los tramos MZ y C de Titularizadora Peso N-7 (TIPS Pesos N-7) en 'AAA(col)' con Perspectiva Estable y 'AA+(col)', respectivamente; esta última mantuvo la Perspectiva Positiva. Afirmó la calificación del tramo B de Titularizadora Peso N-10 (TIPS Pesos N-10) en 'AAA(col)' y subió la del tramo MZ a 'AA+(col)' desde 'A+(col)', ambas con Perspectiva Estable. Las calificaciones de los tramos B y MZ de Titularizadora Peso N-11 (TIPS Pesos N-11) fueron afirmadas en 'AAA(col)' y 'A+(col)' con Perspectiva Estable, respectivamente. También afirmó las calificaciones de los tramos A y B-1 de Titularizadora TIS Pesos H-2 (TIS Pesos H2) en 'AAA(col)' y 'AA+(col)', respectivamente, y subió la calificación del tramo B-2 a 'AA(col)' desde 'A+(col)', ambas con Perspectiva Estable. La revisión de las transacciones se realiza con información al corte del 31 de agosto 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 a10 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

#### V. Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Fitch Ratings Colombia S.A. SCV
- 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-7-tips-pesos-n-10-tips-pesos-n-11-y-tis-pesos-h-2-16-10-2024>
- <https://www.titularizadora.com/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 Pesos N-7

Elaboro : David Santiago Rodriguez

Reviso: NLR