

INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS TIP'S PESOS N-23

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el contrato de Representación Legal de Tenedores de Títulos - Emisión TIP'S PESOS N-23 entre TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A y RENTA4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A. y lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, presentamos el informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos, por parte de RENTA4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A, para el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2025 al 30 de junio de 2025.

PARTES DEL CONTRATO

EMISOR:

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A es una sociedad anónima, cuyo objeto consiste en la adquisición y movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios mediante su titularización a través de los sistemas establecidos en la Ley 546 de 1999, la Ley 964 de 2005, la Ley 1328 de 2009, la Ley 1753 de 2015 y el Decreto 2555 de 2010 y demás disposiciones que los modifiquen o reglamenten.

REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS:

RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A es una sociedad de servicios financieros, constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia en los términos del artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, técnica y administrativamente idónea para desarrollar la gestión de Representación Legal de Tenedores de Títulos y las obligaciones contenidas en el Decreto 2555 de 2010.

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato consiste en la prestación de servicios como Representante Legal de Tenedores de Títulos por parte de Renta4 Global Fiduciaria S.A, en la Emisión TIP'S PESOS N-23.

2. EJECUCIÓN DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDOR DE TÍTULOS

Renta4 Global Fiduciaria S.A, Representante Legal de Tenedores de Títulos en la Emisión TIP'S PESOS N-23, dada la normatividad vigente y al contrato de tenedores de títulos, se permite informar:

- a. Con el presente informe da cumplimiento al reporte de información semestral, en relación con la Emisión TIP'S PESOS N-23 de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de la Emisión TIP'S PESOS N-23
- b. Ha verificado el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la Emisión TIP'S PESOS N-23, del prospecto y de los contratos que se han celebrado para su desarrollo.

3. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

Fecha de la Emisión:	18 de julio de 2024
Emisor:	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. Con respaldo exclusivo en la UNIVERSALIDAD y sin garantía de su propio patrimonio.
Tipo de títulos	Títulos de Titularización Hipotecaria representativos de derechos sobre la UNIVERSALIDAD TIP'S PESOS N-23 conformada por la TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. con fundamento en la autorización contenida en los artículos 12, 13 y 14 de la ley 546 de 1999
Ley de Circulación	A la Orden
Denominación	Los TIP'S PESOS N-23 están denominados en Pesos Colombianos
Representante legal de los Tenedores	Renta 4 Global Fiduciaria S. A
Depositorio de los Títulos y Administrador de Pagos	Deceval
Bolsa de Valores	Bolsa de Valores de Colombia BVC

Administrador del libro de ofertas y cumplimiento MEC	La BVC fue la encargada de construir y administrar el Libro de Ofertas, así como del Cumplimiento de las operaciones en el sistema MEC. Titularizadora Colombiana fue la encargada de la asignación de los valores basada en los resultados de Libro de Ofertas																				
Custodios	Manejo Técnico de Información S.A. - MTI																				
Auditor Externo	Deloitte & Touche Ltda.																				
Monto de la Emisión	El monto de la inversión en TIPS Pesos N-23 se establece como el resultado de multiplicar el total de los TIPS Pesos N-23 suscritos por su valor nominal.																				
Clases y Series	Los TIPS Pesos tendrán las siguientes Clases: (i) TIPS Pesos A Serie única 2039 N-23; (ii) TIPS Pesos B Serie B1 2039 N-23 y Serie B2 2039 N-23. En adelante también podrán denominarse como TIPS Pesos A, TIPS Pesos B1 y TIPS Pesos B2, respectivamente																				
Series Plazos y Rentabilidad de los TIPS A - B	<table><tr><th>Clase</th><th>Serie</th><th>Plazo de Vencimiento</th><th>Tasa Final Facial (E.A)</th><th>Modalidad de Pago</th></tr><tr><td>TIPS A</td><td>A 2039</td><td>180 meses</td><td>11.65%</td><td>Mes vencido</td></tr><tr><td>TIPS B</td><td>B1 2039</td><td>180 meses</td><td>12.50%</td><td>Mes vencido</td></tr><tr><td>TIPS B</td><td>B2 2039</td><td>180 meses</td><td>15.00%</td><td>Mes vencido</td></tr></table>	Clase	Serie	Plazo de Vencimiento	Tasa Final Facial (E.A)	Modalidad de Pago	TIPS A	A 2039	180 meses	11.65%	Mes vencido	TIPS B	B1 2039	180 meses	12.50%	Mes vencido	TIPS B	B2 2039	180 meses	15.00%	Mes vencido
Clase	Serie	Plazo de Vencimiento	Tasa Final Facial (E.A)	Modalidad de Pago																	
TIPS A	A 2039	180 meses	11.65%	Mes vencido																	
TIPS B	B1 2039	180 meses	12.50%	Mes vencido																	
TIPS B	B2 2039	180 meses	15.00%	Mes vencido																	
Mecanismos de Cobertura	(i) Subordinación de la Emisión; (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC; (iii) Exceso de Margen; (iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido; (v) Causales de Suspensión de Pagos; y (vi) Mecanismo de Reducción de Tasa																				

Series Plazos y Tipos de Título	Clase	Serie	Plazo de Vencimiento	Tipo de Título
	TIPS A	A 2039	180 meses	Contenido crediticio
	TIPS B	B1 2039	180 meses	Contenido crediticio
	TIPS B	B2 2039	180 meses	Contenido crediticio
Proveedor de Mecanismo de Cobertura parcial	Titularizadora Colombiana.			
Monto de la Emisión por Serie y Número de Títulos a Emitir	Clase	Serie	Monto de la Serie (Pesos)	No de Títulos
	TIPS A	A 2039	364,000,000,000	1,828,010
	TIPS B	B1 2039	12,000,000,000	60,264
	TIPS B	B2 2039	24,000,000,000	120,528
Calificación de la Emisión	Fitch Ratings Colombia S.A. SCV - TIPS A 2039: AAA (col) (Triple A) - TIPS B1 2039: AA (col) (Doble A) - TIPS B2 2039: BBB (col) (Triple B)			

4. COMISIONES FIDUCIARIAS

Por su gestión de Representación Legal de Tenedores de Títulos, Renta4 Global Fiduciaria S.A percibe la siguiente suma:

- una suma de dinero mensual equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) más I.V.A.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE SURGEN DE LA EMISIÓN

5.1 DESTINACIÓN ESPECIFICA

Los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el Reglamento de la Emisión. La Universalidad TIPS tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante la emisión de los TIPS PESOS N-23.

5.2 PAGOS EFECTUADOS A LA UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-23

Los siguientes son los pagos efectuados durante el periodo objeto del presente informe:

Fecha / Date	TIPS PESOS A-1 N-23 2029	% de amortización efectuado / Amortization % paid	Pago de Capital / Principal Payment	Pago de Intereses / Interest Payment
18/01/2025	147,012,821,636.00	3.872237%	7,078,487,958.00	1,421,646,422.31
18/02/2025	138,981,702,826.00	4.393367%	8,031,118,810.00	1,356,340,292.41
18/03/2025	132,524,743,752.00	3.532234%	6,456,959,074.00	1,282,245,190.27
18/04/2025	127,501,790,886.00	2.747771%	5,022,952,866.00	1,222,673,285.86
18/05/2025	123,387,415,659.00	2.250740%	4,114,375,227.00	1,176,331,522.71
18/06/2025	118,499,772,093.00	2.673751%	4,887,643,566.00	1,138,372,296.87

Fecha / Date	TIPS PESOS N-23 B1 2039	% de amortización efectuado / Amortization % paid	Pago de Capital / Principal Payment	Pago de Intereses / Interest Payment
18/01/2025	2,586,387,513.00	5.579426%	336,238,528.00	28,828,783.27
18/02/2025	2,000,131,788.00	9.728125%	586,255,725.00	25,512,126.43
18/03/2025	1,569,882,504.00	7.139408%	430,249,284.00	19,729,299.96
18/04/2025	631,819,468.00	15.565894%	938,063,036.00	15,485,321.02
18/05/2025	631,819,468.00	0.000000%	-	6,232,267.23
18/06/2025	-	10.484194%	631,819,468.00	6,232,267.23

Fecha / Date	TIPS PESOS N-23 B2 2039	% de amortización efectuado / Amortization % paid	Pago de Capital / Principal Payment	Pago de Intereses / Interest Payment
18/01/2025	12,052,800,000.00	0.000000%	-	141,198,552.00
18/02/2025	12,052,800,000.00	0.000000%	-	141,198,552.00
18/03/2025	12,052,800,000.00	0.000000%	-	141,198,552.00

Fecha / Date	TIPS PESOS N-23 B2 2039	% de amortización efectuado / Amortization % paid	Pago de Capital / Principal Payment	Pago de Intereses / Interest Payment
18/04/2025	12,052,800,000.00	0.000000%	-	141,198,552.00
18/05/2025	12,052,800,000.00	0.000000%	-	90,297,044.02
18/06/2025	11,942,956,928.00	0.911349%	109,843,072.00	192,100,059.98

*Información tomada de la página de la Titularizadora de Colombia <http://www.titularizadora.com/>

5.3 SUMINISTRO DE INFORMACIÓN

Titularizadora Colombiana S.A, al corte del presente informe, ha cumplido con el deber de suministrar la información oportuna sobre la compañía, así como de las actividades inherentes al proceso de emisión y colocación efectuada en relación con la Emisión TIPS PESOS N-23, a través de su página WEB de la Titularizadora Colombiana <http://www.titularizadora.com/>.

6. SITUACIÓN FINANCIERA

Para el presente informe se relaciona la información del estado financiero, al corte del presente informe.

**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS -
UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N23**



**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA - JUNIO 2025
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION - JUNE 2025**

ACTIVO - ASSETS	132,718,077,787
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO - CASH AND CASH EQUIVALENTS	4,619,467,028
BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS - BANKS AND OTHER FINANCIAL ENTITIES	4,619,467,028
CARTERA DE CRÉDITOS Y OPERACIONES DE LEASING- MORTGAGE LOAN PORTFOLIO AND LEASING OPERATIONS	126,850,559,137
CARTERA DE CRÉDITOS - MORTGAGE LOANS PORTFOLIO	126,850,559,137
CUENTAS POR COBRAR - ACCOUNTS RECEIVABLE	1,149,299,480
INTERESES - INTERESTS	1,102,809,581
PAGOS POR CUENTA DE CLIENTES, VIVIENDA - PAYMENTS ON BEHALF OF CLIENTS, HOUSING	46,489,900
OTROS ACTIVOS - OTHER ASSETS	98,752,142
DIVERSOS - VARIOUS	148,428,194
VALORACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE - UNDERLYING ASSET VALUATION	(49,676,052)
PASIVO - LIABILITIES	132,718,077,787
INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE - FINANCIALS INSTRUMENTS AT FAIR VALUE	130,372,169,856
TÍTULOS DE INVERSIÓN EN CIRCULACION - OUTSTANDING INVESTMENT SECURITIES	130,372,169,856
CUENTAS POR PAGAR - ACCOUNTS PAYABLE	284,038,277
PROVEEDORES Y SERVICIOS POR PAGAR - SUPPLIERS AND PAYABLE SERVICES	178,031,913
RETENCIONES EN LA FUENTE - WITHHOLDING TAX	2,930,324
DIVERSAS - VARIOUS	103,076,040
OTROS PASIVOS - OTHER LIABILITIES	2,061,869,654
DERECHO RESIDUAL / DÉFICIT DEL VEHÍCULO - RESIDUAL RIGHT / VEHICLE SHORTAGE	950,760,531
VALORACIÓN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN - SECURITIZATION PROCESS VALUATION	1,111,109,123

CUENTAS DE REVELACION DE INFORMACIÓN - OFF-BALANCE SHEET ACCOUNTS	-
DEUDORAS POR CONTRA - DEBTORS (CONTRA)	(85,809,706)
DEUDORAS - DEBTORS	85,809,706
CUENTAS DE ORDEN - MEMORANDUM ACCOUNTS	-
ACREEDORAS - CREDITORS	(584,276,333,616)
ACREEDORAS POR CONTRA - CREDITORS (CONTRA)	584,276,333,616

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. -HITOS-



UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N23

**ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS - DEL 01 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2025
STATEMENT OF PROFITS & LOSSES - FOR JANUARY 01 TO JUNE 30 OF 2025**

INGRESOS OPERACIONALES - OPERATING INCOME	11,415,859,305
INGRESOS OPERACIONALES ORDINARIOS - ORDINARY OPERATING INCOME	11,415,859,305
INGRESOS FINANCIEROS DE CARTERA - FINANCIAL INCOME FROM LOAN PORTFOLIO	10,422,544,033
INGRESOS FINANCIEROS DE OPERACIONES DE MERCADO - FINANCIAL INCOME FROM INVESTMENTS	259,293,834
VALORAC. VEHÍCULO PROPÓSITO ESPECIAL - SPECIAL PURPOSE VEHICLE VALUATION	734,021,438
GASTOS - EXPENSES	11,415,859,305
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES	11,415,859,305
RENDIMIENTOS EN OPERACIONES REPO, SIMULT - RETURNS ON REPO & SIMULTANEAS OPERATIONS	8,403,824,647
HONORARIOS - EXPENSES FOR PROFESSIONAL FEES	8,311,319
VALORACIÓN VEHÍCULO PROPÓSITO ESPECIAL - SPECIAL PURPOSE VEHICLE VALUATION	2,986,506,383
DIVERSOS - VARIOUS	17,216,955

*Información tomada de la página de la Titularizadora de Colombia <http://www.titularizadora.com/>

7. INFORMACIÓN RELEVANTE

Durante el periodo objeto del presente informe, no se tiene información relevante publicada por la Titularizadora de Colombia.

8. SITUACIÓN LEGAL Y JURIDICA

El Emisor no ha informado sobre la existencia de pleitos o litigios. Así mismo, la Fiduciaria como Representante Legal de Tenedores de los títulos TIP'S PESOS N-23, no tiene conocimiento de ningún tipo de pleitos o litigios sobre la emisión.

9. QUEJAS Y RECLAMOS

Durante el periodo del presente informe, no se han recibido peticiones, quejas y/o reclamos por parte de los tenedores de títulos.

Cordialmente,

JUAN GILI SUÁREZ
REPRESENTANTE LEGAL
RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A

Renta4 Global Fiduciaria S.A., informa que designó como Defensor del Consumidor Financiero Principal al Dr. Juan Sebastian Portilla Portilla y como su suplente al Dr. Carlos Alejandro Perez Hamilton, cuyo horario de atención al Consumidor Financiero será horario de oficina, de lunes a viernes en las oficinas que se encuentran ubicadas en la Avenida 19 No. 114 – 09 Oficina 502 de Bogotá D.C., teléfono: 3219240479; o también al correo electrónico: contacto@pgabogados.com. La información referente al procedimiento de formulación, presentación y resolución de quejas se encuentra detallada en la página Web de la Fiduciaria www.renta4global.com.