



Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/01/2022 – 30/06/2022)

Emisión Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-12

Clase de Título:	TIPS - PESOS N-12		
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.		
Monto de la Emisión:	Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
	TIPS PESOS A N-12	A 2026	358.921.700.000
	TIPS PESOS B N-12	B 2030	43.318.200.000
	TIPS PESOS B N-12	B 2031	10.313.900.000
		Total	412.553.800.000
Valor Nominal:	Cada TIPS tendrá un valor nominal de cien mil pesos colombianos (\$100.000) en el momento de emisión.		
Valor Mínimo de Inversión:	El monto mínimo de suscripción de los TIPS en el mercado primario será la suma de diez millones de pesos colombianos (\$10.000.000).		
Plazo de Vencimiento:	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses
	TIPS PESOS A N-12	A 2026	120
	TIPS PESOS B N-12	B 2030	168
	TIPS PESOS B N-12	B 2031	180
Administración de La Emisión:	Deceval S.A.		
Pago de Intereses	Clase	Serie	Tasa de interés EA
	TIPS PESOS A N-12	A 2026	Aviso de oferta pública
	TIPS PESOS B N-12	B 2030	Tasa facial final TIPS -Pesos B 2030
	TIPS PESOS B N-12	B 2031	11.00% EA
Calificación:	Fitch Ratings de Colombia S.A. SCV		
	-TIPS A 2026: AAA(col)(Triple A) -TIPS B 2030: BBB+(col)(Triple B más) -TIPS B 2031: BB+(col)(Doble B más)		

Fuente: Prospecto de Colocación Títulos de Contenido Crediticio TIPS PESOS N-12

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.

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.



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.

Datos Relevantes

Calificación: La calificación del día 13 de Noviembre de 2020, en el cual Fitch Ratings tomó acciones de calificación sobre los títulos TIPS Pesos N-12 luego de su revisión anual. La agencia afirmó las calificaciones de las series A en 'AAA(col)' y B1 en 'A+(col)'. La Perspectiva es Estable. Al mismo tiempo bajó la calificación de la serie B2 a 'BBB-(col)' de 'BBB(col)' y modificó la Perspectiva a Negativa desde Estable. La agencia estima que el impacto económico derivado del coronavirus y las medidas de contención implementadas por el Gobierno no afectarán las calificaciones de las dos series más sénior dados los niveles adecuados de cobertura que presentan a septiembre de 2020. Sin embargo, en opinión de Fitch, la serie B2 si es vulnerable al deterioro de la cartera y la reducción en los niveles de cobranza y, por ende, tuvo una baja en la calificación y se colocó en Perspectiva Negativa.

Entorno Económico

El primer semestre del año 2022 se configuró como un periodo donde en medio de la recuperación post-pandemia la inflación

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.



global sufrió choques de oferta adicionales por cuenta del conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania. Precisamente, commodities como el petróleo y carbón llegaron a niveles no vistos en 15 años, mientras que productos agrícolas como trigo y el maíz duplicaron sus precios frente a diciembre del 2019. La persistencia de choques de oferta finalmente contaminó la inflación núcleo tanto en países desarrollados como emergentes. Precisamente, en junio del 2022 la inflación en Estados Unidos registró un máximo de 40 años al ubicarse en 9.1% y/y (5.9% y/y sin alimentos) lo que llevó a la Fed a ajustar su política monetaria del 0% al 1.50%. En consecuencia, la nota del Tesoro de 10 años subió 200pb a 3.5%, sin embargo, cerró en 3.0% por cuenta de los temores de una recesión global posiblemente requerida para controlar la inflación. En medio de una inflación más persistente y generalizada a la prevista (9.67% y/y total y 6.2% y/y sin alimentos) el Banco de la República (BR) aceleró el ritmo de normalización de política monetaria con ajustes de +100pb en las reuniones de enero, abril y mayo. Aunque esta magnitud de aumento no se observaba desde el inicio del esquema de inflación objetivo en Colombia (2003), en junio como respuesta a una política monetaria más agresiva de la Fed, el BR aceleró aún más y aumentó la tasa de interés en +150pb a 7.50% y ahora denota el ciclo actual como un

ciclo hacia una política monetaria contractiva y no de normalización como se preveía en Diciembre del 2021, donde las expectativas de inflación aún estaban ancladas a la meta (4.3% y 3.1% para 12 y 24 meses). Igualmente, el ciclo político y la elección de un gobierno de izquierda radical impusieron presiones alcistas adicionales a los activos locales donde la tasa de cambio se devaluó 3.9% muy cerca del nivel psicológico de 4,200 (vs. 2.3% para el promedio latinoamericano) y la curva de TES tasa fija se desplazó +330pb movimiento con el cual todas las referencias llegaron a tasas de doble dígito.

Situación Financiera

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2022 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$144.155,113 miles de pesos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2022 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a 19.466,242 miles de pesos.

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2022 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$124.688,871 miles de pesos.

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.



Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2022 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$1,278,797 miles de pesos.

Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Títulos Hipotecarios TIPS - Pesos N-12 emitidos por Titularizadora Colombiana S.A., considera que las cifras financieras publicadas a corte junio de 2022 y la evolución de sus resultados semestrales, así como la calificación, demuestran la solidez y respaldo necesario por parte del Emisor para continuar con el desarrollo y ejecución de su objeto social.

En la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-12.

Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Titularizadora Colombiana S.A.
- Fitch Ratings.

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/>
- <http://www.titularizadora.com/>

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.