

## Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2023 – 31/12/2023)

## Emisión Bonos Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS N-13

<b>Clase de Título:</b>	TIPS PESOS N-13
<b>Emisor:</b>	Titularizadora Colombiana S.A.
<b>Monto de la Emisión:</b>	\$ 314.184.500.000 - Serie A 2026 - Clase TIPS PESOS A N-13 \$ 31.771.600.000 - Serie B1 2030 - Clase TIPS PESOS B N-13 \$ 7.060.400.000 - Serie B2 2031 - Clase TIPS PESOS B N-13
<b>Valor Nominal:</b>	Cada TIPS tendrá un valor nominal de \$ 100.000 en el momento de la emisión.
<b>Número de Series:</b>	Clase TIPS PESOS A N-12 Clase TIPS PESOS B N-12
<b>Valor Mínimo de Inversión:</b>	\$ 10.000.000
<b>Plazo de Vencimiento:</b>	Clase TIPS PESOS A N-13- Serie A 2026 – 120 meses Clase TIPS PESOS B N-13- Serie B1 2030 – 168 meses Clase TIPS PESOS B N-13- Serie B2 2031 – 180 meses
<b>Administración de la Emisión:</b>	Deceval S.A
<b>Tasa Máxima de Intereses</b>	Clase TIPS PESOS A N-13- Serie A 2026 – Aviso de oferta pública EA Clase TIPS PESOS B N-13- Serie B1 2030 – Tasa facial final TIPS- Pesos B1 Clase TIPS PESOS B N-13- Serie B2 2031 – 11.00% EA
<b>Calificación:</b>	Fitch Ratings de Colombia S.A. SCV TIPS A 2026: AAA(col) TIPS B1 2030: A- (col) TIPS B2 2031: BBB(col)

Fuente: Prospecto de Emisión y colocación de Bonos Titularizadora.

## I. 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.

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.

## II. Datos Relevantes

**Calificación:** El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S. A. SCV el 26 de julio de 2023 confirmó la calificación de deuda de largo plazo de AAA de los Tips Pesos A N-13. Además, subió las calificaciones de las series B-1 y B-2 a A+ y BBB desde A y BBB-, respectivamente, y les asignó la perspectiva positiva. Una perspectiva evalúa un cambio potencial de la calificación en el largo plazo e incorpora tendencias o riesgos con implicaciones menos ciertas sobre el desempeño del calificado. La perspectiva positiva indica que la calificación puede subir o mantenerse en un periodo de uno a dos años.

## III. Entorno Económico

Tras siete meses del fin del ciclo alcista en tasas de interés más prolongado de la región, el Banco de la República (BR) ejecutó un recorte de 25pb a 13.0% y se convirtió en el penúltimo banco central de Latinoamérica en flexibilizar su postura monetaria. La decisión resultó en medio de un progreso desinflacionario lento (-30% frente al máximo registrado para los últimos 24 años de 13.34%) y un cierre de inflación de un dígito (9.28%) por primera vez en 18 meses (vs. 11.77% de inflación promedio en 2023). Simultáneamente, la mejora en las expectativas de inflación (-78bp a 5.61% a 12 meses durante el semestre), unas condiciones financieras globales más holgadas, el ajuste del déficit de cuenta corriente al nivel más bajo desde 2010 (1.6% del PIB) y la desaceleración mayor a la esperada del crecimiento de -0.3% y/y en 3Q23, se posicionaron como argumentos para el inicio del ciclo bajista de tasas de interés. En este contexto, la ausencia de progreso en la agenda reformista de la administración actual y la victoria contundente de la oposición en las elecciones regionales de octubre, el ruido político se disipó y permitió que la curva de TES tasa fija y UVR tuvieran descensos promedios de -46pb y -39pb. Igualmente, el peso colombiano se fortaleció -7.2% durante el semestre y 25.9% en el año corrido, con lo cual se posicionó como la moneda más revaluada del mundo

emergente durante 2023. Cabe notar que, en materia de liquidez, el Ministerio de Hacienda culminó el año con COP9bn en la cuenta del Emisor, una cifra notablemente inferior a la estipulada en el MFMP (COP27bn) y al máximo histórico de COP52bn registrado en agosto en medio de la ley de garantías. Así el BR inició el proceso de reducción de hoja de balance en octubre con ventas de TES por COP 6.7bn y redujo su participación de mercado hasta 9.4% del outstanding. Por su parte, el contexto externo también favoreció la valorización de activos locales. Precisamente, la Fed luego de un ajuste de +25pb en su tasa de interés al rango 5.25%- 5.5% en septiembre, tras una desinflación más acelerada en Estados Unidos, la Fed descartó ajustes adicionales e indicó un espacio de -75pb de recortes a 4.6% en 2024. Lo anterior llevó a un cierre de la nota del Tesoro en 3.84% una figura estable frente al cierre de 2022 y 114pb por debajo del máximo de 16 años registrado en octubre.

#### IV. Situación financiera

**Activo:** Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 220.675.588 (En miles de pesos colombianos).

**Pasivo:** Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 81.966.942 (En miles de pesos colombianos).

**Patrimonio:** Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$138.708.646 (En miles de pesos colombianos).

**Utilidad:** Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$8.559.899 (En miles de pesos colombianos).

#### V. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por Titularizadora Colombiana S.A, considera que las cifras financieras presentadas a corte de diciembre de 2023 y la evolución de sus resultados semestrales, 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 Bonos Ordinarios.

## Fuentes

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

**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.brc.com.co/>
- <http://www.titularizadora.com/>

## 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-13.