



Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/01/2022 – 30/06/2022)

Emisión Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-13

Clase de Título:	TIPS - PESOS N-13		
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.		
Monto de la Emisión:	Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
	TIPS PESOS A N-13	A 2026	314.184.500.000
	TIPS PESOS B N-13	B1 2030	31.771.600.000
	TIPS PESOS B N-13	B2 2031	7.060.400.000
		Total	353.016.500.000
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	A 2026	120
	TIPS PESOS B	B1 2030	168
	TIPS PESOS B	B2 2031	180
Administración de La Emisión:	Deceval S.A.		
Pago de Intereses	Clase	Serie	Tasa de interés EA
	TIPS PESOS A N-13	A 2026	Aviso de oferta pública
	TIPS PESOS B N-13	B1 2030	Tasa facial final TIPS -Pesos B1 2030
	TIPS PESOS B N-13	B2 2031	11.00% EA
Calificación:	Fitch Ratings de Colombia S.A. SCV		
	-TIPS A 2026: AAA(col)(Triple A) -TIPS B1 2030: A-(col)(A menos) -TIPS B2 2031: BBB(col)(Triple B)		

Fuente: Prospecto de Colocación Títulos de Contenido Crediticio TIPS PESOS N-13

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.



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.

Datos Relevantes

Calificación: A la fecha del presente informe se encuentra vigente la calificación del 15 de Febrero de 2021; El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en revisión extraordinaria confirmó las calificaciones de deuda de largo plazo de AAA de los Tips Pesos A N-13, de A- de los Tips Pesos B-1 N-13 y de BBB de los Tips Pesos B-2 de los N-13; a esta última serie le mantuvo el estatus de Revisión Especial (CreditWatch) negativo.

A pesar de que las series incrementaron su nivel de cobertura, mantuvimos el estatus de

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.



Revisión Especial (CreditWatch) negativo a los Tips Pesos B-2 N-13 con el fin de dar seguimiento al flujo de caja que percibe la universalidad, el cual se ha modificado producto de las medidas de las entidades financieras para afrontar las consecuencias económicas de la pandemia de COVID-19.

Un elemento adicional que podría afectar la capacidad de pago de los títulos es el posible incremento de la cartera vencida producto de la desaceleración económica del país. De acuerdo con la última información revelada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el producto interno bruto (PIB) de Colombia se redujo en 6,8% para cierre de 2020. Asimismo, las proyecciones más recientes de S&P Global Ratings estiman una recuperación del 5,5% en 2021; sin embargo, esta proyección podría cambiar en la medida en que la pandemia se prolongue y la velocidad de recuperación de la economía sea menor a la esperada.

Daremos seguimiento al desempeño del portafolio en los siguientes tres meses. Así, en caso de que la generación de flujo esté comprometida de forma importante o la cartera resulte altamente afectada, podríamos considerar ajustar la calificación a la baja.

Las acciones de calificación se fundamentan en el análisis de la calidad de la cartera titularizada y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuenta la transacción en forma de sobrecolateralización, margen financiero y excedentes de liquidez. Estos, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, continúan siendo adecuados para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes con sus niveles de calificación actuales.

Entorno Económico

Informe Económico – Primer Semestre 2022

Contexto Económico

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

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.



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 segundo semestre de 2021 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$130.672,658 miles de pesos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$6.830,436 miles de pesos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$123.842,222 miles de pesos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2021 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$4.376.669 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.



Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Títulos Hipotecarios TIPS - Pesos N-13 emitidos por Titularizadora Colombiana S.A., considera que las cifras financieras publicadas a corte Junio de 2021 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-13.

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/>
- http://www.titularizadora.com/paginas/Emisiones/emisiones_informacion.aspx?id=3&nodo=62&page=63&emision=23&tipo=3

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.