



Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/01/2022 – 30/06/2022)

Emisión Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-4

Clase de Título:	TIPS - PESOS N-4		
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.		
Series y Monto de la Emisión:	Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
	TIPS-Pesos A N-4	A 2022	327.085.500.000
	TIPS-Pesos B N-4	B 2027	46.726.500.000
	TIPS-Pesos MZ N-4	MZ 2027	9.343.500.000
	TIPS-Pesos C N-4	C 2027	1.869.100.000
	Total		385.024.600.000
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 2022	120
	TIPS-Pesos B	B 2027	180
	TIPS-Pesos MZ	MZ 2027	180
	TIPS-Pesos C	C 2027	180
Administración de La Emisión:	Deceval S.A.		
Pago de Intereses	Clase	Serie	Tasa de Interés (E.A)
	TIPS-Pesos A N-4	A 2022	Aviso de Oferta Pública
	TIPS-Pesos B N-4	B 2027	Tasa Facial Final TIPS-Pesos B MV
	TIPS-Pesos MZ N-4	MZ 2027	11,00% Mes vencido
	TIPS-Pesos C N-4	C 2027	11,00% Mes vencido
Calificación:	El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en revisión periódica mantuvo la calificación de AAA a los TIPS Pesos A N-4, de AA a los TIPS Pesos B N-4, de BBB- a los TIPS Pesos Mz N-4, todas en grado de inversión, y de BB+ a los TIPS C N-4 en grado de no inversión.		

Fuente: Prospecto de Colocación Títulos Hipotecarios TIPS-PESOS N-4

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

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.



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 Titularizadora, 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: Al corte del presente informe continua vigente la calificación del día 24 de mayo de 2022, en el cual El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en revisión periódica confirmó la calificación de deuda de largo plazo de los Tips Pesos B N-4 de AAA y las calificaciones de los Tips Pesos Mz N-4 a AA+ y de los Tips Pesos C

En revisión extraordinaria, subió la calificación de los Tips Pesos Mz N-4 a AAA, la cual era de AA+, y subió la calificación de los Tips pesos C N-4 a AA+, que se encontraba en AA. Además, le dio pérdida de vigencia a la calificación de los Tips Pesos B N-4 con motivo del pago de los títulos

La decisión de subir la calificación a las series Mz y C se fundamenta en la mejora en el índice de cartera

vencida y en la amortización acelerada de las series senior de la transacción. Esto ha mejorado el indicador

de cobertura y de sobrecolateralización para las series subordinadas. Sin embargo, la incertidumbre en el

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.



contexto social y económico de mediano y largo plazo en Colombia podría reducir el nivel de ingresos de los

deudores. Seguiremos dando seguimiento a la evolución de los indicadores de calidad de cartera y a la

composición del portafolio de créditos con el fin de monitorear la capacidad de pago de los títulos. 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 suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a 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.

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

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.



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.

Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Títulos Hipotecarios TIPS - Pesos N-4 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-4.

Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.

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.



- Titularizadora Colombiana S.A.
- BRC Investor Services S.A. SCV

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