



## Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/01/2022 – 30/06/2022)

### Emisión Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TER IPC R-1

Clase de Título:	TER IPC R-1			
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.			
Monto de la Emisión:	Clase	Serie	Monto (UVR)	
	TER IPC A	A 2008	168.409.100.000	
	TER IPC B	B 2031	24.058.400.000	
	Total		192.467.500.000	
Valor Nominal:	Cada TER tendrá un valor nominal de 100.000 UVR en el momento de			
Número de Series:	Los TER tendrán las siguientes clases: (i) TER IPC A (ii) TER IPC B			
Valor Mínimo de Inversión:	Los TIPS podrán ser fraccionados en mínimo un (1) título			
Plazo de Vencimiento:	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	
	TER IPC A	A 2008	144	
	TER IPC B	B 2031	180	
Administración de La Emisión:	Deceval S.A.			
Pago de Intereses	Clase	Serie	Tasa de interés EA	Modalidad de Pago
	TER IPC A	A 2008	Def. Aviso Oferta	TV
	TIPS B	B 2018	Tasa TER B	TV
Calificación:	Fitch Ratings de Colombia S.A. SCV otorgó una calificación de AAA(Col)			

Fuente: Prospecto de Colocación Títulos de Contenido Crediticio TER IPC R-1

### 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

*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.*



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:** El día 19 de enero de 2021, Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de largo plazo de las series que componen los Títulos de Contenido Crediticio emitidos por la universalidad TER IPC R-1 por COP233.900 millones.

La calificación de las series considera la calidad de la cartera titularizada, los mecanismos de mejora crediticia y de cobertura, la capacidad operativa y de gestión de Financiera de Desarrollo Territorial S.A. (Findeter), así como la estructura legal y financiera de la transacción. La revisión de la Perspectiva de la serie subordinada (serie B), a Estable desde Positiva, considera la disminución de prepagos del portafolio debido a la pandemia. Esta disminución podría generar una amortización más lenta de la serie A y, en consecuencia, retrasar la acumulación de sobrecolateral (OC; overcollateralization) para la serie B (debido al mecanismo de ajuste de balance) lo que le retrasaría el soportar niveles de estrés más altos. La calificación a la serie A comprende el pago oportuno (timely) de interés y capital programado y el pago final de interés y capital para la serie B.

*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.*



## 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 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 impulsaron 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.

*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.*



**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.

**Utilidad:** Al finalizar el segundo semestre de 2021 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 de Contenido Crediticios TER IPC R-1 emitidos por Titularizadora Colombiana S.A., considera que las cifras presentadas a corte junio de 2022 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

para a la emisión de Títulos de Contenido Crediticios TER IPC R-1.

### 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](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.*