

Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/01/2023 – 30/06/2023)

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 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 10 de noviembre de 2022, El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P global S.A. Sociedad Calificadora de Valores, en revisión periódica, confirmó la calificación de los Tips Pesos Mz N-4 de AAA y de los Tips Pesos C N-4 de AA+.

La decisión de confirmar 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 posibilidad de condiciones macroeconómicas y sociales más fuertes en el corto y mediano plazo en Colombia plantea para los deudores un escenario de reducción en su nivel de ingreso. Daremos seguimiento a la evolución de los indicadores de calidad de cartera y a la composición del portafolio de créditos con el fin de establecer cualquier impacto sobre 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 2023

Contexto Económico

El primer semestre del año 2023 se caracterizó como un período de desinflación global. En particular para Colombia la tendencia desinflacionaria apenas inició en marzo luego de un máximo de dos décadas de 13.34% y marcó un cierre en 12.25% aun el nivel más alto en Latinoamérica (6.9%). En medio de una corrección marginal en la inflación total, las tendencias al alza en métricas de inflación básica persistieron (11.7% y 10.6% para la inflación sin alimentos y núcleo), lo que llevó a que el Banco de la República aumentara dos veces en 25pb la tasa de intervención al nivel terminal de 13.25%. Con el fin del ciclo alcista más prolongado de la región (+1150pb desde Sep-21) y una mejora en el balance macroeconómico con moderación en expectativas de inflación (6.4% a 12 meses) y con una ralentización de la actividad económica (con un crecimiento de 3.0% en 1Q23 y una caída de -0.8% en el PIB de abril el semestre culminó con el inicio del debate sobre la posibilidad de recortes en 4Q23. Durante el semestre el gobierno presentó una caída de favorabilidad a 33%, modificó a la mitad del gabinete y el Ministro de Hacienda Ocampo fue reemplazado por Bonilla un economista más heterodoxo. La pérdida de capital político aumentó la posibilidad de dilución e incluso de no aprobación de las reformas presentadas en la primera legislatura y los anuncios de mayor déficit fiscal del MFMP pasaron a segundo plano (4.3% y 4.5% del PIB para 2023 y 2024). Así las cosas, el castigo político sobre activos locales se redujo y la curva de TES tasa fija presentó un descenso promedio de -276pb al tiempo que la tasa de cambio registró una revaluación de 14.7%, la mayor del mundo emergente, donde parte de la valorización fue sustentada por el retorno de la demanda por TES de las AFPs, agentes que registraron compras por COP 19.5 bn (vs. ventas de COP 3.3bn por parte del offshore). En el contexto externo, la Fed moderó a +25pb el ritmo de ajustes de tasa de interés y llegó al rango 5.0%-5.25% anunciando dos incrementos adicionales en 2S23 debido a la persistencia en la inflación núcleo. En consecuencia, la nota del Tesoro cerró en 3.83% (vs. 3.30% en medio del episodio de aversión al riesgo por la quiebra de tres bancos regionales en US en marzo).



Situación Financiera

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 152.835.480 miles de pesos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 19.697.588 miles de pesos.

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 133.137.892 miles de pesos.

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$ 7.633.791 miles de pesos.

Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria 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 2023 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.
- 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/>
- <https://www.titularizadora.com/nuestra-compania>