



Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/07/2023 – 31/12/2023)

Emisión Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-5

Clase de Título:	TIPS - PESOS N-5		
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.		
Series y Monto de la Emisión:	Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
	TIPS-Pesos A N-5	A 2022	339.053.300.000
	TIPS-Pesos B N-5	B 2027	48.436.200.000
	TIPS-Pesos MZ N-5	MZ 2027	9.712.200.000
	TIPS-Pesos C N-5	C 2027	1.937.400.000
	Total		399.139.100.000
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-5	A 2022	Aviso de Oferta Pública
	TIPS-Pesos B N-5	B 2027	Tasa Facial Final TIPS-Pesos B MV
	TIPS-Pesos MZ N-5	MZ 2027	11,00% Mes vencido
	TIPS-Pesos C N-5	C 2027	11,00% Mes vencido
Calificación:	Fitch Ratings luego de su revisión anual, afirmó la calificación de: TIPS Pesos A N-5 --Afirmar la calificación 'AAA(col)', PE. TIPS Pesos B N-5 --Afirmar la calificación 'A(col)', PE. TIPS Pesos MZ N-5 --Afirmar la calificación 'BBB+(col)', PE. TIPS Pesos C N-5 --Afirmar la calificación 'BBB(col)', PE. Todas con perspectiva estable.		

Fuente: Prospecto de Colocación Títulos Hipotecarios TIPS-PESOS N-5

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:

Fitch Ratings - Bogota - 17 Nov 2023: Fitch Ratings subió las calificaciones de los TIPS N-5 y N-7, Serie MZ de 'AA+(col)' a 'AAA(col)' con Perspectiva Estable y la Serie C de 'AA(col)' a 'AA+(col)' con Perspectiva Positiva. La calificación 'AAA(col)' de la Serie B se retiró debido a su amortización total.

Las acciones están respaldadas por el desempeño adecuado que han mostrado los portafolios subyacentes, los mecanismos de mejora crediticia de las emisiones, la amortización de las respectivas series B y la subordinación entre las respectivas series MZ y C. La revisión se realiza con información a corte del 30 de septiembre de 2023.

Deuda soportada por niveles altos de mejora crediticia

TIPS N-5:

A la fecha de corte, el nivel de sobrecolateralización (OC; overcolateralization) para las series MZ y C es de 68,5% y 46,9%, respectivamente; comparado con 43,9% y 28,6% de la revisión anterior. Además del OC, la transacción también se beneficia de un exceso de margen financiero que ha aumentado a 615 puntos base (bps) desde 337 bps en la revisión anterior, dado principalmente por el incremento en OC. Ya que la serie B fue amortizada completamente, el límite de calificación por subordinación deja de limitar a la serie MZ, lo que permite que sea calificada 'AAAsf(col)' con Perspectiva Estable y consecuentemente, la serie C se califica 'AA+sf(col)' con Perspectiva Positiva.

Supuestos Analíticos Revisados

TIPS N-5: Al considerar el desempeño de la cartera vigente a septiembre de 2023 y realizar un ajuste de desempeño de 50%, el nivel de probabilidad de incumplimiento (FF; foreclosure frequency) para el escenario de calificación B(col) fue de 22,1%; es similar a los niveles de la revisión anterior de 20,6% en septiembre de 2022. Para los escenarios de calificación AAA(col) y AA+(col) los niveles de FF fueron de 29,1% y 27,9%, respectivamente. Los supuestos de pérdida dado el incumplimiento (LGD; loss given default) fueron de 2,2% y 1,3% para los mismos niveles de calificación, respectivamente. Los supuestos analíticos también reflejan las características conservadoras del portafolio, que a la fecha de corte estaba compuesto por 657 préstamos, lo que representa COP22.437 millones, una razón de LTV actual promedio de 27,7%, un plazo remanente promedio de 50 meses y una tasa de interés promedio de 12,7%.



Estructura Beneficia Transacción:

Actualmente, la transacción presenta una estructura full turbo donde el pago de intereses y la amortización de la serie MZ es sénior a los pagos de la serie C. Estos tramos consideran el pago final de principal e intereses, lo que protege la transacción frente al riesgo de liquidez. Fitch opina que la estructura es adecuada para las calificaciones vigentes.

Riesgo Operativo Mitigado:

Fitch reconoce la experiencia de Titularizadora colombiana (TC) como administrador maestro. Por lo tanto, su capacidad operativa y de gestión se considera como un factor positivo para el desempeño de las emisiones. Además, Bancolombia y Davivienda, que actúan como administradores primarios, son instituciones reconocidas por sus prácticas adecuadas en materia de cobranza y gestión de recuperación de activos.

Sensibilidad de calificación

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

Fitch no espera que deterioros en el corto plazo afecten las calificaciones, ya que las series vigentes tienen niveles adecuados de OC y consideran pago final de capital e intereses; sin embargo, un deterioro prolongado que impacte los niveles de OC podría afectar las calificaciones.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

La calificación de la serie MZ en ambas transacciones es la más alta en la escala nacional, por lo que alzas en la calificación no son posibles; las calificaciones de las series C dependerán de la amortización de las series más sénior (MZ) debido a los límites que tienen las series por subordinación.

Participación

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Entorno Económico

Informe Económico – Segundo semestre 2023

Contexto 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.

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).¹

Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Títulos Hipotecarios TIPS - Pesos N-5 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-5.

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/>

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 Pesos N-5

¹ Tomado de la página de la Titularizadora Colombiana