



Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/07/2022 – 31/12/2022)

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 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.

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.



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 – Segundo Semestre 2022

Contexto Económico

El segundo semestre del año 2022 coincidió con el inicio del nuevo gobierno de izquierda que llegó acompañado de nuevas sorpresas inflacionarias y de nuevos records para la tasa de cambio (5,120). Puntualmente, 2022 registró el máximo nivel de inflación visto desde 1999 (13.12% total y 9.23% para sin alimentos y regulados). Dado que el 50% del resultado se atribuyó a presiones de demanda interna, el Banco de la Republica (BR) adoptó una política monetaria contractiva y aumentó la tasa de interés hasta 12.0% el mayor nivel del siglo XXI a través de tres aumentos de +100pb a y dos

de 150pb durante el semestre (+600pb en 2S22 y 300pb en 1S22).

En la medida que el mayor nivel de inflación para la economía local aún falta por materializarse por cuenta de factores como indexación, el mayor aumento nominal del salario mínimo desde 1998 (16%), el passthrough del tipo de cambio, las sorpresas al alza en crecimiento (7.0% y/y y 1.6% q/q para 3Q22 donde el 80% del resultado fue impulsado por consumo) y el mayor nivel de déficit de cuenta corriente desde 2015 (7.2% del PIB) confirman el recalentamiento de la economía local.

Dado lo anterior, en la última reunión del año el BR dejó la puerta abierta para ajustes adicionales en 1Q23. En contraste, la inflación global alcanzó su máximo nivel en octubre del 2022 (10%) y el proceso des inflacionario permitió que algunas economías de la región ratificaran el final del ciclo (Chile y Brasil). Por su parte la Fed ejecutó cuatro incrementos jumbo de +75pb y uno de +50pb en diciembre hacia 4.5%- 4.75%.

Así mismo, la Fed aumentó su pronóstico de tasa terminal desde 3.8% en junio a 5.13% en diciembre, con lo cual la nota del Tesoro registró un recorrido neto de 86pb a 3.87% (+236pb en el YTD). Este contexto se tradujo en presiones alcistas para los activos locales con una tasa de cambio que se devaluó

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.



16.8% (vs. 2.7% latam) y con una curva de TES tasa fija que no sólo se mantuvo en doble dígito, sino que aumentó en +151 pb promedio durante el semestre por cuenta de ventas netas del fondo de pensiones y del Ministerio (COP-3.2bn y COP2.4 bn en 2S22), así el offshore en el agente con mayor participación en el mercado con 26.2% (vs. 25.3% para AFP).

Situación Financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de activos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$145.597.016 miles de pesos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de pasivos de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$17.334.882 miles de pesos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$128.262.134 miles de pesos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$5.647.454 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 diciembre de 2022 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/>

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.

Calle 12 #7-32 Piso 1
Bogotá - Colombia
Teléfono +57 (1) 581 8181
www.itaú.com



- https://www.titularizadora.com/informacion-relevante?combine=&field_emision_relacionada_target_id_verf=All&page=2.

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.