

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2023 – 30/06/2023)

Emisión Bonos Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS N-12

Clase de Título:	TIPS PESOS N-12
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.
Monto de la Emisión:	\$ 358.921.700.000 - Serie A 2026 - Clase TIPS PESOS A N-12 \$ 43.318.200.000 - Serie B 2030 - Clase TIPS PESOS B N-12 \$ 10.313.900.000 - Serie B 2031 - Clase TIPS PESOS B N-12
Valor Nominal:	Cada TIPS tendrá un valor nominal de \$ 100.000 en el momento de la emisión.
Número de Series:	Clase TIPS PESOS A N-12 Clase TIPS PESOS B N-12
Valor Mínimo de Inversión:	\$ 10.000.000
Plazo de Vencimiento:	Clase TIPS PESOS A N-12- Serie A 2026 – 120 meses Clase TIPS PESOS B N-12- Serie B 2030 – 168 meses Clase TIPS PESOS B N-12- Serie B 2031 – 180 meses
Administración de la Emisión:	Deceval S.A
Tasa Máxima de Intereses	Clase TIPS PESOS A N-12- Serie A 2026 – Aviso de oferta pública EA Clase TIPS PESOS B N-12- Serie B 2030 – Tasa facial final TIPS- Pesos B 2030 Clase TIPS PESOS B N-12- Serie B 2031 – 11.00% EA
Calificación:	Fitch Ratings de Colombia S.A. SCV TIPS A 2026: AAA(col) TIPS B 2030: BBB+(col) TIPS B 2031: BB+(col)

Fuente: Prospecto de Emisión y colocación de Bonos Titularizadora.

I. 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.

II. Datos Relevantes

Calificación: El 09 diciembre de 2022 Fitch Ratings revisó las calificaciones de los títulos TIPS Pesos N-11, TIPS Pesos N-12 y TIS Pesos H-2. La revisión se realiza con información a corte del 30 de septiembre de 2022:

Al considerar el desempeño del portafolio con corte al 30 de septiembre de 2022, la frecuencia de incumplimiento (FF; foreclosure frequency) para los escenarios de calificación AAA(col),AA+(col),A+(col) y B(col) se revisó a 23,6% desde 30,6% , 22,2% desde 28,4%, 20,1% desde 25,4% y 14,7% desde 17,8%,respectivamente, en relación con los resultados de la revisión anterior.Altomar en cuenta el desempeño histórico de la cartera vigente y su plazo restante, el ajuste de desempeño se revisó a 60% desde 89%.

Los supuestos de severidad de la pérdida (LGD; loss given default) para las AAA(col),AA+ (col),A+(col) y B(col) se revisaron a 14,6%, 12,3%, 11,2% y 3,3% respectivamente. Dichos niveles incorporan las características conservadoras del portafolio, que a la fecha de corte estaba compuesto por 3.134 préstamos, por propiedades en el segmento de más y menos de 135 salarios mínimos (al momento de su originación), una razón de deuda a garantía (LTV; loan-to-value) actual promedio de 37,1%, un plazo remanente promedio de 98 meses y una tasa de interés promedio de 12,5%.

III. Entorno Económico

El primer semestre del año 2023 se caracterizó como un período de desinflación global. En particular para Colombia la tendencia des inflacionaria 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, la tendencia al alza en métricas de inflación básica persistió (11.7% y 10.6% para la inflación sin alimentos y núcleo), lo que llevó a que el Banco de la Republica aumentar 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 remplazado 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 COP3.3bn 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).

IV. Situación financiera

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

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

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total del patrimonio de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$153.137.892 millones de pesos.

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de la utilidad de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$1.584.915 millones de pesos.

V. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por Titularizadora Colombiana S.A, considera que las cifras financieras presentadas a corte de junio de 2023 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 cara a la emisión de Bonos Ordinarios.

Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Fitch Ratings.
- Titularizadora Colombiana S.A.

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