



## Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/07/2022 – 31/12/2022)

### Emisión Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-12

Clase de Título:	TIPS - PESOS N-12		
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.		
Monto de la Emisión:	Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
	TIPS PESOS A N-12	A 2026	358.921.700.000
	TIPS PESOS B N-12	B 2030	43.318.200.000
	TIPS PESOS B N-12	B 2031	10.313.900.000
		Total	412.553.800.000
Valor Nominal:	Cada TIPS tendrá un valor nominal de cien mil pesos colombianos (\$100.000) en el momento de emisión.		
Valor Mínimo de Inversión:	El monto mínimo de suscripción de los TIPS en el mercado primario será la suma de diez millones de pesos colombianos (\$10.000.000).		
Plazo de Vencimiento:	Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses
	TIPS PESOS A N-12	A 2026	120
	TIPS PESOS B N-12	B 2030	168
	TIPS PESOS B N-12	B 2031	180
Administración de La Emisión:	Deceval S.A.		
Pago de Intereses	Clase	Serie	Tasa de interés EA
	TIPS PESOS A N-12	A 2026	Aviso de oferta pública
	TIPS PESOS B N-12	B 2030	Tasa facial final TIPS -Pesos B 2030
	TIPS PESOS B N-12	B 2031	11.00% EA
Calificación:	Fitch Ratings de Colombia S.A. SCV		
	-TIPS A 2026: AAA(col)(Triple A) -TIPS B 2030: BBB+(col)(Triple B más) -TIPS B 2031: BB+(col)(Doble B más)		

Fuente: Prospecto de Colocación Títulos de Contenido Crediticio TIPS PESOS N-12

#### 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.

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.



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 titularizadas, 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 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

*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.*



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%

### Entorno 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 desinflacionario 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 16.8% (vs. 2.7% latam) y con una curva de TES tasa fija que no sólo se mantuvo en doble dígito, sino que aumento 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).

*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.*



## Situación Financiera

**Activo:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total del activo de Titularizadora Colombiana S.A. asciende a \$145,597,016 miles de pesos.

**Pasivo:** Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total del pasivo 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 2021 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-12 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-12.

## 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.*