



## Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/07/2023 – 31/12/2023)

## Emisión Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-6

Clase de Título:	TIPS - PESOS N-6		
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A.		
Series y Monto de la Emisión:	Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
	TIPS-Pesos A N-6	A 2022	322.872.300.000
	TIPS-Pesos B N-6	B 2027	46.124.600.000
	TIPS-Pesos MZ N-6	MZ 2027	11.040.400.000
	TIPS-Pesos C N-6	C 2027	1.845.000.000
		Total	381.882.300.000
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-6	A 2022	Aviso de Oferta Pública
	TIPS-Pesos B N-6	B 2027	Tasa Facial Final TIPS-Pesos B MV
	TIPS-Pesos MZ N-6	MZ 2027	11,00% Mes vencido
	TIPS-Pesos C N-6	C 2027	11,00% Mes vencido
Calificación:	El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en Revisión Periódica mantuvo las calificaciones AAA a los TIPS Pesos A N-6, de A+ a los TIPS Pesos B N-6, de BBB- a los TIPS Pesos Mz N-6, todas en grado de inversión; y a los TIPS Pesos C N-6 BB+ en grado de no inversión.		

Fuente: Prospecto de Colocación Títulos Hipotecarios TIPS-PESOS N-6

## 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:

El día 24 de mayo de 2022 el Comité Técnico de BRC Investor Services S.A. SCV en revisión periódica confirmó las calificaciones de deuda de largo plazo de los Tips Pesos B N-6 de BBB+, de los Tips Mz N-6 de CC y de los Tips C N-6 de CC. También retiró el estatus de revisión Especial (CreditWatch) Negativo de los Tips B N-6.

Las acciones de calificación se fundamentan en la imposibilidad de amortizar el 3,13% del capital restante de la serie Mz y el total del capital de la serie C luego de la liquidación anticipada de la emisión anunciada el 25 de febrero del 2022. Lo anterior, en cumplimiento con las causales permitidas en el reglamento de la universalidad.

Las calificaciones reflejan que la serie B cuenta con una capacidad adecuada para cumplir con sus obligaciones financieras. Sin embargo, continúa siendo vulnerable a acontecimientos adversos. Por su parte, la probabilidad de pago del principal e intereses de las series Mz y C es sumamente baja, producto de la rápida amortización que tuvo el colateral en sus inicios (niveles de prepago de hasta del 40% en 2013).

Debido al posible impacto en la generación de flujo de caja que respalda el pago de las series más subordinadas producto de las medidas que han implementado las entidades financieras con el fin de atender las consecuencias económicas de la pandemia de COVID-19, daremos seguimiento al activo subyacente y su comportamiento.

Un elemento adicional que podría afectar la capacidad de pago de los títulos es el posible incremento de la cartera vencida producto de la expectativa de desaceleración económica del país. De acuerdo con las proyecciones más recientes de S&P Global Ratings, el producto interno bruto (PIB) de Colombia se reduciría hasta 7,8% al cierre de 2020 e incrementaría 5,5% en 2021; sin embargo, esta proyección podría cambiar en la medida en que la pandemia se prolongue y la velocidad de recuperación de la economía sea menor a la esperada.

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, los cuales, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, soportan los escenarios de estrés correspondientes a sus actuales niveles de calificación.

No obstante, es importante precisar que esta emisión se encuentra en proceso de liquidación, pues de acuerdo a comunicación recibida de Deceval de fecha 01 de marzo de 2022, se certificó el pago y cancelación de esta emisión.

#### 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 dispó 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).<sup>1</sup>

## CONCLUSIONES

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Bonos emitidos por Emisión Titularizadora Colombiana Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-6 considera que las cifras financieras presentadas a corte diciembre 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 o relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Ordinarios.

<sup>1</sup> Tomado de la página de la Titularizadora Colombiana



No obstante, es importante precisar que esta emisión se encuentra en proceso de liquidación, pues de acuerdo a comunicación recibida de Deceval de fecha 01 de marzo de 2022, se certificó el pago y cancelación de esta emisión.

**FUENTES**

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

**NOTA:** Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

- <https://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.fitchratings.com.co/>
- <https://www.titularizadora.com/nuestra-compania>

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-6