

# Presentación Corporativa

Abril 2024



Signatory of:



Titularizadora Colombiana  
Administración Maestra de emisiones de  
Titularización de Cartera hipotecaria  
CO- S.C- CER145151



# Titularizadora Colombiana

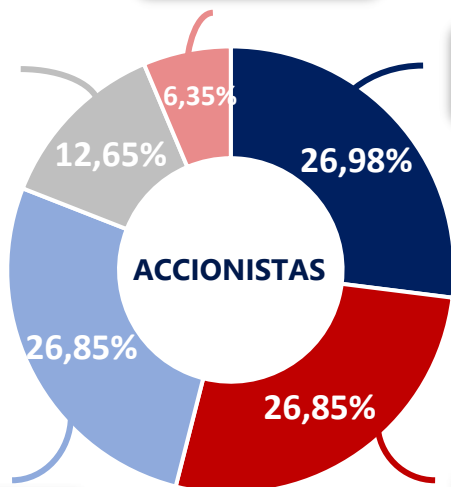


## Nuestra Compañía

- Creada en 2001 después de la crisis hipotecaria
- Primera entidad especializada en la titularización de activos en Colombia
- Patrimonio de \$141.266 millones de pesos
- Vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia
- Emisiones por **\$26,3bn** en **75** emisiones

## Propósito

Conectar las necesidades de financiación de las diferentes actividades económicas con el mercado de capitales, con transparencia, eficiencia y bajo los principios de sostenibilidad, a través de la titularización de activos.



## Reconocimientos y membresías

BRC  
Standard & Poor's  
S&P Global

**AAA Calificación de riesgo de contraparte:** por nuestra sólida posición como líder del mercado colombiano en la estructuración y administración de titularizaciones



**Reconocimiento IR de la BVC :** Certificación de la adopción de las **mejores prácticas de revelación de información y relación con inversionistas** por la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) desde **2013**



Titularizadora Colombiana  
Administración Maestra de emisiones de  
Titularización de Cartera Hipotecaria  
CO. S.C. CER146151

**ISO 9001:2008 en Administración Maestra de emisiones hipotecarias:** Certificación del sistema de gestión de calidad de la Administración Maestra de emisiones hipotecarias desde 2011

Signatory of:



**Principios de Inversión Responsable:** Desde Diciembre de 2023 la Titularizadora es signatario PRI

# Historia



# Esquema Titularización

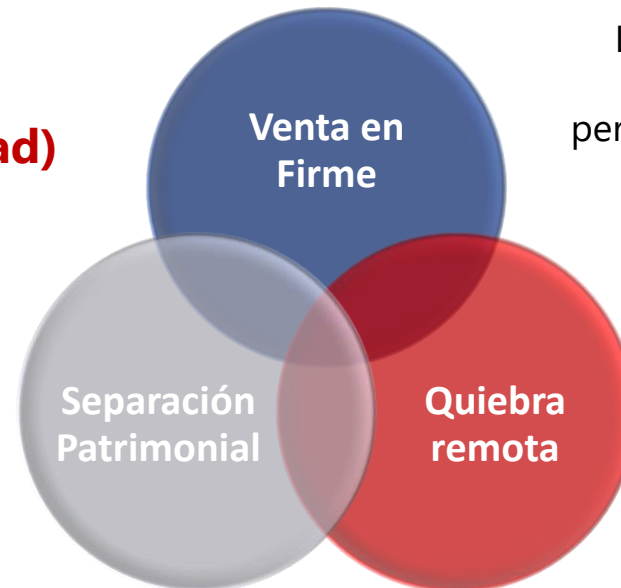


# Vehículo de titularización – Universalidad (concepto jurídico)

## Marco Jurídico Especial

- ◆ Permite la creación de un **SPV (Universalidad)** que empaqueta activos, sus garantías y derechos y cuenta con **separación jurídica, financiera y contable del Originador** del activo subyacente y **Titularizadora**
- ◆ Considerando que la Universalidad no tiene personería jurídica propia, el emisor es la Titularizadora con cargo a la Universalidad

## SPV (Universalidad)



Los activos son transferidos y no pueden ser devueltos al Originador. Los flujos de caja pertenecen al SPV y son dedicados al pago de los títulos emitidos

La Universalidad separa los activos del patrimonio del Originador y del Emisor financiera, jurídica y contablemente

Los Activos son inmunes de bancarrota del Originador y de la Titularizadora

# Emisiones por activo subyacente y originadores



## Hipotecario

Emisión	Tipo	#	Monto*
TIPS PESOS	RMBS Tasa Fija OB	38	\$16.24
TIPS UVR	RMBS Indexados OB	19	\$7.48
TIS	RMBS Tasa Fija ONB	2	\$0.09
TECH	RMBS Cartera Vencida OB	3	\$1.16
Total		62	\$24.97

## Libranzas



Emisión	Tipo	#	Monto*
TIL PESOS	ABS Libranzas ONB	4	\$0.33

## Vehículos



Emisión	Tipo	#	Monto*
TIV PESOS	ABS Créditos de Vehículos ONB	6	\$0.52



## Comercial



Emisión	Tipo	#	Monto*
TER IPC	ABS Cartera Comercial*	1	\$0.23



Emisión	Tipo	#	Monto*
TIN	Activos Inmobiliarios	2	\$0.27



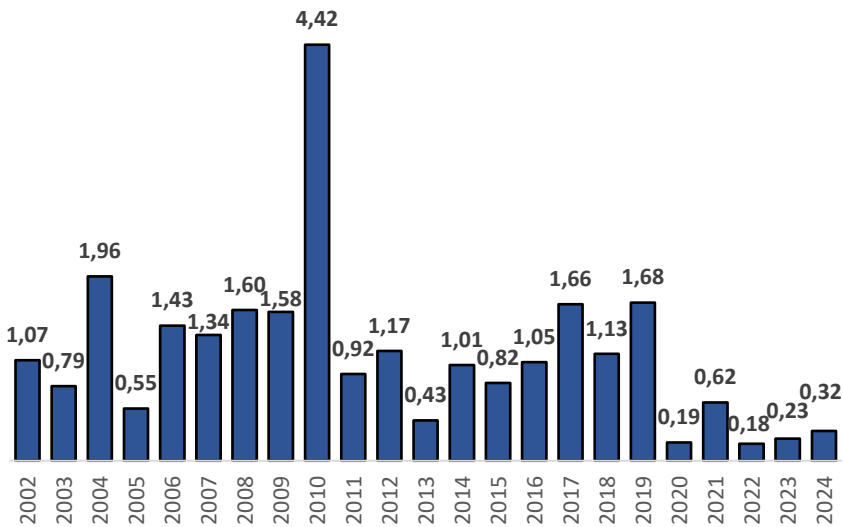
#	Monto*
75	\$26.3

\*Billones de COP

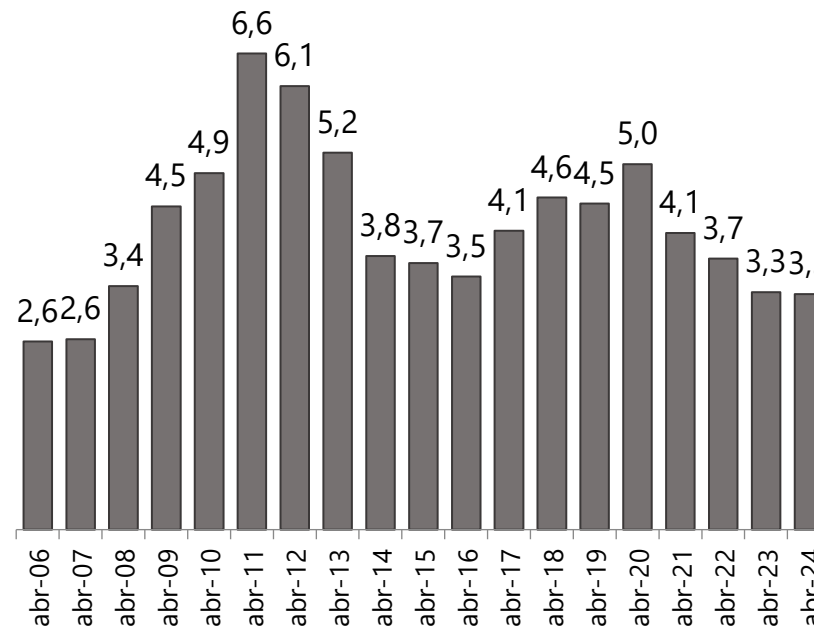
# Titularizadora Colombiana

Hemos emitido más de \$26 billones de COP en 75 emisiones. El portafolio de la Titularizadora alcanza un saldo administrado de más de **\$3,3 billones** y está conformado por distintos tipos de activos, en el que se destacan las **titularizaciones hipotecarias**.

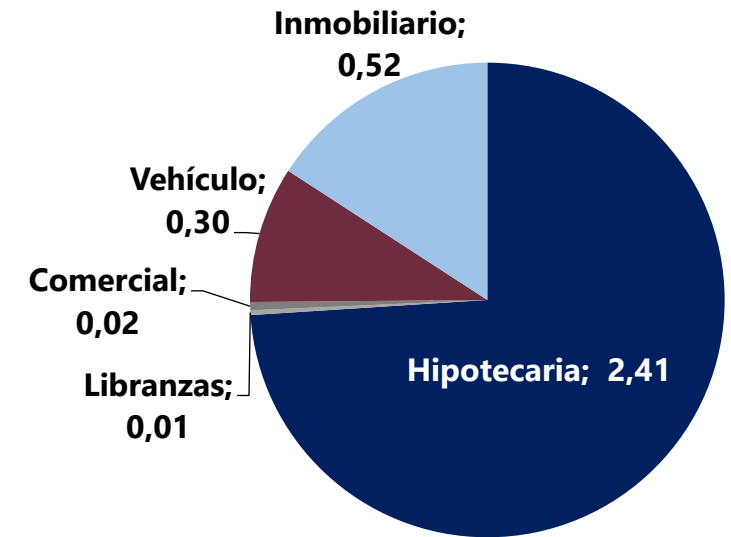
Emisiones Anuales  
(\$Billones)



Saldo administrado  
(\$Billones)



Composición del portafolio  
(\$Billones)



# Beneficios de Titularizar

## Originadores



- La titularización es una alternativa de **diversificación de fondeo y una herramienta para gestionar los riesgos de balance.**
- Con la venta de los activos el originador **obtiene liquidez / financiamiento.**
- La venta de activos a la universalidad permite **transferir el riesgo** de crédito, liquidez, tasa de interés y prepago asociados con esa garantía a los inversionistas de los títulos, quienes tienen mayor capacidad y agilidad para gestionarlos.
- Al transferir los riesgos de cartera y vender los activos, **se recuperan provisiones y se libera capital.**
- **Disminuye los riesgos de Descalce.**
- La titularización da la posibilidad de financiarse a través del **mercado de capitales.**

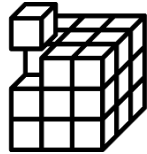
## Inversionistas



- Diversificación de **alternativas de inversión.**
- Posibilidad de invertir en activos a través de estructuras sólidas sin asumir el **riesgo directo del activo.**
- **Retornos competitivos** frente a otras alternativas de inversión.
- Posibilidad de invertir en activos con diferentes niveles de riesgo.



## Funciones Principales



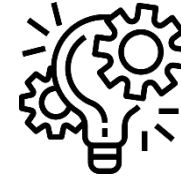
### Estructuración

- Certificación y formulación de estándares
- Definición Criterios de Selección
- Est. Financiera
- Est. Operativa
- Est. Jurídica
- Compra portafolios



### Colocación









- Gestión Comercial
- Visita Inver.
- Definición Tasa Cupón
- Adjudicación



### Administración

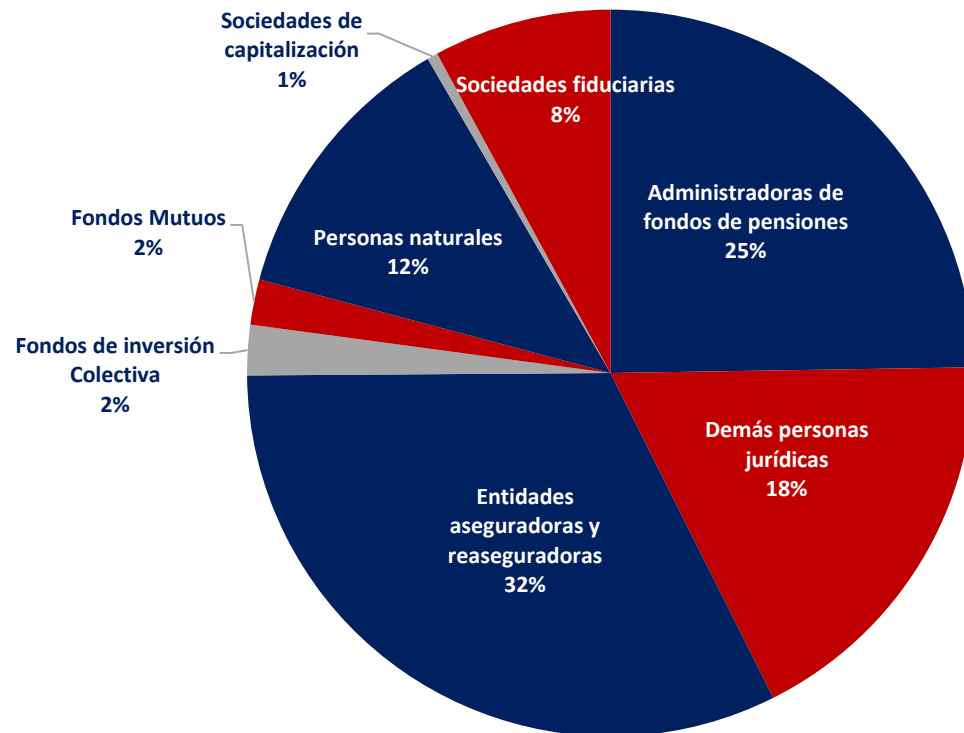
- Gestión Activo
- Gestión Pasivo
- Relación con Inversionistas
- Informes Emisiones al mercado
- Desarrollo del Mercado de títulos - Mercado Secundario

# Ventajas de Titularizadora

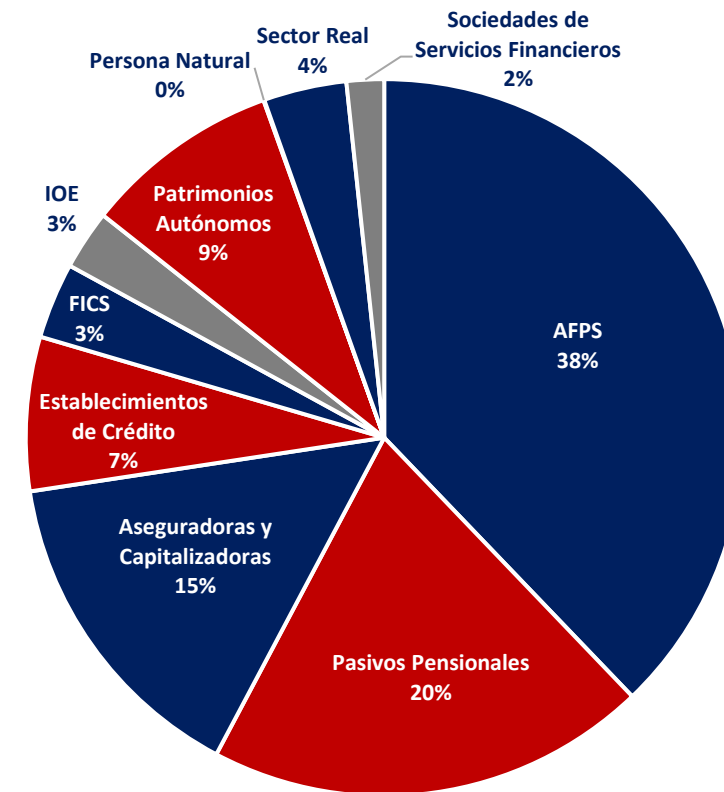
-  Líder en el mercado de titularización, 23 años de experiencia, 75 emisiones, más de \$26bn emitidos
-  Proceso llave en mano, no requiere intermediarios. Todas las actividades son realizadas por Titularizadora
-  El originador no incurre en el pago de los gastos iniciales, fijos, variables y comisiones. Son asumidos por el SPV
-  La universalidad como SPV no es sujeto de pasivo tributario (No renta, exención IVA y GMF)
-  Inscripción y aprobación automática de emisiones hipotecarias en la SFC (aprobación de 3 a 5 días)
-  Relación consolidada con inversionistas institucionales interesados en este asset class
-  Equipo experto, especializado y altamente calificado
-  Compartimos las mejores prácticas del mercado en originación y administración de cartera

# Nuestros Inversionistas

## Tenedores TIN



## Tenedores TIPS

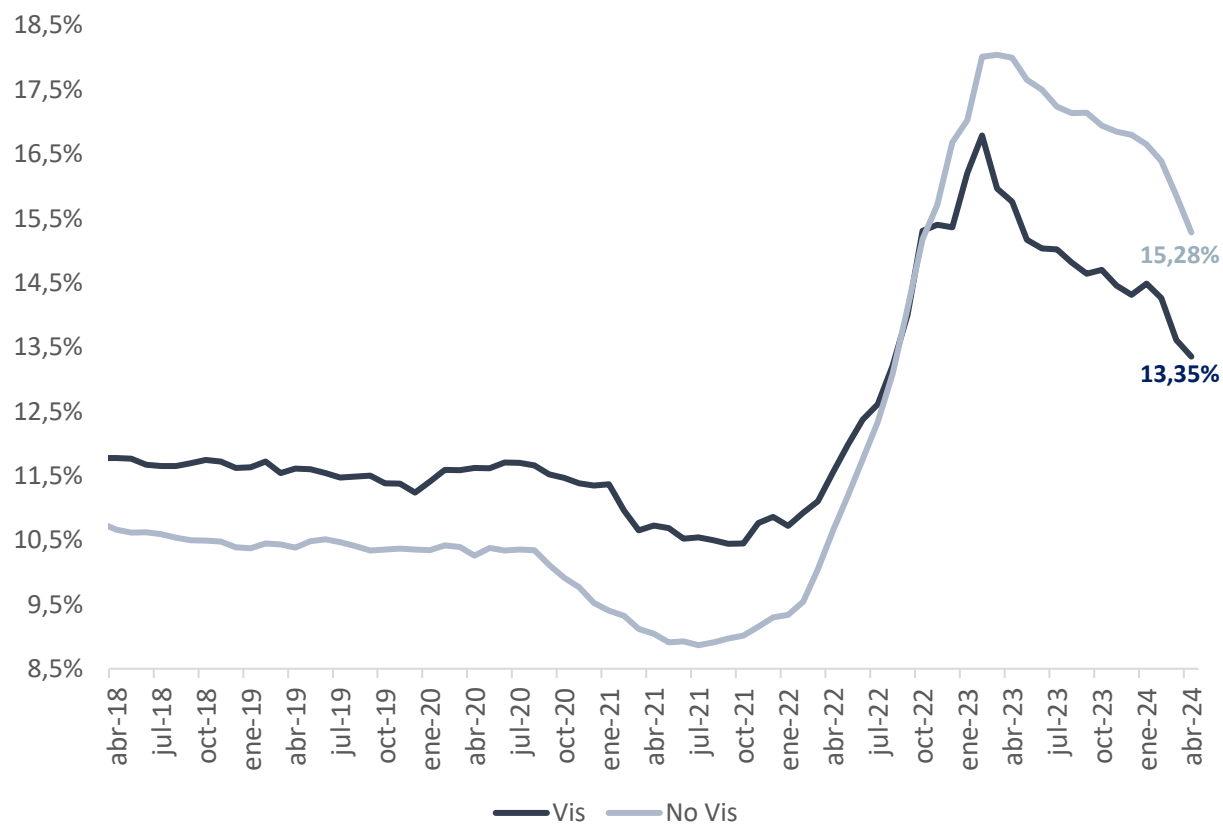


# Nuestra Contribución

Nuestra labor ha permitido el desarrollo de créditos en tasa fija con mejores términos de financiación en el sector hipotecario.

## Tasas de interés de crédito hipotecario

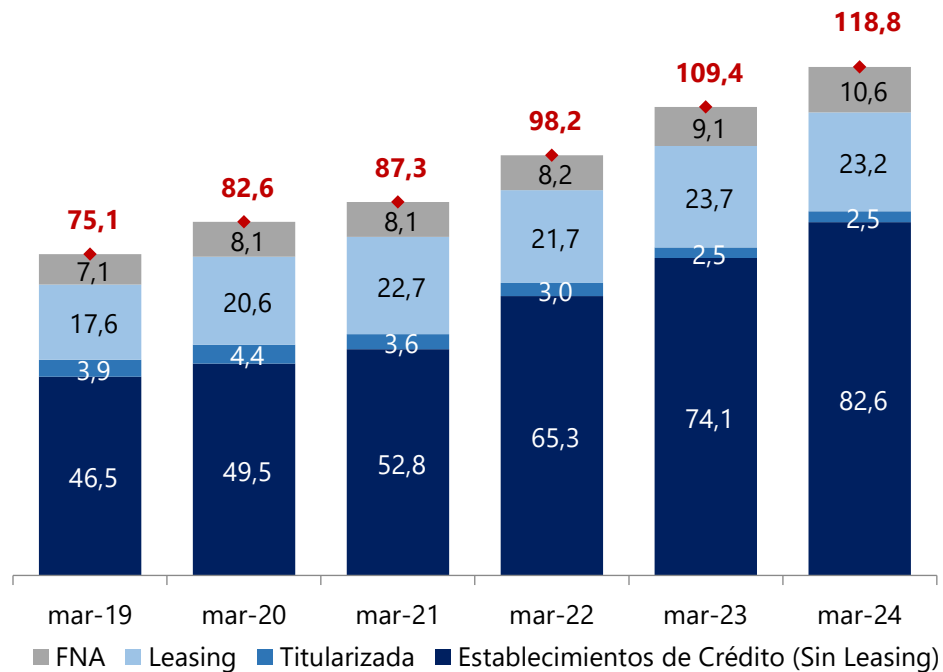
(%)



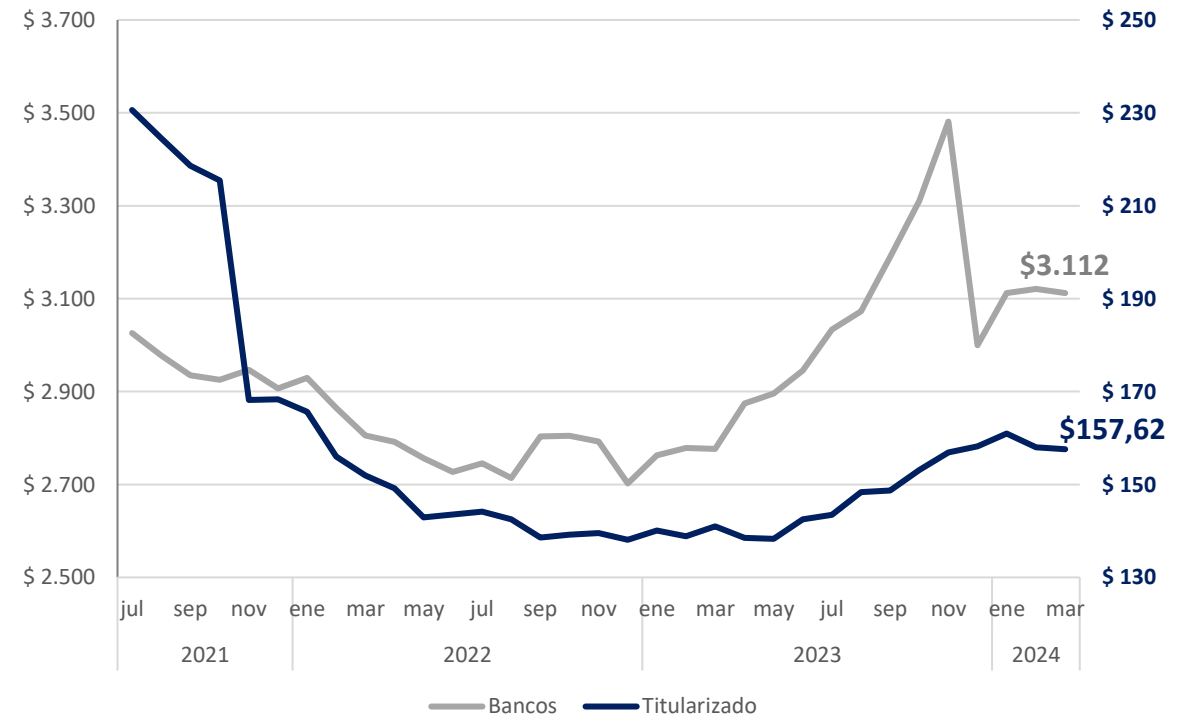
# Nuestra Contribución

Nuestra labor ha logrado la obtención de mayores recursos para la financiación de vivienda en condiciones de estabilidad financiera.

Saldo de cartera de crédito hipotecario  
(COP\$ billones)



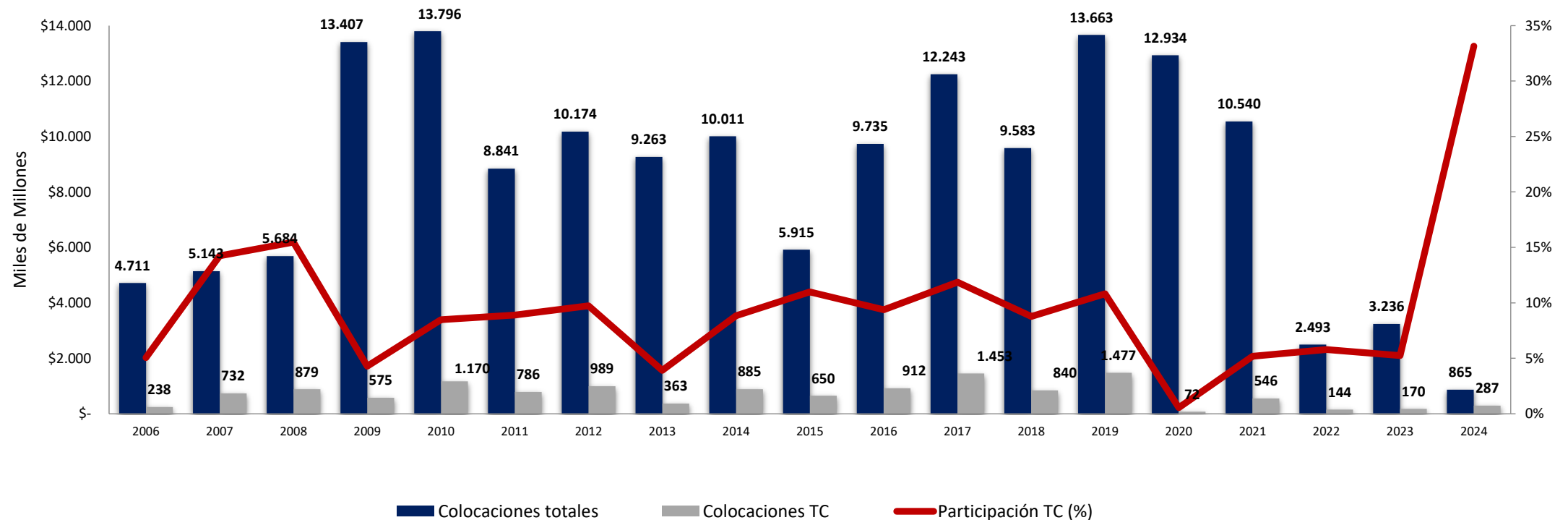
Cartera Vencida (>120 días)  
(COP\$ miles de millones)



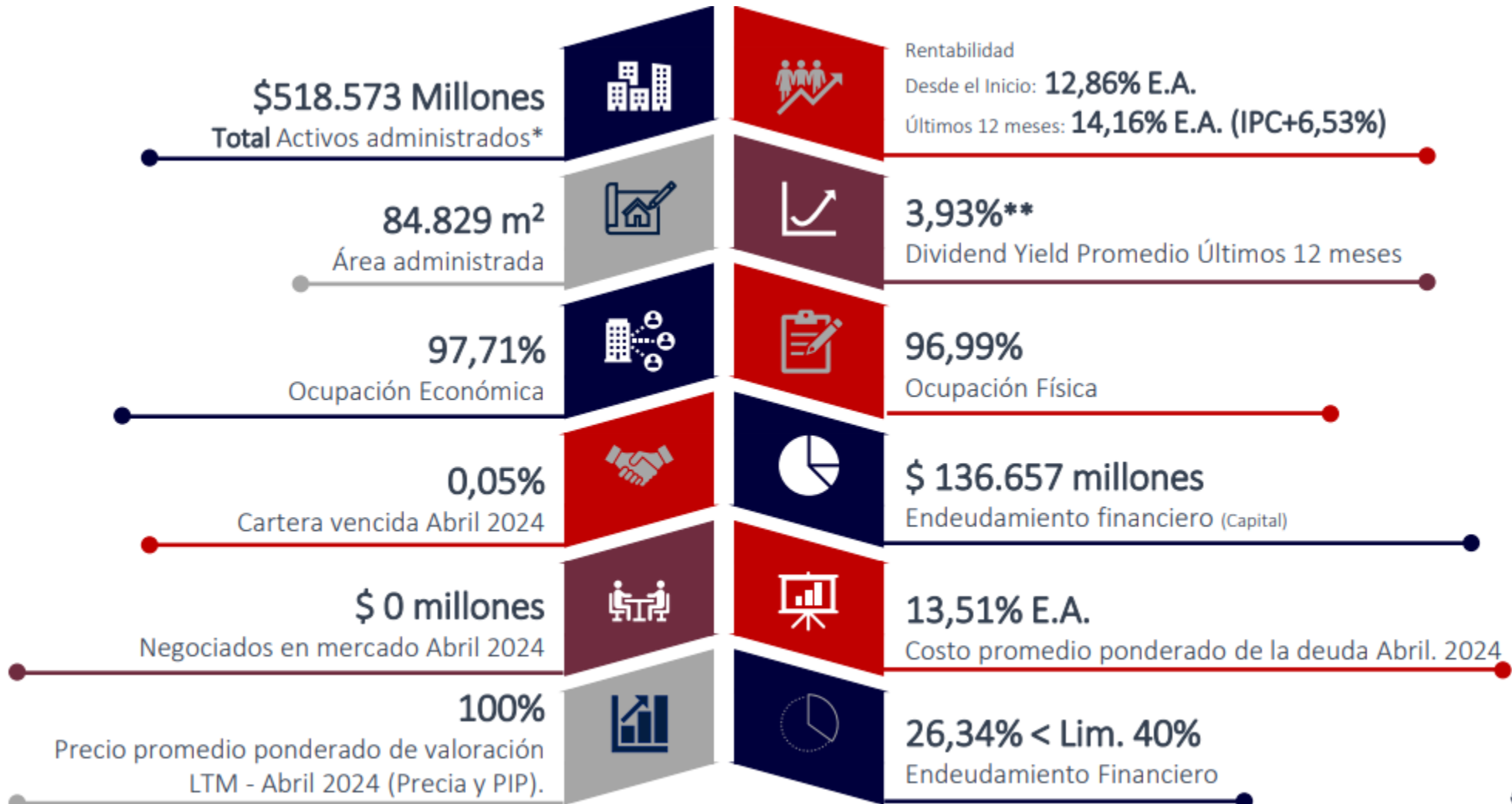
# Titularizadora Colombiana

Titularizadora Colombiana es uno de los emisores de deuda privada más destacados del mercado de valores colombiano

Participación en emisiones de renta fija  
(\$ miles de millones)



# Indicadores de nuestro vehículo inmobiliario TIN



\* Total Activo Administrado incluye cuenta de efectivo, activo material, cuentas por cobrar y otros activos. \*\* Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes  
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad



# Nuestros Lineamientos Estratégicos

## Focos Estratégicos | Plan Estratégico Titularizadora 2022-2027

1



### Potenciar el negocio de Cartera Hipotecaria (Core business)

- Revisar/ **ajustar propuesta de valor** actual
- Desarrollar en mayor profundidad **la visión de cliente (originador e inversionista)**

2



### Desarrollar negocios que generen alto crecimiento y ventajas competitivas en el mercado (Negocios Adyacentes)

- **Carteras no hipotecarias de bancos e instituciones no financieras:** desarrollo de "tubo" de emisiones frecuentes y de diferentes tamaños
- **Negocio inmobiliario:** continuar desarrollando el negocio y las capacidades del equipo, alinear metas y apetito

3



### Explorar e incorporar nuevas tecnologías y modelos disruptivos (Apuestas)

- **Ecosistema disruptivo/ digital:** tokenización, inversión en Fintechs o PropTechs
- **Titularización de otros activos:** flujos de caja futuros de activos especializados, infraestructura, servicios públicos, etc.
- **Explotación de datos:** Capitalizar los datos hipotecarios recolectados históricamente y monetizarlos



# Nuestra Titularización Social

<u>Fecha</u>	16 diciembre 2022
<u>Originador</u>	
<u>Calificación Serie A</u>	AAA BRC Ratings A Company of S&P Global <small>No forma parte de NRSRO - S&amp;P Global Ratings</small>
<u>Opinión de Segunda parte</u>	“Bueno” 
<u>Tipo de cartera:</u>	Crédito hipotecario VIS (100%)
<u>Monto Emitido:</u>	123.053.000 UVR (39.769 millones COP)
<u>Tasa de colocación serie A:</u>	7,80% E.A (moneda UVR)
<u>Número de créditos</u>	1.012 créditos

## Impacto:



Garantizar que los pobres y los más vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos



Fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios financieros



Potenciar y promover la inclusión social, económica y política, independiente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia o situación económica u otra condición



Asegurar el acceso a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales

# Nuestra Estrategia de Sostenibilidad



Transformando activos para un futuro sostenible



## Partes interesadas

- Colaboradores
- Accionistas
- Junta Directiva
- Inversionistas
- Originadores
- Autoridades
- Agentes colocadores
- Proveedores
- Calificadoras
- Arrendatarios



“Titularizadora Colombiana S.A publica el presente documento con un carácter estrictamente informativo para los inversionistas. Aunque la información aquí contenida ha sido obtenida de fuentes que la compañía considera confiables, Titularizadora Colombiana S.A no garantiza su exactitud. En ningún caso su contenido se puede considerar como una opinión financiera o legal ni como una recomendación de negocios o de inversión por parte de nuestra compañía. Tampoco puede ser considerado como una invitación a realizar negocios ni como una oferta para comprar o vender ningún tipo de valor. En ningún caso Titularizadora Colombiana S.A asume responsabilidad por las decisiones de inversión que se tomen, o el resultado de cualquier operación que se efectúe por parte de los destinatarios o de terceras personas, sobre la información aquí contenida. Tal responsabilidad es exclusiva de los inversionistas que hagan uso de ella. Dicha información puede tener variaciones posteriores a la fecha de su publicación razón por la cual Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarla o actualizarla en cualquier tiempo y sin previo aviso.”