

INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS TIPS UVR U-4

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el contrato de Representación Legal de Tenedores de Títulos - Emisión TIPS UVR U-4 entre TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A y RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A. y lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, presentamos el informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos, por parte de RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A, para el periodo comprendido entre el 01 de julio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019.

PARTES DEL CONTRATO

EMISOR:

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A es una sociedad anónima, cuyo objeto consiste en la adquisición y movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios mediante su titularización a través de los sistemas establecidos en la Ley 546 de 1999, la Ley 964 de 2005, la Ley 1328 de 2009, la Ley 1753 de 2015 y el Decreto 2555 de 2010 y demás disposiciones que los modifiquen o reglamenten.

REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS:

RENDA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A es una sociedad de servicios financieros, constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia en los términos del artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, técnica y administrativamente idónea para desarrollar la gestión de Representación Legal de Tenedores de Títulos y las obligaciones contenidas en el Decreto 2555 de 2010.

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato consiste en la prestación de servicios como Representante Legal de Tenedores de Títulos por parte de Renta4 Global Fiduciaria S.A, en la Emisión TIPS UVR U-4.

2. EJECUCIÓN DE LAS FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDOR DE TITULOS

Renta4 Global Fiduciaria S.A, Representante Legal de Tenedores de Títulos en la Emisión TIPS UVR U-4, dada la normatividad vigente y al contrato de tenedores de títulos, se permite informar:

- a. Con el presente informe da cumplimiento al reporte de información semestral, en relación con la Emisión TIPS UVR U-4 de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de la Emisión TIPS UVR U-4.
- b. Ha verificado el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de la Emisión TIPS UVR U-4, del prospecto y de los contratos que se han celebrado para su desarrollo.

3. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

Fecha de la Emisión:	15 de agosto del 2019
Emisor:	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. Con respaldo exclusivo en la UNIVERSALIDAD y sin garantía de su propio patrimonio.
Tipo de títulos	Títulos de Titularización Hipotecaria representativos de derechos sobre la UNIVERSALIDAD TIPS UVR U-4 conformada por la TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. con fundamento en la autorización contenida en los artículos 12, 13 y 14 de la ley 546 de 1999
Ley de Circulación	A la Orden
Denominación	Los TIPS UVR U-4 están denominados en Unidades de Valor Real (UVR)
Representante legal de los Tenedores	Renta 4 Global Fiduciaria S. A

Depositorio de los Títulos y Administrador de Pagos	Deceval																				
Bolsa de Valores	Bolsa de Valores de Colombia BVC																				
Administrador del libro de ofertas y cumplimiento MEC	La BVC fue la encargada de construir y administrar el Libro de Ofertas, así como del Cumplimiento de las operaciones en el sistema MEC. Titularizadora Colombiana fue la encargada de la asignación de los valores basada en los resultados de Libro de Ofertas																				
Custodios	Fondo Nacional del Ahorro: Manejo Técnico de Información S.A. Banco Davivienda: Manejo Técnico de Información S.A. Bancolombia: Datafile Internacional S.A.																				
Auditor Externo	Deloitte & Touche Ltda.																				
Monto de la Emisión	La Emisión se realiza por la cantidad de 1.322.232.500 UVR, distribuida en TIPS por Clase y Serie.																				
Clases y Series	Los títulos TIPS UVR U-4 tendrán las siguientes clases y series (i) TIPS UVR A Serie única 2029 U-4; (ii) TIPS UVR B Serie única 2034 U-4, (iii) TIPS UVR MZ Serie única 2034 U-4 y (iv) TIPS UVR C Serie única 2034 U-4. En adelante también podrán denominarse como (i) TIPS A, (ii) TIPS B, (iii) TIPS MZ y (iv) TIPS C, respectivamente.																				
Series Plazos y Tipo de Títulos	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Clase</th> <th>Serie</th> <th>Plazo de Vencimiento</th> <th>Tasa Facial Final</th> <th>Modalidad de Pago</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TIPS A</td> <td>A 2029</td> <td>120 meses</td> <td>2,22%</td> <td>Mes vencido</td> </tr> </tbody> </table>	Clase	Serie	Plazo de Vencimiento	Tasa Facial Final	Modalidad de Pago	TIPS A	A 2029	120 meses	2,22%	Mes vencido										
Clase	Serie	Plazo de Vencimiento	Tasa Facial Final	Modalidad de Pago																	
TIPS A	A 2029	120 meses	2,22%	Mes vencido																	
Series Plazos y Rentabilidad de los TIPS B, TIPS MZ Y TIPS C	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Clase</th> <th>Serie</th> <th>Plazo de Vencimiento</th> <th>Tasa Facial máxima</th> <th>Modalidad de Pago</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TIPS B</td> <td>B 2034</td> <td>180 meses</td> <td>4,70%</td> <td>Mes vencido</td> </tr> <tr> <td>TIPS MZ</td> <td>MZ 2034</td> <td>180 meses</td> <td>7,20%</td> <td>Mes vencido</td> </tr> <tr> <td>TIPS C</td> <td>C 2034</td> <td>180 meses</td> <td>9%</td> <td>Mes vencido</td> </tr> </tbody> </table>	Clase	Serie	Plazo de Vencimiento	Tasa Facial máxima	Modalidad de Pago	TIPS B	B 2034	180 meses	4,70%	Mes vencido	TIPS MZ	MZ 2034	180 meses	7,20%	Mes vencido	TIPS C	C 2034	180 meses	9%	Mes vencido
Clase	Serie	Plazo de Vencimiento	Tasa Facial máxima	Modalidad de Pago																	
TIPS B	B 2034	180 meses	4,70%	Mes vencido																	
TIPS MZ	MZ 2034	180 meses	7,20%	Mes vencido																	
TIPS C	C 2034	180 meses	9%	Mes vencido																	

Series Plazos y Tipos de Título	Clase	Serie	Plazo de Vencimiento	Tipo de Título
	TIPS A	A 2029	120 meses	Contenido crediticio
	TIPS B	B 2034	180 meses	Contenido crediticio
	TIPS MZ	MZ 2034	180 meses	Contenido crediticio
	TIPS C	C 2034	180 meses	Contenido Mixto
Proveedor de Mecanismo de Cobertura parcial	Titularizadora Colombiana.			
Monto de la Emisión por Serie y Número de Títulos a Emitir	Clase	Serie	Monto de la Serie (UVR)	No de Títulos
	TIPS A	A 2029	1.166.135.500	2.332.271
	TIPS B	B 2034	129.570.000	259.140
	TIPS MZ	MZ 2034	16.162.500	32.325
	TIPS C	C 2034	10.364.500	20.729
Mecanismos de Cobertura	i) Subordinación de la Emisión ii) Mecanismo de Cobertura parcial Titularizadora Colombiana (La interpretación y ejecución del Mecanismo de Cobertura Parcial TC se sujetará a las leyes de la República de Colombia) iii) Exceso de Margen iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido v) Causales de suspensión de pagos vi) Mecanismo de reducción de tasa			
Calificación de la Emisión	A partir de la estructura de la Emisión la Sociedad Calificadora de Valores otorgó una calificación para los TIPS A de AAA (Triple A), para los TIPS B de A (A), para los TIPS MZ de BBB (Triple B) y para los TIPS C de BB+ (Doble B más), después de haber sometido la estructura de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión a pruebas de tensión para un escenario de calificación para los TIPS A de AAA (Triple A), para los TIPS B de A (A), para los TIPS MZ de BBB (Triple B) y para los TIPS C de BB+ (Doble B más)			

4. COMISIONES FIDUCIARIAS

Por su gestión de Representación Legal de Tenedores de Títulos, Renta4 Global Fiduciaria S.A percibe la siguiente suma:

- una suma de dinero mensual equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) más I.V.A.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE SURGEN DE LA EMISIÓN

5.1 DESTINACIÓN ESPECIFICA

Los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad TIPS en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el Reglamento de la Emisión. La Universalidad TIPS tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante la emisión de los TIPS UVR U-4.

5.2 PAGOS EFECTUADOS A LA UNIVERSALIDAD TIPS UVR U-4

Los siguientes son los pagos efectuados a corte del presente informe (Valores en UVR):

Fecha / Date	TIPS A-1 U-4 2029	% de amortización efectuado / Amortization % paid	Pago de Capital / Principal Payment	Pago de Intereses / Interest Payment
15/08/2019	1,166,135,500.0000		-	
15/09/2019	1,147,403,655.5591	1.606318%	18,731,844.4409	2,135,194.1005
15/10/2019	1,127,629,227.6744	1.695723%	19,774,427.8847	2,100,896.0933
15/11/2019	1,108,677,986.5005	1.625132%	18,951,241.1739	2,064,689.1159
15/12/2019	1,089,983,493.3797	1.603115%	18,694,493.1208	2,029,989.3933

	TIPS B	% de amortización efectuado / Amortization % paid	Pago de Capital / Principal Payment	Pago de Intereses / Interest Payment
15/08/2019	129,570,000.0000			
15/09/2019	129,570,000.0000	0.000000%	-	-
15/10/2019	129,570,000.0000	0.000000%	-	890,463.4400
15/11/2019	126,493,690.7535	2.374245%	3,076,309.2465	600,239.4100
15/12/2019	126,493,690.7535	0.000000%	-	80,104.2359

	TIPS MZ	% de amortización efectuado / Amortization % paid	Pago de Capital / Principal Payment	Pago de Intereses / Interest Payment
15/08/2019	16,162,500.0000		-	
15/09/2019	16,162,500.0000	0.000000%	-	-
15/10/2019	16,162,500.0000	0.000000%	-	-
15/11/2019	16,162,500.0000	0.000000%	-	281,760.8625
15/12/2019	16,162,500.0000	0.000000%	-	-

	TIPS C	% de amortización efectuado / Amortization % paid	Pago de Capital / Principal Payment	Pago de Intereses / Interest Payment
15/08/2019	10,364,500.0000		-	
15/09/2019	10,364,500.0000	0.000000%	-	-
15/10/2019	10,364,500.0000	0.000000%	-	-
15/11/2019	10,364,500.0000	0.000000%	-	-
15/12/2019	10,364,500.0000	0.000000%	-	-

*Información tomada de la página de la Titularizadora de Colombia <http://www.titularizadora.com/>

5.3 SUMINISTRO DE INFORMACIÓN

Titularizadora Colombiana S.A, al corte del presente informe, ha cumplido con el deber de suministrar la información oportuna sobre la compañía, así como de las actividades

inherentes al proceso de emisión y colocación efectuada en relación con la Emisión TIPS UVR U-4, a través de su página WEB de la Titularizadora Colombiana <http://www.titularizadora.com/>.

6. SITUACIÓN FINANCIERA

Para el presente informe se relaciona la información del estado financiero, a corte al mes de diciembre del año 2019.

-----*Continúa en la siguiente página*-----

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS -
UNIVERSALIDAD TIPS U4
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA - DICIEMBRE 2019
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION - DECEMBER 2019



ACTIVO - ASSETS	346,257,160,983
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO - CASH AND CASH EQUIVALENTS	4,710,451,578
BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS - BANKS AND OTHER FINANCIAL ENTITIES	4,710,451,578
CARTERA DE CRÉDITOS Y OPERACIONES DE LEASING- MORTGAGE LOAN PORTFOLIO AND LEASING OPERATIONS	326,340,190,366
CARTERA DE CRÉDITOS - MORTGAGE LOANS PORTFOLIO	326,340,190,366
CUENTAS POR COBRAR - ACCOUNTS RECEIVABLE	1,738,237,573
INTERESES - INTERESTS	1,241,435,737
PAGOS POR CUENTA DE CLIENTES, VIVIENDA - PAYMENTS ON BEHALF OF CLIENTS, HOUSING	257,150,372
DIVERSAS - VARIOUS	239,651,464
OTROS ACTIVOS - OTHER ASSETS	13,468,281,466
DIVERSOS - VARIOUS	519,316,386
VALORACIÓN DEL ACTIVO SUBYACENTE - UNDERLYING ASSET VALUATION	12,948,965,080
PASIVO - LIABILITIES	346,257,160,983
INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE - FINANCIALS INSTRUMENTS AT FAIR VALUE	338,020,747,313
TÍTULOS DE INVERSIÓN EN CIRCULACIÓN - OUTSTANDING INVESTMENT SECURITIES	338,020,747,313
CUENTAS POR PAGAR - ACCOUNTS PAYABLE	799,983,495
PROVEEDORES Y SERVICIOS POR PAGAR - SUPPLIERS AND PAYABLE SERVICES	442,732,669
RETENCIONES EN LA FUENTE - WITHHOLDING TAX	98,231
DIVERSAS - VARIOUS	357,152,595
OTROS PASIVOS - OTHER LIABILITIES	7,436,430,175
DERECHO RESIDUAL / DÉFICIT DEL VEHÍCULO - RESIDUAL RIGHT / VEHICLE SHORTAGE	3,284,918,574
VALORACIÓN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN - SECURITIZATION PROCESS VALUATION	4,151,511,601

CUENTAS DE ORDEN / MEMORANDUM ACCOUNTS

CUENTAS DE REVELACION DE INFORMACIÓN - OFF-BALANCE SHEET ACCOUNTS	-
DEUDORAS POR CONTRA - DEBTORS (CONTRA)	(228,945,331)
DEUDORAS - DEBTORS	228,945,331
CUENTAS DE ORDEN - MEMORANDUM ACCOUNTS	-
ACREEDORAS - CREDITORS	(1,394,842,768,846)
ACREEDORAS POR CONTRA - CREDITORS (CONTRA)	1,394,842,768,846

*Información tomada de la página de la Titularizadora de Colombia <http://www.titularizadora.com/>

7. INFORMACIÓN RELEVANTE

A continuación, se relaciona la información relevante publicada por el Emisor durante el periodo objeto del presente informe:

Fecha	Descripción
9 de Julio de 2019	El Comité Técnico de BRC Investor Services S.A. SCV asignó calificaciones iniciales a la transacción TIPS UVR U-4.
11 de Julio de 2019	BRC Investor Services S.A. SCV publica informe de calificación inicial de la transacción TIPS UVR U-4.
2 de Agosto de 2019	El Comité Técnico de BRC Investor Services S.A. SCV confirmó en revisión extraordinaria las calificaciones de los TIPS UVR U4
8 de Agosto de 2019	BRC Investor Services S.A. SCV publica informe de revisión extraordinaria de la transacción TIPS UVR U-4
8 de Agosto de 2019	Se informa sobre el desarrollo de un proceso de titularización de créditos hipotecarios en UVR (Emisión TIPS UVR U-4) a ser realizado por la Titularizadora Colombiana S.A. durante el mes de agosto de 2019.
8 de Agosto de 2019	Se informa sobre la suscripción del contrato de administración de créditos hipotecarios con los Bancos Davivienda, Bancolombia y Fondo Nacional del Ahorro, para ser titularizados en la emisión de títulos hipotecarios TIPS UVR U-4 en agosto de 2019.
8 de Agosto de 2019	Se informa sobre la suscripción del contrato de compraventa de créditos hipotecarios con los Bancos Davivienda, Bancolombia y Fondo Nacional del Ahorro, para ser titularizados en la emisión de títulos hipotecarios TIPS UVR U-4 en el mes de agosto de 2019.
14 de Agosto de 2019	La Titularizadora Colombiana S.A. anuncia publicación del aviso de apertura del libro de ofertas de los títulos TIPS A UVR U-4.
15 de Agosto de 2019	La Titularizadora Colombiana S.A., anuncia fijación del monto de la emisión y tasa de corte del primer lote de los títulos hipotecarios TIPS A UVR U-4 del proceso de titularización de créditos hipotecarios en UVR a través de la emisión TIPS UVR U-4.
16 de Agosto de 2019	Se informa sobre el resultado de la titularización hipotecaria TIPS UVR U-4 (oferta y colocación de títulos hipotecarios TIPS UVR U-4 los días 15 y 16 de agosto de 2019).

8. SITUACIÓN LEGAL Y JURIDICA

El Emisor no ha informado sobre la existencia de pleitos o litigios. Así mismo, la Fiduciaria como Representante Legal de Tenedores de los títulos TIPS UVR U-4, no tiene conocimiento de ningún tipo de pleitos o litigios sobre la emisión.

9. QUEJAS Y RECLAMOS

Durante el periodo del presente informe, no se han recibido peticiones, quejas y/o reclamos por parte de los tenedores de títulos.

Cordialmente,



JOAN GILI SUÁREZ
REPRESENTANTE LEGAL
RENTA 4 GLOBAL FIDUCIARIA S.A

Renta4 Global Fiduciaria S.A., informa que designó como Defensor del Consumidor Financiero Principal al Dr. CESAR ALEJANDRO PEREZ HAMILTON y como su suplente al Dr. CARLOS ALFONSO CIFUENTES NEIRA, cuyo horario de atención al Consumidor Financiero será horario de oficina, de lunes a viernes en las oficinas que se encuentran ubicadas en la Avenida 19 No. 114 – 09 Oficina 502 de Bogotá D.C., teléfono: 3219240479; o también al correo electrónico: contacto@pgabogados.com. La información referente al procedimiento de formulación, presentación y resolución de quejas se encuentra detallada en la página Web de la Fiduciaria www.renta4global.com.