

Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-7

Titularizadora Colombiana

Informe de Calificación

Índice	Página
Resumen de la Transacción	1
Factores Clave de las Calificaciones	1
Criterios Aplicados, Simulación y Suficiencia de la Información	2
Análisis del Colateral	2
Recuperación dado el Incumplimiento	4
Prepagos	5
Escenarios de Estrés	6
Estructura de la Emisión	7
Estructura Financiera	7
Modelación del Flujo de Caja	8
Riesgo de Contraparte	9
Análisis de Desempeño	10

Calificaciones

Serie	Monto (COP)	Tasa de Interés (%)	Vencimiento Legal	Calificación Nacional	Sobrecolateral (%)	Perspectiva
TIPS A	114.993.278.804	5,4	May o 2023	AAA(col)	35,6	Estable
TIPS B	44.840.800.000	10,8	May o 2028	A (col)	10,4	Estable
TIPS MZ	16.304.600.000	11,0	May o 2028	BB(col)	1,3	Estable
TIPS C	4.076.400.000	11,0	May o 2028	B(col)	(1,6)	Negativa
Total Emitido	180.215.078.708					
Saldo Cartera	178.322.212.207					

Nota: Las calificaciones se basan en información provista por el originador para el corte del 29 de febrero de 2016. El monto estimado en pesos colombianos se calculó de acuerdo con la estructura de capital presentada y el saldo del portafolio al mismo corte. Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta para comprar, vender o adquirir algún título valor.

Resumen de la Transacción

Las calificaciones de los títulos emitidos por la universalidad TIPS Pesos N-7 incorporan el desempeño de la cartera, la cual garantiza el pago de intereses y principal. Los indicadores de mora y prepago de la cartera son congruentes con las expectativas de Fitch Ratings. En los últimos 12 meses a febrero de 2016, la estructura permitió que el sobrecolateral (*overcollateralization*; OC) para las series vigentes incrementara desde 145 puntos básicos (pbs), para la serie con mayor subordinación, hasta 993 pbs, para la serie más privilegiada. Esto fue considerando la cartera productiva con hasta 180 días de morosidad y resultó en un margen financiero de 319 pbs, estimados al 29 de febrero de 2016.

Factores Clave de las Calificaciones

Mecanismos Apropiados de Apoyo Crediticio: Al corte de febrero de 2016, el nivel de sobrecolateralización de cada una de las series aumentó hasta alcanzar niveles de -1,6% para la serie vigente con subordinación mayor y de hasta 35,6% para la serie TIPS Pesos A N-7, considerando cartera con morosidad de hasta 180 días. Así, la capacidad de pago de cada título está cubierta ante escenarios de prepago y el perfil de pago de cada uno mejorará en la medida en que se amplíen su cobertura crediticia y, en consecuencia, su margen financiero.

Características Conservadoras de la Cartera: Un indicador de 1,7% de incumplimiento sobre cartera original refleja la calidad de un portafolio de créditos con criterios de otorgamiento conservadores. Esto considera los créditos que, en algún momento de la vida de la transacción, superaron una morosidad de 180 días frente al saldo originalmente transferido a la universalidad.

Estructura Secuencial de la Transacción: Además de dirigir los recursos disponibles para el pago de principal de la serie vigente más privilegiada, la transacción incorpora para los títulos TIPS Pesos A una protección adicional respecto al comportamiento del activo subyacente. Así, ante niveles de prepago o incumplimiento elevados, la prelación de pagos realiza una amortización anticipada previo al pago mensual de los intereses de alguna emisión subordinada. Dicha amortización busca mantener el saldo de los títulos A y los títulos B acorde con el de principal de la cartera con mora de hasta 120 días.

Capacidad Operativa y Administrativa Adecuadas del Administrador Maestro: Fitch reconoce la experiencia de Titularizadora Colombiana (TC) como administrador maestro, por lo que considera que su capacidad operativa y de gestión es un factor positivo para el desempeño de la emisión.

Informe Relacionado

Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-7
(May o 18, 2015).

Analistas

Santiago Toro
+57 1 484 6770 ext. 1251
santiago.toro@fitchratings.com

María Paula Moreno
+57 1 484 6770 ext. 1210
maria.moreno@fitchratings.com

Marco Legal Sólido: La estructura de la presente titularización se ampara en la solidez legal de la figura de universalidad creada en la Ley 546 de 1999. Fitch reconoce que esta es una fortaleza de la emisión.

Criterios Aplicados, Simulación y Suficiencia de la Información

Criterios Aplicados

Los criterios aplicables a esta transacción son “Criterio de Calificación para RMBS en América Latina Anexo – Colombia” del 19 de octubre de 2015; “Criterio de Calificación para RMBS en América Latina” del 17 de diciembre de 2015; y “Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas” del 6 de julio de 2015. Están disponibles en las páginas web de Fitch www.fitchratings.com y www.fitchratings.com.co.

Simulación

En el análisis, la calificadora utilizó su modelo de flujo de caja para simular los escenarios de estrés aplicados a la transacción y determinar la suficiencia de los mecanismos de mejora crediticia ante cambios en diferentes indicadores. El modelo incorpora la cascada y los mecanismos de dirección de los pagos tal como se especificaron en los documentos de la emisión.

Suficiencia de la Información

TC suministró a Fitch información de cada crédito que compone el portafolio, la cual incluyó saldo, tasa de interés, valor de los avalúos, originadores y otras variables claves. Los datos se entregaron en el formato solicitado por la agencia y, al ser revisados, se determinó que eran adecuados para el análisis. En este, la calificadora también incorporó información de otras emisiones de títulos hipotecarios, obtenida de la página de Internet de TC e histórica del mercado hipotecario colombiano.

Análisis del Colateral

Al 29 de febrero de 2016, el portafolio titularizado se componía de 2.527 créditos hipotecarios pertenecientes al segmento No VIS, el cual corresponde al de vivienda con valor superior a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV). De los créditos, 27% lo originó Bancolombia y el restante 73%, Banco Davivienda S.A. (Davivienda). De los créditos que componen el portafolio, 15 se benefician de los subsidios en tasa de interés que otorga el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH).

Características del Portafolio

	No VIS No FRECH	No VIS FRECH	Total
Numero de Creditos	2.512	15	2.527
Saldo Cartera (COP)	177.539.647.418	782.564.790	178.322.212.207
PP OLTV (%)	58,8	64,3	58,8
PP CLTV (%)	49,3	48,7	49,2
PP Plazo Restante (meses)	130	110	130
PP Edad (meses)	45	61	45
PP Tasa de Interés (%)	12,25	12,88	12,26
PP Tasa Cliente (%)	12,25	8,96	12,24

PP: promedio ponderado. VIS: Vivienda de Interés Social. FRECH: Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria. OLTV: *original loan to value*; relación valor original de la deuda al valor de la propiedad. CLTV: *current loan to value*; relación valor actual de la deuda al valor de la propiedad.

Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Metodologías Relacionadas

[Criterio de Calificación para RMBS en América Latina Anexo \(Octubre 19, 2015\).](#)

[Criterio de Calificación para RMBS en América Latina \(Diciembre 17, 2015\).](#)

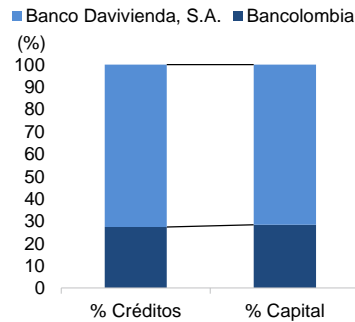
[Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas \(Julio 6, 2015\).](#)

Relación Valor a Préstamo

La legislación colombiana limita el monto a desembolsar para un crédito hipotecario a máximo 70% del valor de la propiedad para préstamos No VIS. El portafolio analizado tiene un promedio ponderado de valor a préstamo (*loan to value*; LTV) total de 49,2%. Esta cifra es conservadora para el promedio del mercado y congruente con emisiones comparables en pesos colombianos.

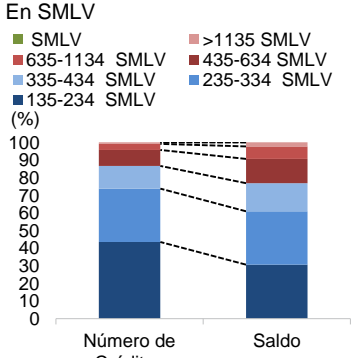
Originador

TIPS Pesos N-7



Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

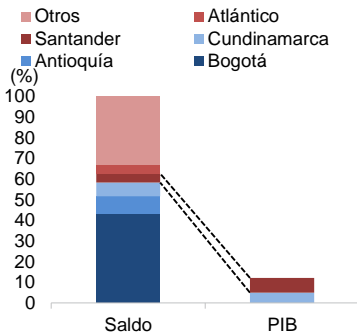
Concentración del Valor de la Propiedad En SMLV



SMLV: Salario mínimo legal vigente.
Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Concentración Geográfica

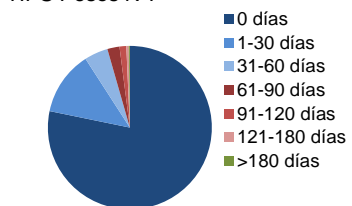
TIPS Pesos N-7



Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Moras

TIPS Pesos N-7



Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Razón de Deuda sobre Ingreso

Ante la falta de información sobre este indicador, la agencia optó por un enfoque conservador para analizarlo. Como resultado, Fitch asume el valor máximo de la razón de deuda sobre ingreso (*debt to income*; DTI) permitido por la legislación colombiana para los créditos que conforman este portafolio. Dicho valor corresponde a 30% de los ingresos brutos familiares.

Análisis del Originador o Administrador

La agencia reconoce que tanto Bancolombia como Davivienda tienen experiencia amplia en el sector hipotecario, fortaleza que consideró para las calificaciones otorgadas. Sin embargo, Fitch no tiene información detallada sobre los procesos de originación y administración de estas entidades.

Segmento y Perfil de los Deudores de la Propiedad

Datos dinámicos de morosidad indican que los préstamos de vivienda VIS se comportan de manera diferente a los de No VIS. Fitch reconoce que, por lo general, los préstamos VIS son garantizados con propiedades menos deseables y tienen una probabilidad mayor de encontrarse en mal estado. Lo anterior incrementa el riesgo de incumplimiento cuando el deudor tiene dificultades para vender su vivienda. Los deudores VIS también tienen una capacidad menor para acumular ahorros, por lo que la calificadora ajusta la probabilidad de incumplimiento para los préstamos VIS con 15% adicional. Dado que todos los créditos que conforman este portafolio corresponden al segmento No VIS, no se realizaron ajustes al incumplimiento por este criterio.

Concentración del Valor de la Propiedad

Valor de la Propiedad	No. de Créditos	Saldo (%)
135-234 SMMLV	43,5	30,6
235-334 SMMLV	30,4	30,4
335-434 SMMLV	12,9	16,0
435-634 SMMLV	9,0	13,7
635-1134 SMMLV	3,5	7,1
>1135 SMMLV	0,8	2,2

SMMLV = COP689.454
Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

La agencia considera que el valor de la propiedad es una aproximación útil para determinar el perfil de los deudores. Dado que más de 39,0% del saldo de capital del portafolio se concentra en propiedades con avalúo superior a 335 SMMLV (COP216 millones), Fitch espera que una parte importante del portafolio corresponda a deudores con ingresos de medios a altos y un perfil crediticio bueno. El portafolio concentra 73,8% de los créditos con avalúos inferiores a 335 SMMLV, mientras que el saldo de los mismos representa 61,0% del total. Esto refleja una tendencia de concentración de capital en créditos con avalúos inferiores a 335 SMMLV.

Distribución Geográfica

Conforme a la tendencia de otras emisiones hipotecarias, el portafolio tiene una concentración alta de créditos en Bogotá, lo que constituye una penalidad sobre el incumplimiento base. Otros departamentos con concentración alta de créditos son Antioquia, Cundinamarca, Santander y Atlántico. El acumulado de los cinco departamentos con un nivel mayor de concentración de saldo (67%) y de créditos (65%) es moderado, al compararlo con la participación de los mismos en la generación de producto interno bruto (55%).

Distribución de las Moras

A febrero de 2016, 76,5% de la cartera estaba al día y 20,6% presentaba moras menores a 120 días. El restante 2,9% del portafolio tenía moras superiores a 120 días y se considera cartera vencida. Para reflejar lo anterior, Fitch define la probabilidad de incumplimiento base de los créditos que poseen atrasos en el pago, según la altura de su mora.

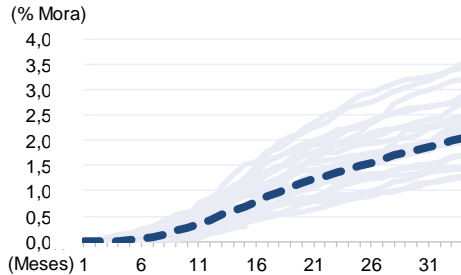
Determinación del Nivel de Incumplimiento Esperado

Para la agencia, la probabilidad de incumplimiento de un crédito se vincula con las relaciones de LTV y de DTI. Considerando lo anterior y utilizando un modelo crédito a crédito que evalúa las características individuales de cada obligación, Fitch determina la probabilidad de incumplimiento

base del portafolio total. El presente portafolio de cartera hipotecaria tiene un promedio ponderado de LTV de 49,2% y, al asumir una razón DTI de entre 25% y 30%, la expectativa resulta en 5,6%.

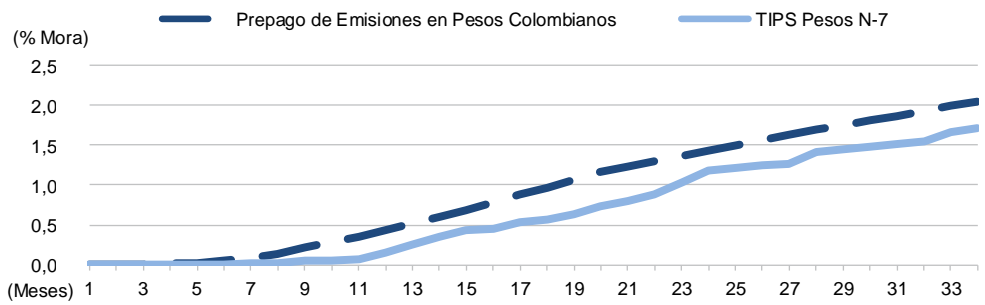
Histórico Mora sin Recuperación para Emisiones en Pesos

> 180 días



Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Mora sin Recuperacion TIPS Pesos N-7 >180 días



Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Sin embargo, la calificadora aplica algunos ajustes al nivel base según las características del portafolio de cartera. De esta forma, penaliza o da un beneficio sobre este incumplimiento base, tomando en cuenta variables como la edad del crédito, el tipo de crédito (VIS o No VIS), la concentración geográfica, la distribución de la mora, el tipo de empleo, la calidad del originador y administrador de los créditos, así como la disminución del valor de mercado de los inmuebles. Debido a las características del portafolio analizado, el nivel de incumplimiento base ajustado se determinó en 12,4%.

Para las emisiones en pesos colombianos, los niveles de mora sin recuperación alcanzaron un máximo histórico de aproximadamente 3,5% y un promedio ponderado cercano a 2,0% durante los primeros 34 meses de la emisión. Para la emisión TIPS Pesos N-7, los niveles de mora sin recuperación resultaron inferiores al promedio de los de emisiones comparables denominadas en pesos colombianos de 1,7%. Debido a que estas estadísticas corresponden a un escenario económico positivo, Fitch concluye que sus supuestos para determinar el incumplimiento base y el ajustado son una medida conservadora con respecto a los datos observados.

Recuperación dado el Incumplimiento

La calificadora supone que, en caso de incumplimiento, el administrador de la cartera iniciará los procedimientos de adjudicación para liquidar la propiedad y recuperar el préstamo en incumplimiento. El monto de la pérdida se calcula en función de la relación de valor sobre préstamo, las reducciones en el precio de la propiedad y los costos asociados al proceso legal.

En Colombia, los precios reales de las propiedades presentan una tendencia creciente desde el año 2000. El incremento en los precios se debe a una combinación de factores que incluyen una realineación en los precios después de los niveles relativamente estancados entre 1995 y 1998, el crecimiento económico registrado en el país durante los años de 2000 a 2010 y el aumento en la confianza de la población.

Dada la combinación de estos factores, Fitch concluye que la economía colombiana está sujeta a un desarrollo saludable en su mercado de propiedades, a diferencia de otros mercados globales. Aunque la agencia consideró los elementos anteriores, los supuestos relacionados con la reducción en el valor de mercado (*market value decline*; MVD), específicos para las calificaciones, asumen una caída en los precios desde los niveles actuales hasta los deprimidos de 1997–1998.

Para cada escenario de calificación, Fitch ajustó diferentes variables que determinan la recuperación en caso de un evento de incumplimiento. El castigo al precio de la propiedad (*house*

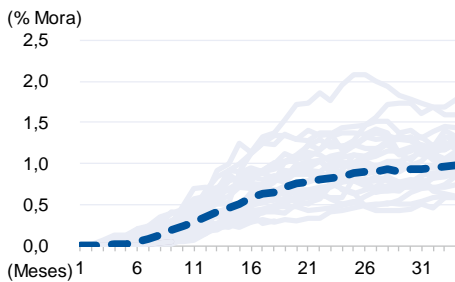
price decline; HPD) representa la disminución del valor de mercado de una propiedad a través del tiempo. El ajuste a la venta forzosa (*quick sale adjustment*; QSA) incorpora el descuento adicional en el que se debe incurrir para lograr la venta de una propiedad en el menor tiempo posible. Por último, los gastos legales (*legal costs*; LC) constituyen el porcentaje sobre el valor del inmueble a desembolsarse para cubrir procedimientos y requerimientos legales.

En un escenario de calificación AAA(col), la disminución del valor de mercado es de 40% y se estresa en 30% adicional para reflejar la diferencia en el precio de venta entre un proceso de venta forzosa y uno normal. Tras aplicar este descuento de 58%, se incrementa 27% sobre el precio de venta para representar los gastos legales del proceso. La recuperación por el cumplimiento se calculó para cada escenario de calificación, con base en los ajustes mencionados, de acuerdo con la siguiente fórmula: $([1-HPD]*[1-QSA]*[1-LC])$.

Con el propósito de estimar la severidad de pérdidas, para un nivel de calificación de AAA(col), Fitch supone un tiempo de 42 meses entre el incumplimiento del préstamo y la venta de la propiedad. Esto provee cierta holgura con respecto al promedio actual de 24 meses. De esta manera, Fitch considera la capacidad limitada potencial del sistema legal colombiano para acomodar un número mayor de juicios hipotecarios asociados a las categorías más altas de calificación, así como una demanda por viviendas más débil.

Histórico Mora con Recuperación para Emisiones en Pesos

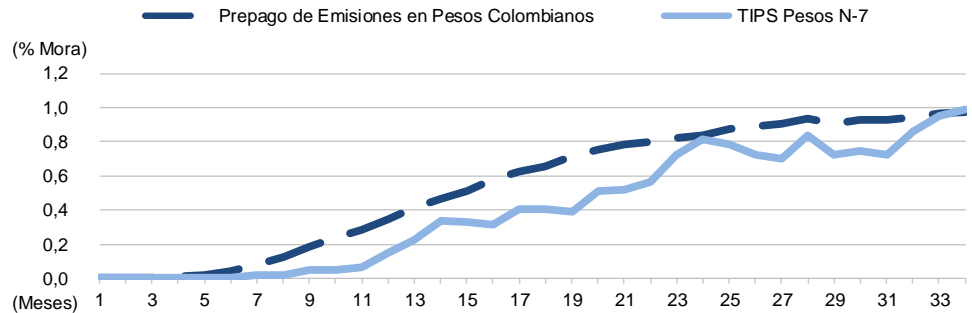
> 180 días



Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Mora con Recuperación TIPS Pesos N-7

>180 días



Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Para los primeros 34 meses desde la emisión, los niveles promedio de mora de emisiones denominadas en pesos colombianos se acercaron a 1%. Este comportamiento de la mora con recuperación de los títulos TIPS Pesos N-7 refleja la efectividad de los procesos de cobranza y recuperación. Al revisar estos valores, los supuestos de recuperación utilizados por Fitch resultan conservadores.

Prepagos

Para la agencia, el diferencial de tasa es un buen indicador del incentivo de prepago que podría tener un deudor al obtener una tasa mejor del mercado financiero. En este caso, el portafolio cuenta con un diferencial de tasa de 58 pbs. Asimismo, la capacidad de hacer abonos extraordinarios depende, en gran medida, del ingreso del deudor, lo que se refleja usualmente en el segmento al que pertenece la vivienda. Dado lo anterior, las emisiones denominadas en pesos colombianos, cuyo subyacente se compone de cartera No VIS, están expuestas generalmente a niveles de prepago mayores que los de créditos del segmento VIS.

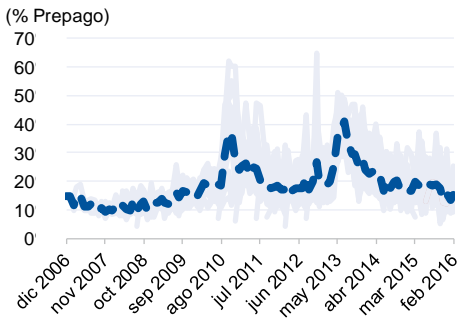
Debido a las características de este portafolio, en términos de edad promedio de la cartera y nivel de margen financiero (*excess spread*), el prepago estimado conforme al modelo de Fitch resultó entre 24,9% para el primer año y en 28,8% a partir del cuarto. Estos porcentajes son adecuados para el análisis, al compararlos con los prepagos históricos registrados por otras transacciones

denominadas en pesos colombianos. Sin embargo, la agencia espera que el nivel de prepago para la emisión TIPS Pesos N-7 continúe igual o menor a 23%, con el fin de fomentar mejoras en la cobertura crediticia, especialmente en las series subordinadas. Durante el último año al cierre de febrero de 2016, la tasa de prepago promedio de los títulos fue de 17,5%

Fitch considera que el diferencial de tasas de 58 pbs representa un riesgo bajo de prepago, puesto que no constituye una divergencia suficiente que genere incentivos económicos de prepago en los deudores. Sin embargo, el nivel positivo de sobrecolateral de las series vigentes protege la transacción ante eventos potenciales de prepagos. La tasa de prepago se utilizó como variable para analizar la sensibilidad en diferentes escenarios.

Prepago Histórico

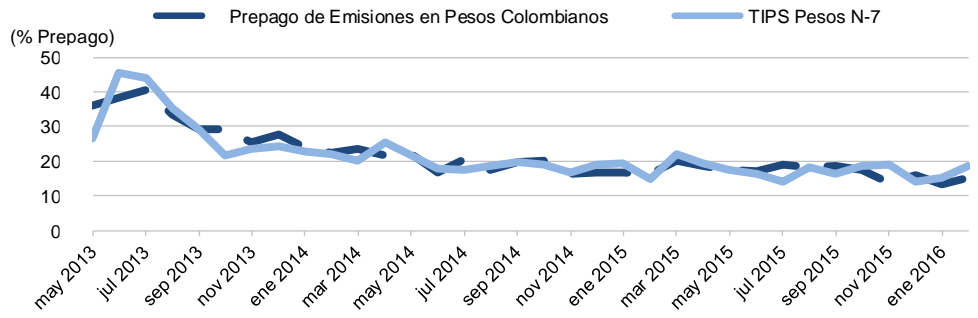
TIPS Pesos



Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Prepago Comparativo

TIPS Pesos N-7



Fuente: Titularizadora Colombiana y Fitch.

Durante los primeros meses de 2013, los niveles de prepago se comportaron al alza. Esto se explica por la disminución generalizada de las tasas en el mercado colombiano, a razón de los incentivos gubernamentales para el desarrollo de vivienda y la competencia fuerte de precio entre las entidades bancarias. Durante 2014 y 2015, el promedio ponderado de las tasas de prepago de emisiones denominadas en pesos colombianos resultó cercano a 20%, por lo que la expectativa de la calificadora es que estos prepagos continúen con un comportamiento estable en el mediano plazo. Para los créditos con cobertura FRECH del portafolio titularizado, Fitch espera que la tasa de prepago sea menor, en comparación con la de aquellos sin cobertura, dada la tasa de interés inferior que deben pagar estos deudores y a que el beneficio no es transferible, en caso de refinanciación con otra entidad.

Escenarios de Estrés

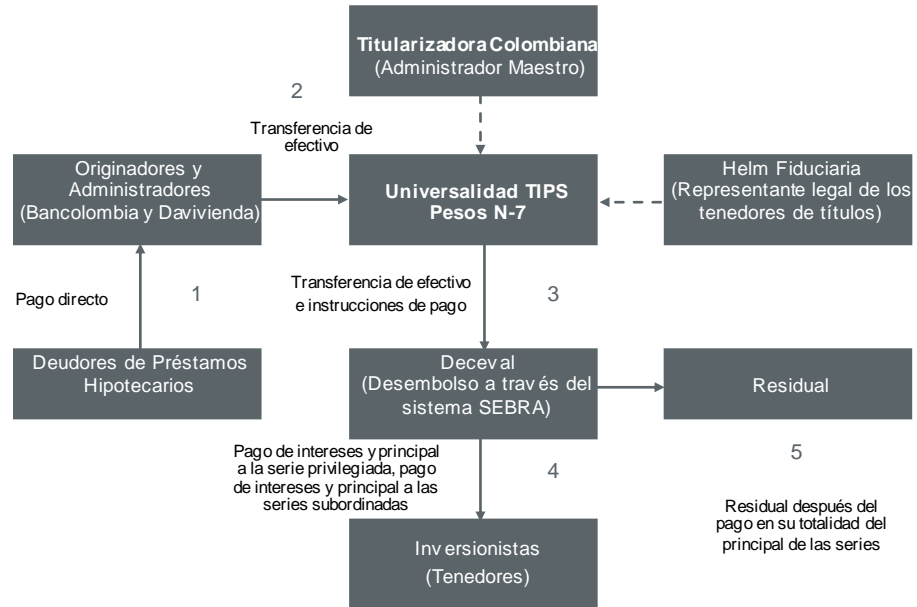
La tabla Resultados del Modelo de Incumplimiento expone los supuestos utilizados en el análisis en un escenario de estrés para las calificaciones otorgadas a las series vigentes de la presente emisión. La probabilidad de incumplimiento resulta de la multiplicación del incumplimiento base ajustado por el múltiplo específico para cada nivel de calificación en emisiones en pesos colombianos.

Resultados del Modelo de Incumplimiento

Serie	Calificación	PD (%)	LGD (%)
A	AAA(col)	36,1	31,2
B	A(col)	29,9	23,2
MZ	BB(col)	13,6	3,9
C	B(col)	12,4	0,9

PD: *probability of default*, probabilidad de incumplimiento.
 LGD: *loss given default*, pérdida dado el incumplimiento.
 Fuente: Fitch y Titularizadora Colombiana.

Estructura de la Emisión



Fuente: Titularizadora Colombiana.

El portafolio titularizado se compone de préstamos hipotecarios del segmento No VIS. Estos forman parte de una universalidad única, a partir de la cual se emitieron las series de títulos compuestas por una serie privilegiada (TIPS Pesos A 2023) y tres subordinadas (TIPS Pesos B 2028, TIPS Pesos MZ 2028 y TIPS Pesos C 2028).

La universalidad se conforma a partir de la separación patrimonial de créditos hipotecarios, originados inicialmente por Bancolombia y Davivienda. A febrero de 2016, estas entidades participaban respectivamente con 28% y 72% del saldo total de capital del portafolio vigente.

Estructura Financiera

Prelación de Pagos

La prelación de pagos es la siguiente:

1. gastos periódicos y administrativos de la emisión;
2. pago de intereses y capital programado de los títulos TIPS A;
3. prepagos del título A, de manera que la cartera vigente (con mora menor a 120 días) sea igual a la suma del saldo de los títulos A y B;
4. pago de intereses y saldo utilizado del mecanismo de cobertura parcial de TC;
5. pago de intereses de los TIPS B;
6. en los casos en que apliquen las causales de suspensión, pagos de capital anticipado de TIPS A, hasta completar el saldo restante;
7. en los casos en que apliquen las causales de suspensión, pagos de capital anticipado de TIPS B, hasta completar el saldo restante;
8. pago de intereses de los TIPS MZ;
9. pago de capital anticipado de TIPS A, hasta completar el saldo restante;
10. pago de capital de TIPS B, hasta completar el saldo restante;
11. pago de capital de TIPS MZ, hasta completar el saldo restante;
12. pago de intereses de los TIPS C;
13. pago de capital de TIPS C, hasta completar el saldo restante;
14. pago adicional de los TIPS C;
15. pagos por concepto de residuos.

Para el título TIPS Pesos A N-7, los intereses y el capital se pagarán en modalidad mensual vencida con prepagos. Para los TIPS Pesos B N-7, TIPS Peso MZ N-7 y TIPS Pesos C N-7, la modalidad de pago de capital es al vencimiento (*bullet*) con prepagos. Las series subordinadas TIPS Pesos B N-7, TIPS Pesos MZ N-7 y TIPS Pesos C N-7 son estrictamente secuenciales a la privilegiada en lo que se refiere al pago de capital. Además, para la serie TIPS Pesos C N-7, una vez recibido el pago total de sus intereses y capital, se obtendría un pago adicional si existiesen remanentes en el flujo recaudado. El objetivo de este último pago sería mantener el retorno esperado de los títulos al momento de la compra (tasa interna de retorno).

Dadas estas características, los títulos TIPS Pesos A, B y MZ N-7 son de contenido crediticio, mientras que los títulos TIPS Pesos C N-7 se consideran de contenido mixto, debido al pago adicional. El alcance de las calificaciones asignadas por Fitch se limita a las obligaciones de pago final de intereses y capital para las series vigentes.

Mecanismos de Mejoramiento Crediticio

Al saldo vigente de la cartera, estos mecanismos están representados en una sobrecolateralización de 35,6% para la serie A, 10,4% para la serie B, 1,3% para la serie MZ y -1,6% para la serie C, niveles que han aumentado desde el momento de la emisión. De acuerdo con el mecanismo de ajuste de balance y según sea del comportamiento del activo subyacente, los mismos deberían mantener una tendencia creciente gracias a un margen financiero (*excess spread*) con valor de 319 pbs para la emisión.

Los factores anteriores se combinan con los mecanismos de redirección de los flujos de caja, como el ajuste de balance de capital requerido y los causales de suspensión, que buscan que la cartera vigente cubra en todo momento el saldo de los títulos A y B. Estos mecanismos también permiten priorizar el pago de la serie privilegiada ante incrementos significativos en los niveles de mora e incumplimiento a 30 y 120 días. Para esto, la transacción tiene un mecanismo de ajuste, cuya finalidad es que el nivel de sobrecolateral para los títulos B sea al menos 0%.

Modelación del Flujo de Caja

Niveles de Prepago

Fitch considera diversos factores para modelar los niveles de prepago asociados a portafolios denominados en pesos colombianos, tales como la diferencia entre la tasa de interés promedio del mercado y la tasa de interés promedio que pagan los deudores, el margen financiero de la estructura y el tiempo de vida de los créditos del portafolio. La fórmula se presenta en el documento “Criterio de Calificación para RMBS en América Latina Anexo - Colombia”, disponible en www.fitchratings.com.co.

Para modelar los niveles de prepago, la agencia se basa en el nivel de margen financiero de la transacción en su conjunto determinado en 319 pbs y, después, lo ajusta con base en la edad promedio de la cartera, la cual corresponde a 54 meses para el portafolio. Fitch parte de un prepago base de 15% y lo ajusta al nivel de margen financiero, lo que resulta en un prepago aplicado de 24,9% para el primer año, 26,2% para el segundo, 27,5% para el tercero y 28,8% a partir del cuarto. Se utilizó el mismo nivel de prepago para toda la cartera. Las tasas de prepago proyectadas resultan apropiadas, al compararlas con el promedio de 17,5% del último año para los títulos TIPS Pesos N-7.

Supuesto de Gastos

Fitch ajusta sus supuestos de gastos fijos y variables con base en la información entregada por la TC. Estos se adecúan a las condiciones contractuales de cada emisión y se proyectan en el modelo de flujo de caja.

Tiempo de Recuperación

El tiempo de recuperación asumido por la calificadora, a partir de que un préstamo cae en incumplimiento, es de 27 a 42 meses. Este período considera el costo de mantener un préstamo que no genera intereses durante ese tiempo.

Nivel y Distribución del Incumplimiento

La expectativa de incumplimiento para cada nivel de calificación, derivada del producto del incumplimiento específico por el múltiplo de calificación asignada, resulta del modelo crédito a crédito utilizado por Fitch. Este arroja una probabilidad de incumplimiento para cada subconjunto de créditos agrupados, denominado línea representativa de colateral (*repline*), por el plazo restante del portafolio. Esta se aplica en el modelo de flujo de caja en curvas ajustadas al plazo restante de cada uno de los *replines* que conforman el modelo.

Escenarios Evaluados

Fitch analizó diferentes combinaciones de supuestos para determinar qué factores afectaban más a las calificaciones, así como para especificar cuál era la resistencia de los mecanismos de cobertura a incrementos o reducciones en los niveles de prepago, incumplimiento ajustado y recuperación utilizados. De acuerdo con el análisis realizado con base en los múltiples escenarios, y considerando los factores clave de las calificaciones, Fitch determinó que todas las series soportan los niveles de estrés requeridos para cada una de las calificaciones otorgadas.

Marco Jurídico

La emisión TIPS Pesos N-7 se estructuró conforme a la figura legal de las universalidades, la cual implica un aislamiento patrimonial total del subyacente con respecto a la entidad emisora y los bancos originadores, además de que posee una protección mayor que la de los patrimonios autónomos. Esta universalidad se integra de los créditos hipotecarios titularizados y sus garantías; los derechos sobre los seguros de vida y contra accidentes que protegen la vida de los deudores y los inmuebles objeto de garantía; los activos o derechos relacionados con el mecanismo de cobertura parcial otorgado por TC; y de los rendimientos derivados de inversiones temporales de los flujos recaudados. Fitch reconoce que el marco legal, factor considerado para las calificaciones, en el que se estructuró la emisión es una fortaleza de la transacción, especialmente en lo referente a la Ley de Vivienda 546 de 1999 y a las garantías legales otorgadas por la ley a la figura de las universalidades.

Riesgo de Contraparte

Bancolombia

Bancolombia posee una calificación de emisor de largo plazo por parte de Fitch en moneda local de 'AAA(col)' y de corto plazo de 'F1+(col)'. Ambas reflejan su buena posición competitiva, generación sólida de utilidades y base amplia de clientes y depositantes. Asimismo, proyectan la diversificación de su cartera de crédito y fuentes de ingresos, su calidad de cartera apropiada, nivel adecuado de provisiones y posición sólida de liquidez. Aunque hubo un deterioro en la calidad de la cartera durante 2009, esta se cubrió adecuadamente. El banco ocupa el primer lugar en Colombia por volumen de activos, además de que lidera el mercado hipotecario.

Davienda

La entidad tiene una calificación de emisor de largo plazo en moneda local de 'AAA(col)' y de 'F1+(col)' en el corto plazo, otorgadas por Fitch. Estas calificaciones reflejan su estrategia clara de largo plazo, calidad de activos adecuada y administración de riesgos. También consideran su franquicia bien establecida, desempeño consistente y fondeo amplio y diversificado. Su experiencia para originar y administrar cartera hipotecaria es reconocida por la calificadora, hecho que se

sustenta principalmente en su creación como entidad dedicada a los préstamos de vivienda y su posición como el segundo banco por participación de mercado en cartera hipotecaria.

Análisis de Desempeño

El análisis permanente del desempeño de las transacciones es parte esencial del proceso de calificación de Fitch. Reportes comprensibles, claros y actualizados para cada transacción son claves para determinar el rendimiento actual y formar una visión adecuada del perfil crediticio. El proceso de supervisión por parte de la agencia se divide en dos partes: la revisión permanente y periódica de la información recibida y una revisión completa en cada comité de manera anual. En situaciones en las que la información relevante no sea suficiente, a criterio de Fitch, se tomarán supuestos conservadores en el análisis de una transacción vigente. En los casos en los que la calificadora considere que la información recibida no satisface las necesidades de robustez y completitud, las calificaciones se retirarán.

Información Importante

Para evitar dudas, en su análisis crediticio, Fitch se basa en opiniones legales o impositivas provistas por los asesores de la transacción. Como la agencia siempre ha dejado claro, esta no provee asesoramiento legal o impositivo ni confirma que las opiniones legales o impositivas o cualquier otro documento de la transacción o cualquier estructura de la transacción sean suficientes para cualquier propósito. La limitación de responsabilidad, al final de este informe, deja en claro que este informe no constituye una recomendación legal, impositiva o de estructuración de Fitch y no debe ser utilizado ni interpretado como tal. Si los lectores de este informe necesitan consejo legal, impositivo o de estructuración, se les insta a contactar asesores competentes en las jurisdicciones pertinentes.

Relación con los Medios:

Mónica Saavedra
Bogotá, Colombia
Tel. +5(71) 484-6770 ext. 1931
E-mail: monica.saavedra@fitchratings.com

Fecha del Comité Técnico de Calificación: Abril 21, 2016

Acta Número: 4348

Objeto del Comité: Revisión Periódica

Definición de las Calificaciones:

La calificación 'AAA(col)' representa la máxima calificación asignada por Fitch Colombia S.A. en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otras emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno.

La calificación 'A(col)' corresponde a una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pudieran afectar la capacidad de pago oportuno de sus compromisos financieros, en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

La calificación 'BB(col)' representa una calidad crediticia relativamente vulnerable respecto a otros emisores o emisiones del país. Dentro del contexto del país, el pago de estas obligaciones financieras implica cierto grado de incertidumbre y la capacidad de pago oportuno es más vulnerable a cambios económicos adversos.

La calificación 'B(col)' implica una calidad crediticia significativamente más vulnerable respecto de otros emisores del país. Los compromisos financieros actualmente se están cumpliendo, pero existe un margen limitado de seguridad y la capacidad de continuar con el pago oportuno depende del desarrollo favorable y sostenido del entorno económico y de negocios.

Al revisar la Perspectiva de una calificación, Fitch Ratings indica la dirección en que una determinada calificación tiene probabilidad de moverse dentro de un período entre 1 y 2 años. La Perspectiva puede ser Positiva, Estable o Negativa. Una Perspectiva Positiva o Negativa no implica que una modificación a la calificación sea inevitable. De forma similar, calificaciones con Perspectiva Estable (se asume Estable cuando no hay una Perspectiva Negativa o Positiva asignada) pueden ser mejoradas o desmejoradas antes de que una Perspectiva Positiva o Negativa se asigne, cuando existan circunstancias que ameriten tal acción.

La revisión de la Perspectiva a Estable desde Negativa en las series TIPS Pesos B N-7 y TIPS Pesos MZ N-7 responde a la mejora crediticia de estas durante el último año, lo que redujo su exposición ante eventos desfavorables de prepago. Por otro lado la Perspectiva Negativa asignada a la serie TIPS Pesos C N-7 refleja que, de presentarse escenarios desfavorables de mora o prepago en los próximos meses, se considerarán bajas adicionales a la calificación otorgada. La Perspectiva Estable otorgada a las series TIPS Pesos A N-7, TIPS Pesos B N-7 y TIPS Pesos MZ N-7, se basa en que la agencia espera que el desempeño del portafolio de créditos se mantenga en una trayectoria similar a la registrada al considerar el perfil de pago de los deudores.

La calificación de riesgo crediticio de Fitch Ratings Colombia, S.A. Sociedad Calificadora de Valores constituye una opinión profesional y en ningún momento implica una recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni constituye garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. La información ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por consiguiente, la firma no se hace responsable por errores, omisiones o por los resultados obtenidos del uso de esta información.

Miembros del Comité Técnico de Calificación que participaron en la reunión en la cual se asignó la(s) presente(s) calificación(es): Greg Kabance, Juan Pablo Gil y Andrés de la Cuesta.

* Las hojas de vida de los Miembros del Comité Técnico pueden consultarse en la página web de la calificadoradora: www.fitchratings.com.co.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2016 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleva a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y cobra la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 750.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD 10.000 y USD 1.500.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o disseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.