

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-20

Contactos:

Juan Fernando Rincón
juan.fernando.rincon@spglobal.com

Juan Camilo Córdoba
Juan.camilo.cordoba@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-20

REVISION PERIÓDICA					
Serie	Tips Pesos A N-20	Tips Pesos A N-20	Tips Pesos B N-20	Tips Pesos Mz N-20	Tips Pesos C N-20
Calificación	Serie pagada	AAA	A+	BBB-	BB

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS	
Títulos	Tips Pesos A 2024 N-20 de contenido crediticio Tips Pesos A 2034 N-20 de contenido crediticio Tips Pesos B 2034 N-20 de contenido crediticio Tips Pesos Mz 2034 N-20 de contenido crediticio Tips Pesos C 2034 N-20 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-20
Monto emisión	Tips Pesos A 2024 N-20 Pesos 121.500.000.000 Tips Pesos A 2034 N-20 Pesos 283.500.000.000 Tips Pesos B 2034 N-20 Pesos 44.999.700.000 Tips Pesos Mz 2034 N-20 Pesos 4.950.000.000 Tips Pesos C 2034 N-20 Pesos 2.249.700.000 Total Pesos 457.199.400.000
Fecha de emisión	Octubre 2019
Series y plazo	Tips Pesos A 2024 N-20; 60 meses con vencimiento en 2024 Tips Pesos A 2034 N-20; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips Pesos B 2034 N-20; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips Pesos Mz 2034 N-20; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips Pesos C 2034 N-20; 180 meses con vencimiento en 2034
Tasa facial máxima	Tips Pesos A 2024 N-20: 5,29% Tips Pesos A 2034 N-20: 6,04% Tips Pesos B 2034 N-20: 9,00% Tips Pesos Mz 2034 N-20: 12,60% Tips Pesos C 2034 N-20: 14,40%
Pago de intereses	Tips Pesos A2024 y Tips A2034 N-20: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B 2034 N-20: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos Mz 2034 N-20: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos C 2034 N-20: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips Pesos N-20 conformada por los créditos No VIS (vivienda diferente a interés social) y VIS con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, los derechos sobre los seguros, los activos o derechos derivados o relacionados con el contrato de mecanismo de cobertura parcial de la Titularizadora Colombiana S. A. y cualquier otro derecho derivado de los créditos hipotecarios o de sus garantías.
Originadores	Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A. Fondo Nacional del Ahorro FNA
Administradores de la cartera	Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A. Fondo Nacional del Ahorro FNA
Proveedor mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de los tenedores	Fiduciaria Renta 4
Administrador de pagos	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S. A.

I. ACCION DE CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global, en revisión extraordinaria, confirmó las calificaciones de los TIPS A2 N-20 y de los TIPS B N-20, subió a BBB- desde BB la de los TIPS Mz N-20, subió a BB desde B+ la de los TIPS C N-20, y retiró la perspectiva positiva a la serie Mz.

II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

Los Tips Pesos N-20 tienen características consistentes con un perfil de riesgo entre 0.9x (veces) y 1.0x el de la cartera arquetipo que BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

La relación del valor del crédito al valor de la garantía (LTV, por sus siglas en inglés para *loan to value*), que pasó a 27% desde 39% en la calificación inicial, y la creciente madurez de los créditos han incrementado los ajustes positivos aplicados, reconociendo que con el pasar del tiempo baja nuestra pérdida esperada dada la acumulación de colateral en los créditos. De igual forma, dicha evolución incentiva el pago oportuno de las obligaciones.

Por otro lado, el ajuste por mora, que afecta a todos los créditos con mora entre 30 y 90 días, está en niveles similares frente al de sus transacciones pares. Resaltamos que dicho ajuste es el de mayor riesgo para este portafolio. El ICV subió a 1.64% a noviembre del 2023 frente al 1.03% observado un año antes. A pesar de este comportamiento, la transacción ha logrado mejorar su colateral, lo que brinda mayor protección crediticia a las series subordinadas.

El portafolio está concentrado en Bogotá y Cundinamarca (47.0%), y Antioquia (14.1%). Estas participaciones son inferiores al límite establecido en función a la representatividad de dichas regiones en el mercado inmobiliario y la producción nacional. Para departamentos con una menor participación en el portafolio, identificamos que menos del 2% de la cartera supera nuestro límite interno. Lo anterior se traduce en un ajuste por concentración bajo y consecuente con una diversificación conservadora.

III. INFORMACIÓN ADICIONAL

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2497
Fecha del comité	13 de febrero de 2024
Tipo de revisión	Revisión extraordinaria
Agente de manejo	Titularizadora Colombiana
Miembros del comité	María Carolina Barón
	María Soledad Mosquera
	Andrés Marthá

Historia de la calificación	
Revisión periódica Jul./23:	Tips Pesos A2034 N-20 AAA Tips Pesos B N-20 A+ Tips Pesos Mz N-20 BB / PP Tips Pesos C N-20 B+
Revisión periódica Ago./22:	Tips Pesos A2034 N-20 AAA Tips Pesos B N-20 A- Tips Pesos Mz N-20 B+ Tips Pesos C N-20 B-
Calificación Inicial Sep./19	Tips Pesos A2024 N-20 AAA Tips Pesos A2034 N-20 AAA Tips Pesos B N-20 A- Tips Pesos Mz N-20 BB+ Tips Pesos C N-20 BB-

La entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada el calificado.

En caso de tener alguna inquietud en relación con los indicadores incluidos en este documento, puede consultar el glosario en www.brc.com.co

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite www.brc.com.co o bien, haga clic [aquí](#).

IV. MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web www.brc.com.co

Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores 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 esta publicación 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.
