

BRC Ratings

A Company of **S&P Global**

Colombia

Reporte de calificación

.....

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-6

Contactos:

Juan Fernando Rincón

juan.fernando.rincon@spglobal.com

Juan Camilo Córdoba

juan.camilo.cordoba@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-6

| REVISIÓN PERIODICA | | | | |
|--------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Serie | Tips Pesos A N-6 | Tips Pesos B N-6 | Tips Pesos Mz N-6 | Tips Pesos C N-6 |
| Calificación | Serie pagada | Serie pagada | D | D |

| CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS | |
|---|---|
| Títulos | Tips Pesos A N-6 de contenido crediticio Tips Pesos B N-6 de contenido crediticio Tips Pesos Mz N-6 de contenido crediticio Tips Pesos C N-6 de contenido mixto |
| Emisor | Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-6 |
| Monto de la emisión | Tips Pesos A N-6 COP 322.872.300.000 Tips Pesos B N-6 COP 46.124.600.000 Tips Pesos Mz N-6 COP 11.040.400.000 Tips Pesos C N-6 COP 1.845.000.000 Total COP 381.882.300.000 |
| Fecha de emisión | Agosto de 2012 |
| Series y plazo | Tips Pesos A N-6; 120 meses con vencimiento en 2022 Tips Pesos B N-6; 180 meses con vencimiento en 2027 Tips Pesos Mz N-6; 180 meses con vencimiento en 2027 Tips Pesos C N-6; 180 meses con vencimiento en 2027 |
| Tasa facial máxima | Tips Pesos A N-6: 6,20% Tips Pesos B N-6: 12,70% Tips Pesos Mz N-6: 11,00% Tips Pesos C N-6: 11,00% |
| Pago de intereses | Tips Pesos A N-6: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B N-6: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación mas no su oportunidad). Tips Pesos Mz N-6: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación mas no su oportunidad). Tips Pesos C N-6: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación mas no su oportunidad). |
| Activo subyacente | Universalidad Tips Pesos N-6 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 | BBVA S. A. Banco Davivienda S.A. |
| Administradores de la cartera | BBVA S. A. Banco Davivienda S.A. |
| Proveedor mecanismo de cobertura parcial | Titularizadora Colombiana S. A. |
| Representante legal de los tenedores | Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria |
| Administrador de pagos | Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A. |
| Estructurador y administrador de la universalidad | Titularizadora Colombiana S. A. |

I. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Rating – S&P Global S.A. SCV en revisión periódica dio pérdida de vigencia por pago a los Tips Pesos B N-6 y bajó a D de CC la calificación de los Tips Pesos Mz N-6 y de los Tips Pesos C 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.

Anunciaremos la pérdida de vigencia de la calificación una vez se haya cancelado el Registro Nacional de Valores de estos títulos.

II. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión fue emitida con las siguientes clases de títulos:

- Tips A N-6 (serie ya pagada): Título *senior*. El servicio de la deuda correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura, con un plazo de 120 meses.
- Tips B N-6 (serie ya pagada): Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips A con un plazo de 180 meses.
- Tips Mz N-6: Título subordinado a las otras dos clases y cuyo activo subyacente lo compone el diferencial de tasa de interés entre la cartera a titularizar y los títulos emitidos.
- Tips C N-6: Título subordinado a las otras tres clases y cuyo activo subyacente lo compone el diferencial de tasa de interés entre la cartera a titularizar y los títulos emitidos.

Tabla 1. Estructura de la emisión Tips N-6

| Clase | Serie | Tasa facial | Fecha de emisión: Agosto de 2012 - COP | Saldo finalizada la Liquidación Anticipada -COP |
|--------------|-----------|-------------|---|--|
| Tips A N-6 | A – 2022 | 6,20% | 322.872.300.000 | Serie pagada |
| Tips B N-6 | B – 2027 | 12,70% | 46.124.600.000 | Serie pagada |
| Tips Mz N-6 | Mz – 2027 | 11,00% | 11.040.400.000 | 345.931.061 |
| Tips C N-6 | C – 2027 | 11,00% | 1.845.000.000 | 1.845.000.000 |
| Total | | | 381.882.300.000 | 2,190,931,061 |

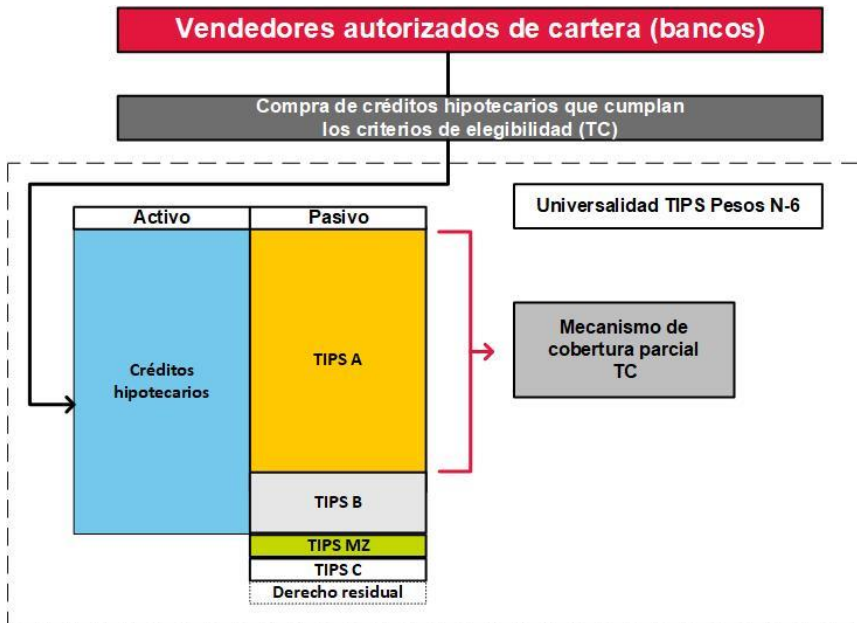
Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.
Cálculos: BRC S&P

El activo subyacente de la universalidad Tips N-6 estuvo conformado por créditos hipotecarios VIS y No VIS con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos de la siguiente manera:

- Los derivados de los prepagos.
- La recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate.
- Las ventas de bienes recibidos en dación de pago (BRP).
- Los recaudos por remates a favor de terceros de garantías hipotecarias.
- Los saldos a favor en procesos de sustitución de créditos.
- Los pagos recibidos por concepto de recompra.
- Los pagos recibidos por concepto de la cesión de créditos.

- Los derechos sobre los seguros.
- Los activos o derechos derivados o relacionados con el contrato de mecanismo de cobertura parcial.
- Cualquier otro derecho derivado de los créditos hipotecarios o de sus garantías.

Gráfico 2
Estructura de los TIPS Pesos N-6



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

V. ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN

Titularizadora Colombiana se enfoca en implementar políticas y procedimientos de control interno para optimizar la eficiencia y eficacia en las operaciones, mejorar los procesos de generación de información financiera, el cumplimiento de la regulación aplicable, leyes, políticas y normas, y realizar una adecuada gestión de riesgo.

El comité de crédito da seguimiento a las contrapartes de las universalidades. Sus funciones son aprobar los criterios de selección de cartera por comprar, revisar periódicamente la calidad del activo subyacente de cada universalidad y la sustitución o recompra de cartera cuando sea necesario, y aprobar la metodología de los modelos de riesgo de crédito y los programas de normalización de activos que son utilizados en las carteras hipotecarias.

El administrador busca determinar las diferencias entre los procedimientos de los originadores y lo que la Titularizadora considera adecuado para cada titularización. Estos procesos han pasado por un periodo de afinamiento derivado de las emisiones y por los procedimientos de control implementados, que, en opinión de BRC Ratings – S&P Global S.A., se ajustan a los requerimientos de un proceso de titularización. Por lo anterior, no consideramos necesaria la evaluación individual de cada uno de los bancos originadores.

VI. INFORMACIÓN ADICIONAL

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Tipo de calificación | Deuda de largo plazo |
| Número de acta | 2128 |
| Fecha del comité | 24 de mayo de 2022 |
| Tipo de revisión | Periódica |
| Agente de manejo | Titularizadora Colombiana S.A. |
| Miembros del comité | María Carolina Barón |
| | Andrés Marthá |
| | Ana María Carrillo |

Historia de la calificación

Revisión Periódica May./21: Tips Pesos A N-6 PV; Tips Pesos B N-6 BBB+; Tips Pesos Mz N-6 CC; Tips Pesos C N-6 CC.

Revisión Periódica Jun./17: Tips Pesos A N-6 AAA; Tips Pesos B N-6 A+; Tips Pesos Mz N-6 B+; Tips Pesos C N-6 CCC.

Calificación inicial Ago./12: Tips Pesos A N-6 AAA; Tips Pesos B N-6 A+; Tips Pesos Mz N-6 BBB-; Tips Pesos C N-6 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 por 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](#).

VII. 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.
