

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS UVR U-4

Comité Técnico: 11 de febrero de 2021
Acta número: 1878

Contactos:
Lina Vélez Ramírez
lina.velez@spglobal.com
Luisa Fernanda Higuera Joseph
luisa.higuera@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS UVR U-4

| REVISIÓN EXTRAORDINARIA | | | | |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Serie | Tips UVR A U-4 | Tips UVR B U-4 | Tips UVR Mz U-4 | Tips UVR C U-4 |
| Calificación | AAA | A | BBB <i>Perspectiva Negativa</i> | BB+ <i>Perspectiva Negativa</i> |

| CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS | |
|---|---|
| Títulos | Tips UVR A U-4 de contenido crediticio Tips UVR B U-4 de contenido crediticio Tips UVR Mz U-4 de contenido crediticio Tips UVR C U-4 de contenido mixto |
| Emisor | Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips UVR U-4 |
| Monto de la emisión | Tips UVR A U-4 UVR 1.166.135.500 Tips UVR B U-4 UVR 129.570.000 Tips UVR Mz U-4 UVR 16.162.500 Tips UVR C U-4 UVR 10.364.500 Total UVR 1.322.232.500 |
| Fecha de emisión | Agosto de 2019 |
| Series y plazo | Tips UVR A U-4; 120 meses con vencimiento en 2029 Tips UVR B U-4; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips UVR Mz U-4; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips UVR C U-4; 180 meses con vencimiento en 2034 |
| Tasa facial máxima | Tips UVR A U-4: 2,22% Tips UVR B U-4: 4,70% Tips UVR Mz U-4: 7,20% Tips UVR C U-4: 9,00% |
| Pago de intereses | Tips UVR A U-4: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips UVR B U-4: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips UVR Mz U-4: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips UVR C U-4: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). |
| Activo subyacente | Universalidad Tips UVR U-4 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 | Fondo Nacional del Ahorro FNA Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A. |
| Administradores de la cartera | Fondo Nacional del Ahorro FNA Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A |
| 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. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV confirmó en revisión extraordinaria las calificaciones de deuda de largo plazo de AAA de los Tips UVR A U-4, de A de los Tips B U-4, de BBB de los Tips Mz U-4 y de BB+ de los Tips C U-4; a estas dos últimas series les asignamos una perspectiva negativa.

La perspectiva negativa de los Tips UVR Mz U-4 y C U-4 se fundamenta en el incremento en el nivel de cartera vencida durante los últimos tres meses, el cual pasó a 1,67% en diciembre de 2020 de 0,5% en septiembre del mismo año; de continuar con este crecimiento, podría reducirse la generación de flujo de caja que respalda el pago de estos títulos subordinados.

Un elemento adicional que podría reducir la capacidad de pago de los títulos es el posible incremento de la cartera vencida producto de la expectativa de desaceleración económica del país. De acuerdo con las proyecciones más recientes de S&P Global Ratings, el producto interno bruto (PIB) de Colombia crecería 5,5% en 2021. Sin embargo, esta proyección podría cambiar en la medida en que la pandemia se prolongue y la velocidad de recuperación de la economía sea menor a la esperada.

En caso de que la generación de flujo esté comprometida de forma importante o la cartera resulte altamente afectada, podríamos bajar la calificación de los Tips UVR Mz U-4 y C U-4.

Las acciones calificación se fundamentan en el análisis de la calidad de la cartera titularizada y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuenta la transacción en forma de sobrecolateralización, margen financiero y excedentes de liquidez, los cuales, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, continúan siendo suficientes para soportar los escenarios de estrés correspondientes a sus niveles de calificación.

BRC analizó la calidad de la cartera subyacente para todas las series de la transacción Tips UVR U-4 con el propósito de determinar el máximo nivel de mora que cada una podría soportar sin incumplirles a los tenedores de los títulos.

Los Tips UVR U-4, tienen el respaldo parcial de créditos hipotecarios originados por el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), que es la principal herramienta del Gobierno nacional para la implementación de su política pública de vivienda. El FNA tiene calificaciones de riesgo de largo plazo AAA y de riesgo de corto plazo BRC 1+, y de originador de ori AA+ asignadas por BRC. Dichas calificaciones indican que la entidad tiene una capacidad financiera sumamente fuerte para cumplir con sus obligaciones, y una habilidad muy fuerte para la originación y administración de activos.

No obstante, debido a características específicas de su objeto social, atención a clientes que no acceden tradicionalmente a crédito con entidades bancarias, sus indicadores de cartera vencida tienden a ser mayores a los del sector y a contar con tasas de colocación más bajas que las de la industria, por lo cual en BRC realizamos escenarios de estrés propios para esta transacción y sus características específicas.

En la evaluación de la calidad de la cartera, BRC consideró las siguientes características:

- La relación VIS (vivienda de interés social) y no VIS (vivienda diferente a interés social).
- La edad y plazo de los créditos.
- La ubicación geográfica de los bienes inmuebles.
- La tasa promedio ponderada del portafolio.
- La relación del valor del préstamo con respecto al inmueble o *loan to value* (LTV, por sus siglas en inglés), entre otras variables.

Para el caso de la transacción Tips UVR U-4, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que BRC ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

Los mecanismos de cobertura de la emisión se fundamentan, entre otros factores, en el esquema de prioridad de pagos. Este constituye un instrumento eficaz para asignar los recursos destinados a atender las obligaciones y los gastos a cargo de la universalidad. La subordinación de pagos existente entre las clases A, B, Mz y C (en ese orden de prioridad) proporciona mayor cobertura para la clase A.

La estructura de los Tips UVR U-4 cuenta con un mecanismo de ajuste del balance de capital para que el saldo de capital total de los créditos vigentes sea igual a 111,11% del saldo de capital total de los Tips A. Esta inclusión cambia parte de la cascada de pagos tradicional de los Tips, ya que, una vez realizados los pagos contractuales y pagos adicionales a los Tips A, los excedentes se utilizan para pagar el título B.

Consideramos que esto permite tener una estructura más eficiente dado que evita excesos de sobrecolateralización para la serie A, permitiendo que este tenga una mayor duración y menores niveles de exceso de cobertura al final de su amortización. Adicionalmente, permite pagar el título B más rápido y liberar margen financiero para beneficio de la transacción. Se mantienen los mecanismos de mejoras crediticias tales como pagos de capital programado, cobertura parcial y las causales de suspensión, y continúan favoreciendo el pago de las series A. Consideramos que esto es positivo ya que mitiga el incumplimiento de la serie más senior, que es la más representativa dentro de la estructura de la transacción.

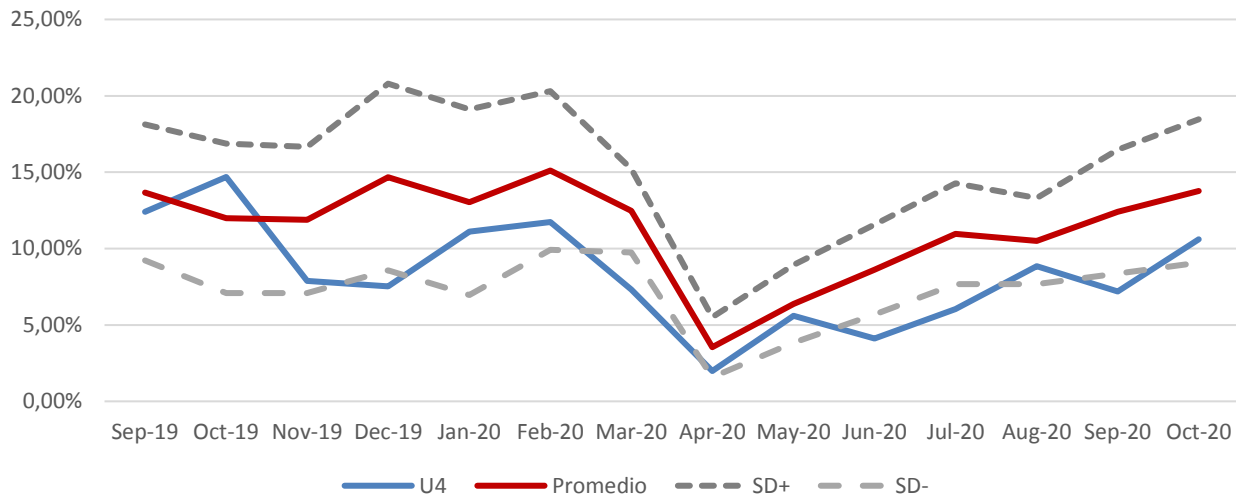
Los niveles de calificación incluyen el desempeño de la cartera titularizada. De acuerdo con los reportes de Titularizadora Colombiana a diciembre de 2020, la cartera que respalda la emisión presentó un nivel de cartera vencida (morosidad mayor a 90 días, calculada como el porcentaje sobre el saldo inicial del portafolio) de 1,67%.

También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración adecuada de la cartera por titularizar por cada originador o administrador, específicamente por la Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de AAA por BRC). El contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana mitiga el riesgo legal implícito en el proceso de titularización. Es importante señalar que el marco legal y regulatorio de la emisión es fundamental para el proceso de titularización. Este se deriva de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud de la cual los activos de la universalidad Tips UVR U-4 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

BRC generó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de tensión en condiciones de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria y un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de la tasa anualizada de prepago para estos títulos. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera por titularizar son suficientes para atender las series más senior.

Las series subordinadas de la transacción Tips Mz y Tips C U-4, se estructuraron con base en el excedente de intereses (*excess spread*, diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos). Como parte de la metodología de calificación, en el escenario de estrés para los títulos subordinados usamos un promedio de las tasas de prepago que han presentado históricamente las emisiones en UVR. Así, el resultado muestra que las series subordinadas podrían ser más vulnerables al comportamiento de la tasa de los créditos hipotecarios del mercado y al efecto que estas generen en los índices de prepago. En el Gráfico 1 observamos que, desde su emisión, la transacción ha presentado un nivel de prepago promedio menor (8,36%) al del promedio de los Tips UVR U (11,36%) en ese mismo rango de fechas (septiembre 2019 – diciembre 2020).

Gráfico 1
Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips UVR U frente a los Tips UVR U-4. Septiembre 2019 – diciembre 2020



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a diciembre de 2020

II. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con cuatro clases de títulos:

- Tips UVR A U-4: 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 UVR B U-4: Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips A con un plazo de 180 meses.
- Tips UVR Mz U-4: 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, con un plazo de 180 meses.
- Tips UVR C U-4: 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, con un plazo de 180 meses.

Tabla 1. Estructura de la emisión Tips UVR U-4

| Clase | Vencimiento | Tasa facial | Fecha de emisión agosto de 2019 UVR | Saldo de títulos a diciembre 2020 | Exceso de colateral Dic-20 | Ago-20 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------|
| Tips UVR A U-4 | A – 2029 | 2,22% | 1.166.135.500 | 928.165.003 | 10,45% | 10,10% |
| Tips UVR B U-4 | B – 2034 | 4,70% | 129.570.000 | 125.007.348 | -1,61% | -1,19% |
| Tips UVR Mz U-4 | Mz – 2034 | 7,20% | 16.162.500 | 16.162.500 | -3,17% | -2,65% |
| Tips UVR C U-4 | C - 2034 | 9,00% | 10.364.500 | 10.364.500 | -4,17% | -3,58% |
| Total | | | 1.322.232.500 | 1.079.699.351 | | |

Exceso de colateral Tips A = 1 - (Saldo Tips A / Activo total)

Exceso de colateral Tips B-1 = 1 - (Saldo Tips A + Tips B/ Activo total)

Exceso de colateral Tips Mz = 1 - (Saldo Tips A + Tips B + Tips Mz / Activo total)

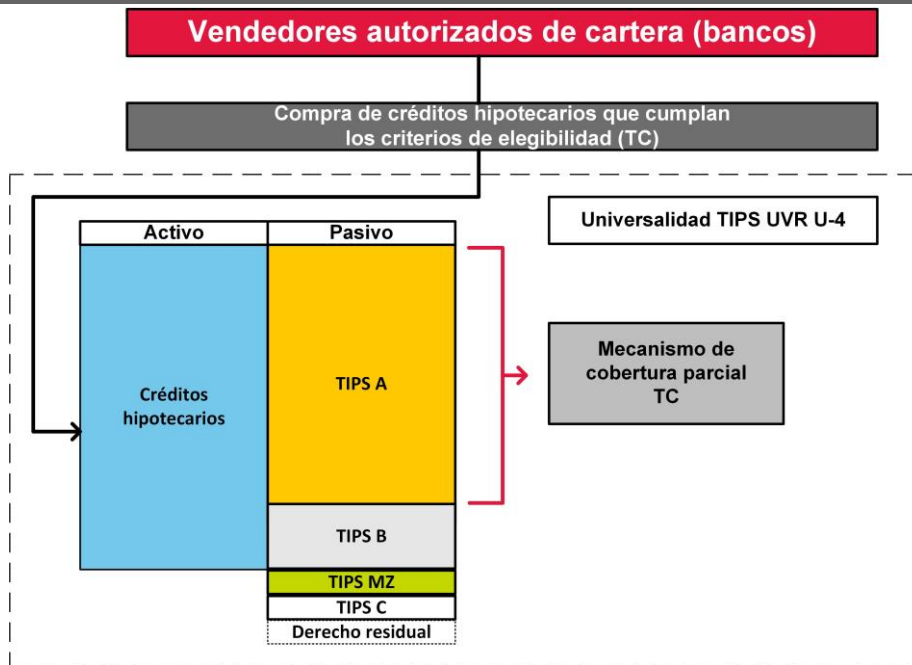
Exceso de colateral Tips C = 1 - (Saldo Tips A + Tips B + Tips Mz + Tips C/ Activo total)

Activo Total: Total Portafolio – créditos con más de 90 días en mora + excedentes de liquidez de diciembre 2020.

El activo subyacente de la universalidad TIPS UVR U-4 lo conforman los 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 UVR U-4

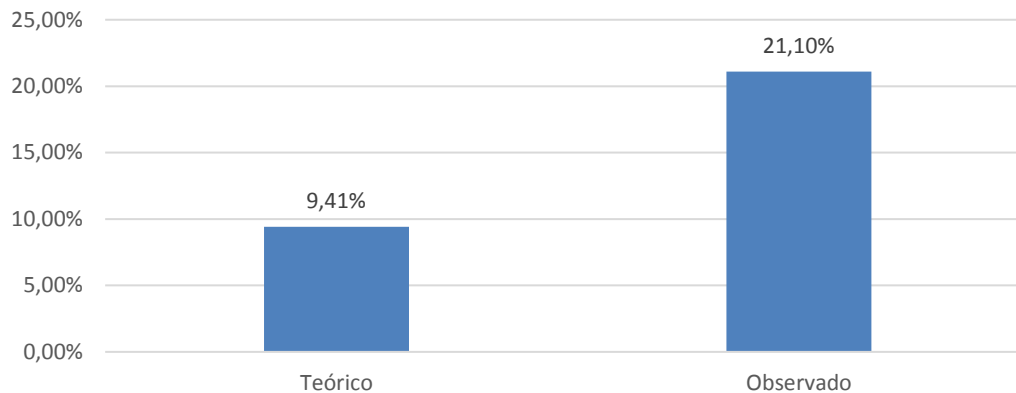


Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

III. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

A diciembre de 2020, el 20,01% del capital de la cartera (vigente – con mora menor de 90 días más las reservas de efectivo) se había amortizado, frente a la pronosticada de 9,41% (ver Gráfico 3).

Gráfico 3
Amortización de capital acumulado de la cartera



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a diciembre de 2020

No observamos cambios significativos en la composición del portafolio de activos subyacentes frente a su revisión extraordinaria anterior. La composición por monto No VIS y el LTV se mantuvo constante. Los créditos hipotecarios que respaldan la emisión tienen una madurez promedio de seis años y un plazo restante promedio de trece años, periodos que están en línea con transacciones pares.

La diversificación geográfica de la cartera titularizada continúa siendo adecuada. El mayor porcentaje se concentra en Bogotá y sus alrededores (55%) y a esta le siguen Manizales (3%) y Cali (3%). El porcentaje restante corresponde a créditos originados y respaldados por activos en otras ciudades.

IV. 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 se utilicen 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, 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.

La entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Investor Services S.A. SCV.

Información utilizada por BRC Investor Services S.A. SCV a diciembre de 2020.

BRC Investor Services 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 Investor Services 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](#).

V. 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 Investor Services S.A. SCV 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.
