

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-6

Comité Técnico: 4 de junio de 2019
Acta número: 1556

Contactos:

Lina Vélez Ramírez
lina.velez@spglobal.com

Luisa Fernanda Higuera Joseph
luisa.higuera@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-6

| REVISIÓN PERIÓDICA | | | | |
|--------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Serie | Tips Pesos A N-6 | Tips Pesos B N-6 | Tips Pesos Mz N-6 | Tips Pesos C N-6 |
| Calificación | Serie pagada | BBB+ | CCC | CC |

| 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 | Helm Fiduciaria S.A. |
| 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 en revisión periódica confirmó las calificaciones de deuda de largo plazo de los Tips Pesos B N-6 de 'BBB+', de los Tips Mz N-6 de 'CCC' y de los Tips C N-6 de 'CC'.

La confirmación de las calificaciones se fundamenta 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, muestran una debilidad importante en las series subordinadas.

Las calificaciones reflejan que la serie B cuenta actualmente con una capacidad adecuada para cumplir con sus obligaciones financieras. Sin embargo, es más vulnerable ante acontecimientos adversos en comparación con aquellos calificados en categorías superiores. Mientras que las series subordinadas Mz y C, cuentan con una probabilidad de pago de principal e intereses muy baja y sumamente baja, respectivamente.

En la evaluación del activo subyacente, BRC consideró las siguientes características de la cartera titularizada:

- 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 (LTV, por sus siglas en inglés para *loan to value*), entre otras variables.

Para el caso de la transacción Tips Pesos N-6, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que BRC ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

La confirmación de las calificaciones también incluye el desempeño que ha mantenido la cartera titularizada. De acuerdo con los reportes de Titularizadora Colombiana a marzo de 2019, la cartera que respalda la emisión presentó un nivel de cartera vencida (morosidad mayor a 90 días, calculada como porcentaje sobre el saldo inicial del portafolio) de 1.77%.

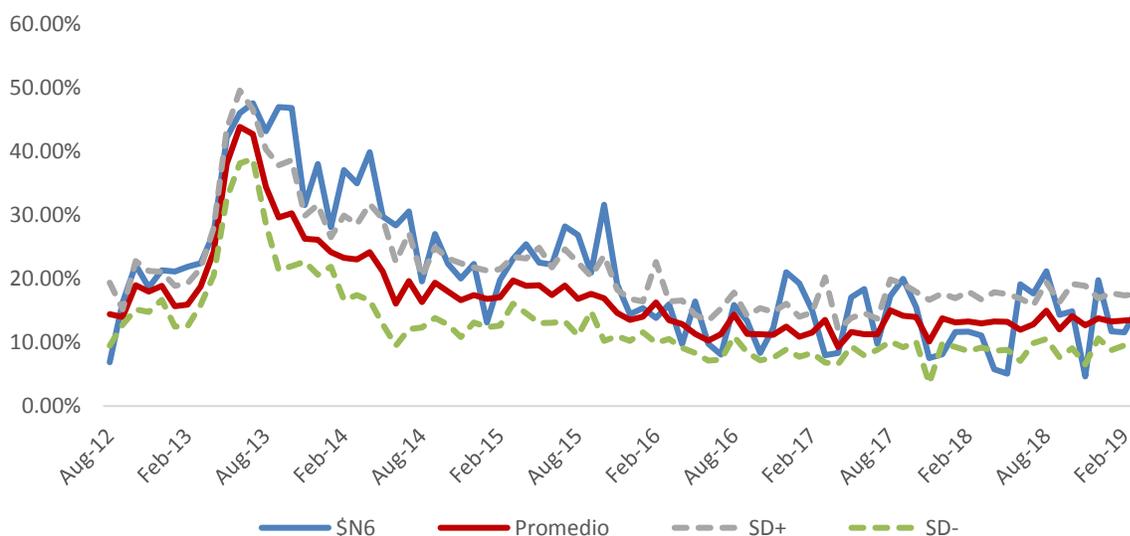
También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración adecuada de la cartera por titularizar por cada originador o administrador, específicamente por Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de 'AAA' asignada por BRC). El contexto regulatorio 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 Pesos N-6 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 los Tips Pesos. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera por titularizar son suficientes para atender la serie más senior.

Las series subordinadas de la transacción, Tips Mz N-6 y Tips C N-6, se han estructurado con base en el excedente de intereses (*excess spread*, diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos). Por lo tanto, un alto índice de prepago afecta la generación de flujo de caja esperado para pagar estas series, lo cual se refleja en la calificación asignada.

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 pesos. Así, el resultado muestra que las series subordinadas Mz y C son más vulnerables al comportamiento de la tasa de los créditos hipotecarios del mercado debido a la posibilidad que tienen los deudores de prepagar sus créditos. En el Gráfico 1 observamos que, desde su emisión, la transacción ha presentado un nivel de prepago promedio de 20,59%, mayor al de los Tips N de 17,48% en el mismo periodo (agosto 2012 – marzo 2019)

Gráfico 1
Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips Pesos N frente a los Tips Pesos N-6. Agosto 2012 – Marzo 2019



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a marzo de 2019

II. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con cuatro clases de títulos:

- Tips A N-6: 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: 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 al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips B, con un plazo de 180 meses
- Tips C N-6: Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips Mz, con un plazo de 180 meses

Tabla 1. Estructura y evolución de la emisión Tips N-6

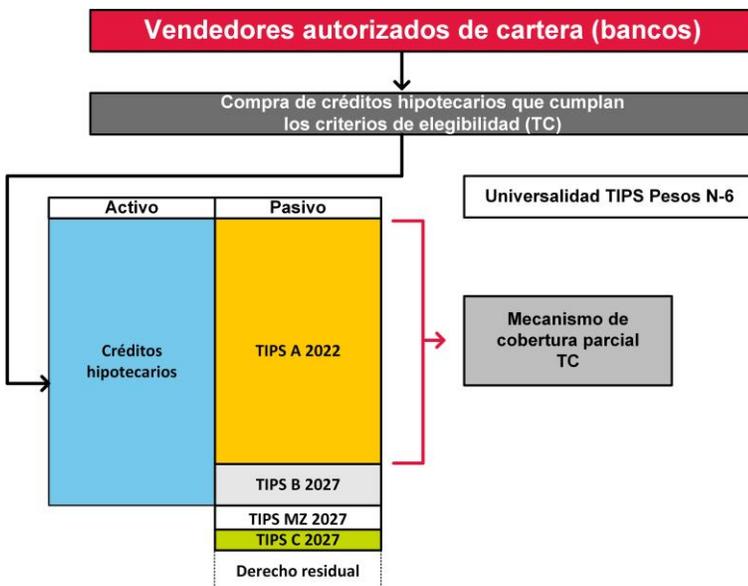
| Clase | Serie | Tasa facial | Fecha de emisión: septiembre de 2014 COP | Revisión junio de 2019 (cifras marzo de 2019) COP | Exceso de colateral | |
|--------------|---------------|-------------|--|---|---------------------|--------------|
| | | | | | Mar-19 | Abr-18 |
| Tips A | N-6 A – 2022 | 6,20% | 315.839.492.333 | Serie pagada | Serie pagada | Serie pagada |
| Tips B | N-6 B – 2027 | 12,70% | 46.124.600.000 | 25.652.529.770 | 24,37% | 15,96% |
| Tips Mz | N-6 Mz – 2027 | 11,00% | 11.040.400.000 | 11.040.400.000 | -8,18% | -9,10% |
| Tips C | N-6 C – 2027 | 11,00% | 1.845.600.000 | 1.845.000.000 | -13,62% | -13,28% |
| Total | | | 374.849.492.333 | 38.537.929.770 | | |

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 marzo 2019.

El activo subyacente de la universalidad Tips N-6 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 PESOS N-6

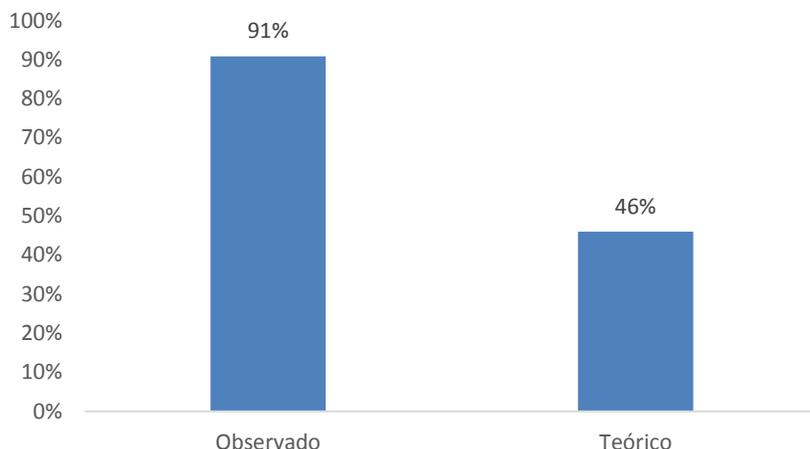


Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

III. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

A marzo de 2019 el 90,93% 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 46% (ver Gráfico 3).

Gráfico 3
Amortización de capital acumulado de la cartera



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a marzo de 2019

No observamos cambios significativos en la composición del portafolio de activos subyacentes frente a su revisión. La composición por monto VIS – NO VIS sigue siendo del 0,14% y 99,86%, respectivamente y el LTV presentó una leve disminución (22% frente a 27% en la revisión periódica 18). Los créditos hipotecarios que respaldan la emisión tienen una madurez promedio de siete años y un plazo restante promedio de seis años, periodos que están en línea con los de otras transacciones anteriores.

La diversificación geográfica de la cartera titularizada continúa siendo adecuada. El mayor porcentaje se concentra en Bogotá (36%) seguida por Medellín (5%), Cali (5%) y el porcentaje restante (54%) corresponde a créditos originados y respaldados por activos en otras ciudades y municipios.

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.

La información incluida en este reporte está basada en la información a marzo 2019.

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

El análisis contenido en este documento se basa en la información contenida en los Términos y Condiciones Preliminares a la emisión de la transacción Tips Pesos N-6, en el portafolio preliminar de la cartera a titularizar y en la evaluación por parte de BRC del comportamiento de los flujos de caja derivados de dicha cartera en diferentes escenarios de tensión.

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.
