

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS UVR E-10

Comité Técnico: 19 de enero de 2017
Acta número: 1093

Contactos:
Mariana Zuluaga Murillo
mariana.zuluaga@spglobal.com
Luisa Fernanda Higuera Joseph
luisa.higuera@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS UVR E-10

REVISIÓN PERIÓDICA				
Serie	Tips Pesos A-1 E-10	Tips Pesos A-2 E-10	Tips Pesos B E-10	Tips Pesos Mz E-10
Calificación Actual	'Serie ya pagada'	'Serie ya pagada'	'AAA'	'AA+'

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS

Títulos:	Tips A-1 E-10 de contenido crediticio Tips A-2 E-10 de contenido crediticio Tips B E-10 de contenido crediticio Tips Mz E-10 de contenido mixto
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A. Con respaldo exclusivo en la universalidad TIPS E-10 y sin garantía de su propio patrimonio
Clases y Monto emisión (UVR):	A-1 E-10 (2018): 1.081.192.254 A-2 E-10 (2023): 103.629.000 B E-10 (2023): 97.919.000 Mz E-10 (2023): 6.528.000 Total 1.289.268.254
Fecha de emisión:	Diciembre de 2008
Tasa facial máxima:	A-1 E-10 UVR: 5,99% A-2 E-10 UVR: 7,00% B E-10 UVR: 7,50% Mz E-10 UVR: 8,00%
Pago de intereses:	Tips A-1 y A-2 E-10 UVR: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips B E-10 UVR: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Mz E-10 UVR: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente:	Universalidad TIPS E-10 UVR conformada por los Títulos 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., Banco BCSC S.A. y AV Villas S.A.
Administradores de la cartera:	Bancolombia S.A., Banco Davivienda S.A., Banco BCSC S.A. y AV Villas S.A.
Proveedor mecanismo de cobertura parcial:	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de tenedores:	Alianza Fiduciaria S. A.
Administrador de pagos:	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.

I. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV confirmó las calificaciones de deuda de largo plazo de 'AAA' de los Tips UVR B E-10 y subió a 'AA+' de 'AA' la de los Tips UVR Mz E-10.

Las calificaciones se basan en el análisis de la calidad de la cartera titularizada, los mecanismos de cobertura de la emisión, la estructura particular relacionada con las prioridades de pago y en la calidad crediticia del emisor y administrador de la emisión, Titularizadora Colombiana.

BRC analizó la calidad de la cartera subyacente para todas las clases de la transacción Tips E-10 con el propósito de determinar el máximo nivel de mora que cada una podría mantener sin incumplirles a los tenedores de los títulos. Este análisis evidenció que la capacidad de la estructura para resistir escenarios extremos de tensión sumamente alta dados los altos niveles de cobertura que presenta tras la amortización total de la series más senior y el bajo nivel de cartera vencida del activo subyacente.

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

- La antigüedad de los créditos.
- El plazo.
- Las moras presentadas en pagos de intereses y capital.
- La ubicación geográfica de los bienes inmuebles.
- La existencia de seguros de catástrofe.
- 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 E-10, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que BRC ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

Para esta transacción, los mecanismos de cobertura de la emisión se fundamentan en el esquema de prioridad de pagos. Consideramos que este sistema constituye un instrumento eficaz para la asignación de los recursos destinados a la atención de las obligaciones y de los gastos a cargo de la universalidad. La subordinación de pagos existente entre las clases B y Mz (en ese orden de prioridad) proporcionan mayor cobertura para la clase B.

También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración de la cartera por titularizar por cada originador o administrador, específicamente por Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de 'AAA' asignada por BRC), los cuales consideramos adecuados. El contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana mitiga el riesgo legal implícito en el proceso de titularización. La expedición de la Ley 546 de 1999 es fundamental para el proceso de titularización, dado que establece que los activos de la universalidad Tips UVR E-10 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

BRC aplicó 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 UVR. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera por titularizar son más que suficientes para atender las series que se mantienen vigentes.

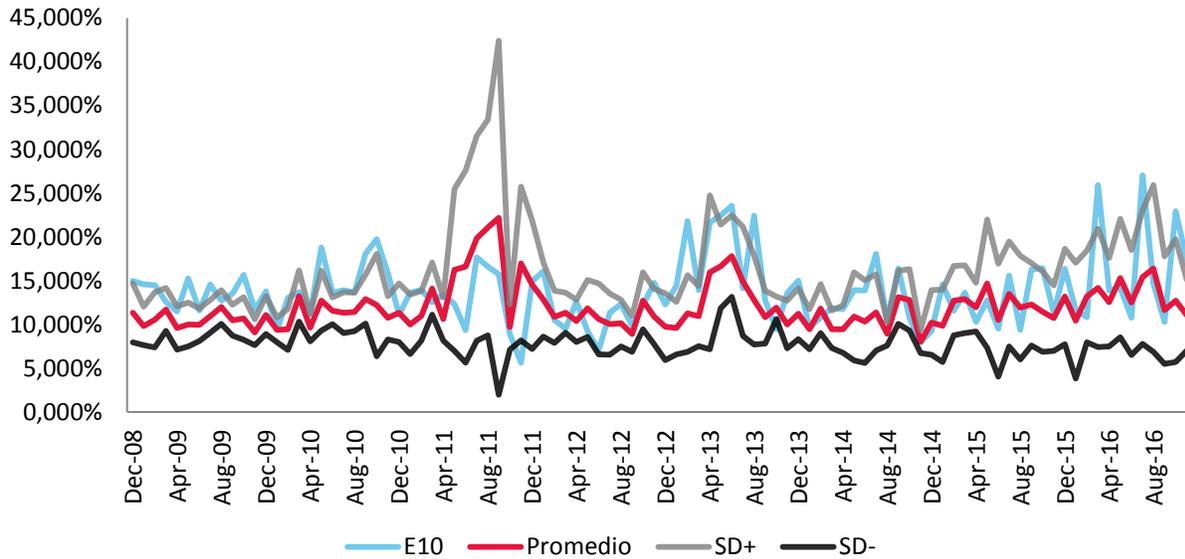
Las calificaciones ponderan positivamente el mecanismo de reducción de tasas de la estructura, cuyo objeto es mitigar el efecto de altos niveles de prepago derivados de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado. Con este instrumento de cobertura, la titularizadora, por conducto de los administradores autorizados, puede reducir las tasas de interés de los créditos hasta una tasa límite de 11% sin tener que sacarlos de la universalidad, según las condiciones definidas en el prospecto de emisión.

En la estructura de los Tips, el prepago se traslada automáticamente a los inversionistas porque se produce una disponibilidad de recursos adicionales para pagar a los tenedores de los títulos de la universalidad Tips UVR E-10. De esta forma, el prepago produce una mayor disponibilidad de recursos para la clase más senior, en concordancia con el esquema de prioridad de pagos definido y el mecanismo de ajuste de balance. Este comportamiento, a pesar de generar riesgos de reinversión, reduce el riesgo crediticio para los inversionistas puesto que disminuye la incertidumbre y agiliza el retorno de la inversión.

Dado que las series subordinadas están estructuradas con base en el excedente de intereses (*excess spread*, diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos), un alto índice de prepago afecta la generación de flujo de caja esperado para pagar estos títulos. Por lo tanto, 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 la serie subordinada (Mz) es más vulnerable 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 superior (13,93%) al del promedio de los Tips UVR (12,15%) entre Diciembre de 2008 y Noviembre de 2016. Consideramos que esta tendencia podría reflejar el encarecimiento de los préstamos en UVR dada el alza de la inflación que se presentó en 2016. Esperamos que este indicador se estabilice en los próximos 12 meses bajo un ambiente inflacionario más estable.

Gráfico 1
Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips UVR vs. Tips E-10 UVR



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

II. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con cuatro clases de títulos:

- Tips A E-10: Título senior. El servicio de la deuda correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura.
- Tips B E-10 Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips A con un plazo de 180 meses.
- Tips Mz E-10: 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.

Tabla 1. Estructura de la emisión Tips E-10

	Tasa facial	Fecha de emisión dic-08 UVR	Revisión enero 2017 (cifras nov. 2016) UVR
Tips A E-10	A 2018	5,99%	1.081.192.254
Tips A E-10	A 2023	7,00%	103.629.000
Tips B E-10	B 2023	7,50%	97.919.000
Tips Mz E-10	Mz 2023	8,00%	6.528.000
Total			<u>1.289.268.254</u>
			<u>19.067.960</u>

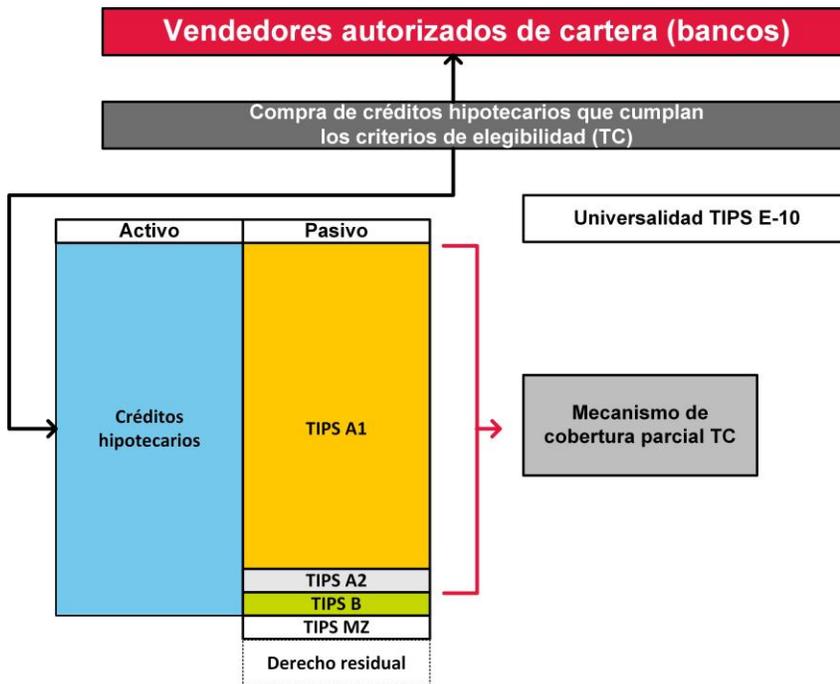
Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a abril de 2016

El activo subyacente de la universalidad TIPS E-10 lo conforman los créditos hipotecarios VIS y No VIS (vivienda diferente a interés social) con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos:

- 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 la emisión TIPS E-10 UVR

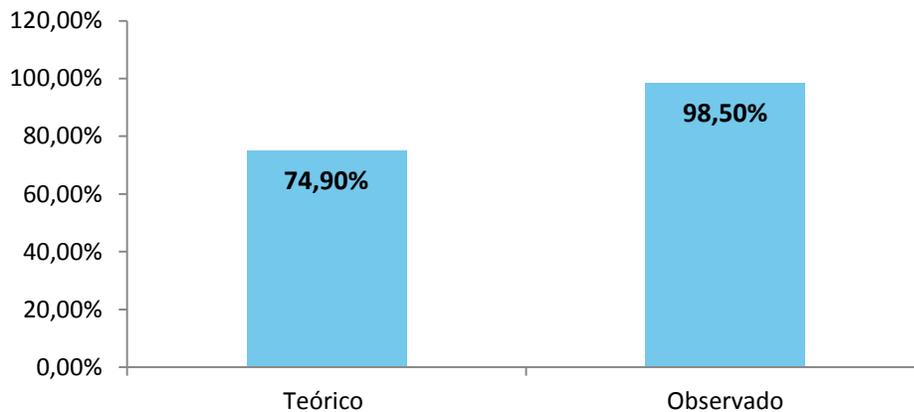


Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

III. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

Como resultado de los altos niveles de prepagos experimentados durante 2012 y 2013, el capital de la emisión de los TIPS E-10 presentó una reducción mayor a la esperada. A noviembre de 2016, 73,9% del capital de la cartera se había amortizado frente a una amortización pronosticada de 32,25%, usando un nivel de prepagos de referencia de 10% (Gráfico No. 3).

Gráfico 3
Amortización de capital acumulado de la cartera



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

A noviembre de 2016, el promedio ponderado del LTV actual de la cartera es de 17,88%. Cabe destacar que en la medida en que este indicador sea menor, mayor es el colateral del préstamo al contar con suficientes recursos para cubrir el crédito hipotecario y los costos originados en la toma de posesión del activo. Estos créditos tienen una madurez aproximada de diez años y un plazo restante promedio de cinco años; estos periodos que están en línea con los de otras transacciones UVR emitidas anteriormente.

Consideramos que la diversificación geográfica de la cartera titularizada es adecuada: 64% de su valor se encuentra concentrado en inmuebles ubicados en Bogotá, 6% en Medellín, 5% en Cali, y el porcentaje restante está representado por activos situados en otras ciudades del país.

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 se consideró 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.

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 de la Emisión de Tips UVR E-10 y en el reglamento de la universalidad Tips UVR E-10 preparados por la Titularizadora Colombiana, en el portafolio de la cartera titularizada 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.
