

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-17

Comité Técnico: 11 de septiembre de 2020
Acta número: 1795

Contactos:
Lina Vélez Ramírez
lina.velez@spglobal.com

Luisa Fernanda Higuera Joseph
luisa.higuera@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-17

| REVISIÓN PERIÓDICA | | | | |
|--------------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Serie | Tips Pesos A N-17 | Tips Pesos B N-17 | Tips Pesos Mz N-17 | Tips Pesos C N-17 |
| Calificación | 'AAA' | 'BBB' Rev. Esp. Neg. | 'BB' Rev. Esp. Neg. | 'BB-' Rev. Esp. Neg. |

| CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS | |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Títulos | Tips Pesos A N-17 de contenido crediticio Tips Pesos B N-17 de contenido crediticio Tips Pesos Mz N-17 de contenido crediticio Tips Pesos C N-17 de contenido mixto |
| Emisor | Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-17 |
| Monto de emisión | Tips Pesos A N-17 Pesos 277.095.700.000 Tips Pesos B N-17 Pesos 30.788.300.000 Tips Pesos Mz N-17 Pesos 6.003.700.000 Tips Pesos C N-17 Pesos 1.539.300.000 Total Pesos 315.427.000.000 |
| Fecha de emisión | Marzo de 2018 |
| Series y plazo | Tips Pesos A N-17; 120 meses con vencimiento en 2028 Tips Pesos B N-17; 180 meses con vencimiento en 2033 Tips Pesos Mz N-17; 180 meses con vencimiento en 2033 Tips Pesos C N-17; 180 meses con vencimiento en 2033 |
| Tasa facial máxima | Tips Pesos A N-17: 6,57% Tips Pesos B N-17: 10,81% Tips Pesos Mz N-17: 12,50% Tips Pesos C N-17: 15,00% |
| Pago de intereses | Tips Pesos A N-17: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B N-17: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos Mz N-17: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos C N-17: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). |
| Activo subyacente | Universalidad Tips Pesos N-17 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 | Banco Caja Social S.A. Banco Davivienda S.A. |
| Administradores de la cartera | Banco Caja Social S.A. Banco Davivienda S.A. |
| Proveedor del mecanismo de cobertura parcial | Titularizadora Colombiana S. A. |
| Representante legal de los tenedores | Fiduciaria Colpatria 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 'AAA' de los Tips Pesos A N-17 y de 'BBB' de los Tips Pesos B N-17. Asimismo, bajó la calificación de los Tips Pesos Mz N-17 a 'BB' de 'BB+' y de los Tips Pesos C N-17 a 'BB-' de 'BB' y asignó el estatus de Revisión Especial (CreditWatch) negativo a estas últimas tres series.

La baja en la calificación de los Tips Pesos Mz y C N-17 se fundamenta principalmente en la reducción del nivel de cobertura debido al incremento de cartera vencida registrada en los últimos meses y el menor flujo de caja percibido por la universalidad producto de la coyuntura actual, lo cual ha disminuido los niveles de frecuencia de incumplimiento y severidad de la pérdida que son capaces de soportar estas series.

Adicionalmente, asignamos el estatus de Revisión Especial (CreditWatch) negativo a los Tips B, Mz y C N-17 debido al impacto en la generación de flujo de caja que respalda el pago de estos títulos, producto de las medidas que han implementado las entidades financieras con el fin de atender las consecuencias económicas de la pandemia de COVID-19.

Un elemento adicional que podría afectar 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 se reduciría hasta 5,0% al cierre de 2020; 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.

Con el fin de contrarrestar el efecto negativo que podrían tener tanto la cartera vencida como los periodos de gracia a los deudores hipotecarios, Titularizadora Colombiana está diseñando medidas y políticas a las cuales daremos seguimiento en las próximas revisiones.

Dado que aún es prematuro calcular los efectos de los aspectos mencionados y la magnitud de las medidas que pudiera implementar la titularizadora, daremos seguimiento al desempeño del portafolio en los siguientes tres meses. Así, en caso de que la generación de flujo esté comprometida de forma importante o la cartera se vea altamente afectada, podríamos considerar ajustar la calificación a la baja.

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

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

Para el caso de la transacción Tips Pesos N-17, estas características son consistentes con la cartera arquetipo que hemos definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

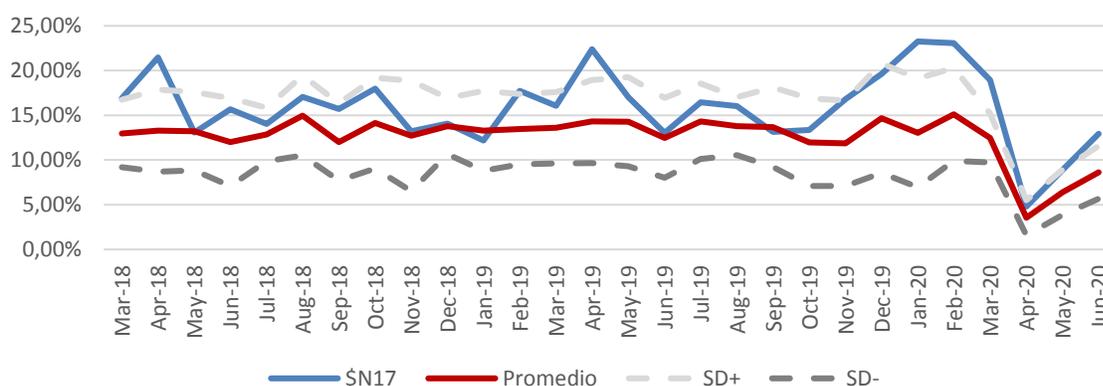
La confirmación de las calificaciones también incluye el desempeño que ha mantenido la cartera titularizada. De acuerdo con los reportes de Titularizadora Colombiana a julio de 2020, la cartera que respalda la emisión presentó un nivel de cartera vencida (morosidad mayor a 90 días, calculada como porcentaje sobre el saldo inicial del portafolio) de 2,88%, levemente superior al de 1,93% de sus pares comparables a la misma altura de vida de la emisión.

También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración adecuada de la cartera por titularizar por cada originador o administrador, específicamente 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-17 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

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 Pesos N-17. De esta forma, el prepago produce una mayor disponibilidad de recursos para la clase A, 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.

Las series subordinadas de la transacción Tips Pesos Mz N-17 y Tips Pesos C N-17, 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 pesos. 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 mayor (15,88%) al del promedio de los Tips N (12,53%) entre marzo de 2018 y junio de 2020.

Gráfico 1
Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips Pesos N frente a los Tips Pesos N-17.
Marzo 2018 – junio 2020



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

II. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con cuatro clases de títulos:

- Tips Pesos A N-17: 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 Pesos B N-17: Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips A con un plazo de 180 meses.
- Tips Pesos Mz N-17: 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 Pesos C N-17: 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 Pesos N-17

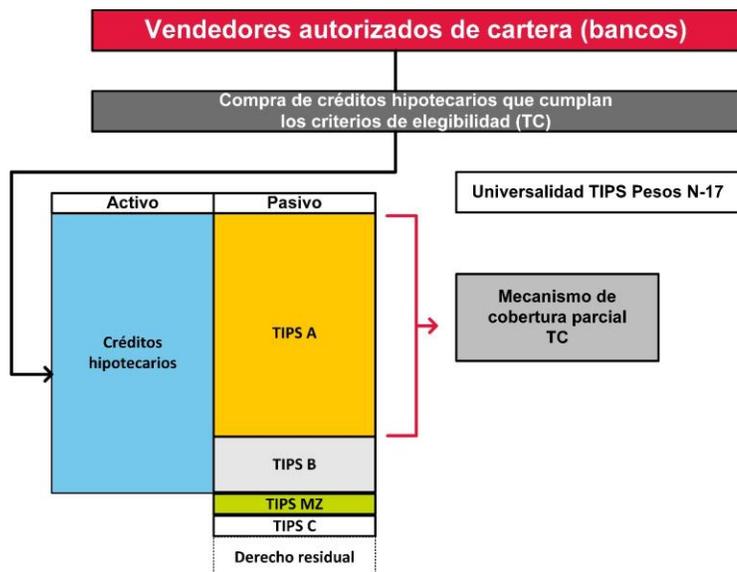
| Clase | Serie | Tasa facial | Fecha de emisión: Marzo de 2018 -COP | Amortización a julio 2020 | Exceso de colateral | |
|---------|----------------|-------------|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------|--------|
| | | | | | Jul-20 | Nov-19 |
| Tips A | N-17 A – 2028 | 6,57% | 277.095.700.000 | 135.290.917.019 | 18,78% | 17,03% |
| Tips B | N-17 B – 2033 | 10,81% | 30.788.300.000 | 30.788.300.000 | 0,29% | 1,65% |
| Tips Mz | N-17 Mz – 2033 | 12,50% | 6.003.700.000 | 6.003.700.000 | -3,31% | -1,35% |
| Tips C | N-17 C – 2033 | 15,00% | 1.539.300.000 | 1.539.300.000 | -4,23% | -2,12% |
| Total | | | 315.427.000.000 | 173.622.217.019 | | |

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

El activo subyacente de la universalidad Tips Pesos N-17 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 Típs PESOS N-17

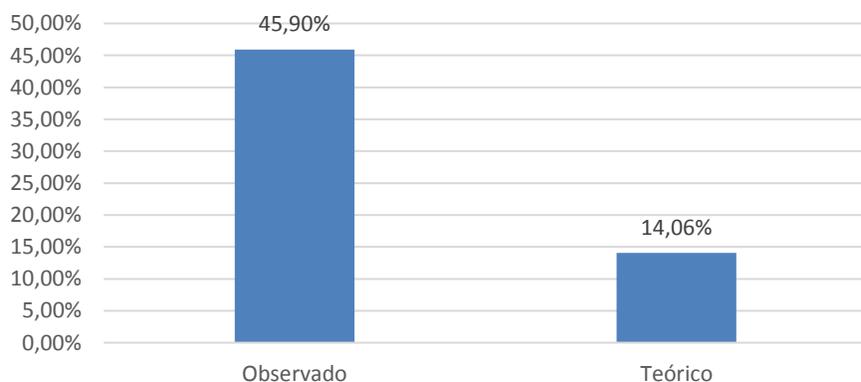


Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

III. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

A julio de 2020, 45,90% 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 14,06% (ver Gráfico 3).

Gráfico 3
Amortización de capital acumulado de la cartera



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

A pesar de la amortización de la serie más senior, no observamos cambios significativos en la composición del portafolio de activos subyacentes frente a su revisión periódica anterior. La composición por monto VIS – No VIS sigue siendo de 36% y 64%, respectivamente. El LTV se redujo a 31% en julio de 2020 frente a 34% en noviembre 2019, en línea con el comportamiento natural del portafolio. Adicionalmente, los créditos tienen una madurez aproximada de cuatro años y un plazo restante promedio de 11 años, periodos que se encuentran en línea con los de otras transacciones.

La diversificación geográfica de la cartera titularizada continúa siendo adecuada. El mayor porcentaje se concentra en Bogotá (47%) y a esta le siguen Cali (5%) y Medellín (5%). 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 gestión de riesgo adecuada.

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 julio 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

El análisis contenido en este documento se basa en la información contenida en los Términos y Condiciones de la emisión de la transacción Tips Pesos N-17 y en el reglamento de la Universalidad Tips Pesos N-17 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.
