

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-6

Comité Técnico: 18 de junio de 2018
Acta número: 1366

Contactos:

Mariana Zuluaga Murillo
mariana.zuluaga@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 bajó la calificación de deuda de largo plazo de los Tips Pesos B N-6 a 'BBB+' de 'A+', los Tips Pesos Mz N-6 a 'CCC' de 'B+' y los Tips Pesos C N-6 a 'CC' de 'CCC'.

La baja 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 los 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 un deterioro desde nuestra última revisión, y por lo tanto resultaron no ser suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a los niveles de calificación que tenían en 2017.

Los niveles de calificación asignados por el comité 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 la serie Mz y C cuentan con una probabilidad de pago del principal e intereses muy baja y sumamente baja, respectivamente.

BRC analizó la calidad de la cartera subyacente para todas las series de la transacción Tips N-6 con el propósito de determinar el máximo nivel de mora que cada una podría soportar sin incumplirles a los tenedores de los títulos. Este análisis evidenció que la capacidad de la estructura para resistir escenarios extremos de tensión es menor, en relación con la observada en nuestra última revisión, particularmente para las series subordinadas debido a la rápida amortización que tuvo el colateral en sus inicios (niveles de prepago de hasta del 40% en 2013). Al mismo tiempo, mantiene niveles de cartera vencida bajos en relación con el portafolio inicial de 2,12% (con mora de más de 90 días).

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

- La edad y plazo de los créditos.
- Las moras en los pagos de intereses y capital.
- 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-6, 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. Consideramos que este sistema de cascada de pagos constituye un instrumento eficaz para la asignación de los recursos destinados a atender las obligaciones y los gastos a cargo de la universalidad. La subordinación de pagos existente entre las clases B, Mz y C (en ese orden de prioridad) proporciona mayor cobertura para la clase B.

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.

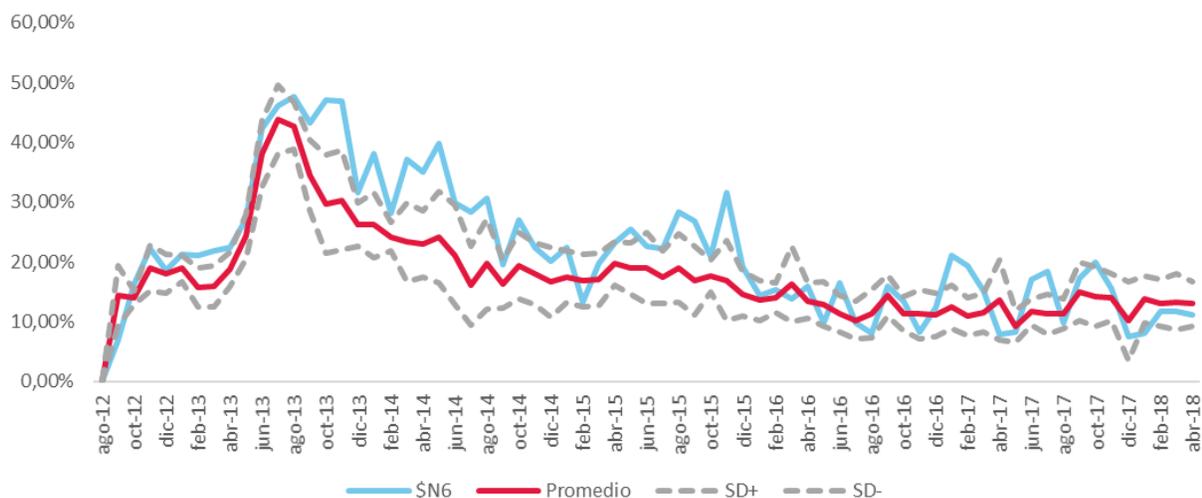
Los niveles de exceso de colateral (calculados como $1 - \text{pasivos} / [\text{activos} + \text{excedentes de liquidez}]$) aumentaron levemente para los Tips B N-6, tal como se observa en la tabla 1, mientras que para los Tips Mz y C disminuyeron, tendencia que se ha presentado en nuestras últimas revisiones. La rápida amortización del colateral ha llevado a que el número de créditos que respalda la transacción sea limitado, así como su valor, factor que se ve reflejado en la disminución en los niveles de cobertura de las series subordinadas. Asimismo, observamos un menor nivel de margen financiero en todas las series que limita la capacidad de pago de la transacción.

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 N-6. De esta forma, el prepago produce 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.

Las series subordinadas de la transacción, Tips Mz N-6 y Tips C N-6, se estructuraron con base en el margen financiero (*excess spread*, diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos). El alto índice de prepago que se dio en 2013 afectó la generación de flujo de caja esperado para pagar estas series, lo cual se refleja en las calificaciones asignadas. La calificación de 'CCC' de la serie Mz indica una muy baja probabilidad de pago y la calificación 'CC' de la serie C indica una sumamente baja probabilidad de pago. En el Gráfico 1 observamos que, desde su emisión, la transacción ha presentado un nivel de prepago mayor (21.62%) al del promedio de los Tips N (16.39%) en ese mismo rango de fechas (agosto 2012 – abril 2018).

Gráfico 1

Tasa de prepagó anualizada promedio de los Tips Pesos N frente a los Tips Pesos N-6. Agosto 2012 – Abril 2018



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a abril de 2018

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 2018 (cifras abril de. 2018) COP | Exceso de colateral | |
|--------------|---------------|-------------|--|--|---------------------|--------|
| | | | | | Abr-18 | Abr-17 |
| Tips A | N-6 A – 2022 | 6,20% | 315.839.492.333 | Serie pagada | 100% | 90.78% |
| Tips B | N-6 B – 2027 | 12,70% | 46.124.600.000 | 37.026.116.291 | 15.96% | 14.21% |
| Tips Mz | N-6 Mz – 2027 | 11,00% | 11.040.400.000 | 11.040.400.000 | -9.10% | -4.12% |
| Tips C | N-6 C – 2027 | 11,00% | 1.845.600.000 | 1.845.600.000 | -13.28% | -7.18% |
| Total | | | 374.849.492.333 | 49.911.516.291 | | |

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)

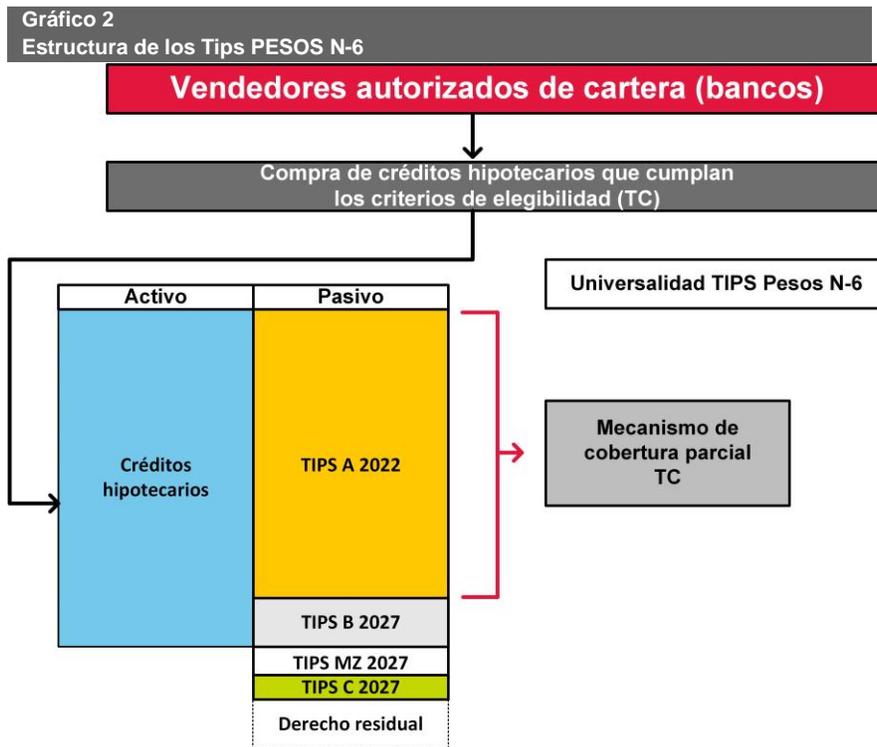
Exceso de colateral Tips Mz = 1 - (Saldo Tips A + Tips B + Tips Mz / Activo total)

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 abril 2018.

El activo subyacente de la universalidad TIPS N-6 lo conforman los créditos hipotecarios VIS (vivienda de interés social) y No VIS (vivienda diferente a interés social) 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.

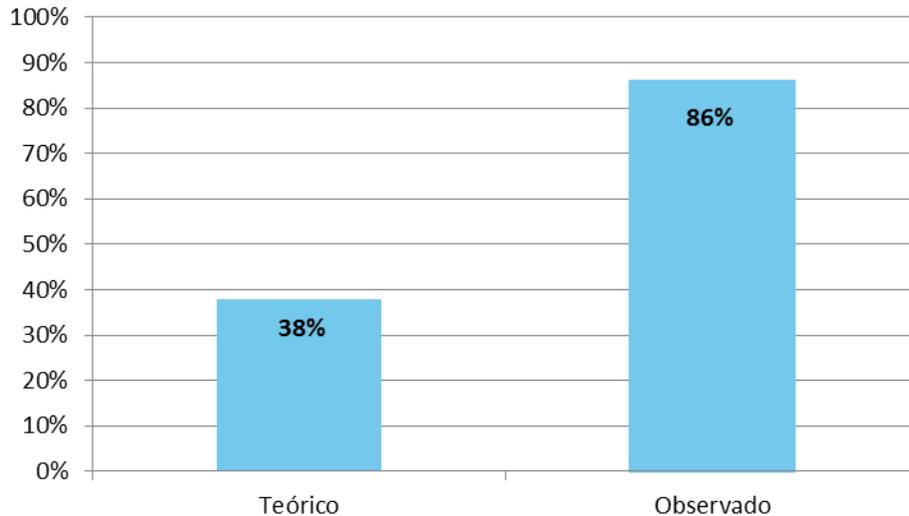


Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

III. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

A abril de 2018, se había amortizado aproximadamente 86% del capital de la cartera vigente (morosidad menor a 90 días más excedentes de liquidez), frente a una amortización pronosticada de 38% (ver Gráfico 3).

Gráfico 3
Amortización de capital acumulado de la cartera



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a abril de 2018

El promedio ponderado del LTV actual de la cartera vigente era 27,08%. 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 de la toma de posesión del activo. Estos créditos tienen una madurez aproximada de seis años y un plazo restante promedio de siete años; estos periodos están en línea con los de otras transacciones emitidas anteriormente.

Geográficamente, la cartera se concentra en Bogotá (36%), porcentaje que consideramos adecuado dado que Bogotá es una zona de alta diversificación económica. A esta le siguen Medellín (5%), y Cali (5%) y el porcentaje restante corresponde a créditos originados y respaldados por activos 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 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.
