

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS UVR U-1

Comité Técnico: 15 de febrero de 2021
Acta número: 1879

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

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS UVR U-1

REVISIÓN EXTRAORDINARIA				
Serie	Tips UVR A U-1	Tips UVR B U-1	Tips UVR Mz U-1	Tips UVR C U-1
Calificación	AAA	A+	BBB-	BB- / Perspectiva Negativa

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS	
Títulos	Tips UVR A U-1 de contenido crediticio Tips UVR B U-1 de contenido crediticio Tips UVR Mz U-1 de contenido crediticio Tips UVR C U-1 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips UVR U-1
Monto de la emisión	Tips UVR A U-1 UVR 1.653.507.000 Tips UVR B U-1 UVR 204.366.000 Tips UVR Mz U-1 UVR 70.753.000 Tips UVR C U-1 UVR 9.289.000 Total UVR 1.937.915.000
Fecha de emisión	Septiembre de 2015
Series y plazo	Tips UVR A U-1; 120 meses con vencimiento en 2025 Tips UVR B U-1; 180 meses con vencimiento en 2030 Tips UVR Mz U-1; 180 meses con vencimiento en 2030 Tips UVR C U-1; 180 meses con vencimiento en 2030
Tasa facial máxima	Tips UVR A U-1: 3,20% Tips UVR B U-1: 6,20% Tips UVR Mz U-1: 8,00% Tips UVR C U-1: 9,50%
Pago de intereses	Tips UVR A U-1: Mes Vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips UVR B U-1: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips UVR Mz U-1: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips UVR C U-1: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad TIPS U-1 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 Colpatría 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 confirmó en revisión extraordinaria las calificaciones de deuda de largo plazo de AAA de los Tips UVR A U-1, de A+ de los Tips B U-1, de BBB- de los Tips Mz U-1 y de BB- de los Tips UVR C U-1. Esta últimas dos series les retiró el estatus de Revisión Especial (CreditWatch) negativo y le asignó una perspectiva negativa a la serie C.

Asignamos la perspectiva negativa a los Tips C U-1 fue asignada con el fin de dar seguimiento al posible impacto en la generación de flujo de caja que respalda el pago de estos títulos, producto del nivel de cartera vencida que continúa por encima del de sus pares comparables y por las medidas que adoptaron las entidades financieras para afrontar las consecuencias económicas de la pandemia del 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 desaceleración económica del país. De acuerdo con la última información disponible del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) el producto interno bruto (PIB) de Colombia se contrajo 6,8% a cierre de 2020. Asimismo, las proyecciones más recientes de S&P Global Ratings estiman una recuperación del 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 considerar ajustar la calificación a la baja.

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.

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.

Las características del portafolio de los Tips UVR U-1 son consistentes con la cartera arquetipo que BRC ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan con créditos hipotecarios.

Las calificaciones también incluyen el desempeño que ha mantenido la cartera titularizada. De acuerdo con los reportes de Titularizadora Colombiana a diciembre de 2020, esta presentó un nivel de cartera vencida (morosidad mayor a 90 días, calculada como porcentaje sobre el saldo inicial del portafolio) de 4,41%, que aunque inferior a la registrada en septiembre de 5,4%, continua por encima del registrado por sus pares comparables.

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 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-1 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

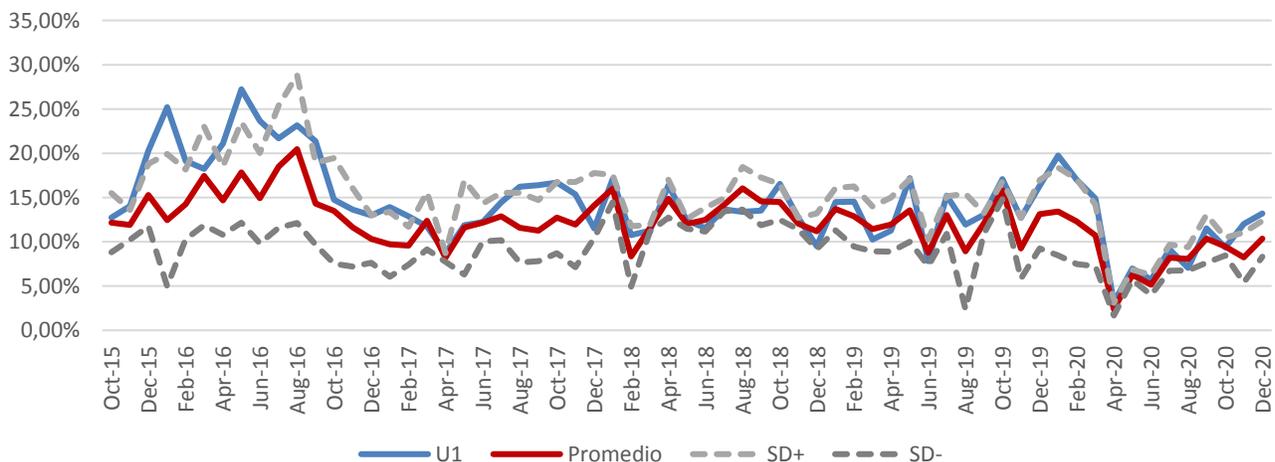
BRC generó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de tensión en condiciones de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria y un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de la tasa anualizada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

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 U-1. 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 UVR Mz U-1 y Tips UVR C U-1, 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 UVR. 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 mayor (14,31%) al del promedio de los Tips UVR (12,14%) en ese mismo rango de fechas (octubre 2015 – diciembre 2020).

Gráfico 1
Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips UVR frente a los Tips UVR U-1. Octubre 2015 – 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-1: 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-1: Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips A, con un plazo de 180 meses.
- Tips UVR Mz U-1: Título subordinado al pago de intereses y capital programado de Tips B, con un plazo de 180 meses
- Tips UVR C U-1: Título subordinado al pago de intereses y capital programado de Tips Mz, con un plazo de 180 meses

Tabla 1. Estructura y desempeño de la emisión Tips UVR U-1

Clase	Serie	Tasa facial	Valor de los títulos en UVR	Amortización a diciembre 2020	Exceso de Colateral	
					Dic-20	Sep-20
Tips UVR A	U-1 A - 2025	3,20%	1.653.507.000	271.404.688	46,83%	41,73%
Tips UVR B	U-1 B - 2030	6,20%	204.366.000	204.366.000	6,80%	2,86%
Tips UVR Mz	U-1 Mz - 2030	9,00%	70.753.000	70.753.000	-7,06%	-10,60%
Tips UVR C	U-1 C - 2030	10,00%	9.289.000	9.289.000	-8,88%	-12,36%
Total			1.937.915.000	555.812.688		

Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

Cálculos: BRC S&P

* 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)

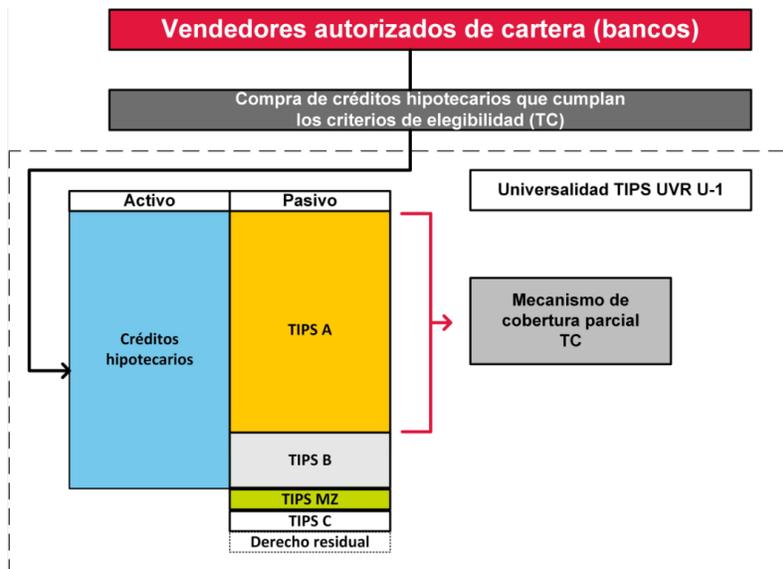
***** Exceso de colateral Tips C = 1 - (Saldo Tips A + Tips B + Tips Mz + Tips C / Activo total)

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

El activo subyacente de la universalidad Tips UVR U-1 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 U-1

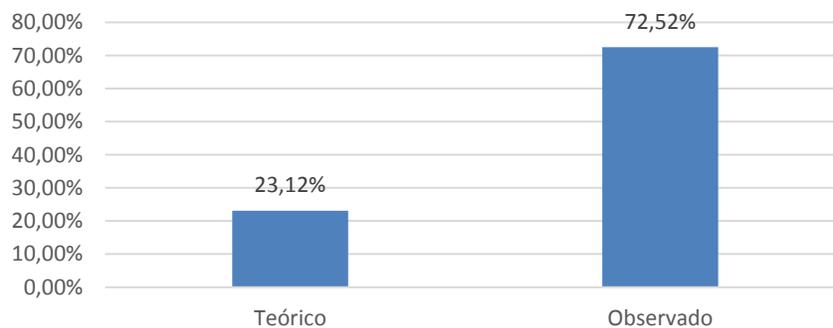


Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

III. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

A diciembre de 2020, el 72,52% del capital de la cartera (vigente – con mora menor de 90 días más las reservas de efectivo) se había amortizado, frente al pronosticado de 23,12% (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, el indicador de LTV actual de la cartera vigente (morosidad menor a 90 días) se mantiene relativamente constante. Cabe destacar que en la medida 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. El portafolio tiene una composición de créditos VIS del 18% y No VIS del 82%, adicionalmente,

tienen una madurez aproximada de ocho años y un plazo restante promedio de 10 años, periodos que se encuentran en línea con los de otras transacciones emitidas anteriormente.

Geográficamente, la cartera titularizada continúa estando altamente concentrada en Bogotá y municipios aledaños (83,6%). No consideramos que este porcentaje represente un riesgo para el pago de la transacción dado que es una zona de alta diversificación económica, sin embargo, haremos seguimiento a este factor. A esta ciudad le siguen Medellín (1,9%) y el porcentaje restante (14,6%) 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 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

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.
