

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-18

Contactos:

Lina Vélez Ramírez
lina.velez@spglobal.com

María Carolina Barón Buitrago
maria.baron@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-18

REVISIÓN PERIÓDICA					
Serie	Tips Pesos A 2024 N-18	Tips Pesos A 2034 N-18	Tips Pesos B 2034 N-18	Tips Pesos Mz 2034 N-18	Tips Pesos C 2034 N-18
Calificación	Serie pagada	AAA	Serie pagada	A	BBB

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS	
Títulos	Tips Pesos A 2024 N-18 de contenido crediticio Tips Pesos A 2034 N-18 de contenido crediticio Tips Pesos B 2034 N-18 de contenido crediticio Tips Pesos Mz 2034 N-18 de contenido crediticio Tips Pesos C 2034 N-18 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-18
Monto emisión	Tips Pesos A 2024 N-18 Pesos 110.580.700.000 Tips Pesos A 2034 N-18 Pesos 205.364.300.000 Tips Pesos B 2034 N-18 Pesos 41.055.000.000 Tips Pesos Mz 2034 N-18 Pesos 1.785.000.000 Tips Pesos C 2034 N-18 Pesos 1.785.000.000 Total pesos 360.570.000.000
Fecha de emisión	Abril de 2019
Series y plazo	Tips Pesos A 2024 N-18; 60 meses con vencimiento en 2024 Tips Pesos A 2034 N-18; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips Pesos B 2034 N-18; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips Pesos Mz 2034 N-18; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips Pesos C 2034 N-18; 180 meses con vencimiento en 2034
Tasa facial máxima	Tips Pesos A 2024 N-18: 5,65% Tips Pesos A 2034 N-18: 6,83% Tips Pesos B 2034 N-18: 10,50% Tips Pesos Mz 2034 N-18: 12,50% Tips Pesos C 2034 N-18: 16,00%
Pago de intereses	Tips Pesos A 2024 y Tips A 2034 N-18: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B 2034 N-18: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos Mz 2034 N-18: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos C 2034 N-18: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips Pesos N-18 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	Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A.
Administradores de la cartera	Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A.
Proveedor mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de los tenedores	Renta 4 Global
Administrador de pagos	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S. A.

ACCION DE CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S. A. SCV en revisión periódica confirmó la calificación de deuda de largo plazo de AAA de los Tips Pesos A 2034 N-18, subió a A desde BB+ la de los Tips Pesos Mz 2034 N-18 y a BBB desde BB de los Tips Pesos C 2034 N-18. Adicionalmente, retiró la perspectiva positiva de los Tips Pesos Mz N-18.

I. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

Las decisiones 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 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, son suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a sus niveles de calificación.

El alza de la calificación de las series Mz y C corresponde a incrementos en su sobrecolateral, mayores niveles de excedente de intereses y la amortización de la serie A 2024 y B 2034. Adicionalmente, la estructura presenta menores tasas de prepago frente al promedio de estructuras comparables, así como un deterioro estable en la cartera subyacente, que consideramos se mantendrá debido a la madurez de los créditos del portafolio. Lo anterior implica un aumento en la capacidad de soportar mayores niveles de frecuencia de incumplimiento y severidad de la pérdida en las series subordinadas.

II. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con tres clases de títulos después del pago de la serie A2024 y B2034:

- Tips A 2034 N-18: Título senior. El servicio de la deuda correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura (luego del pago de la serie A 2024), con un plazo de 180 meses.
- Tips Mz 2034 N-18: 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 C 2034 N-18: 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-18

Clase	Serie	Tasa facial	Fecha de emisión: abril de 2019 - COP	Saldo a noviembre de 2025 - COP	Exceso de colateral	
					Nov-24	Nov-25
Tips A N-18	A – 2024	5.65%	110,580,700,000	0	n.a.	n.a.
Tips A N-18	A – 2034	6.83%	205,364,300,000	71,584,571,307	11.65%	15.36%
Tips B N-18	B – 2034	10.50%	41,055,000,000	0	7.34%	n.a.
Tips Mz N-18	Mz – 2034	12.50%	1,785,000,000	1,785,000,000	5.65%	13.25%
Tips C N-18	C – 2034	16.00%	1,785,000,000	1,785,000,000	3.96%	11.14%
Total			360,570,000,000	75,154,571,307		

- Exceso de colateral Tips A = 1 - (Saldo Tips A / Activo total)
- Exceso de colateral Tips B = 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 noviembre 2025.

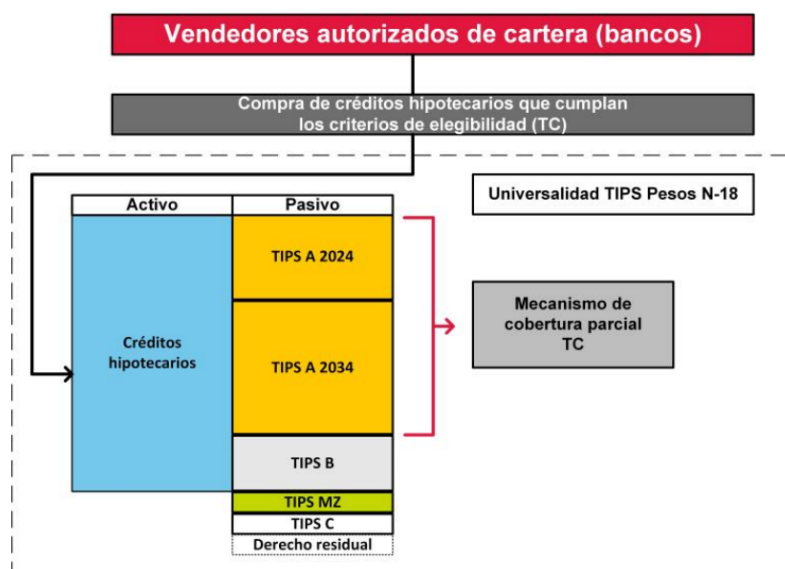
Cálculos: BRC

Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

El activo subyacente de la universalidad Tips Pesos N-18 lo conforman los créditos hipotecarios VIS y No VIS con todos los derechos principales y accesorios que están derivados 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 1
Estructura de los Tips N-18



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

III. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

Caracterización del portafolio

En la evaluación del activo subyacente, BRC Ratings – S&P Global 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.

Los Tips Pesos N-18 tienen características consistentes con un perfil de riesgo entre 0.6x (veces) y 0.7x el de la cartera arquetipo que BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

A noviembre de 2025, el 79.2% del capital de la cartera (vigente – con mora menor de 90 días más las reservas de efectivo) había sido amortizado. No observamos cambios significativos en la composición de los activos subyacentes de este frente a su revisión anterior.

Tabla 2. Características principales del colateral

	VIS	NO VIS	Total
Capital	\$ 564,911,803	\$ 80,240,865,738	\$ 80,805,777,540
% de capital	0.70%	99.30%	100%
Número de créditos	120	1,251	1,371
% número de créditos	8.75%	91.25%	100%
FRECH (% de capital)	25%	0%	0%
LTV	6.5%	27.7%	27.6%
Tasa promedio ponderada (TPP)	13.04%	11.93%	11.94%
Años para el vencimiento	3.83	9.40	9.36
Años transcurridos	12.56	8.14	8.17

Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

Con respecto a la diversificación geográfica, observamos que el portafolio está concentrado en la región Bogotá-Cundinamarca (36%), Antioquia (21%), Valle del Cauca (8%) y Bolívar (8%). Para departamentos con una menor participación en el portafolio, identificamos que menos del 10% de la cartera supera nuestro límite interno. Lo anterior se traduce en un ajuste por concentración bajo y consecuente con una diversificación conservadora.

Descripción del desempeño de la cartera

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 Ratings – S&P Global). 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-18 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

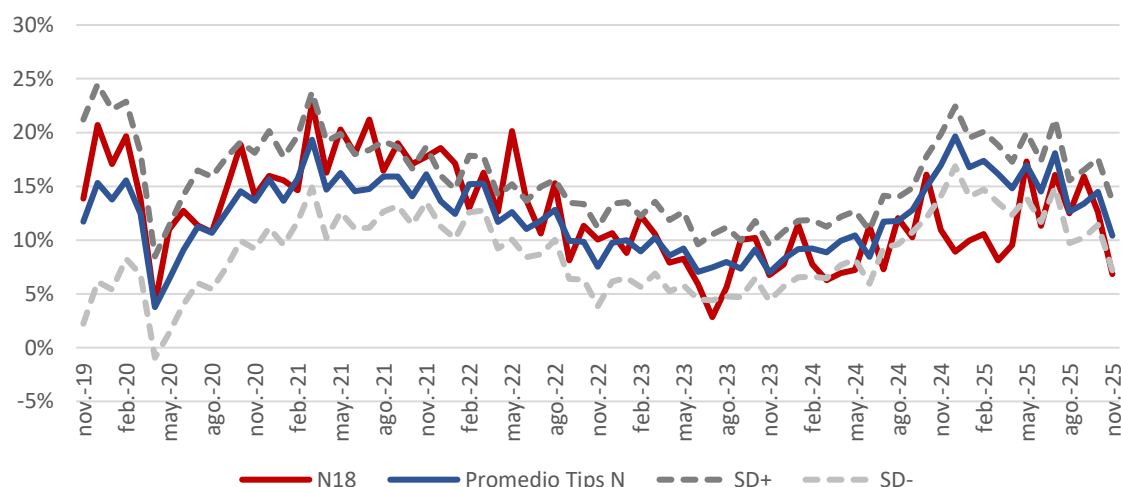
BRC Ratings – S&P Global aplicó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de estrés en condiciones de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria y un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de 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. La serie subordinada de la transacción, Tips Pesos C N-18 se estructuró con base en el excedente de intereses (*excess spread*, diferencia entre la tasa de cartera y la tasa de emisión más gastos). No obstante, la serie ha acumulado colateral lo suficientemente amplio como para reducir la sensibilidad que tenía a cambios en la tasa promedio ponderada.

De acuerdo con los reportes de Titularizadora Colombiana a noviembre de 2025, 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 2.4%. Esto representa una leve reducción frente al 2.5% registrado en la revisión periódica anterior y teniendo en cuenta la madurez del portafolio, no esperamos aumentos significativos en este indicador, aunque daremos seguimiento al comportamiento de esta variable y al posible impacto que los cambios en un entorno económico desafiante puedan tener sobre la cartera que respalda a la transacción.

En el Gráfico 1 se observa que, desde su emisión la transacción ha presentado niveles de prepago superiores al promedio de los Tips N, lo cual se ha logrado estabilizar desde la segunda mitad de 2023 y se ha ubicado por debajo del promedio. En este sentido, el bajo prepago registrado durante los últimos 3 años ha permitido un flujo de intereses superior al proyectado inicialmente. El margen (*spread*) generado entre la tasa de emisión y la tasa promedio ponderada de la cartera dieron a las series el colateral que perdieron por el ICV. Si bien estos niveles podrían incrementar debido a condiciones macroeconómicas, considerando la madurez del portafolio no estimamos cambios significativos en la tendencia.

Gráfico 1

Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips Pesos N-18 frente al promedio de los Tips Pesos N



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a noviembre de 2025.

IV. ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN

Titularizadora Colombiana está enfocada 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 sean utilizados 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 Ratings – S&P Global, están en línea con los requerimientos de un proceso de titularización. Por lo anterior, no consideramos necesaria la evaluación individual de cada uno de los bancos originadores.

V. INFORMACIÓN ADICIONAL

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2896
Fecha del comité	22 de enero de 2026
Tipo de revisión	Revisión periódica
Agente de manejo	Titularizadora Colombiana
Miembros del comité	Maria Carolina Barón Buitrago
	Andrés Marthá Martínez
	Luis Carlos López Saiz

Historia de la calificación	
Revisión periódica Ene./25:	Tips Pesos A2024 N-18 PV (pagada) Tips Pesos A2034 N-18 AAA Tips Pesos B N-18 AA+ Tips Pesos Mz N-18 BB+ PP Tips Pesos C N-18 BB
Revisión periódica Ene./24:	Tips Pesos A2024 N-18 PV (pagada) Tips Pesos A2034 N-18 AAA Tips Pesos B N-18 AA- Tips Pesos Mz N-18 BB+ PP Tips Pesos C N-18 BB
Calificación Inicial Mar./18 (Revisión extraordinaria con cambios en la estructura Nov./18)	Tips Pesos A 2024 N-18 AAA Tips Pesos A 2034 N-18 AAA Tips Pesos B 2034 N-18 A Tips Pesos Mz 2034 N-18 BB+ Tips Pesos C 2034 N-18 BB

La entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

BRC Ratings – S&P Global 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 Ratings – S&P Global S.A. SCV revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada el calificado.

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite www.brc.com.co o bien, haga clic [aquí](#).

VI. 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 Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores 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.
