

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-25

Contactos:

Edgar Andrés Cortés Quijano
edgar.cortes@spglobal.com

María Carolina Barón Buitrago
maria.baron@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-25

REVISIÓN PERIÓDICA			
Serie	Tips Pesos A N-25	Tips Pesos B-1 N-25	Tips Pesos B-2 N-25
Calificación	AAA	AA- Perspectiva Negativa	BB Perspectiva Negativa

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS

Títulos	Tips Pesos A N-25 de contenido crediticio Tips Pesos B-1 N-25 de contenido crediticio Tips Pesos B-2 N-25 de contenido crediticio
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Pesos N-25
Monto emisión	Tips Pesos A N-25 COP 58,240,000,000 Tips Pesos B-1 N-25 COP 1,920,000,000 Tips Pesos B-2 N-25 COP 3,840,000,000 Total COP 64,000,000,000
Fecha de emisión	Marzo de 2026
Series y plazo	Tips Pesos A N-25; Marzo de 2040 Tips Pesos B-1 N-25; Marzo de 2040 Tips Pesos B-2 N-25; Marzo de 2040
Tasa facial máxima	Tips Pesos A N-25: 11% Tips Pesos B-1 N-25: 13% Tips Pesos B-2 N-25: 14%
Pago de intereses	Tips Pesos A N-25: Mes vencido. <i>Timely Payment Basis</i> . (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Pesos B-1 N-25: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips Pesos B-2 N-25: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips Pesos N-25 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.
Originador	Banco Coomeva S.A.
Administradores de la cartera	Banco Coomeva S.A.
Proveedor mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de los tenedores	Renta 4 Global Fiduciaria S. A
Administrador de pagos	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S. A.

I. ACCIÓN DE CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S. A. SCV confirmó la calificación de deuda de largo plazo de AAA los Tips Pesos A N-25. Por otro lado, bajó la calificación de los Tips Pesos B-1 N-25 a AA- desde AA, y de los Tips Pesos B-2 N-25 a BB desde BBB. Adicionalmente, les asignó perspectiva negativa a las dos series subordinadas.

II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

Las decisiones de calificación se fundamentan en el análisis de la calidad de la cartera titularizada, en la evaluación del perfil de riesgo idiosincrático del portafolio subyacente, y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuenta la transacción. Esta protección incluye la sobrecolateralización, el margen financiero y los excedentes de liquidez que guarda la estructura, y de manera relevante el mecanismo de cobertura parcial de la Titularizadora Colombiana para respaldar la serie *senior*.

La disminución de las calificaciones de las series subordinadas responde al deterioro acelerado de cartera y los altos niveles de prepago de la transacción durante su primer año desde la emisión, lo que ha reducido la resistencia al riesgo de crédito de las series B-1 y B-2.

La asignación de la perspectiva negativa a las series subordinadas obedece a la probabilidad de que la tendencia de deterioro de cartera y altos niveles de prepagos persistan. Lo anterior disminuiría la acumulación de intereses a una mayor velocidad que la esperada e impactaría la capacidad de las series para soportar escenarios de estrés consistentes con sus niveles actuales de calificación.

III. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con dos clases de títulos:

- Tips Pesos A N-25: 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 180 meses.
- Tips Pesos B-1 N-25: Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de los Tips A con un plazo de 180 meses.
- Tips Pesos B-2 N-25: Título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips B-2 con un plazo de 180 meses.

Tabla 1 – Estructura de la emisión Tips Pesos N-25

Clase	Serie	Tasa facial	Fecha de emisión: marzo de 2025 - COP	Saldo a diciembre de 2025 - COP	Exceso de colateral	
					Mar-25	Dic-25
Tips A N-25	A – 2040	11%	58,240,000,000	45,591,194,522	9%	9.4%
Tips B-1 N-25	B-1 – 2040	13%	1,920,000,000	1,920,000,000	6%	5.6%
Tips B-2 N-25	B-2 – 2040	14%	3,840,000,000	3,840,000,000	0%	-2%
Total			64,000,000,000	51,351,194,522		

- Exceso de colateral Tips A = 1 - (Saldo Tips A / Activo total)
- Exceso de colateral Tips B-1 = 1 - (Saldo Tips A + Tips B-1 / Activo total)
- Exceso de colateral Tips B-2 = 1 - (Saldo Tips A + Tips B-1 + Tips B-2 / Activo total)
- Activo Total: Total Portafolio – créditos con más de 90 días en mora + excedentes de liquidez de diciembre 2025.

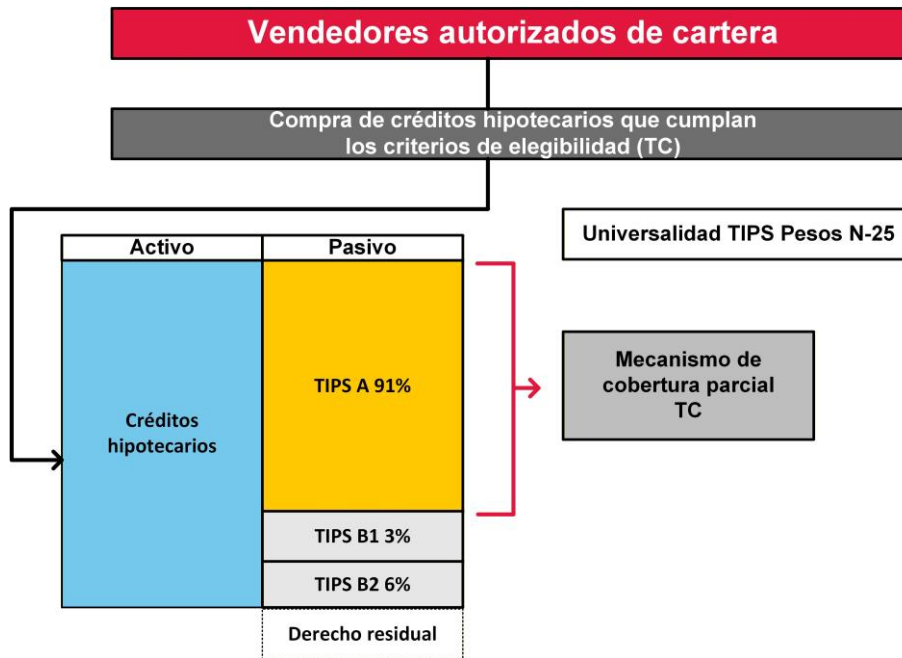
Cálculos: BRC

Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

El activo subyacente de la universalidad TIPS Pesos N-25 lo conforman créditos hipotecarios mayoritariamente No VIS, con todos los derechos principales y accesorios 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 Pesos N-25



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

IV. 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-25 tienen características consistentes con un perfil de riesgo entre 0.9x (veces) y 1.0x el de la cartera arquetipo que BRC Ratings – S&P Global S.A. ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

Tabla 2. Características principales del colateral					
	VIS		NO VIS		Total
Capital	\$	5,489,966,396	\$	43,536,383,172	\$ 49,026,349,568
% de capital		11.20%		88.80%	100%
Número de créditos		142		491	633
% número de créditos		22.43%		77.57%	100%
FRECH (% de capital)		0%		0%	0%
LTV		39.4%		33.7%	34.3%
Tasa promedio ponderada (TPP)		14.75%		15.31%	15.25%
Años para el vencimiento		12.88		13.04	13.02
Años transcurridos		5.14		4.61	4.67

Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

Frente a otros Tips comparables, se observa un menor LTV y una mayor maduración de los créditos subyacentes, aspectos que probablemente continuarán mejorando conforme madure la transacción; una vez se establezcan el deterioro de cartera y los niveles de prepago, esto se traduciría en una mayor fortaleza de las series subordinadas.

Geográficamente, la cartera se concentra en Antioquia, con 25.3% del capital de los créditos, seguido de Valle del Cauca (19.9%) y Bogotá y Cundinamarca con 16.7%. La participación de otros departamentos es menor al 4% de la cartera y no 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

Para la estructura de los Tips Pesos N-25 la Titularizadora Colombiana aplicó un mecanismo de ajuste del balance de capital para que el saldo de capital total de los créditos vigentes sea igual a 109.89% del saldo de capital total de los Tips A. Si este nivel se cumple, cambia la cascada de pagos para que, una vez realizados los pagos de intereses y capital programado de los Tips A, los excedentes paguen el título B-1 y posteriormente el B-2. Además, mecanismos de mejoras crediticias como pagos de capital objetivo y causales de suspensión favorecen el pago anticipado de la serie A, lo cual consideramos positivo ya que mitiga el incumplimiento de las series más *senior* dentro de la transacción y protege la estructura ante un deterioro en la cartera.

También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración adecuada de la cartera titularizada por cada originador o administrador, específicamente Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de AAA asignada 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. Lo anterior, derivado de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud de la cual los activos de la universalidad Tips Pesos N-25 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del banco originador.

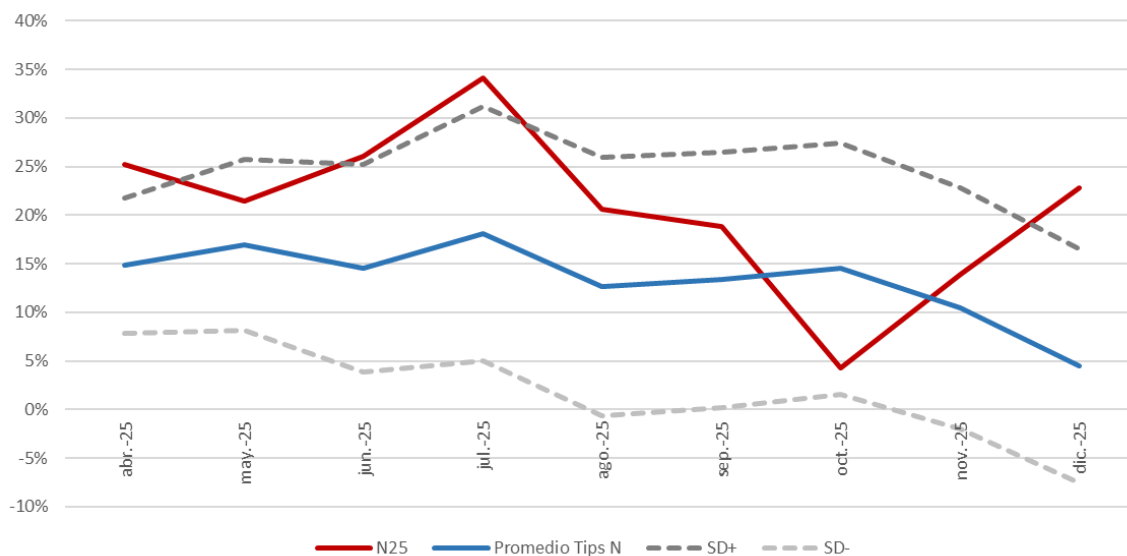
BRC Ratings – S&P Global aplicó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron pruebas de estrés en condiciones de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria y un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de la tasa anualizada de prepago para los Tips Pesos. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera titularizada muestran menor resistencia para enfrentar escenarios crecientes de riesgo de crédito, lo que justifica las acciones de calificación. En el caso de la serie *senior*, el sostenimiento de sus calificaciones contempla el respaldo del mecanismo de cobertura parcial TC, lo que permite que su capacidad de pago se mantenga en línea con los escenarios que aplicamos para la máxima calificación.

De acuerdo con los reportes de Titularizadora Colombiana a diciembre 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 1.6%, superior al promedio de las transacciones en pesos en menos de 12 meses desde la emisión. Daremos seguimiento al comportamiento de esta variable dado que es un factor determinante para la materialización de la perspectiva negativa de las series.

El prepago promedio del portafolio se ha mantenido por encima de nuestro escenario base (15%), factor que ha afectado la acumulación de colateral de la transacción y los niveles de incumplimiento que son capaces de soportar las series, lo cual ha generado presión sobre las calificaciones asignadas. En próximas revisiones daremos seguimiento a dicho comportamiento y su impacto en la acumulación de colateral, dado que podría justificar la materialización de la perspectiva negativa.

Gráfico 2

Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips Pesos N-25 frente a los Tips Pesos N



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

V. 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.

VI. INFORMACIÓN ADICIONAL

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2901
Fecha del comité	11 de febrero de 2026
Tipo de revisión	Revisión periódica
Agente de manejo	Titularizadora Colombiana
Miembros del comité	Andrés Marthá Martínez
	María Carolina Barón Buitrago
	Fangchun Rong

Historia de la calificación

Calificación Inicial Feb./25	Tips Pesos A N-25: AAA Tips Pesos B-1 N-25: AA Tips Pesos B-2 N-25: BBB
------------------------------	---

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 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](#).

VII. 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.
