S&P Global
National Ratings

Comunicado de prensa:

S&P National Ratings confirmó calificaciones de ‘coAAAsf’ de los TIPS Pesos B N-17, ‘coAAsf’ de los TIPS Pesos Mz N-17 y ‘coAsf’ de los TIPS Pesos C N-17; la perspectiva es estable

17 de noviembre de 2026

AVISO IMPORTANTE: Esta calificación es asignada por S&P Global -National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores bajo su línea de producto de S&P National Ratings. El logo de S&P National Ratings identifica las calificaciones asignadas con base en criterios para la escala nacional y metodologías específicas para Colombia.

Contacto analítico principal

Diego Perea Villarreal
Bogotá
diego.perea
@spglobal.com

Contactos secundarios

Andrés Marthá Martínez
Bogotá
andres.martha
@spglobal.com

María Carolina Barón Buitrago
Bogotá
maria.baron
@spglobal.com

Resumen de la acción de calificación

- El 17 de noviembre de 2026, S&P National Ratings confirmó las calificaciones en escala nacional de largo plazo de ‘coAAAsf’ de los TIPS Pesos B N-17, ‘coAAsf’ de los TIPS Pesos Mz N-17 y ‘coAsf’ de los TIPS Pesos C N-17. La perspectiva de todas las series es estable.
- La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que la estructura continuará beneficiándose de niveles elevados de protección crediticia, una calidad de cartera consistente con nuestras expectativas y una generación adecuada de flujos de efectivo. Consideramos que estos factores continuarán respaldando la capacidad de las series para soportar escenarios de estrés, acorde con sus respectivas categorías de calificación.

Fundamento de la acción de calificación

TIPS Pesos N-17 es una titularización hipotecaria emitida por Titularizadora Colombiana y que tiene el respaldo de un portafolio de créditos hipotecarios originados por los bancos Davivienda y Caja Social. La estructura la componen actualmente las series B, Mz y C, que cuentan con mecanismos de protección crediticia respaldados por la cobertura generada por la amortización de la cartera, la subordinación entre las distintas series de la estructura y la capacidad de generación de exceso de margen financiero.

Las calificaciones reflejan la sólida posición crediticia de la transacción, que se fundamenta en niveles elevados de cobertura, una calidad de cartera estable y una capacidad de absorción de pérdidas significativamente superior a nuestras pérdidas base esperadas.

La calidad de la cartera se mantiene alineada con nuestras expectativas. Al cierre de septiembre de 2026, el índice de calidad de cartera (ICV) sobre saldo inicial se ubicó en aproximadamente 1.4%, mientras que el promedio de los últimos 12 meses alcanzó 1.5%. Estos niveles continúan siendo favorables frente a los observados históricamente en el mercado hipotecario colombiano y reflejan un comportamiento estable de los activos subyacentes. Asimismo, los prepagos

continúan controlados, con un promedio de 8.6% durante el último año y de 4.2% al último corte, sin generar presiones relevantes sobre la acumulación de colateral ni sobre la generación esperada de flujos de efectivo.

La estructura mantiene protecciones crediticias sólidas. A septiembre de 2026, la cobertura sobre el último título alcanzó aproximadamente 150%, mientras que la cobertura sobre el penúltimo título se ubicó alrededor de 163%, niveles superiores a los observados de varias emisiones comparables. Adicionalmente, el portafolio mantiene un margen financiero excedente (*excess* spread) de 5.9%, lo que continúa contribuyendo a la generación de protección adicional frente a pérdidas potenciales y fortalece la capacidad de la estructura para absorber deterioros de cartera superiores a los históricos.

Los resultados de nuestros modelos de flujo de efectivo constituyen el principal respaldo de las calificaciones actuales. Al cierre de septiembre de 2026, las series calificadas alcanzaron una resistencia al riesgo de crédito superior a 5x (veces) el escenario base de pérdidas crediticias, lo que evidencia una capacidad robusta para soportar escenarios de estrés severos. Asimismo, nuestros escenarios proyectan que la serie B se amortizará completamente en un período inferior a 12 meses, lo que incrementará el flujo disponible para las series Mz y C y fortalecerá aún más sus niveles de protección crediticia. En nuestra opinión, la combinación de coberturas elevadas, una cartera estable, amplios márgenes frente a las pérdidas esperadas y la expectativa de amortización de la serie B continúa respaldando la estabilidad de las calificaciones asignadas a las tres series.

Perspectiva

La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que la estructura continuará manteniendo niveles sólidos de cobertura y una calidad de cartera adecuada durante los próximos 12 meses. Asimismo, esperamos que el proceso de amortización de la transacción continúe fortaleciendo gradualmente las protecciones crediticias remanentes y respaldando la capacidad de las series calificadas para soportar escenarios de estrés acordes con sus categorías actuales.

Escenario negativo

Podríamos tomar una acción de calificación negativa si observamos un deterioro sostenido del desempeño de la cartera que exceda nuestras expectativas y reduzca significativamente los niveles de protección crediticia de la estructura. Asimismo, una disminución importante de las coberturas o de la capacidad de absorción de pérdidas evidenciada en nuestros análisis de flujo de efectivo podría generar presión negativa sobre las calificaciones.

Escenario positivo

No esperamos una acción de calificación positiva sobre la serie B, dado que ya se encuentra en la categoría más alta de la escala nacional. Para las series Mz y C, una acción de calificación positiva podría derivarse de un fortalecimiento adicional y sostenido de su capacidad de absorción de pérdidas, acompañado por una evolución favorable de la cartera y niveles de protección crediticia consistentes con categorías de calificación superiores.

Información Regulatoria

Tipo de calificación	Largo plazo
Número de acta	3098
Fecha del comité	17 de noviembre de 2026
Tipo de revisión	Periódica
Calificado	Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-17
Miembros del comité	Andrés Marthá María Carolina Barón José Ricardo Herrera

Para consultar el histórico completo de calificaciones, por favor ingrese al siguiente enlace: Histórico de calificaciones.

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web, haga clic aquí.

S&P Global – National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores 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, S&P Global – National Ratings S.A. Sociedad Calificadora de Valores revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada por la entidad.

Una calificación de riesgo emitida por S&P Global – National Ratings 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.

Criterios

- Metodología para calificar transacciones de financiamiento estructurado en escala nacional en Colombia, 4 de mayo de 2026.
- Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en Colombia, 22 de junio de 2026.

Artículos Relacionados

- Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para Colombia.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener más información, consulte nuestros Criterios de Calificación en nuestro sitio de Escala Nacional para Colombia. Encontrará la descripción de cada una de las categorías de calificación de S&P National Ratings en "Definiciones de calificaciones en escala nacional para Colombia" Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones a las que se hace referencia en este documento se pueden encontrar en el sitio web público de S&P National Ratings de Colombia, en colombia.ratings.spglobal.com

Comunicado de prensa: S&P National Ratings confirmó calificaciones de 'coAAAsf' de los TIPS Pesos B N-17, 'coAAsf' de los TIPS Pesos Mz N-17 y 'coAsf' de los TIPS Pesos C N-17; la perspectiva es estable

Copyright © 2026 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (en general, S&P).El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes de S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes de S&P no son responsables de errores u omisiones (por descuido o alguna otra razón), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base 'como está'. LAS PARTES DE S&P DENIEGAN TODAS Y CUALQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes de S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Es posible que parte del Contenido se haya creado con la ayuda de una herramienta de inteligencia artificial (IA). El personal de S&P redacta, revisa, edita y aprueba cualquier contenido publicado creado o procesado utilizando IA.

Los análisis crediticios relacionados y otros estudios, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (descrito abajo) no son recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde está registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza actividad de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe. Las publicaciones relacionadas con calificaciones pueden publicarse por diversas razones que no dependen necesariamente de una acción por parte de los comités de calificación, incluyendo, pero sin limitarse, a la publicación de una actualización periódica de una calificación crediticia y análisis relacionados.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación asignada en otra jurisdicción para ciertos propósitos regulatorios, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes de S&P no asumen ningún deber u obligación derivado de la asignación, retiro o suspensión de tal reconocimiento, así como cualquier responsabilidad respecto de daños en los que presuntamente se incurra como resultado de ello.

S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, normalmente de parte de los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web, www.spglobal.com/ratings/es/ (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P y RATINGSDIRECT son marcas registradas de Standard & Poor's Financial Services LLC.