

Comunicado de prensa:

S&P National Ratings confirmó calificaciones de 'coAAAsf' de los TIPS Pesos A N-22 y subió la de los TIPS Pesos B N-22 a 'coAsf' de 'coBBBsf'; la perspectiva es estable

8 de septiembre 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.

Resumen de la acción de calificación

- El 8 de septiembre de 2026 confirmamos la calificación en escala nacional de largo plazo de 'coAAAsf' de los TIPS Pesos A N-22 y elevamos la calificación de los TIPS Pesos B N-22 a 'coAsf' desde 'coBBBsf'. La perspectiva de ambas series es estable.
- La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que la estructura continuará beneficiándose de niveles adecuados de protección crediticia, una evolución favorable de los indicadores de cartera y una reducción gradual de los riesgos asociados al comportamiento histórico de los prepagos. Consideramos que estos factores smantendrán una capacidad consistente para soportar escenarios de estrés acordes con las calificaciones actuales.
- La acción positiva sobre la serie B refleja la mejora en el perfil crediticio de la transacción durante los últimos 12 meses, gracias al control sobre el deterioro de la cartera, una reducción significativa de los prepagos frente a los máximos observados en 2025 y una evolución favorable de las coberturas de la estructura. Si bien la cobertura del último título aún no se ha consolidado consistentemente por encima del 100%, observamos una tendencia favorable que debería persistir en los siguientes meses.

Fundamento de la acción de calificación

Las decisiones de calificación reflejan el desempeño adecuado de la cartera titularizada desde la emisión, la fortaleza de los mecanismos de protección crediticia y la capacidad de la estructura para amortizar anticipadamente las series, variables consistentes con las calificaciones asignadas. Consideramos favorable la rápida amortización observada en la transacción, derivada de niveles de prepagos significativamente superiores a los esperados inicialmente durante los primeros meses desde la emisión, así como la generación estable de margen financiero. Si bien dichos prepagos se han moderado en periodos recientes, y se han acercado gradualmente a niveles más alineados con nuestro escenario base, la aceleración

Contacto analítico principal

Edgar Andrés Cortés Quijano
Bogotá
edgar.cortes
@spglobal.com

Contactos secundarios

Andrés Marthá Martínez
Bogotá
andres.martha
@spglobal.com

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

inicial contribuyó al fortalecimiento de las coberturas y al mejoramiento del perfil crediticio de la transacción

La protección crediticia de la transacción continúa siendo adecuada para los niveles de calificación actuales. A julio de 2026, la cobertura de la serie senior A se ubicó en 106%, mientras que la de la serie subordinada B alcanzó un 98%. Si bien este indicador permanece ligeramente por debajo del 100% al mismo corte, durante gran parte de 2026 la estructura registró niveles superiores a dicho umbral. En nuestra opinión, esta evolución refleja una mejora gradual de la protección crediticia disponible para la serie subordinada, aunque la consolidación de coberturas superiores al 100% continúa siendo un factor relevante de monitoreo. Adicionalmente, la cascada de pagos ha favorecido a la serie B mediante amortizaciones anticipadas que han permitido prepagar aproximadamente el 73% de su saldo original desde la emisión, con lo que estimamos que la serie B podría amortizarse anticipadamente en un plazo inferior a dos años, lo que resulta positivo para su perfil crediticio.

La calidad de la cartera continúa siendo un factor de soporte importante para las calificaciones. A julio de 2026, el índice de calidad de cartera (ICV) se ubicó en 0.8%, nivel que consideramos bajo e inferior a nuestras expectativas para la transacción. La evolución del deterioro de la cartera continuará siendo un factor relevante de seguimiento durante los próximos periodos, especialmente ante la persistencia de un entorno de alta inflación y tasas de interés.

El ajuste por riesgo idiosincrático respecto al portafolio arquetipo se mantiene en 1.1x (veces), nivel que consideramos consistente con las características de la cartera y con los supuestos utilizados en nuestros escenarios de estrés. Asimismo, el desempeño observado desde la emisión evidencia una moderada capacidad del portafolio para enfrentar condiciones de mercado menos favorables. Esta evaluación es consistente con un ajuste de riesgo idiosincrático de 1.14x, que continúa reflejando factores crediticios menos favorables, particularmente la baja madurez de la transacción y los elevados niveles de la relación del valor del crédito al valor de la garantía (LTV, por sus siglas en inglés para *loan to value*) de la cartera, elementos que limitan la mitigación de riesgos específicos del portafolio.

La estructura continúa beneficiándose de una generación sólida de margen financiero. A julio de 2026, el exceso de margen financiero se ubicó cerca del 4%, proporcionando una fuente recurrente de acumulación de colateral y de absorción de pérdidas. En nuestra opinión, este elemento constituye uno de los principales fundamentos de las calificaciones actuales y contribuye a compensar parcialmente la volatilidad derivada de los niveles elevados de prepago observados desde la emisión.

Los prepagos continúan siendo uno de los principales factores de monitoreo para la transacción. Aunque el promedio de prepago de los últimos doce meses se ubicó en 27%, nivel superior a nuestro escenario base del 15%, observamos una reducción significativa frente a los máximos registrados durante 2025. Los niveles más recientes se han estabilizado alrededor del 20%, lo que contribuye positivamente a la acumulación de colateral y el fortalecimiento gradual de las coberturas de la estructura. Consideramos que esta tendencia es favorable para la acumulación de colateral, especialmente para la serie B, dado que reduce la presión sobre la generación futura de exceso de margen financiero y permite que la estructura continúe fortaleciendo sus indicadores de cobertura.

Finalmente, los resultados de nuestros escenarios de estrés y del modelo de flujo de efectivo continúan soportando las calificaciones asignadas. En particular, la serie senior mantiene una capacidad adecuada para soportar los niveles de pérdida asociados a la categoría de calificación más alta en escala nacional, mientras que la serie subordinada presenta indicadores que se ajustan a su nivel de calificación actual. No obstante, continuaremos monitoreando la evolución

de los prepagos, el comportamiento del deterioro de la cartera y la capacidad de la estructura para consolidar niveles de cobertura sosteniblemente superiores al 100%, factores que podrían influir en futuras acciones de calificación.

Perspectiva

La perspectiva estable incorpora nuestra expectativa de que la estructura mantendrá niveles adecuados de protección crediticia durante los próximos 12 meses. Esperamos que la estabilización de los prepagos, la generación sostenida de exceso de margen financiero y la calidad adecuada de la cartera favorezcan una acumulación gradual de colateral y permitan preservar coberturas consistentes con las calificaciones actuales. Asimismo, consideramos que las amortizaciones anticipadas de la serie B continuarán fortaleciendo progresivamente su perfil crediticio.

Por otra parte, consideramos que la reducción observada en los niveles de prepago y la estabilidad reciente del deterioro de la cartera deberían favorecer una evolución gradual de las coberturas hacia niveles más consistentes con una categoría de calificación superior para la serie subordinada.

Escenario negativo

Una acción negativa de calificación podría derivarse de un deterioro de la cartera significativamente superior a nuestras expectativas, reflejado en incrementos sostenidos del índice de calidad de cartera o en mayores pérdidas crediticias a las contempladas en nuestros escenarios base. Asimismo, niveles de prepago persistentemente elevados que limiten la generación futura de exceso de margen financiero o reduzcan la capacidad de acumulación de colateral podrían presionar negativamente las calificaciones, particularmente en la serie B. De igual forma, una reducción sustancial de las coberturas actuales o la incapacidad de la estructura para fortalecer los niveles de protección crediticia en línea con nuestras expectativas podría generar presión sobre las calificaciones.

Escenario positivo

Una acción positiva de calificación sobre la serie B podría derivarse de una acumulación sostenida de colateral que permita mantener niveles de cobertura consistentemente superiores al 100% y fortalezca de forma más significativa la capacidad de absorción de pérdidas de la estructura. Asimismo, una estabilización de los prepagos en niveles más cercanos a nuestro escenario base del 15%, acompañada por indicadores de calidad de cartera consistentemente inferiores al 1% y una amortización más acelerada de la serie subordinada que la proyectada actualmente, podría respaldar un fortalecimiento adicional de su perfil crediticio. Para la serie A, la calificación ya se encuentra en la categoría más alta de la escala nacional.

Información Regulatoria

Tipo de calificación	Largo plazo
Número de acta	3056
Fecha del comité	8 de septiembre de 2026
Tipo de revisión	Periódica
Calificado	Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-22
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.](#)

Comunicado de prensa: S&P National Ratings confirmó calificaciones de 'coAAAsf' de los TIPS Pesos A N-22 y subió la de los TIPS Pesos B N-22 a 'coAsf' de 'coBBBsf'; la perspectiva es estable

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 A N-22 y subió la de los TIPS Pesos B N-22 a 'coAsf' de 'coBBBs'; 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.