

Colombia

Reporte de calificación

Títulos Hipotecarios Tips UVR U-1

Fecha de publicación: 4 de junio de 2026

Revisión periódica

Serie	Tips UVR U-1	Tips UVR U-1	Tips UVR U-1	Tips UVR U-1
	A	B	Mz	C
Calificación	Pagada	AAA/Estable	AA/Estable	A/Estable

Contactos analíticos

Edgar Andrés Cortés Quijano

Bogotá
edgar.cortes
@spglobal.com

Andrés Marthá Martínez

Bogotá
andres.martha
@spglobal.com

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. Títulos Hipotecarios Tips UVR U-1
Monto 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	15 de octubre 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: 3,2% Tips UVR B U-1: 6,2% Tips UVR Mz U-1: 8% Tips UVR C U-1: 9,5%
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 UVR 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

Títulos Hipotecarios Tips UVR U-1

	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 mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de los tenedores	Fiduciaria Colpatria S.A..
Administrador de pagos	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S. A.

Acción de calificación

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global confirmó la calificación de AAA/Estable de los Tips UVR B U-1 y de AA/Estable de los Tips UVR Mz U-1. Además, subió la calificación de los Tips UVR C U-1 a A desde B+; la perspectiva es estable.

Fundamento

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 en la calificación de la serie C obedece a una mejora relevante en su perfil crediticio, sustentada en niveles de cobertura superiores a sus pares y en una acumulación de colateral más robusta, que incrementa su resiliencia ante escenarios de estrés. Adicionalmente, el alza de la calificación de este tramo se fundamenta en la reducción en el nivel de prepago requerido para su amortización —desde cerca del 16% hasta aproximadamente 10%, en línea con el promedio histórico de la transacción—, junto con la menor exposición al riesgo de extensión derivada de la proximidad en la cancelación de la serie senior y los resultados del modelo que evidencian colchones consistentes con la calificación.

Al corte de abril de 2026, la transacción Tips UVR U-1 muestra un fortalecimiento en sus principales indicadores, lo que se refleja en una mejora generalizada de los indicadores de cobertura para todas las series y, en particular, para las subordinadas. Este comportamiento lo ha impulsado el margen financiero, la dinámica de prepagos y la amortización acelerada de la Serie B —proyectada para mediados de 2026—, lo que reconfigura la cascada de pagos en favor de las series Mz y C.

No obstante, la evaluación continúa incorporando riesgos relevantes que serán objeto de seguimiento. En particular, la Serie C mantiene sensibilidad a la evolución de los prepagos, dado que depende de un nivel mínimo de estos para amortizarse en la fecha de vencimiento sin requerir una venta de cartera, escenario no contemplado en nuestros modelos base. Asimismo, aunque el deterioro de cartera muestra señales de control —con un índice de cartera vencida (ICV) cercano al 2% y cosechas en tendencia decreciente—, su comportamiento en un entorno de potencial contracción macroeconómica continúa siendo un factor de riesgo. Este último, sin

embargo, lo mitiga parcialmente la alta madurez de la estructura, superior a 10 años, que favorece la estabilidad del portafolio y la convergencia de sus indicadores hacia niveles más consistentes con su etapa avanzada en el ciclo de vida.

Factores para modificar la calificación

Qué podría llevarnos a tomar una acción positiva de la calificación

- Indicadores de cartera mejores a los reportados históricamente por la entidad.
- Una acumulación acelerada de colateral que permita una mayor capacidad de absorber pérdidas crediticias.

Qué podría llevarnos a bajar la calificación

- Un aumento en la probabilidad o dificultad operativa para el reemplazo de alguno de los participantes clave de la transacción.
- Indicadores de calidad de cartera mayores a los registrados históricamente por la entidad.

Información adicional

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2984
Fecha del comité	4 de junio de 2026
Tipo de revisión	Periódica
Calificado	Títulos Hipotecarios Tips UVR U-1
Miembros del comité	Andrés Marthá Luis Carlos López José Ricardo Herrera

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

[Histórico de calificaciones – BRC Investor Services.](#)

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

La información financiera incluida en este reporte se basa en los estados financieros disponibles.

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite www.brc.com.co.

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.