

Colombia

Reporte de calificación

Títulos Hipotecarios Tips UVR U-3

Fecha de publicación: 6 de mayo de 2026

Revisión periódica

| Serie | Tips UVR U-3 | Tips UVR U-3 | Tips UVR U-3 | Tips UVR U-3 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | A | B | Mz | C |
| Calificación | AAA | Pagada | AA | A |

Características de los títulos

| | |
|--------------------|---|
| Títulos | Tips UVR A U-3 de contenido crediticio Tips UVR B U-3 de contenido crediticio Tips UVR Mz U-3 de contenido crediticio Tips UVR C U-3 de contenido mixto |
| Emisor | Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Títulos Hipotecarios Tips UVR U-3 |
| Monto emisión | Tips UVR A U-3 UVR 1.694.686.000 Tips UVR B U-3 UVR 188.297.500 Tips UVR Mz U-3 UVR 47.917.000 Tips UVR C U-3 UVR 18.829.000 Total UVR 1.949.729.500 |
| Fecha de emisión | 25 de julio de 2018 |
| Series y plazo | Tips UVR A U-3; 120 meses con vencimiento en 2028 Tips UVR B U-3; 180 meses con vencimiento en 2033 Tips UVR Mz U-3; 180 meses con vencimiento en 2033 Tips UVR C U-3; 180 meses con vencimiento en 2033 |
| Tasa facial máxima | Tips UVR A U-3: 3.18% Tips UVR B U-3: 5% Tips UVR Mz U-3: 7% Tips UVR C U-3: 8.5% |
| Pago de intereses | Tips UVR A U-3: Mes vencido. Timely Payment Basis. (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips UVR B U-3: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips UVR Mz U-3: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips UVR C U-3: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). |
| Activo subyacente | Universalidad Tips UVR U-3 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 |

Contactos analíticos

Edgar Andrés Cortés Quijano

Bogotá
edgar.cortes
@spglobal.com

María Soledad Mosquera Ramírez

Bogotá
maria.mosquera
@spglobal.com

María Carolina Barón Buitrago

Bogotá
maria.baron
@spglobal.com

José Ricardo Herrera Hennessey

Bogotá
jose.ricardo
@spglobal.com

Andrés Marthá Martínez

Bogotá
andres.martha
@spglobal.com

Títulos Hipotecarios Tips UVR U-3

| | |
|---|---|
| | la Titularizadora Colombiana S. A. y cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías. |
| Originadores | Banco Caja Social S.A. Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A. |
| Administradores de la cartera | Banco Caja Social S.A. Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A. |
| Proveedor mecanismo de cobertura parcial | Titularizadora Colombiana S. A. |
| Representante legal de 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. |

Acción de calificación

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global confirmó la calificación de deuda de AAA de los Tips UVR A U-3. Además, subió la calificación a AA desde A de los Tips UVR Mz U-3 y a A desde BB+ de los Tips UVR C U-3. La perspectiva es estable para todas las series.

Fundamento

BRC Ratings – S&P Global modificó su metodología para calificar transacciones de finanzas estructuradas el 4 de mayo de 2026 y las definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para Colombia el 30 de marzo de 2026. Esta revisión periódica considera la implementación de la nueva metodología y la actualización del desempeño de la transacción calificada.

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 las calificaciones de las series Mz y C refleja mayores niveles de sobrecolateral, resultado de excedentes de intereses, la amortización anticipada de la serie B y un comportamiento de deterioro y prepago de la cartera subyacente alineado con el promedio de estructuras comparables. Por su parte, los Tips UVR U-3 mantienen un perfil de riesgo entre 0.8x (veces) y 0.9x frente a la cartera arquetipo definida por BRC Ratings – S&P Global S.A.

En cuanto a la serie A, nuestras proyecciones indican que será necesario activar el mecanismo de cobertura parcial proporcionado por Titularizadora Colombiana, respaldado por una calificación de AAA como contraparte. Este mecanismo cubre hasta el 100% del saldo de capital pendiente al vencimiento, siempre que no supere el saldo del portafolio subyacente, una condición que nuestros modelos prevén ampliamente cumplida incluso en escenarios de mayor deterioro. Por lo tanto, la serie A mantiene una capacidad de pago consistente con la máxima calificación.

La actualización de las metodologías para calificar transacciones estructuradas refleja de manera más dinámica la evolución de la protección crediticia a lo largo de la vida de las transacciones. En este sentido, el nuevo enfoque incorpora de forma integral el fortalecimiento

estructural que puede resultar de la amortización de las series senior, la generación de exceso de margen y el desempeño del activo subyacente, incluyendo menores niveles de pérdidas observadas. Como consecuencia, las calificaciones de las series subordinadas podrán reflejar de manera más oportuna y consistente los incrementos en los niveles de protección crediticia.

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 los originadores y por debajo del promedio del sector.
- 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 de reemplazo de alguno de los participantes clave de la transacción.
- Indicadores de calidad de cartera con mayor deterioro frente a nuestro escenario base de pérdidas y otras transacciones comparables.

Información adicional

| | |
|----------------------|--|
| Tipo de calificación | Deuda de largo plazo |
| Número de acta | 2957 |
| Fecha del comité | 6 de mayo de 2026 |
| Tipo de revisión | Revisión periódica |
| Calificado | Títulos Hipotecarios Tips UVR U-3 |
| Miembros del comité | Andrés Marthá Sergio Garibian Maria Carolina Barón Antonio Zellek Vinicius Cabrera |

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.