

Colombia

Reporte de calificación

Títulos Hipotecarios Tips UVR U-4

Fecha de publicación: 6 de mayo de 2026

Revisión periódica

Serie	Tips UVR U-4	Tips UVR U-4	Tips UVR U-4	Tips UVR U-4
	A	B	Mz	C
Calificación	AAA/Estable	AA/Estable	A/Estable	BBB+/Estable

Características de los títulos

Títulos	Tips UVR A U-4 de contenido crediticio Tips UVR B U-4 de contenido crediticio Tips UVR Mz U-4 de contenido crediticio Tips UVR C U-4 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Títulos Hipotecarios Tips UVR U-4
Monto emisión	Tips UVR A U-4 UVR 1.166.135.500 Tips UVR B U-4 UVR 129.570.000 Tips UVR Mz U-4 UVR 16.162.500 Tips UVR C U-4 UVR 10.364.500 Total UVR 1.322.323.500
Fecha de emisión	15 de agosto de 2019
Series y plazo	Tips UVR A U-4; 120 meses con vencimiento en 2029 Tips UVR B U-4; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips UVR Mz U-4; 180 meses con vencimiento en 2034 Tips UVR C U-4; 180 meses con vencimiento en 2034
Tasa facial máxima	Tips UVR A U-4: 2.22% Tips UVR B U-4: 4.7% Tips UVR Mz U-4: 7.2% Tips UVR C U-4: 9%
Pago de intereses	Tips UVR A U-4: Mes vencido. Timely Payment Basis. (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips UVR B U-4: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips UVR Mz U-4: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad). Tips UVR C U-4: Mes vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips UVR U-4 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

	la Titularizadora Colombiana S. A. y cualquier otro derecho derivado de los Créditos Hipotecarios o de sus garantías.
Originadores	Fondo Nacional del Ahorro FNA Bancolombia S.A. Banco Davivienda S.A.
Administradores de la cartera	Fondo Nacional del Ahorro FNA 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 largo plazo de AAA de los Tips UVR A U-4, de A de los Tips UVR Mz U-4 y de BBB+ de los Tips UVR C U-4. Además, subió la calificación de deuda a AA desde AA- de los Tips UVR B U-4. 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 la calificación de la serie B se debe a mayores niveles de sobrecolateral, resultado de excedentes de intereses, 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-4 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.

La actualización de la metodología 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 para 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-4
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.