

Reporte de calificación

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS SOCIALES UVR U-7

Contactos:

Edgar Andrés Cortés Quijano
edgar.cortes@spglobal.com

Andrés Marthá Martínez
andres.martha@spglobal.com

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS SOCIALES UVR U-7

REVISIÓN PERIÓDICA				
Serie	Tips Sociales UVR A-1 U-7	Tips Sociales UVR A-2 U-7	Tips Sociales UVR B U-7	Tips Sociales UVR Mz U-7
Calificación	AAA	AAA	AA	BB

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS	
Títulos	Tips Sociales UVR A-1 U-7 de contenido crediticio Tips Sociales UVR A-2 U-7 de contenido crediticio Tips Sociales UVR B U-7 de contenido crediticio Tips Sociales UVR Mz U-7 de contenido mixto
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips Sociales UVR U-7
Monto emisión	Tips Sociales UVR A-1 U-7 UVR 205,616,169 Tips Sociales UVR A-2 U-7 UVR 43,693,436 Tips Sociales UVR B U-7 UVR 24,673,940 Tips Sociales UVR Mz U-7 UVR 1,083,000 Total UVR 275,066,545
Fecha de emisión	Julio de 2025
Series y plazo	Tips Sociales UVR A-1 U-7: Julio de 2038 Tips Sociales UVR A-2 U-7: Julio de 2040 Tips Sociales UVR B U-7: Julio de 2040 Tips Sociales UVR Mz U-7: Julio de 2040
Tasa facial máxima	Tips Sociales UVR A-1 U-7: 5.9% Tips Sociales UVR A-2 U-7: 5.9% Tips Sociales UVR B U-7: 7% Tips Sociales UVR Mz U-7: 8%
Pago de intereses	Tips Sociales UVR A-1 U-7: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación mas no su oportunidad). Tips Sociales UVR A-2 U-7: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación mas no su oportunidad). Tips Sociales UVR B U-7: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación mas no su oportunidad). Tips Sociales UVR Mz U-7: Mes vencido. <i>Ultimate Payment Basis</i> . (Capacidad de repago de una obligación mas no su oportunidad).
Activo subyacente	Universalidad Tips Sociales UVR U-7 conformada por créditos 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 la Titularizadora Colombiana S. A. y cualquier otro derecho derivado de los créditos hipotecarios o de sus garantías.
Originador	Credifamilia S.A.
Administrador de la cartera	Credifamilia S.A.
Proveedor mecanismo de cobertura parcial	Titularizadora Colombiana S. A.
Representante legal de los tenedores	Por definir
Administrador de pagos	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.
Estructurador y administrador de la universalidad	Titularizadora Colombiana S. A.

UVR – Unidad de Valor Real. VIS – Vivienda de Interés Social

I. ACCIÓN DE CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S. A. SCV en revisión periódica confirmó la calificación de deuda de largo plazo de AAA de los Tips Sociales UVR A-1 U-7, de AAA de los Tips Sociales UVR A-2 U-7, de AA de los Tips Sociales UVR B U-7 y de BB de los Tips Sociales UVR Mz U-7.

II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

Las decisiones de calificación se fundamentan en el análisis de la calidad crediticia de la cartera por titularizar, en la evaluación del perfil de riesgo idiosincrático del portafolio subyacente, y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuenta la transacción. Esta protección incluye la sobrecolateralización, el margen financiero y los excedentes de liquidez que guarda la estructura. Dichos mecanismos de cobertura, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, son suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a los niveles de calificación actuales.

Con corte a diciembre de 2025, la transacción ha presentado niveles de prepago ligeramente superiores a nuestro escenario base, aspecto al cual daremos seguimiento en próximas revisiones debido a la mayor sensibilidad de esta estructura frente a sus pares comparables. Cabe destacar que las calificaciones asignadas incorporan el riesgo de un eventual incremento sostenido de la tasa de prepagos.

III. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con cuatro series:

- Tips Sociales UVR A-1 U-7: Título senior. El servicio de la deuda correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura siguiendo una serie de amortización planeada hasta el plazo de vencimiento de 156 meses.
- Tips Sociales UVR A-2 U-7: Título senior. El servicio de la deuda correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura, con un plazo de 180 meses.
- Tips Sociales UVR B U-7: Título subordinado al pago oportuno de intereses, capital programado y capital objetivo de los Tips A con un plazo de 180 meses.
- Tips Sociales UVR Mz U-7: Título subordinado a las otras tres series y cuyo subyacente lo compone el diferencial de tasa de interés entre la cartera a titularizar y los títulos a emitir.

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS SOCIALES UVR U-7

Tabla 1. Estructura de la emisión Tips Sociales UVR U-7

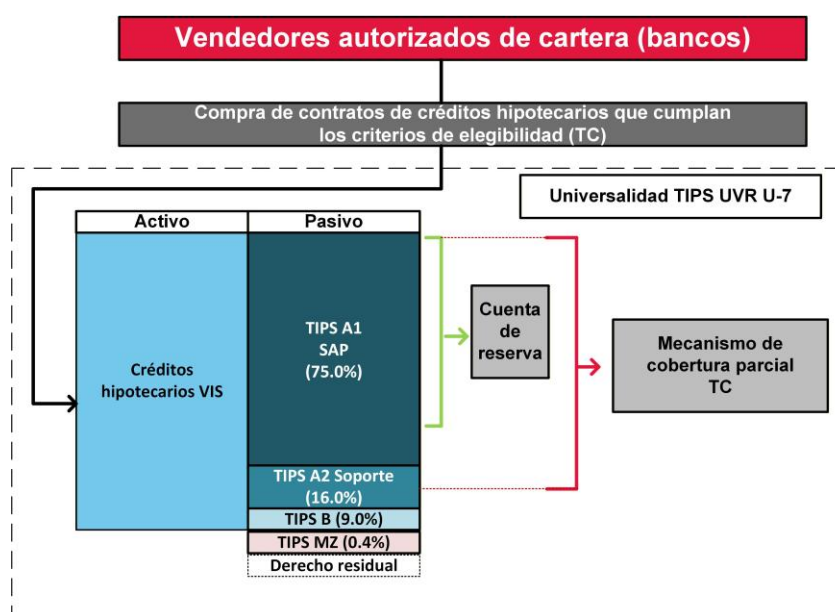
Clase	Serie	Tasa facial	Fecha de emisión: julio de 2025 - UVR	Saldo a diciembre de 2025 - UVR	Exceso de colateral	
					Jul-25	Dic-25
Tips Sociales UVR A-1 U-7	A-1 – 2038	5.9%	205,616,169	195,359,757	25%	24%
Tips Sociales UVR A-2 U-7	A-2 – 2040	5.9%	43,693,436	30,847,158	9%	12%
Tips Sociales UVR B U-7	B – 2040	7%	24,673,940	21,796,483	0%	3%
Tips Sociales UVR Mz U-7	Mz – 2040	8%	1,083,000	1,083,000	-0.3%	3%
Total			275,066,545	249,086,398		

- Cálculos: BRC Ratings – S&P Global
- Exceso de colateral Tips A-1 = 1 - (Saldo Tips A-1 / Activo total)
- Exceso de colateral Tips A-2 = 1 - (Saldo Tips A-1 + Tips A-2 / Activo total)
- Exceso de colateral Tips B = 1 - (Saldo Tips A-1 + Tips A-2 + Tips B / Activo total)
- Exceso de colateral Tips Mz = 1 - (Saldo Tips A-1 + Tips A-2 + Tips B + Tips Mz / Activo total)
- Activo Total: Total Portafolio – créditos con más de 90 días en mora + excedentes de liquidez de diciembre 2025.

El activo subyacente de la universalidad Tips Sociales UVR U-7 lo conforman créditos hipotecarios VIS y No VIS con todos los derechos principales y accesorios derivados de los mismos de la siguiente manera:

- Los derivados de los prepagos (teniendo en cuenta los niveles históricos del originador).
- La recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate.
- Las ventas de bienes recibidos en dación de pago (BRP).
- Los recaudos por remates a favor de terceros de garantías hipotecarias.
- Los saldos a favor en procesos de sustitución de créditos.
- Los pagos recibidos por concepto de recompra.
- Los pagos recibidos por concepto de la cesión de créditos.
- Los derechos sobre los seguros.
- Los activos o derechos derivados o relacionados con el contrato del mecanismo de cobertura parcial.
- Cualquier otro derecho derivado de los créditos hipotecarios o de sus garantías.

Gráfico 1
Estructura de los Tips Sociales UVR U-7



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

IV. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

Caracterización del portafolio

En la evaluación del activo subyacente, BRC Ratings – S&P Global consideró las siguientes características de la cartera titularizada:

- La relación VIS y No VIS.
- La edad y plazo de los créditos.
- La ubicación geográfica de los bienes inmuebles.
- La tasa promedio ponderada del portafolio.
- La relación del valor del préstamo con respecto al inmueble o *loan to value* (LTV, por sus siglas en inglés), entre otras variables.

Los Tips UVR U-7 tienen características consistentes con un perfil de riesgo entre 1.3x (veces) y 1.4x el de la cartera arquetipo que BRC Ratings – S&P Global ha definido como referencia para las transacciones que se respaldan en créditos hipotecarios.

Tabla 2. Características principales del colateral

	VIS	NO VIS	Total
Capital	UVR 248,677,584	UVR 0	UVR 248,677,584
% de capital	100%	0%	100%
Número de créditos	1,716	0	1,716
% número de créditos	100%	0%	100%
FRECH (% de capital)	57%	0%	57%
LTV	48.3%	0%	48.3%
Tasa promedio ponderada (TPP)	10.7%	0%	10.7%
Años para el vencimiento	13.7	0	13.7
Años transcurridos	3.2	0	3.2

Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

Frente a los otros Tips denominados en UVR, se observa una tasa promedio ponderada de la cartera subyacente superior en más de 200 puntos básicos y una madurez inferior, lo que refleja que los créditos subyacentes son jóvenes. Por su mayor tasa de interés y corta madurez, los créditos subyacentes pueden ser más susceptibles a prepagos. Sin embargo, teniendo en cuenta la similitud con el portafolio subyacente de los Tips Sociales UVR U-6 y dada la alta proporción de créditos con cobertura FRECH, no esperamos que los niveles de prepago superaren de manera consistente aquellos de los U-6 que se aproxima a 5%, aspecto al cual daremos seguimiento debido a que el promedio durante los últimos cinco meses se ubica alrededor de 12%.

Observamos una concentración geográfica por saldo de capital superior al de otras transacciones en Bogotá y Cundinamarca con 72% de la cartera vigente. El porcentaje restante corresponde a créditos originados y respaldados por activos en otras ciudades. No consideramos que este factor represente un riesgo significativo sobre la capacidad de pago de los títulos respecto a su calificación actual.

Descripción del desempeño de la cartera

Frente a otras estructuras comparables, la Titularizadora Colombiana realizó un ajuste de los Tips UVR U-7 para que el saldo total de capital de los créditos vigentes fuera igual al 109.89% del saldo de capital de los Tips A. Este ajuste implicó que no se permite la amortización anticipada de la serie A-1, redirigiendo los excedentes de los pagos de los Tips A al título B. Además, se estableció una cuenta de reserva que acumula excedentes tras el pago de la serie A-2 o B, protegiendo así la duración de 156 meses de la serie A-1, aunque aumenta su sensibilidad a incrementos en los niveles de prepago.

Adicionalmente, introdujo un mecanismo de incremento de tasa (*step-up*) para las series A-1 y A-2, que aumenta las tasas en 20 puntos básicos en caso de incumplimiento del originador en la colocación de créditos VIS o VIP en UVR, dirigidos al sector femenino de la población. Un tercero independiente valida anualmente el cumplimiento de los criterios estipulados en el Prospecto de emisión durante los primeros tres años y esta revisión determina si se mantiene, incrementa o disminuye la tasa facial, con un límite de aumento de 20 pbs. El riesgo del incremento de la tasa facial está contemplado en nuestra modelación del flujo de caja e incorporado en las calificaciones asignadas.

Al comparar con otros Tips calificados por BRC Ratings – S&P Global, se observa mayor sensibilidad a altos niveles de prepago y eventuales gastos extraordinarios, especialmente para la serie A-1, debido a la serie de amortización planeada (SAP) y la cuenta de reserva. Sin embargo, esta sensibilidad se mitiga por mejoras crediticias como la elevada cobertura inicial de la serie A-1, el margen financiero y un mecanismo de garantía parcial del 2.5% por parte de la Titularizadora Colombiana.

También evaluamos las políticas y los procedimientos relacionados con la administración adecuada de la cartera titularizada por cada originador o administrador, específicamente, por Titularizadora Colombiana (calificación de riesgo de contraparte de AAA por BRC Ratings – S&P Global). El contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana mitiga el riesgo legal implícito en el proceso de titularización. Es importante señalar que el marco legal y regulatorio de la emisión es fundamental para el proceso de titularización. Este se deriva de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud de la cual los activos de la universalidad Tips UVR U-7 quedan completamente aislados del patrimonio de Titularizadora Colombiana y del de los bancos originadores.

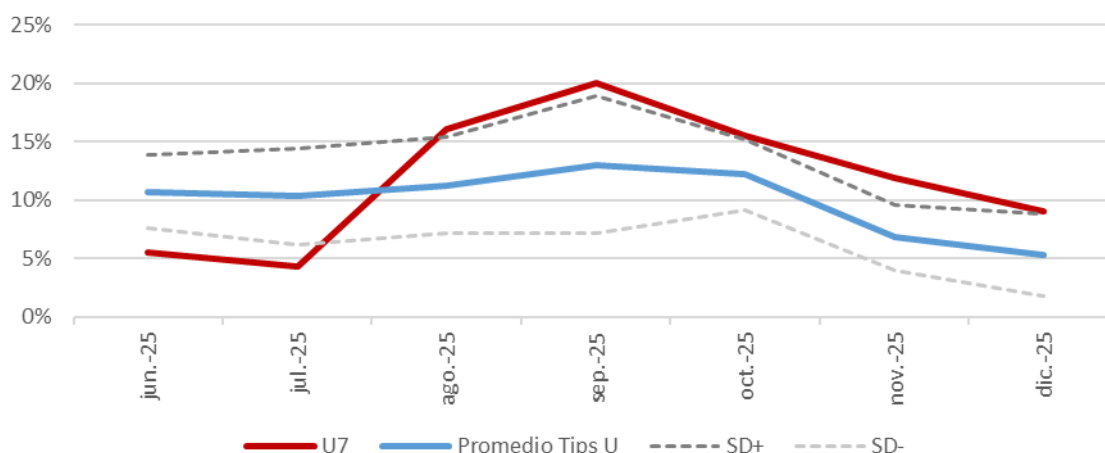
BRC Ratings – S&P Global aplicó diversos escenarios de estrés para evaluar la capacidad de pago de la transacción. Estos incluyeron un análisis de la dinámica de los títulos bajo nuestros supuestos actualizados de la tasa anualizada de prepago para los Tips UVR y en particular para aquellos que presentó el originador del portafolio. Los resultados de estos escenarios indican que los flujos de caja de la cartera por titularizar son suficientes para atender las series senior bajo los escenarios de estrés correspondientes a las calificaciones asignadas.

De acuerdo con los reportes de Titularizadora Colombiana a diciembre de 2025, la cartera que respalda la emisión presentó un nivel de cartera vencida (morosidad mayor a 90 días, calculada como porcentaje sobre el saldo inicial del portafolio) de 0.1%. Daremos seguimiento al comportamiento de esta variable y al impacto que puedan tener los cambios en un entorno económico menos dinámico sobre la cartera que respalda a la transacción, en especial al concentrarse en un solo emisor.

El prepago promedio del portafolio se ha mantenido por encima de nuestro escenario base (10%), aunque sigue en línea con las calificaciones asignadas. En próximas revisiones daremos seguimiento a dicho comportamiento y su impacto en la acumulación de colateral, debido a la alta sensibilidad de la transacción al comportamiento de esta variable.

Gráfico 2

Tasa de prepago anualizada promedio de los Tips Sociales UVR U-7 frente a los Tips UVR



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A. Cifras a diciembre de 2025

V. ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN

Titularizadora Colombiana está enfocada en implementar políticas y procedimientos de control interno para optimizar la eficiencia y eficacia en las operaciones, mejorar los procesos de generación de información financiera, el cumplimiento de la regulación aplicable, leyes, políticas y normas, y realizar una adecuada gestión de riesgo.

El comité de crédito da seguimiento a las contrapartes de las universalidades. Sus funciones son aprobar los criterios de selección de cartera por comprar, revisar periódicamente la calidad del activo subyacente de cada universalidad y la sustitución o recompra de cartera cuando sea necesario, y aprobar la metodología de los modelos de riesgo de crédito y los programas de normalización de activos que se utilicen en las carteras hipotecarias.

El administrador busca determinar las diferencias entre los procedimientos de los originadores y lo que la titularizadora considera adecuado para cada titularización. Estos procesos han pasado por un periodo de afinamiento derivado de las emisiones y por los procedimientos de control implementados, que, en opinión de BRC Ratings – S&P Global, están en línea con los requerimientos de un proceso de titularización. Por lo anterior, no consideramos necesaria la evaluación individual de cada uno de los bancos originadores.

VI. INFORMACIÓN ADICIONAL

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2899
Fecha del comité	2 de febrero de 2026
Tipo de revisión	Revisión periódica
Agente de manejo	Titularizadora Colombiana

Miembros del comité	Andrés Marthá Martínez
	María Carolina Barín Buitrago
	José Ricardo Herrera Hennessey

Historia de la calificación	
Revisión Extraordinaria Jul./25	Tips Sociales UVR A-1 U-7: AAA Tips Sociales UVR A-2 U-7: AAA Tips Sociales UVR B U-7: AA Tips Sociales UVR Mz U-7: BB
Calificación Inicial Feb./25	Tips Sociales UVR A-1 U-7: AAA Tips Sociales UVR A-2 U-7: AAA Tips Sociales UVR B U-7: AA Tips Sociales UVR Mz U-7: BB

La entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV 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. SCV revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada el calificado.

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite www.brc.com.co o bien, haga clic [aquí](#)

VII. 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.
