

TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS E-8 Revisión Periódica

BRC INVESTOR SERVICES S. A. SCV	Tips A E-8	Tips B E-8	Tips Mz E-8
TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS E-8	AAA (Triple A)	AAA (Triple A)	AA+ (Doble A más)

El análisis realizado en este documento se basa en la información contenida en los Términos y Condiciones de la Emisión de Tips E-8 y en el reglamento de la Universalidad Tips E-8 preparados por Titularizadora Colombiana, en el portafolio de la cartera titularizada y en la evaluación por parte de BRC Investor Services del comportamiento de los flujos de caja derivados de dicha cartera en diferentes escenarios de tensión.

CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS:

Títulos:	Tips A E-8 de contenido crediticio Tips B E-8 de contenido crediticio Tips Mz E-8 de contenido mixto
Emisor:	Titularizadora Colombiana S.A. Universalidad Tips E-8
Monto Emisión:	5.073 millones de UVR
Clases:	Tips A E-8, Tips B E-8, Tips Mz E-8
Fecha Emisión:	Octubre de 2006
Series y Plazo:	A 2011; 60 meses con vencimiento en octubre de 2011 B 2016; 120 meses con vencimiento en octubre de 2016 A 2021; 180 meses con vencimiento en octubre de 2021 B 2021; 180 meses con vencimiento en octubre de 2021 C 2021; 180 meses con vencimiento en octubre de 2021 Mz 2021; 180 meses con vencimiento en octubre de 2021
Tasa Facial Máxima:	Tips A E-8 2011: 2,50% Tips A E-8 2016: 3,75% Tips A E-8 2021: 5,00% Tips B E-8 2021: 6% Tips Mz E-8: 12,00%
Pago de Intereses:	Tips A E-8: Mes Vencido. Timely Payment Basis (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips B E-8: Mes Vencido. Timely Payment Basis (Capacidad de atender los pagos en el preciso momento prometido a los inversionistas). Tips Mz E-8: Mes Vencido. Ultimate Payment Basis. (Capacidad de repago de una obligación más no su oportunidad).
Activo Subyacente:	Universalidad Tips E-8 conformada por los Créditos VIS (Vivienda de Interés Social) y NO VIS (Vivienda diferente a Interés Social) 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.
Originadores:	Bancolombia S.A. Davivienda S. A.
Administradores de la Cartera:	Bancolombia S.A. Davivienda S. A.
Proveedor Mecanismo de Cobertura Parcial:	International Finance Corporation y Titularizadora Colombiana S.A.
Garante del Título VIS A:	La Nación
Representante Legal de Tenedores:	Fiduciaria Alianza
Administrador:	Depósito Centralizado de Valores Deceval S.A.

1. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en **Revisión Periódica** mantuvo las calificaciones **AAA** a los Tips A E-8, de **AAA** a los Tips B E-8, y modificó la calificación de **AA-** a **AA+** a los Tips Mz E-8, **todas en grado de inversión**. La asignación de las calificaciones está fundamentada en los mecanismos internos de

cobertura contemplados en la estructura de la emisión, las características de la cartera titularizada, la estructura particular de la emisión en lo relacionado con las prioridades de pago y la calidad del Emisor y Administrador de la emisión (Titularizadora Colombiana), así como en las garantías externas proporcionadas por esta Entidad, por el Internacional Finance Corporation IFC y por la nación.

El análisis de la calidad de la cartera titularizada efectuado bajo la óptica de la pérdida esperada del portafolio¹ evidenció la capacidad de la estructura para soportar escenarios de tensión extremos en los niveles acordes con las calificaciones asignadas a cada clase de título. Se efectuó un análisis separado para los Tips A E-8, los Tips B E-8 y a los Tips Mz E-8, con el propósito de determinar el máximo nivel de mora que la estructura de cada serie está en capacidad de asumir.

En la evaluación del activo subyacente de la presente emisión, BRC Investor Services S. A. SCV consideró las características de la cartera titularizada en cuanto a la antigüedad de los créditos, el plazo, las moras presentadas en pagos de intereses y capital, la ubicación geográfica de los bienes inmuebles subyacentes de los créditos, la existencia de seguros de catástrofe y la relación del valor del préstamo con respecto al inmueble o "Loan to Value", entre otras variables. Estas características son consistentes con los criterios de selección de la cartera de la Titularizadora Colombiana y en especial con el *Benchmark Pool*² que la Calificadora ha definido para un portafolio de cartera hipotecaria.

Este análisis se lleva a cabo una vez evaluadas las políticas y procedimientos relacionados con la adecuada administración de la cartera titularizada, por parte de cada originador y/o administrador y de Titularizadora Colombiana en su calidad de administradora de la emisión.

Los mecanismos internos de cobertura de la emisión se fundamentan en el esquema de prioridad de pagos para la atención de cada tipo de títulos y los compromisos de carácter administrativo de la Universalidad Tips E-8. La subordinación de pagos existente entre las clases A, B y Mz en ese orden de prioridad, proporcionan un mayor nivel de cobertura para la clase A. El sistema de cascada implementado a través del Ajuste de Balance de Capital Requerido entre el valor del activo productivo de la Universalidad Tips E-8 frente al pasivo Tips A / Tips B, constituye un instrumento eficaz para la asignación de los recursos destinados a la atención de las obligaciones y de los gastos a cargo de la Universalidad.

Las coberturas externas provienen del otorgamiento de garantías por parte de la Nación y el Mecanismo de cobertura Parcial otorgado por la IFC a los Títulos VIS A y no VIS A respectivamente, los cuales son retitularizados para conformar la Universalidad Tips, con lo cual ésta

¹ La pérdida esperada indica el valor total de pérdida esperada de un portafolio de cartera titularizada, que tiene en cuenta el nivel de incumplimiento del portafolio y el porcentaje de la pérdida total de los créditos.

² El *Benchmark Pool* contiene las características y condiciones que deberían cumplir los créditos hipotecarios para hacer parte de un portafolio titularizado.

última queda amparada igualmente por las mismas garantías mencionadas.

El Mecanismo de Reducción de Tasas tiene por objeto mitigar el efecto en los niveles de prepago que resultan de la disminución de tasas de interés por condiciones de mercado, herramienta que ha permitido mantener una estabilidad en el portafolio de créditos que conforman la Universalidad de los Tips E-8. Dicho mecanismo consiste en un instrumento de cobertura de la emisión en el que la Titularizadora Colombiana, por conducto de los administradores autorizados, está facultada para reducir las tasas de interés de los créditos hasta una tasa límite de UVR + 7,8%, sin tener que sacarlos de la Universalidad. Lo anterior dentro de ciertas condiciones estipuladas en el prospecto de los Tips E-8.

Los diversos escenarios de estrés realizados por la Calificadora incluyeron pruebas de tensión con escenarios de renegociación de la tasa de la cartera hipotecaria³ en la medida que la cartera titularizada contiene 4.105 créditos con una tasa mayor al UVR + 7,8%, que representan el 33% del monto del portafolio total. De igual forma se consideraron diferentes niveles de prepago como escenarios de tensión. Los escenarios de estrés realizados por BRC incluyeron un análisis de la dinámica de estos títulos teniendo en cuenta el promedio del indicador anualizado de prepago de las emisiones vigentes de Tips UVR, entre otros.

Es importante precisar que la estructura de los Tips E-8 fue sometida a escenarios de stress⁴ en los que los flujos de caja de la cartera titularizada muestran ser suficientes para la atención de las series más *senior*, en particular los Tips A, y para soportar niveles de mora incluso superiores a los evidenciados en la crisis hipotecaria colombiana de finales de la década de los 90.

En la estructura de los Tips el prepago se traslada automáticamente a los inversionistas, dado que se produce una disponibilidad de recursos adicionales para la Universalidad Tips E-8, con la que se efectúan pagos a los tenedores de los títulos. De esta forma, el prepago produce una mayor disponibilidad de recursos para la clase A y B en concordancia con el esquema de prioridad de pagos definido y con el mecanismo de ajuste de balance. Este comportamiento, a pesar de generar riesgos de reinversión, implica una reducción del riesgo crediticio para los inversionistas, en la medida en que disminuye la incertidumbre y agiliza el retorno de la inversión.

La asignación de la calificación de los Tips Mz E-8 tiene en cuenta, de un lado, su nivel de subordinación con respecto al pago de los Tips A y B y la naturaleza de su fuente de pago, estructurada

³ En forma generalizada e inmediata una vez colocada la emisión.

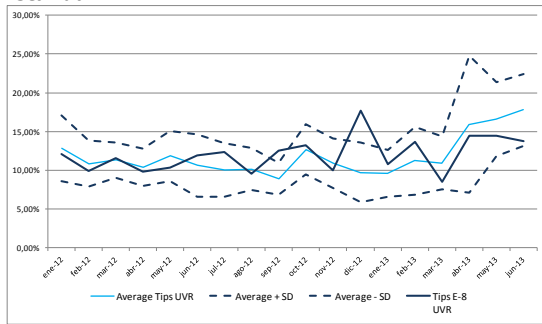
⁴ Modificando los niveles de *defaults* y de prepagos.

Una calificación de riesgo emitida por BRC INVESTOR SERVICES 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, omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

con base en el exceso en *spread*. De otro, la mayor capacidad que ofrece la estructura para soportar escenarios adversos, sin incurrir en incumplimiento. Lo anterior, teniendo en cuenta que en el análisis de tensión que realiza la Calificadora, los prepagos y los índices de morosidad afectan negativamente el flujo de caja esperado, por lo cual, la calificación asignada a los Tips Mz incorporan apropiadamente estos riesgos.

Durante el segundo semestre de 2012 y el primero de 2013 se registró un incremento de las tasas promedio de prepago para los Tips UVR (ver Gráfico No. 1), situación que se derivó de la política monetaria expansionista adoptada por el Banco de la República desde agosto de 2012, la cual incentivó a los deudores a renegociar las condiciones pactadas inicialmente en los créditos. La Calificadora continuará monitoreando la evolución de las tasas de prepago e incorporando las tendencias recientes en los escenarios de estrés.

Gráfico No. 1: Tasa promedio de prepago para las emisiones de TIPS UVR Vs Tips E-8 Vs Desviación Estándar.



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

El riesgo legal implícito en el proceso de titularización se encuentra mitigado por el contexto regulatorio que enmarca la actividad de Titularizadora Colombiana y el proceso de titularización. Es importante señalar que el marco legal y regulatorio de la emisión derivado de la expedición de la Ley 546 de 1999, en virtud de la cual los activos de la Universalidades Vis E- 8, No Vis E-8 y TIPS E-8 quedan completamente aislados tanto del patrimonio de Titularizadora Colombiana y como del de los bancos originadores, esto último es fundamental para el proceso de titularización.

2. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

La emisión cuenta con cuatro clases de títulos:

- Tips A E-8: título senior, que se subdivide en tres series, diferenciadas por el plazo, A-2011 60 meses, A-2016 120 meses, A-2021 180 meses. El servicio de la deuda

correspondiente a estos títulos tiene prioridad de pago dentro del esquema de pagos de la estructura.

- Tips B E-8: título subordinado al pago oportuno de intereses y capital programado de Tips A con un plazo de 180 meses.
- Tips MZ: Título subordinado a las otras dos clases y cuyo activo subyacente lo compone el diferencial de tasa de interés entre la cartera titularizada y los títulos emitidos.

Tabla No. 1: Saldos Emisión Tips E-8

	Tasa Facial	oct-06	jun-13	Monto Pagado	
		Fecha de Emisión UVR	Actualmente UVR		
TIPS A E-8	A 2011	2,50%	2.456.685.000	0	100%
	A 2016	3,50%	1.661.998.000	0	100%
	A 2021	4,90%	629.468.000	310.079.682	51%
TIPS B E-8	Mz 2027	11	249.903.000	16.074.828	94%
TIPS Mz E-8	C 2027	11	74.970.000	74.970.000	0%
Total			5.073.024.000	401.124.510	92%

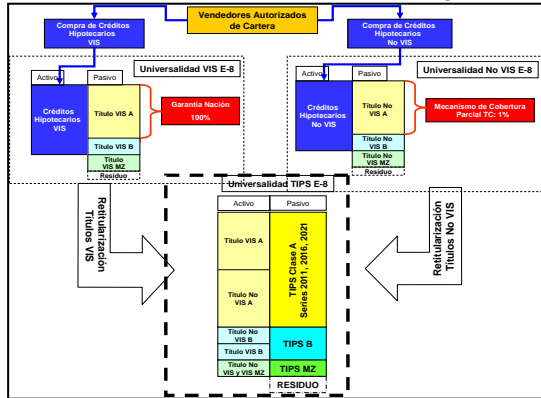
Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

El activo subyacente de la emisión está conformado por los créditos hipotecarios Vis y No VIS⁵, con todos los derechos principales y accesorios que se derivan de los mismos, entre otros, los derivados de los prepagos de los créditos hipotecarios, la recuperación de capital en mora por dación en pago o adjudicación en remate, la 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 hipotecarios, los pagos recibidos por concepto de la recompra de créditos hipotecarios, los pagos recibidos por concepto de la cesión de créditos hipotecarios, los derechos sobre los seguros, los activos o derechos derivados o relacionados con el Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial con Titularizadora Colombiana S. A., y cualquier otro derecho derivado de los créditos hipotecarios o de sus garantías.

⁵ Vivienda diferente a Interés Social.

Una calificación de riesgo emitida por BRC INVESTOR SERVICES 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, omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

Gráfico No. 2: Estructura de la Emisión Tips E-8



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

Mecanismos de Cobertura:

Mecanismos Internos:

El mecanismo de cascada de pagos implementado en la estructura de la titularización permite definir claramente la forma en que los recursos que ingresan a la Universalesidad TIPS E-8 son aplicados a los títulos emitidos con base en una prioridad de pagos y en el mecanismo de Ajuste de Balance de Capital Requerido TIPS A / TIPS B. El siguiente es el esquema de pago de la Universalesidad TIPS E-8:

1. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS A.
2. Pagos de Capital Programado de los TIPS A.
3. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS A.
4. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A 2011, TIPS A 2016 y TIPS A 2021 en el orden respectivo hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la serie correspondiente se reduzca a cero (0) en caso de que haya lugar a la aplicación de la Causal de Suspensión de Pagos TIPS.
5. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS B.
6. Ajuste de Balance de Capital Requerido de los TIPS B.
7. Pago de Intereses a los Tenedores de los TIPS MZ.
8. Pagos de Capital Anticipado de los TIPS A 2011, TIPS A 2016 y TIPS A 2021 en el orden respectivo hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS A de la Serie correspondiente se reduzca a cero (0).
9. Pagos de Capital de los TIPS B hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS B se reduzca a cero (0).
10. Pagos de Capital de los TIPS MZ hasta que el Saldo de Capital Total de los TIPS MZ se reduzca a cero (0).
11. Pagos por concepto de Residuos.

Mecanismos Externos:

El Título VIS A E-8, cuyo activo subyacente lo conforman créditos hipotecarios VIS únicamente, cuenta con una garantía total de la Nación otorgada a través de Fogafin. Adicionalmente, el Título No-VIS A E-8, cuyo activo subyacente lo conforman créditos hipotecarios No VIS únicamente, cuenta con un mecanismo de cobertura

respaldado por la IFC en un 30% y por la TC en un 70%, equivalente al 1% del saldo de capital vigente del título No VIS A E-8.

3. DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE LA CARTERA TITULARIZADA

La emisión TIPS E-8, a diferencia de las emisiones anteriores, permite que los créditos puedan ser renegociados a una tasa mínimo de UVR +7,8%, lo que permitió que el nivel de prepago fuera inferior al de las emisiones más antiguas. Al igual que en otras emisiones calificadas por BRC, el capital de la emisión de los TIPS E-8 presentó una reducción mayor a la esperada por Titularizadora Colombiana S. A. a agosto de 2013, el 86,87% del capital de la cartera se ha amortizado frente a una amortización calculada de 66,74%, usando un nivel de prepago de referencia de 13,10% (ver Gráfico No. 3).

Gráfico No. 3: Amortización de capital acumulada a julio de 2013



Fuente: Titularizadora Colombiana S. A.

El Gráfico No. 1 muestra que los niveles de prepago de los TIPS E-8 durante el primer semestre del año han sido inferiores a los de otras emisiones. Entre junio de 2012 y junio de 2013, el prepago de los TIPS E-8 fue en promedio de 12,52% cifra superior al promedio de 11,94% registrado para todos los TIPS UVR durante el mismo periodo, esta situación se da como respuesta al pago de algunas de las series más antiguas. Teniendo en cuenta que la Calificadora anticipa que las tasas de interés del mercado para el segundo semestre de 2013 no presentarían cambios significativos, la tendencia de los prepagos sería similar a la observada en los últimos seis meses.

Es importante destacar que debido a que los TIPS Mz se estructuran con base en el exceso de *spread* (diferencia entre la tasa de la cartera y la tasa de emisión más gastos), un alto índice de prepago afecta directamente la generación de flujo futuro de estos títulos. Teniendo en cuenta los diversos niveles de prepago, la Calificadora buscó obtener el máximo nivel de mora que la estructura podría soportar sin incurrir en incumplimiento frente a los tenedores, para así asignar una calificación acorde con dicho nivel.

Una calificación de riesgo emitida por BRC INVESTOP SERVICES 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, omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

A junio de 2013, el *Loan to Value* (LTV)⁶ promedio ponderado de la cartera fue de 13,1%, nivel inferior al LTV máximo de 70% definido en los criterios de selección de cartera de Titularizadora Colombiana. Entre menor sea este indicador, mayor es el colateral del préstamo al contar con suficientes recursos para cubrir el crédito hipotecario y los costos originados en la toma de posesión del activo.

Finalmente, en cuanto a la diversificación geográfica de la cartera titularizada, el 45% de su valor se encuentra concentrado en inmuebles ubicados en Bogotá, el 19% en Medellín, el 6% en Cali y, el porcentaje restante, está representado por activos situados en otras ciudades del país.

4. ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN

Titularizadora Colombiana S. A. ha desarrollado un proceso integral de control y gestión de los riesgos de Crédito, Contraparte, Liquidez, Mercado, Operacional y Legal para todas las emisiones que administra, así como para el portafolio propio.

El Comité de Crédito realiza monitoreo 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/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 existentes entre los procedimientos aplicados por los originadores y los que Titularizadora ha definido como deseables y adecuados para cada titularización. Estos procesos han pasado por un periodo de afinamiento derivado de las emisiones y de los mecanismos de control implementados, que en opinión de la Calificadora se ajustan a los requerimientos de un proceso de titularización.

⁶ El LTV es la relación entre el saldo del capital del crédito y el valor comercial del activo, en un momento dado del tiempo.

Una calificación de riesgo emitida por BRC INVESTOR SERVICES 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, omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

Las escalas entre AA y CC pueden tener un signo (+) o (-), que indica si la calificación se aproxima a la categoría inmediatamente superior o inferior, respectivamente.

▣ **Grados de inversión**

ESCALA	DEFINICIÓN
AAA	La calificación AAA indica que la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital es sumamente alta por la calidad y características de los activos subyacentes y los flujos asociados.
AA	La calificación AA indica que la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital es muy alta por la calidad y características de los activos subyacentes y los flujos asociados. No obstante, los rendimientos de los Títulos con esta calificación podrían ser más vulnerables ante acontecimientos adversos en comparación con aquellos calificados en la máxima categoría.
A	La calificación A indica que la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital es alta por la calidad y características de los activos subyacentes y los flujos asociados. No obstante, los rendimientos de los Títulos con esta calificación podrían ser más vulnerables ante acontecimientos adversos en comparación con aquellos calificados en categorías superiores.
BBB	La calificación BBB indica que la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital es aceptable por la calidad y características de los activos subyacentes y los flujos asociados. Sin embargo, los rendimientos de los Títulos con esta calificación son más vulnerables ante acontecimientos adversos en comparación con aquellos calificados en categorías superiores.

▣ **Grados de no Inversión o lato riesgo**

ESCALA	DEFINICIÓN
BB	La calificación BB indica que la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital es limitada por la calidad y características de los activos subyacentes y los flujos asociados.
B	La calificación B indica que la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital es baja por la calidad y características de los activos subyacentes y los flujos asociados.
CCC	La calificación CCC indica que la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital es muy baja por la calidad y características de los activos subyacentes y los flujos asociados.
CC	La calificación CC indica que la probabilidad de generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital es sumamente baja por la calidad y características de los activos subyacentes y los flujos asociados.
E	La calificación E indica que BRC no cuenta con la información suficiente para calificar.