

julio de 2024

CasadeBolsa
la comisionista de bolsa de Grupo Aval

Estrategia Renta Fija

Preguntas Frecuentes

TIPS Pesos N-23, originador **BBVA**

José Julián Achury Molina
Nicolás Aguilera Peña
Daniel Bustamante
Juan David Ballén R

Respuestas a preguntas frecuentes Sobre los TIP Pesos

¿Qué son los TIPS Pesos N?

Los TIPS Pesos son titularizaciones estructuradas y emitidas por la Titularizadora Colombiana, con las características de un título valor a la orden, derivadas de carteras hipotecarias y leasing habitacional en pesos colombianos, originadas en establecimientos de crédito afiliados, a diferentes plazos y calificaciones, lo cual diversifica el riesgo y ofrece un plan de amortizaciones.

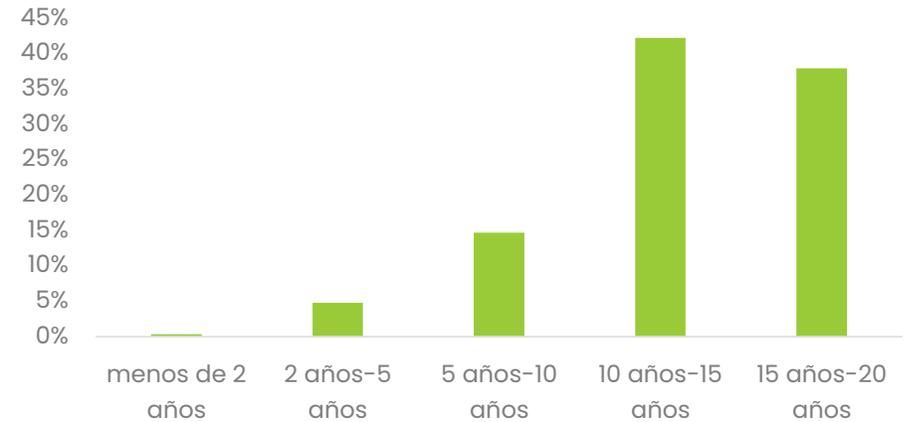
¿Cuáles son las características de los créditos a titularizar en la emisión de TIPS Pesos N-23?

En total son 3.393 créditos hipotecarios por un valor de COP 364.000 millones (COP 400.000 millones universalidad) provenientes de BBVA como único originador y administrador autorizado. La cartera se compone en 100% por créditos No VIS y cuenta con plazo restante 14.4 años.

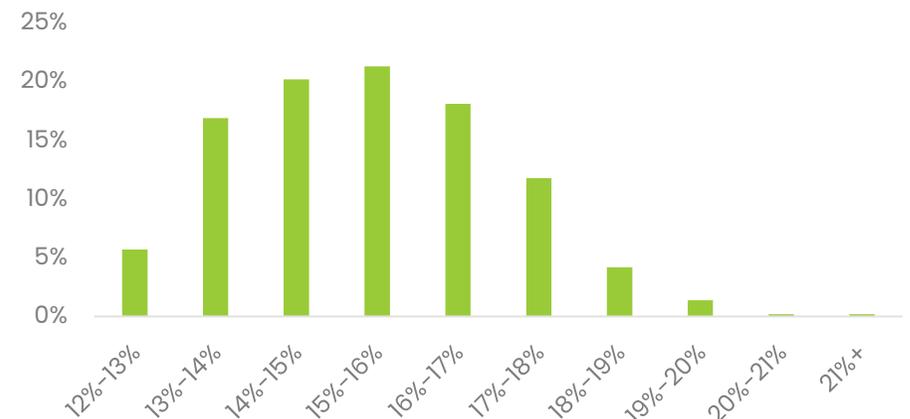
¿Cuáles son los principales criterios de selección de los créditos a titularizar?

A continuación, se verán algunos de los criterios principales de las tres categorías.

Distribución de la cartera TIPS por plazo



Distribución de la cartera TIPS Pesos N23 por tasa



Crterios de seleccin

Filtros de deudores y garantas

Deudores:

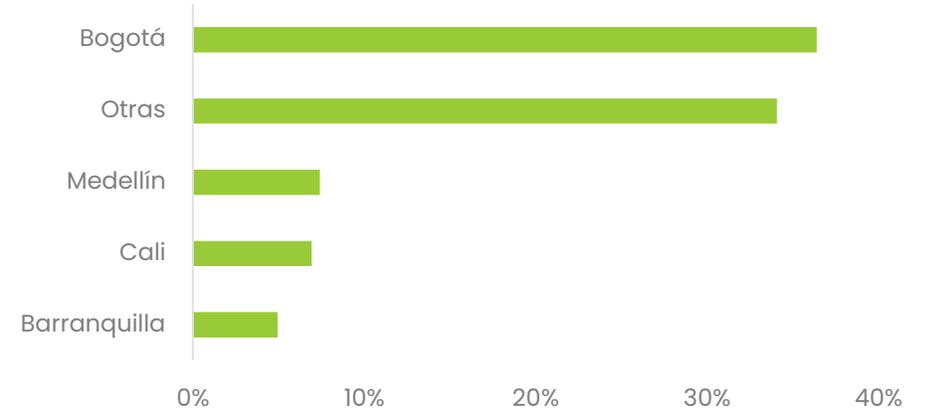
- Relacin cuota-ingreso mxima de 30% a la fecha de creacin del crdito.
- Scoring de comportamiento y relacionado con el Loan To Value (LTV) menor o igual a 80%.
- Scoring de originacin y relacionado con el LTV (menor o igual a 80%)

Garantaa:

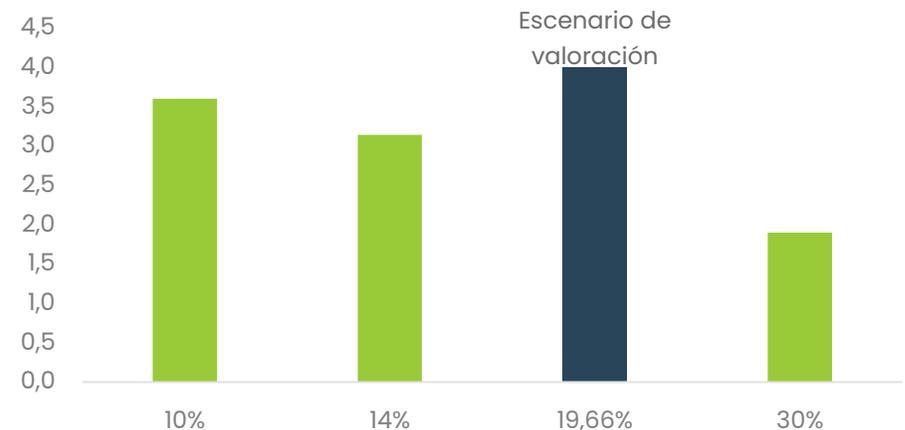
- Hipoteca de primer grado.
- No se aceptan inmuebles que: i) presenten problemas estructurales de cimentacin o similares, ii) se encuentren localizados en zonas afectadas por conflictos de orden pblico.
- No se aceptan inmuebles en obra negra o gris.
- No se aceptan inmuebles anteriores a 1960 para vivienda No Vis.
- No se aceptan inmuebles sujetos a rginen de patrimonio histrico o de conservacin arquitectnica o cualquier otro rginen especial de conservacin.

Distribucin de la cartera por regin TIPS N-23

Principales 5 regiones con ms peso en la cartera



Duracin de la cartera TIPS N-23 vs escenario prepago (%)



Crterios de seleccin

Filtros de los crditos a titularizar

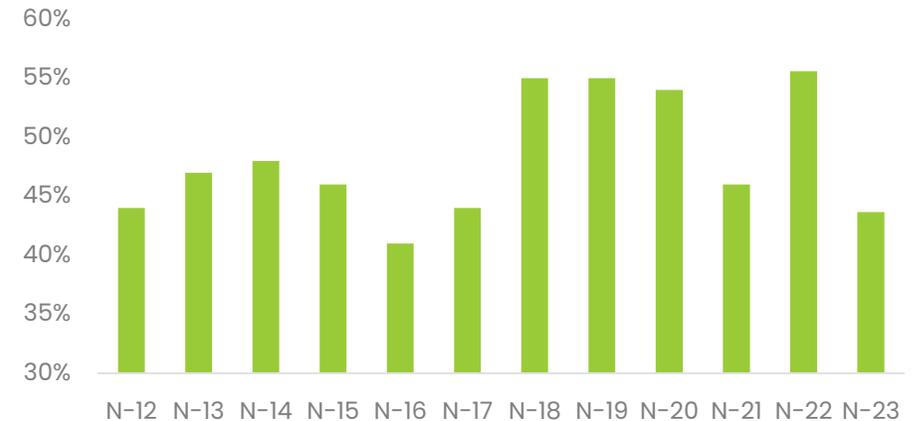
Crditos:

- Cartera catalogada como VIS y NO VIS de vivienda por la SFC incluye la de adquisicin de vivienda nueva y usada, crditos para la reparacin, remodelacin, subdivisin o mejoramiento de la vivienda usada.
- Mnimo el 98% calificados como A para NO VIS.
- Saldo mximo de capital \$600 millones para NO VIS.
- Plazo restante al momento de la originacin mnimo de 5 aos y mximo 20 aos a la fecha de verificacin de parmetros.

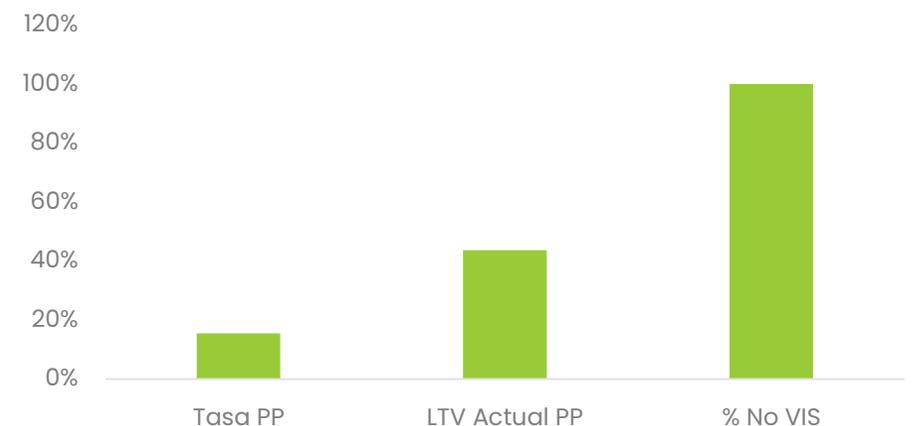
¿Cuáles son los mecanismos de cobertura de la emisin?

Los Mecanismos de Cobertura de la Emisin corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en la Universalidad TIPS Pesos que son i) la Subordinacin de la Emisin, ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, iii) el Exceso de Margen, iv) el Ajuste de Balance de Capital Requerido, v) las Causales de Suspensin de Pagos, y vi) el Mecanismo de Reduccin de Tasa. Los Mecanismos de Cobertura de la Emisin tienden a cubrir principalmente el riesgo de crdito derivado de los Crditos Hipotecarios que conforman dicha Universalidad TIPS Pesos en los trminos previstos en el presente Prospecto, concretamente el Mecanismo de Reduccin de Tasas el cual tiende a mitigar el Riesgo de Prepago.

Loan to Value (LTV) TIPS Pesos



Características de la emisin



Cobertura y pagos anticipados. Mecanismos y efecto prepago

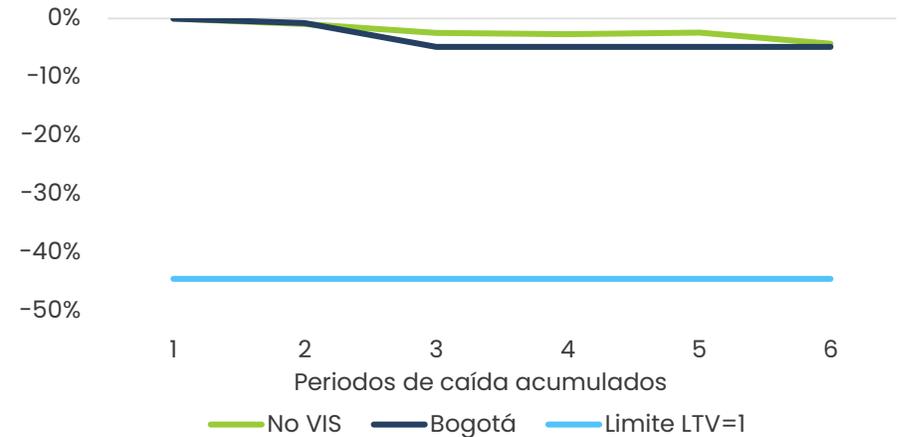
¿Qué efecto genera el prepago sobre estos títulos?

Los prepagos generan cambios en la fecha de pago, el plazo, la vida media, la duración y el flujo de interés, haciendo que de darse un prepago todos estos disminuyan. Razón por la cual se explica que, a pesar de ser un título emitido a 15 años, su duración sea de 4 años, sujeto al escenario de prepago de 19,66% de la valoración.

¿Cómo ha sido el comportamiento del sector de vivienda?

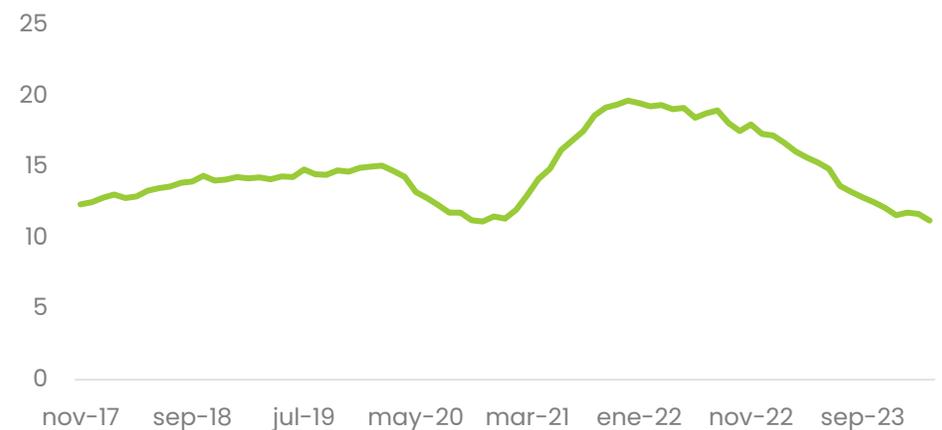
Los choques inflacionarios sufridos por el país, que llevaron la tasa de inflación anual desde el 1,6% en enero del 2021 al 12,34% en abril del 2023, crearon un entorno de altas tasas de interés del Banco de la República que llegaron al 13,25% en octubre del 2023. Esto resintió al mercado de vivienda que se vio golpeado la demanda por vivienda y la solicitud de créditos para nuevos proyectos. Ahora con la mejora del entorno de liquidez, con la inflación en 7,16% (5,58% esperado al final del año) y las tasas del Banco de la República al 11,25% (8% esperado al final del año) a corte de junio del 2024, se espera que el mercado de vivienda comience a tener mejor dinamismo, al tiempo que mejoren los desembolsos y la demanda tanto de nuevos créditos hipotecarios como de refinanciación a medida que la inflación y las tasas continúan descendiendo.

Caída máxima del precio de la vivienda vs límite requerido para un LTV=1



Desembolsos adquisición de vivienda LTM

Cifras en COP miles de millones



Características de la emisión

Mercado y especificaciones del título

¿Cuáles son los principales riesgos identificados en el proceso de Titularización?

Los riesgos principales identificados que pueden afectar el desarrollo de la Emisión son los siguientes: i) Riesgo de crédito, ii) Riesgo de Prepago, iii) Riesgo Operacional Cobertura FRECH, iv) Riesgo de Reducción de tasas de interés por razón de decisiones administrativas, v) Riesgo Sistémico y, vi) Riesgo Operacional.

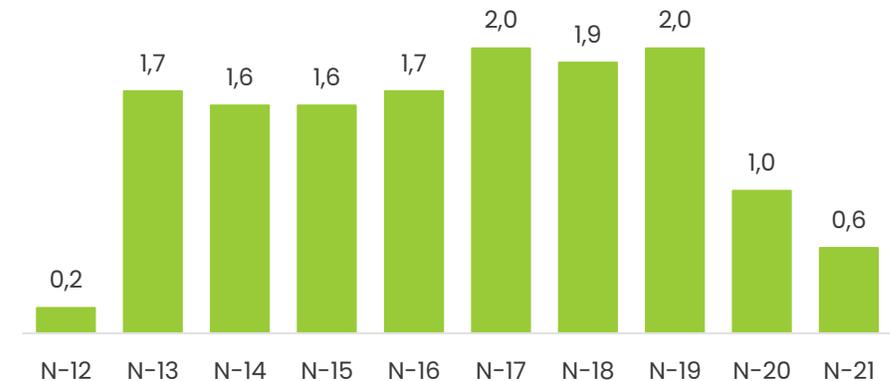
Entre otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios se encuentran: i) Riesgo de deterioro de los bienes dados en leasing, ii) riesgo de deterioro de las garantías hipotecarias, iii) riesgo de muerte de los deudores locatarios, iv) riesgo de disminución de ingresos de la universalidad producto de la modificación de las condiciones de los créditos hipotecarios y contratos de leasing habitacional titularizados. Para más información sugerimos consultar el Prospecto Preliminar de Información

¿Cuáles son las características de la emisión de TIPS Pesos N-23?

La serie a emitir es en Tasa fija a 15 años (2039), con duración 4 años teniendo en cuenta un escenario de prepago de 19,66%. El monto de la emisión será de COP 364.000 millones en la serie A (universalidad de COP \$400.000 millones). La titularización está calificada como AAA por BRC Ratings.

Mora actual 120 días por titularización

Cifras en %



Vivienda nueva financiada en Colombia

Cifras en unidades

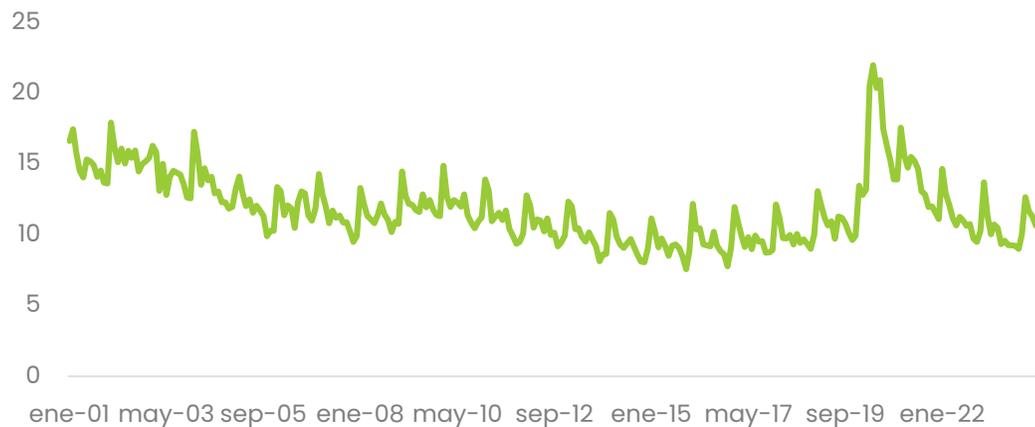


Mercado Hipotecario

Principales cifras

Tasa de desempleo en Colombia

Cifras en %



Crecimiento 12 meses ISE

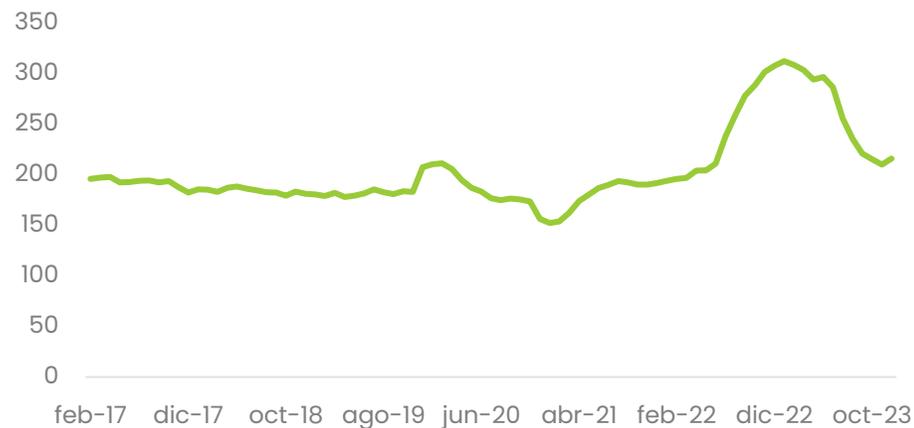


Crecimiento A/A iniciaciones de vivienda anuales

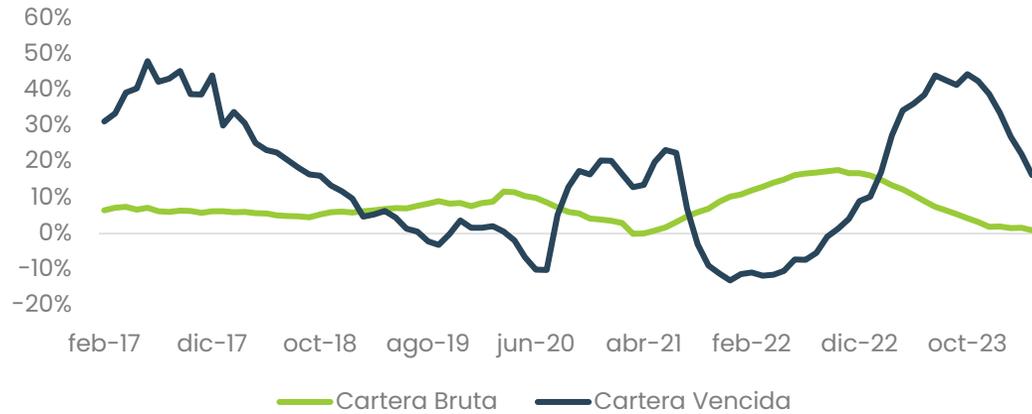


Licencias aprobadas para vivienda 12 meses

Cifras en miles

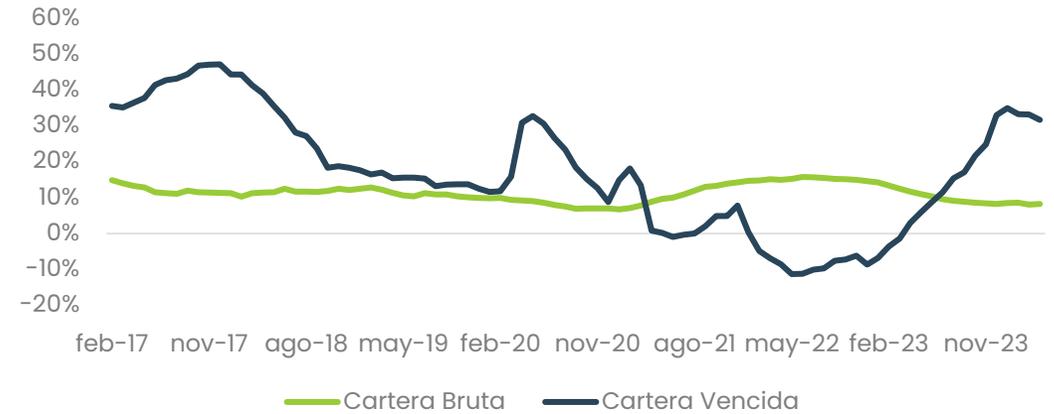


Crecimiento 12 meses de la cartera en Colombia



Crecimiento 12 meses de la cartera de vivienda

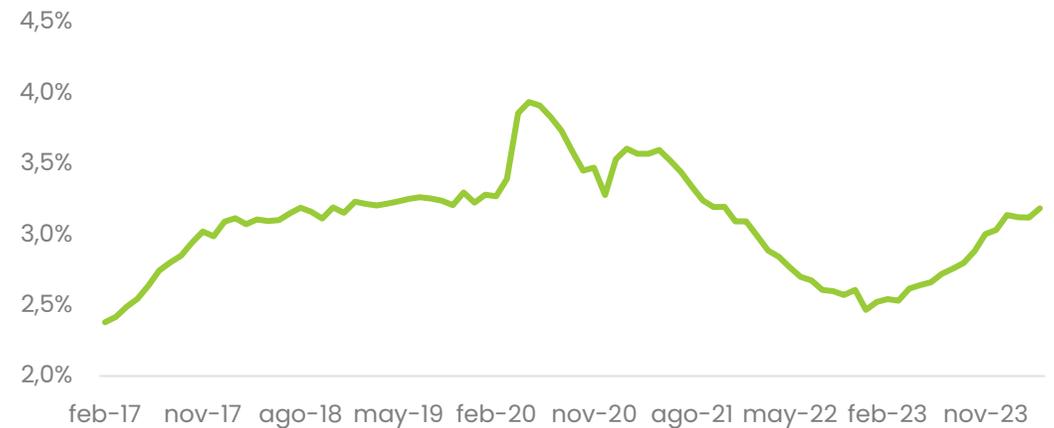
Cifras en unidades



Indicador de cartera tradicional en Colombia



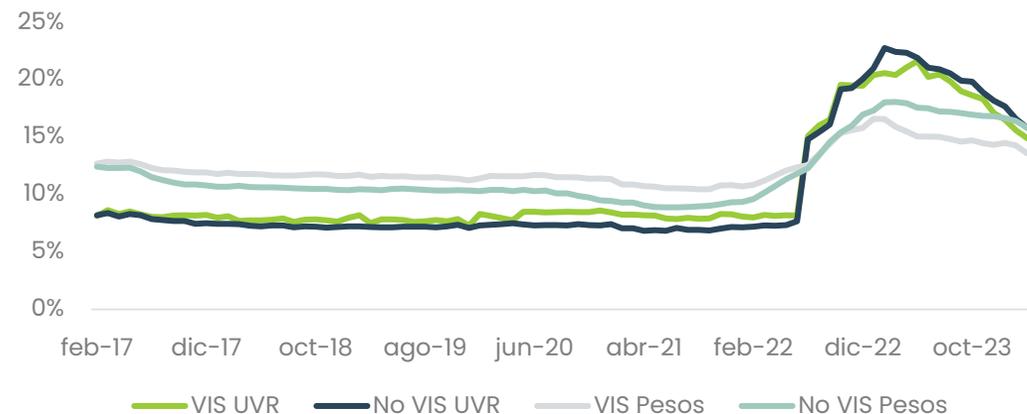
Indicador de cartera tradicional cartera de vivienda



Metros cúbicos de concreto



Tasas adquisición de vivienda



Crecimiento M3 de concreto 12 meses



Desembolsos hipotecarios

Cifras en COP miles de millones



¿Quiénes somos?

Casa de Bolsa. la Comisionista de Bolsa de Grupo Aval



Juan David Ballén
Director de Análisis y Estrategia
juan.ballen@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22622



José Julian Achury
Analista de Renta Fija
jose.achury@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22603



Nicolás Aguilera
Analista de Renta Fija
nicolas.aguilera@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22793



Angel Moreno
Practicante de Renta Fija
angel.moreno@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22793



Omar Suárez
Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22619



Daniel Bustamante
Analista de Renta Variable
daniel.bustamante@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22703



Brayan Andrey Álvarez
Analista de Renta Variable
brayan.alvarez@casadebolsa.com.co
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22636

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. Tampoco representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Análisis y Estrategia. La información contenida se presume confiable pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa forma parte del Conglomerado Financiero Aval.

Contáctenos

analisis.estrategiaCB@casadebolsa.com.co

Síguenos:

 @CasadeBolsaSCB

 CasadeBolsaGrupoAval

   Casa de Bolsa SCB Grupo Aval

 www.casadebolsa.com.co

Accede a todos
nuestros informes
escaneando el
siguiente código QR



Bogotá

t. (601) 606 21 00
d. Cra 13 No 26-45, Oficina
502, Edificio
Corficolombiana

Medellín

t. (604) 604 25 70
d. Cl 3 sur No 41-65, Of.
803, Edificio Banco de
Occidente

Cali

t. (602) 898 06 00
d. Cl 10 No 4-47, Piso 21
Edificio Corficolombiana

Bucaramanga

t. (607) 647 07 10
d. Cra 27 No 36-14, Piso 10

Barranquilla

t. (605) 368 10 00
d. Cra 52 #74-56, Oficina 803
Torre Banco de Occidente

ADVERTENCIA

El presente informe fue elaborado por el área de Investigaciones Económicas de Corficolombiana S.A. (“Corficolombiana”) y el área de Análisis y Estrategia de Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa (“Casa de Bolsa”). Este informe y todo el material que incluye, no fue preparado para una presentación o publicación a terceros, ni para cumplir requerimiento legal alguno, incluyendo las disposiciones del mercado de valores. La información contenida en este informe está dirigida únicamente al destinatario de la misma y es para su uso exclusivo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de éste se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente. La información contenida en el presente documento es informativa e ilustrativa. Corficolombiana y Casa de Bolsa no son proveedores oficiales de precios y no extienden ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, calidad, confiabilidad, veracidad, integridad de la información presentada, de modo que Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna por los eventuales errores contenidos en ella. Las estimaciones y cálculos son meramente indicativos y están basados en asunciones, o en condiciones del mercado, que pueden variar sin aviso previo.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PREPARADA SIN CONSIDERAR LOS OBJETIVOS DE LOS INVERSIONISTAS, SU SITUACIÓN FINANCIERA O NECESIDADES INDIVIDUALES, POR CONSIGUIENTE, NINGUNA PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO PUEDE SER CONSIDERADA COMO UNA ASESORÍA, RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ACERCA DE INVERSIONES, LA COMPRA O VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS O LA CONFIRMACIÓN PARA CUALQUIER TRANSACCIÓN. LA REFERENCIA A UN DETERMINADO VALOR NO CONSTITUYE CERTIFICACIÓN SOBRE SU BONDAD O SOLVENCIA DEL EMISOR, NI GARANTÍA DE SU RENTABILIDAD. POR LO ANTERIOR, LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LOS ACTIVOS O ESTRATEGIAS AQUÍ SEÑALADOS CONSTITUIRÁ UNA DECISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, BASADA EN SUS PROPIOS ANÁLISIS, INVESTIGACIONES, EXÁMENES, INSPECCIONES, ESTUDIOS Y EVALUACIONES.

El presente informe no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún valor y/o instrumento financiero y tampoco es un compromiso por parte de Corficolombiana y/o Casa de Bolsa de entrar en cualquier tipo de transacción. Corficolombiana y Casa de Bolsa no asumen responsabilidad alguna frente a terceros por los perjuicios originados en la difusión o el uso de la información contenida en el presente documento.

CERTIFICACIÓN DEL ANALISTA

EL(LOS) ANALISTA(S) QUE PARTICIPÓ(ARON) EN LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME CERTIFICA(N) QUE LAS OPINIONES EXPRESADAS REFLEJAN SU OPINIÓN PERSONAL Y SE HACEN CON BASE EN UN ANÁLISIS TÉCNICO Y FUNDAMENTAL DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA, Y SE ENCUENTRA(N) LIBRE DE INFLUENCIAS EXTERNAS. EL(LOS) ANALISTA(S) TAMBIÉN CERTIFICA(N) QUE NINGUNA PARTE DE SU COMPENSACIÓN ES, HA SIDO O SERÁ DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADA CON UNA RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ESPECÍFICA PRESENTADA EN ESTE INFORME.

INFORMACIÓN DE INTERÉS

Algún o algunos miembros del equipo que participó en la realización de este informe posee(n) inversiones en alguno de los emisores sobre los que está efectuando el análisis presentado en este informe, en consecuencia, el posible conflicto de interés que podría presentarse se administrará conforme las disposiciones contenidas en el Código de Ética aplicable.

CORFICOLOMBIANA Y CASA DE BOLSA O ALGUNA DE SUS FILIALES HA TENIDO, TIENE O POSIBLEMENTE TENDRÁ INVERSIONES EN ACTIVOS EMITIDOS POR ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O SUS FILIALES, DE IGUAL FORMA, ES POSIBLE QUE SUS FUNCIONARIOS HAYAN PARTICIPADO, PARTICIPEN O PARTICIPARÁN EN LA JUNTA DIRECTIVA DE TALES EMISORES.

Las acciones de Corficolombiana se encuentran inscritas en el RNVE y cotizan en la Bolsa de Valores de Colombia, por lo tanto algunos de los emisores a los que se hace referencia en este informe han, son o podrían ser accionistas de Corficolombiana. Corficolombiana hace parte del programa de creadores de mercado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, razón por la cual mantiene inversiones en títulos de deuda pública, de igual forma, Casa de Bolsa mantiene este tipo de inversiones dentro de su portafolio.

ALGUNO DE LOS EMISORES MENCIONADOS EN ESTE INFORME, SU MATRIZ O ALGUNA DE SUS FILIALES HAN SIDO, SON O POSIBLEMENTE SERÁN CLIENTES DE CORFICOLOMBIANA, CASA DE BOLSA, O ALGUNA DE SUS FILIALES.

Corficolombiana y Casa de Bolsa son empresas controladas directa o indirectamente por Grupo Aval Acciones y Valores S.A.