

Estrategia Renta Fija

## Preguntas Frecuentes

TIPS Pesos N-22, originador  DAVIVIENDA

José Julián Achury Molina  
Nicolás Aguilera Peña  
Juan Camilo Gutiérrez  
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-22?

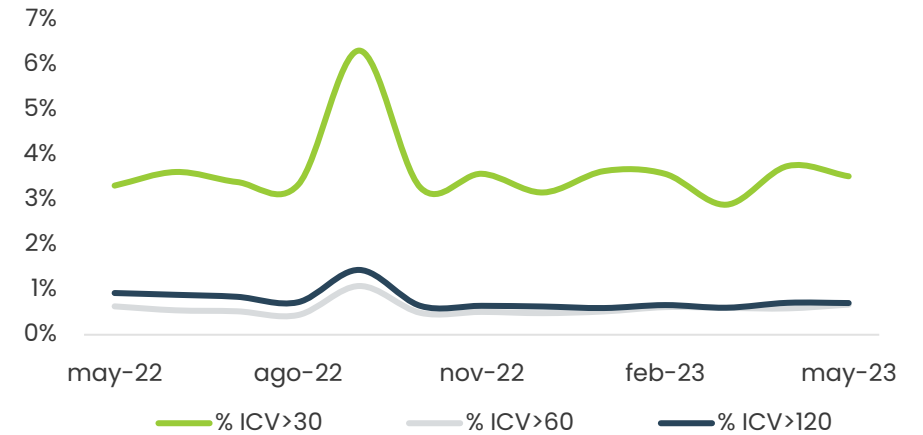
En total son 1.902 créditos hipotecarios y de leasing habitacional por un valor de entre COP 200.000 millones a COP 315.000 millones (universalidad) provenientes de Davivienda como único originador, administrador autorizado y custodio. La cartera se compone en 68% hipotecas y 32% Leasing, repartidos en 0,31% a vivienda VIS y 99,69% No VIS, localizada en un 99,29% en Bogotá.

## ¿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.

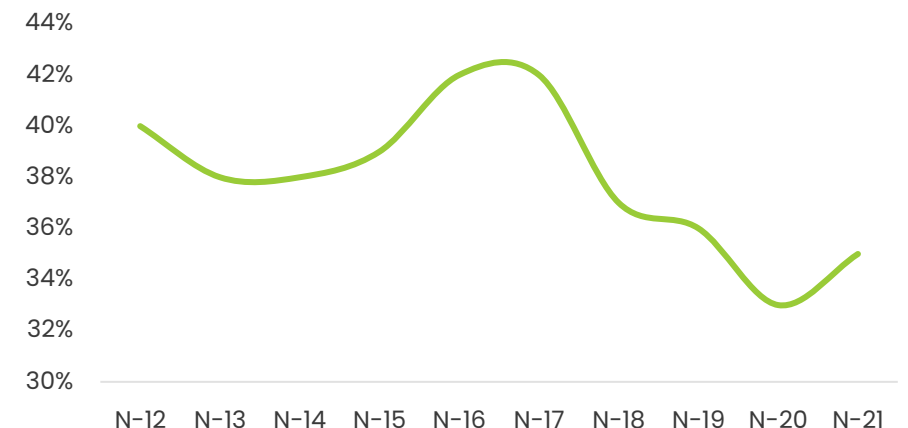
## Evolución Indicador de Cartera Vencida ponderada

Por composición de los TIPS



## Mora Máxima Soportada y Mora 120 días TIPS Pesos

Cifras en porcentaje



# Criterios de selección

## Filtros de deudores y garantías

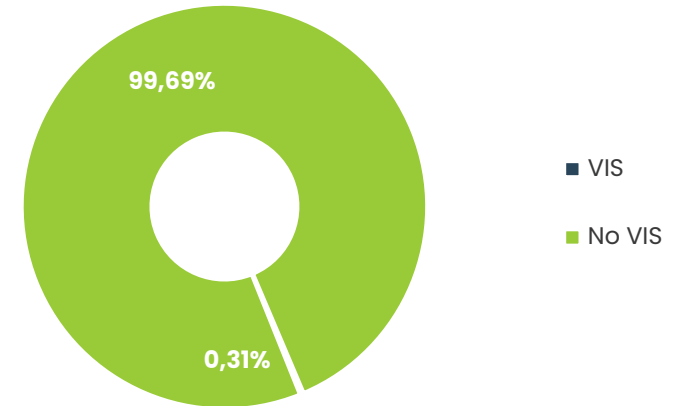
### Deudores:

- Relación cuota-ingreso máxima de 30% a la fecha de creación del crédito.
- Scoring de comportamiento y relacionado con el Loan To Value (LTV) menor o igual a 80%.
- Scoring de originación y relacionado con el LTV (menor o igual a 80%)

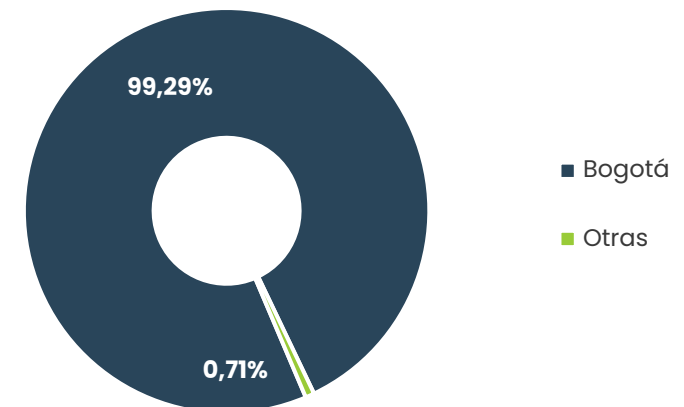
### Garantía:

- Hipoteca de primer grado.
- No se aceptan inmuebles que: i) presenten problemas estructurales de cimentación o similares, ii) se encuentren localizados en zonas afectadas por conflictos de orden público.
- No se aceptan inmuebles en obre negra o gris.
- No se aceptan inmuebles anteriores a 1960 para vivienda No Vis y 1980 para No VIS.
- No se aceptan inmuebles sujetos a régimen de patrimonio histórico o de conservación arquitectónica o cualquier otro régimen especial de conservación.

### Tipo de Cartera TIPS Pesos N-22



### Composición por zona geográfica



# Crterios de seleccin

## Filtros de los crditos a titularizar

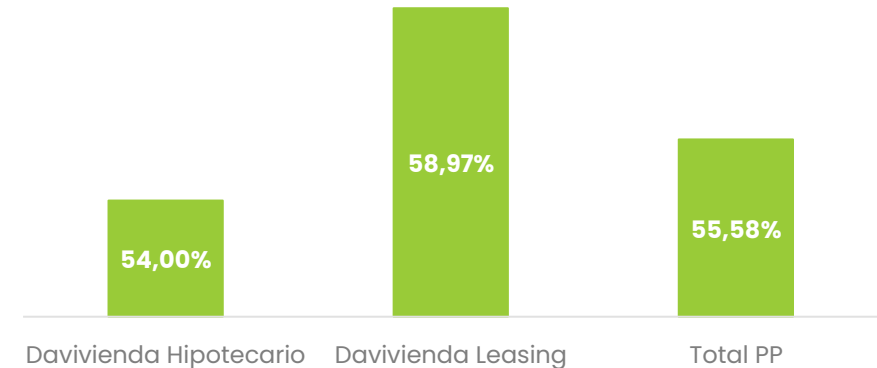
### Crditos:

- 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 para cartera VIS 100% A.
- Saldo mximo de capital \$600 millones para NO VIS y \$110 millones para VIS.
- Plazo restante al momento de la originacin mnimo de 5 aos y mximo 20 aos a la fecha de verificacin de parmetros.
- Edad de crditos VIS mnimo 1 ao.

### ¿Cuales son los mecanismos de cobertura de la emisin?

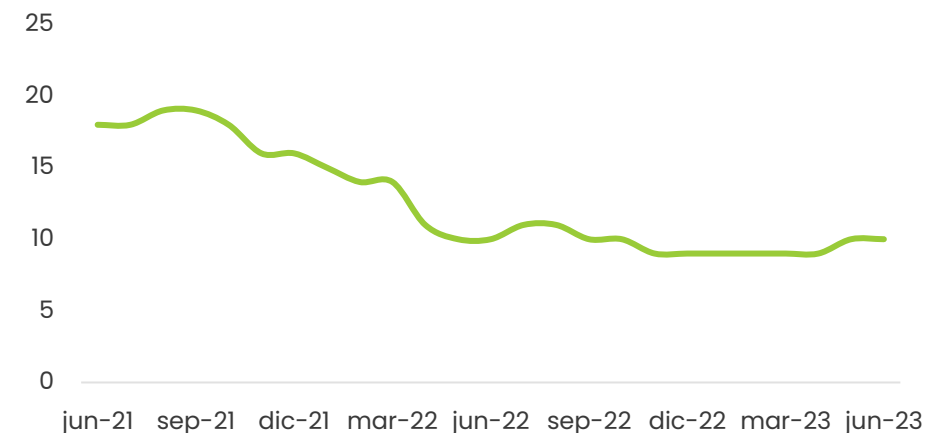
Los Mecanismos de Cobertura de la Emisin corresponden a los mecanismos de cobertura implementados en la Universalidad TIPS Pesos que son i) la Subordinacin de la Emisin, ii) el Mecanismo de Cobertura Parcial TC, iii) el Exceso de Margen (spread), iv) el Ajuste de Balance de Capital Requerido, v) las 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 y Contratos de Leasing

### Loan to Value (LTV) TIPS Pesos N-22



### Bienes recibidos en pago

Cifras en unidades



# Cobertura y pagos anticipados. Mecanismos y efecto prepago

Habitacional que conforman dicha Universalidad TIPS Pesos en los términos previstos en el Prospecto, concretamente el Mecanismo de Reducción de Tasas el cual tiende a mitigar el Riesgo de Prepago.

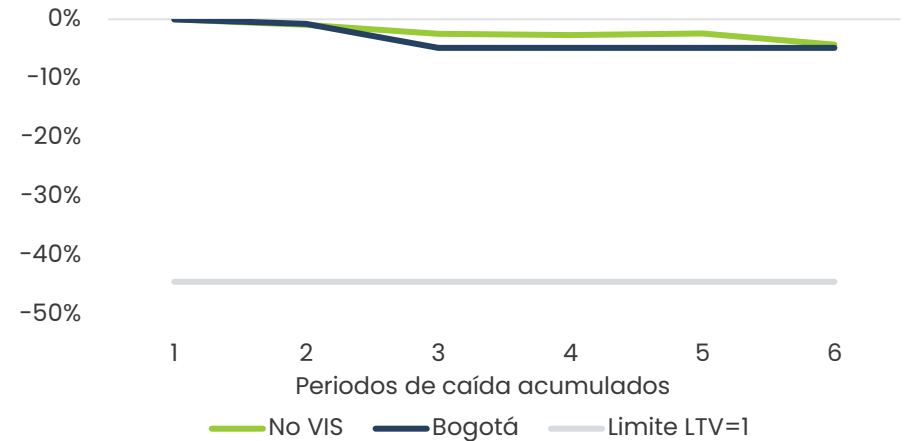
## ¿Qué efecto genera el prepago sobre estos títulos?

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 2,59 años, sujeto al escenario de prepago de 19,05% de la valoración.

## ¿Cómo ha sido el comportamiento del sector de vivienda?

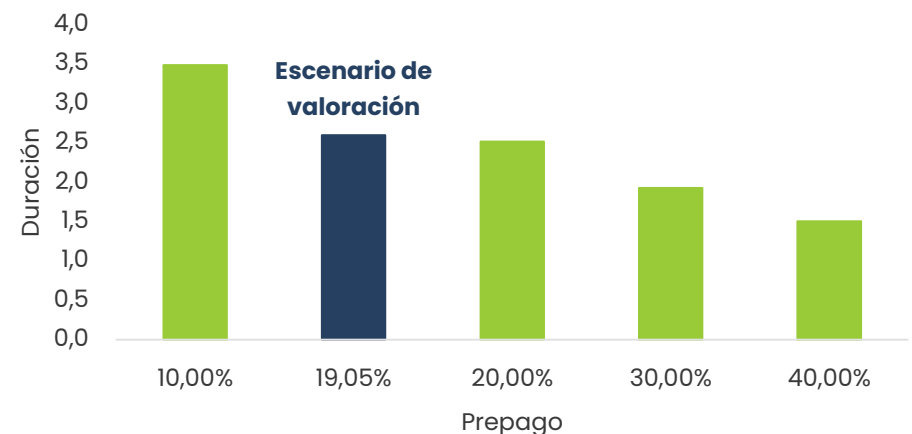
Las altas tasas de interés, resultado de las presiones inflacionarias que sufrió la economía colombiana el último año, desincentivaron los créditos de vivienda, por lo que cayeron las ventas de viviendas VIS y No VIS a Julio del 2023, donde pasaron de 20.000 unidades vendidas, a menos de 10.000. En consecuencia, el gobierno está ejecutando medidas con las bancas de fomento para reactivar la demanda de VIS, al mismo tiempo que el mercado prevé menores cifras de inflación durante el siguiente año, seguido de menores tasas y una reactivación del sector vivienda.

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



## Relación prepago vs duración

Cifras en años



# Características de la emisión

## Mercado y especificaciones del título

### ¿Cuáles son las características de la emisión de TIPS Pesos N-22?

La serie a emitir es en Tasa fija a 15 años (2038), con duración 2,59 años teniendo en cuenta un escenario de prepago de 19,05%. El monto de la emisión será entre COP 182.000 millones hasta COP 286.650 millones en la serie A (universalidad entre COP \$200.000 millones a COP \$315.000 millones). La titularización está calificada como AAA por BRC Ratings.

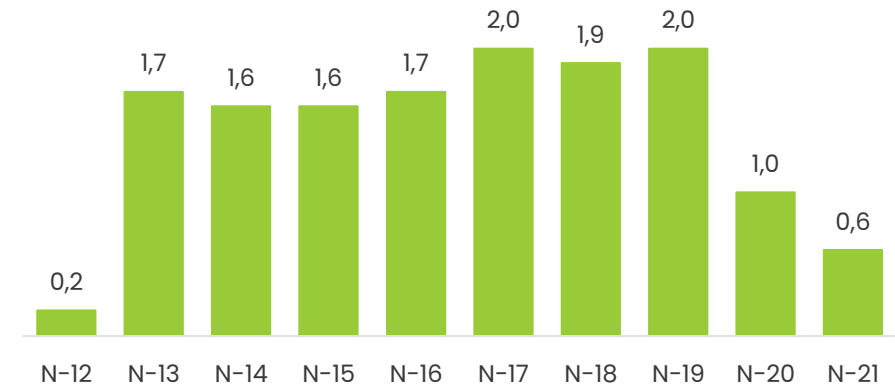
### ¿Cuáles son los principales riesgos identificados en el proceso de Titularización?

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.

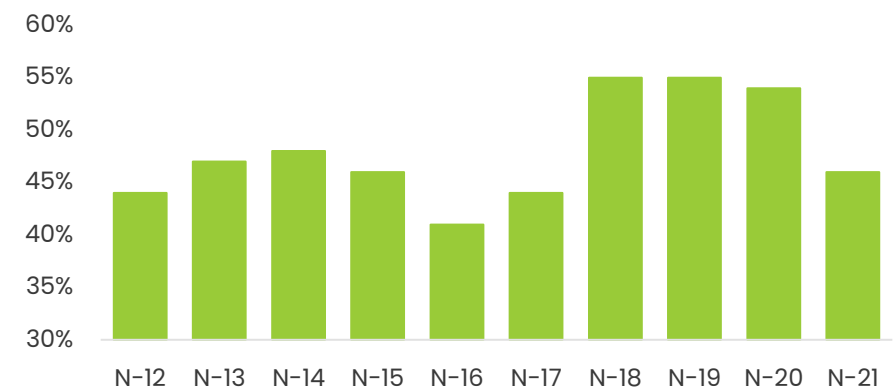
Entre otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios se encuentran: i) Riesgo de deterioro de los bienes dados en leasing, ii) riesgo de deterioro de las garantías hipotecarias, iii) riesgo de muerte de los deudores locatarios, iv) riesgo de disminución de ingresos de la universalidad producto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

### Mora actual 120 días por titularización

Cifras en %



### LTV por titularización

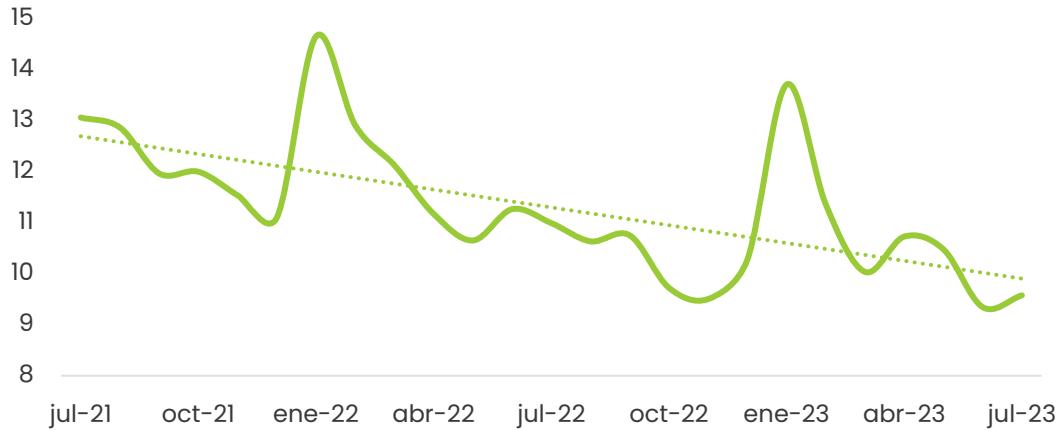


# Mercado Hipotecario

## Principales cifras

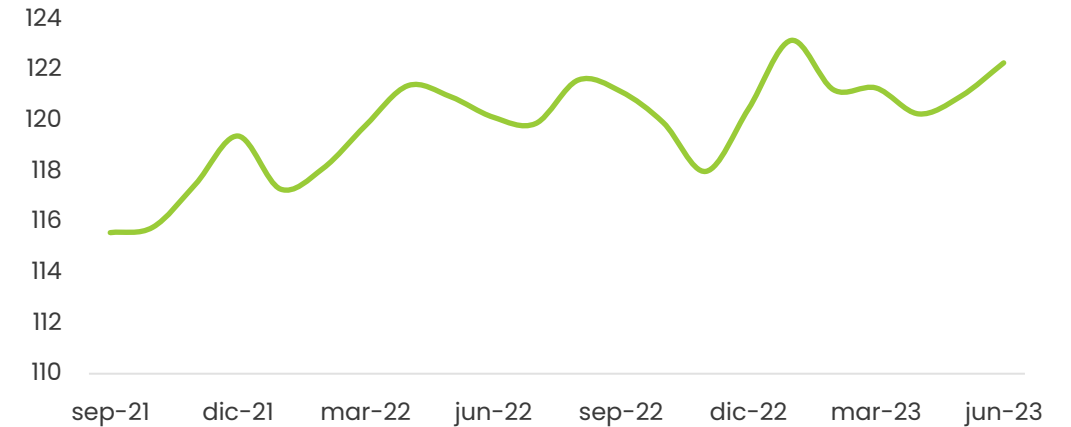
### Índice de Desempleo Colombia

Cifras en %



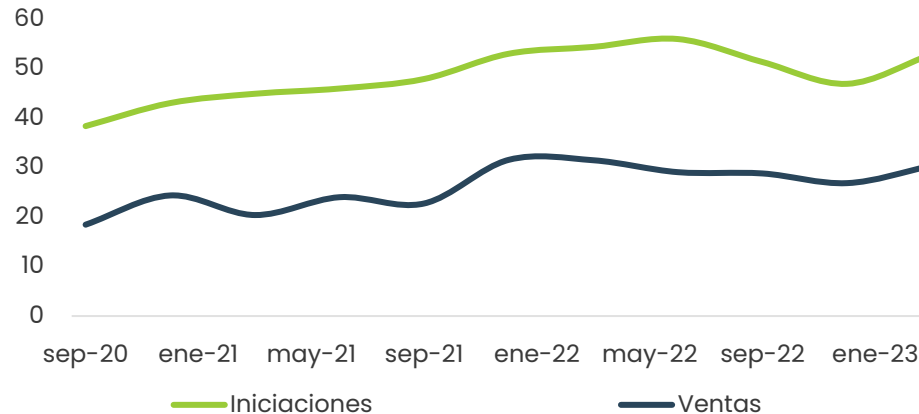
### Indicador de seguimiento a la economía (ISE)

Cifras en unidades



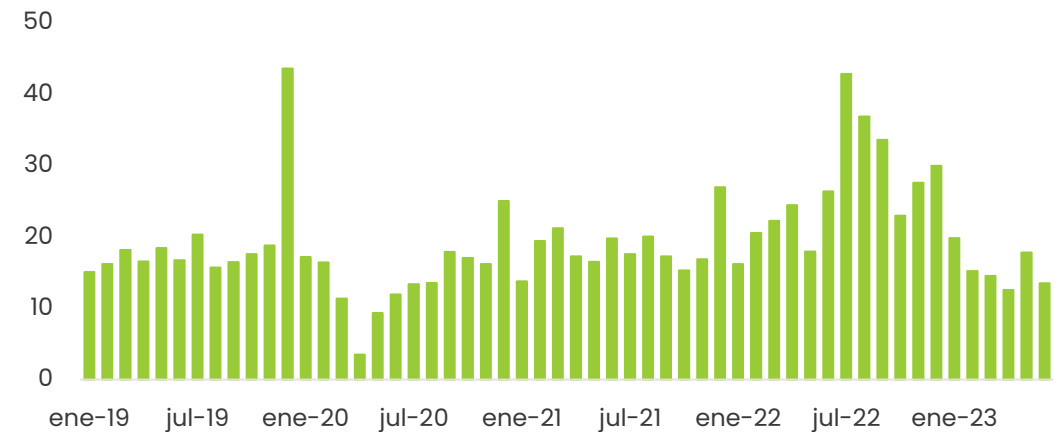
### Ventas mensuales de vivienda vs iniciaciones de vivienda en Colombia

Cifras en %



### Índice Licencias de Construcción Colombia

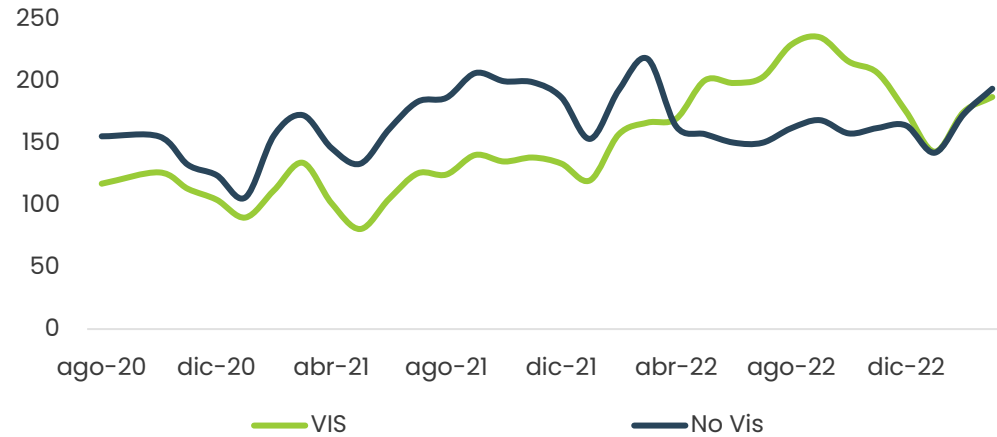
Cifras en miles de M2





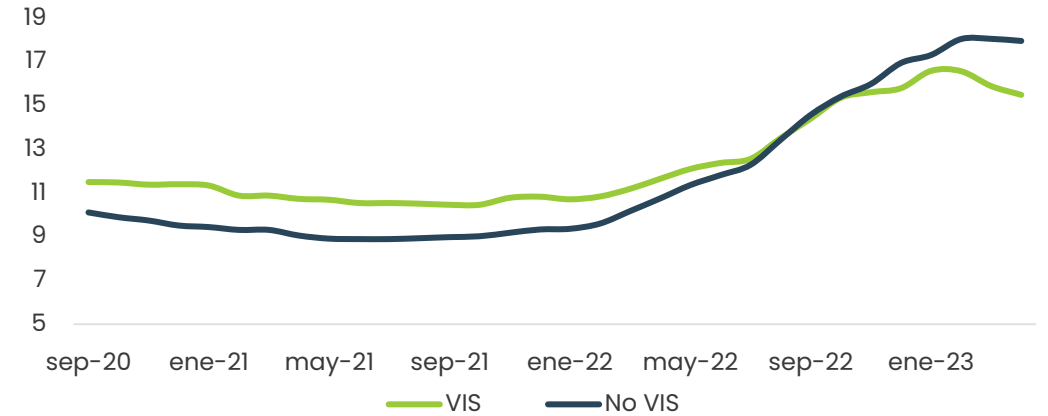
### M2 Concreto destinados al Sector Vivienda en Colombia

Cifras en miles de M<sup>2</sup>



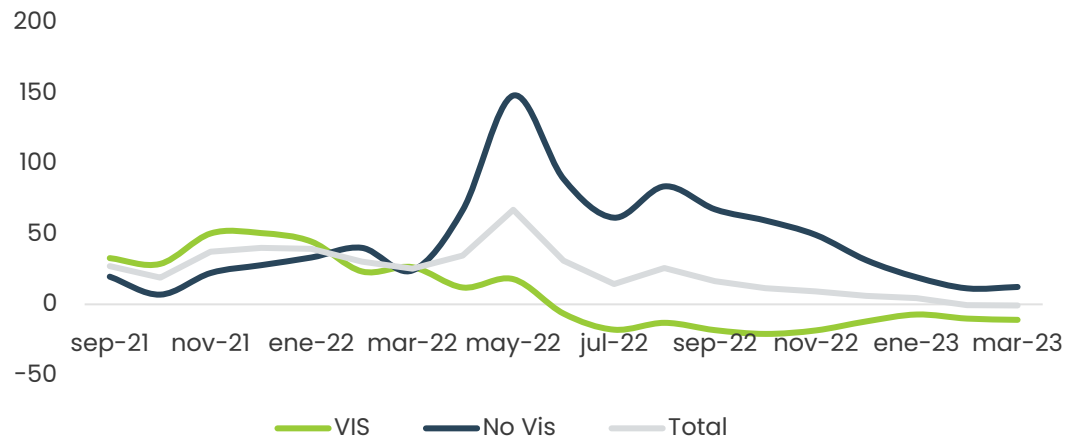
### Comportamiento tasa de interés adquisición de vivienda

Cifras en %



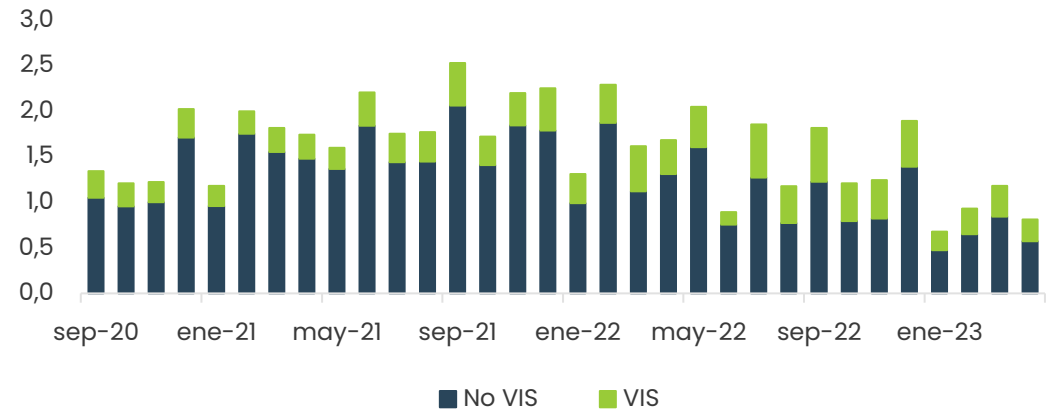
### Var A/A % M2 Concreto destinados al Sector Vivienda en Colombia

Cifras en %

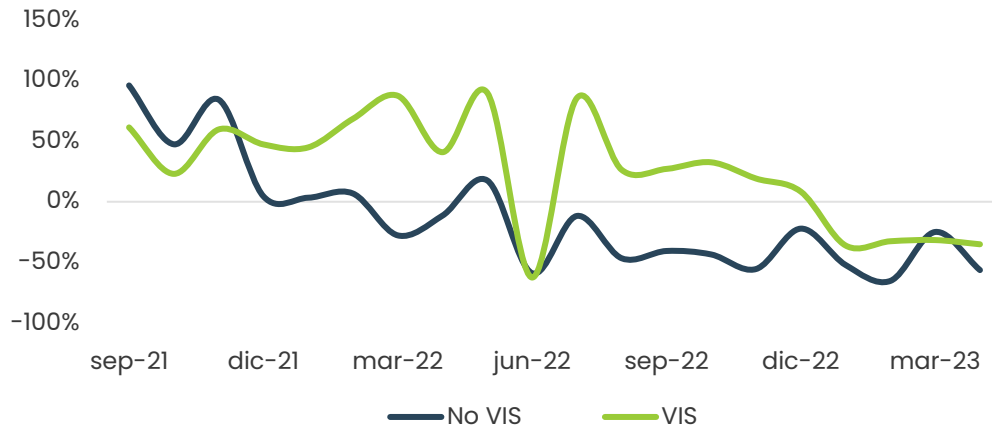


### Desembolsos mensuales cartera de vivienda Colombia

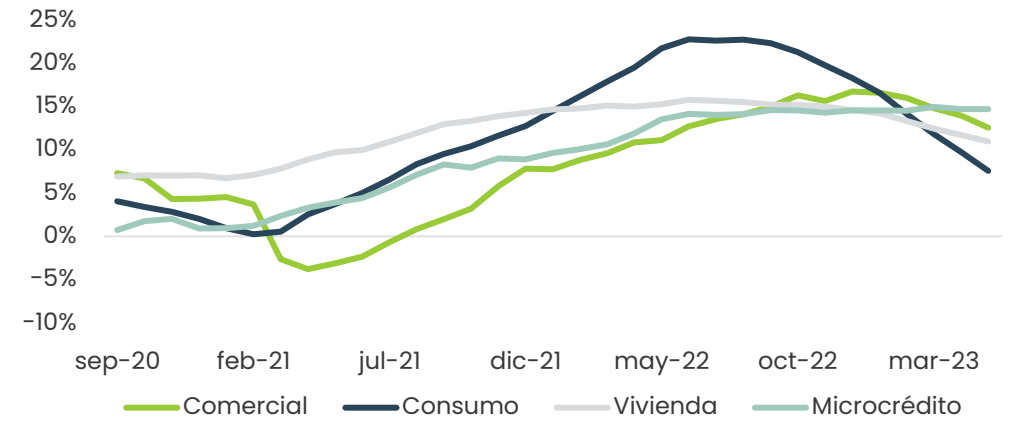
Cifras COP billones



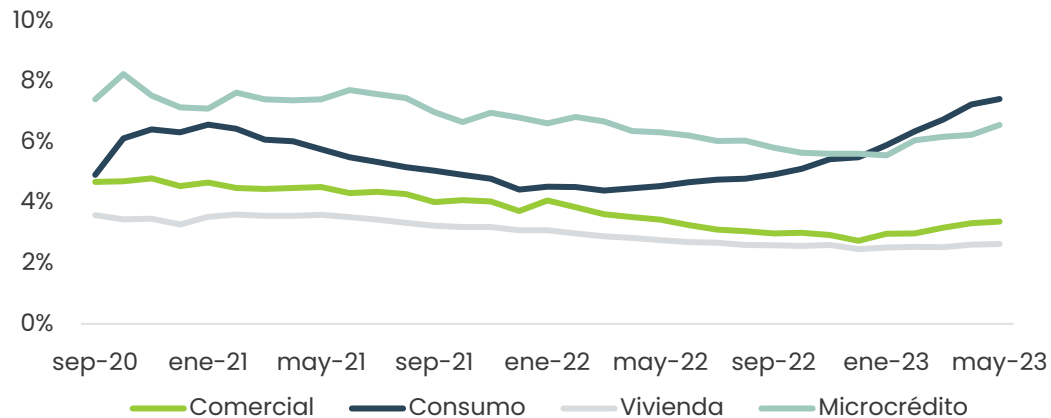
### Var. A/A desembolsos (acumulados 12 meses) cartera de vivienda Colombia



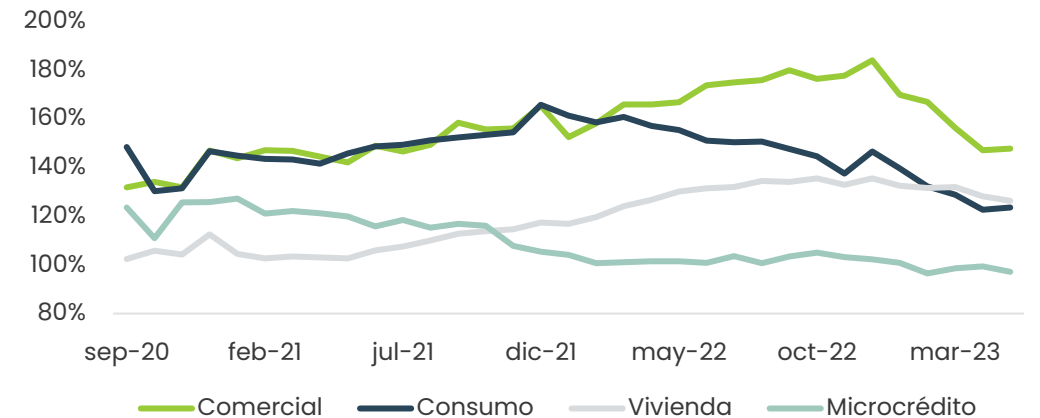
### Evolución crecimiento anual de la cartera total y sus principales segmentos en Colombia



### Evolución calidad de cartera total y sus principales segmentos en Colombia



### Evolución indicador de cobertura de cartera por segmento



# ¿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](mailto:juan.ballen@casadebolsa.com.co)  
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22622



**José Julian Achury**  
Analista de Renta Fija  
[jose.achury@casadebolsa.com.co](mailto:jose.achury@casadebolsa.com.co)  
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22602



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



**Juan Camilo Gutiérrez**  
Practicante de Renta Fija  
[juan.gutierrez@casadebolsa.com.co](mailto:juan.gutierrez@casadebolsa.com.co)  
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22710



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



**Angie Katherine Rojas**  
Analista de Renta Variable  
[angie.rojas@casadebolsa.com.co](mailto:angie.rojas@casadebolsa.com.co)  
+57 (601) 606 21 00 Ext. 22703




**Brayan Andrey Álvarez**  
Analista de Renta Variable  
[brayan.alvarez@casadebolsa.com.co](mailto: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](mailto:analisis.estrategiaCB@casadebolsa.com.co)

## Síguenos:

 @CasadeBolsaSCB

 CasadeBolsaGrupoAval

   Casa de Bolsa SCB Grupo Aval

 [www.casadebolsa.com.co](http://www.casadebolsa.com.co)

Accede a todos  
nuestros informes  
**escaneando** el  
siguiente código QR



### Bogotá

**t.** (601) 606 21 00

**f.** 755 03 53

**d.** Cra 13 No 26-45, Oficina  
502, Edificio  
Corficolombiana

### Medellín

**t.** (604) 604 25 70

**f.** 321 20 33

**d.** Cl 16 A sur No 43A-49,  
Piso 11, Edificio  
Corficolombiana

### Cali

**t.** (602) 898 06 00

**f.** 889 01 58

**d.** Cl 10 No 4-47, Piso 21  
Edificio Corficolombiana

### Bucaramanga

**t.** (602) 898 06 00

**f.** 889 01 58

**d.** Cl 10 No 4-47, Piso 21  
Edificio Corficolombiana

# 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.**