



## Emisión TIPS Pesos N-21

### Preguntas frecuentes sobre el emisor

**CasadeBolsa**  
la comisionista de bolsa de Grupo Aval



junio de 2021

# Preguntas y respuestas frecuentes

## Sobre los TIPS Pesos N-21

### ¿Qué son los TIPS Pesos N?

Los TIPS Pesos N son titularizaciones efectuadas sobre carteras hipotecarias denominadas en pesos colombianos de establecimientos de crédito afiliados, estructurados y emitidos por la Titularizadora Colombiana. Los TIPS Pesos N generalmente se emiten sobre una canasta de créditos de diferentes plazos y calificaciones, lo que asegura una mejor dispersión del riesgo y un plan de amortizaciones.

### ¿Cuáles son las características de los créditos a titularizar en la emisión de TIPS Pesos N-21?

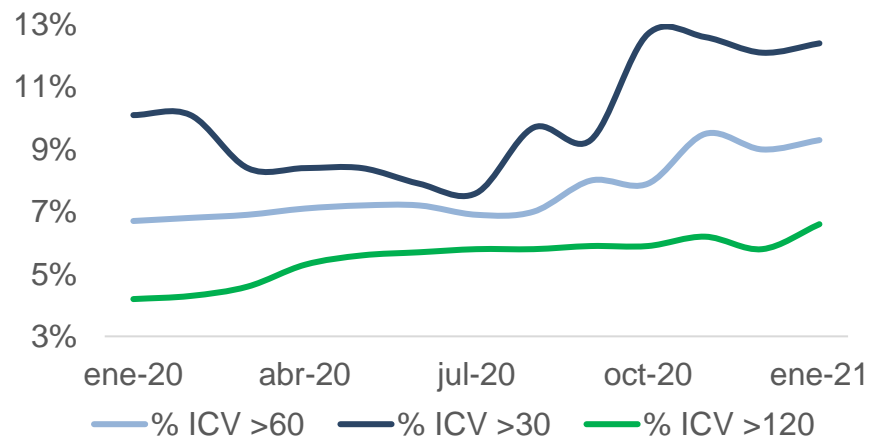
En total son 4.786 créditos hipotecarios por un valor de \$400 mil millones, los cuales corresponden en su totalidad al único originador de la cartera hipotecaria para esta emisión, Davivienda. De dicha cartera a descontar el 85% son créditos No VIS y 15% restante son créditos VIS. La cartera cuenta con una vida media de 13,9 años.

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

Dada la coyuntura actual se implementaron algunos refuerzos a los criterios de selección de las carteras hipotecarias. A continuación se verán algunos de los criterios principales de las tres categorías:

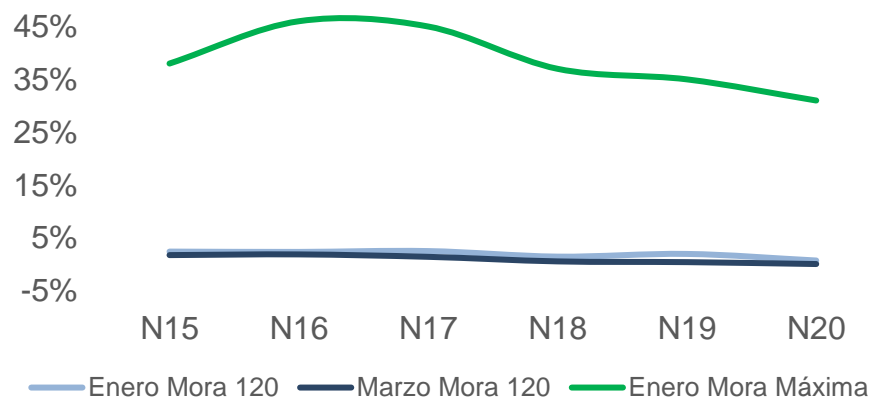
### Evolución Indicador de Cartera Vencida

ICV 30, 60 y 120 días



### Mora Máxima Soportada y Mora 120 días TIPS Pesos

Datos a Enero 2021



# Preguntas y respuestas frecuentes

## Sobre los TIPS Pesos N-21

### • 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%.

### • Créditos:

- ✓ Mínimo el 98% calificados como A para No VIS para cartera VIS 100% A.
- ✓ Saldo máximo de capital \$500 millones para No VIS y \$70 millones para VIS.

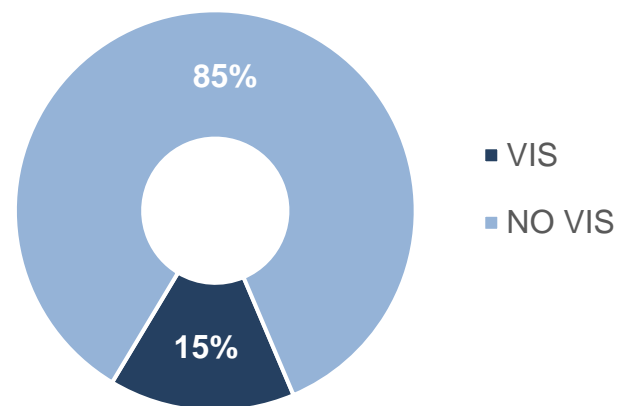
### • Garantía:

- ✓ 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.

### ¿Cuáles son los mecanismos de cobertura de la emisión?

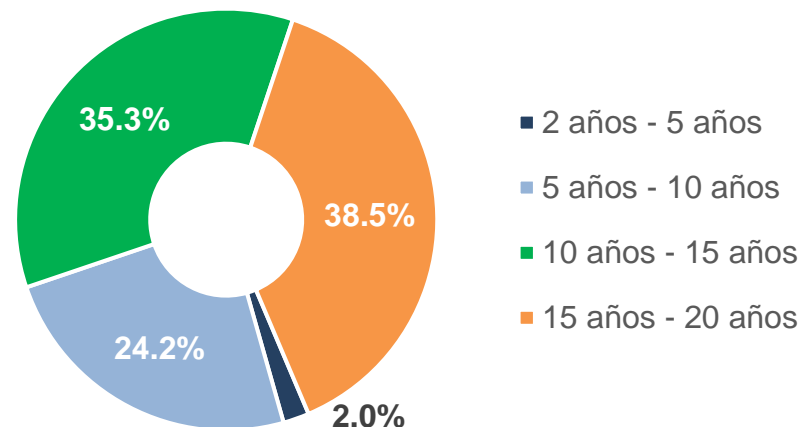
Los mecanismos de cobertura de la emisión son los siguientes: i) Subordinación de la Emisión ii) Mecanismo de Cobertura parcial Titularizadora Colombiana, iii) Ajustes de balance, iv) Cláusulas de suspensión de pagos, v) Exceso de spread, vi) Mecanismo de reducción de tasa.

### Tipo de Cartera TIPS Pesos N-21



### Distribución de Plazo Restante TIPS Pesos N-21

Plazo Restante Promedio: 13,9 años



# Preguntas y respuestas frecuentes

## Sobre los TIPS Pesos N-21

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

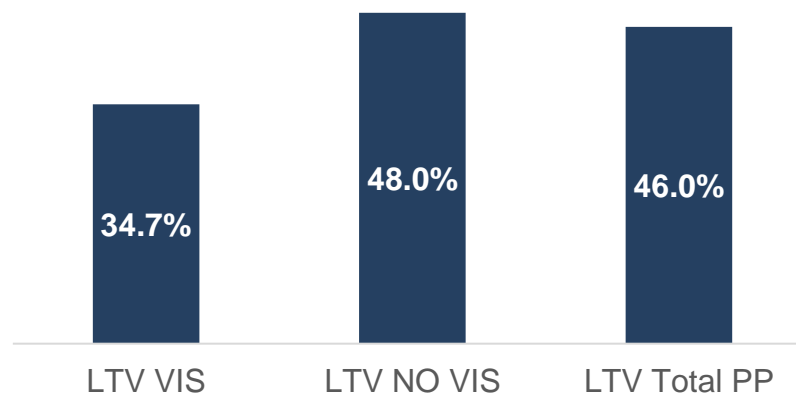
Los prepagos generan cambios en la fecha de pago, el plazo, la vida media, la duración y el flujo de interés, haciendo que de darse un prepago todos estos disminuyan. Razón por la cual se explica que a pesar de ser un título emitido a 13 años, su duración sea de 2,6 años sujeto a un escenario de prepago del 19,53%.

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

A pesar de lo experimentado en 2020 con la aparición del COVID-19 y las posteriores restricciones, en ese año se logró consolidar el mayor número de ventas de vivienda en la historia alcanzando las 151 mil viviendas vendidas registrando un crecimiento de 6,48%; dicho movimiento ha sido impulsado principalmente al crecimiento de ventas de viviendas tipo VIS que han sido favorecidas por las políticas gubernamentales de subsidios económicos, mientras que las ventas de No VIS se han mantenido estables.

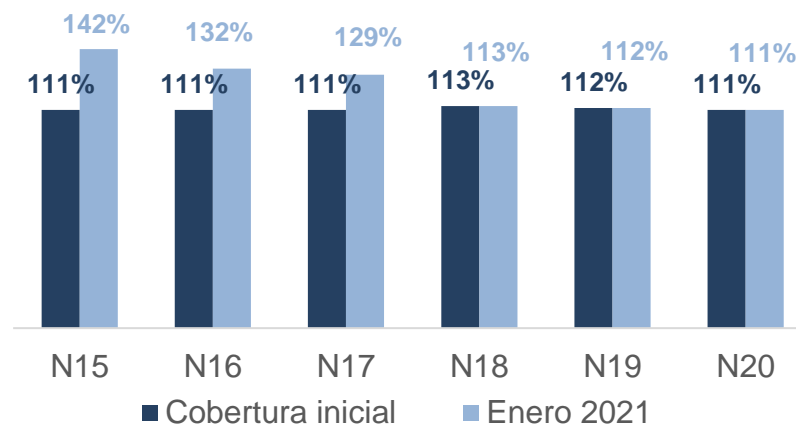
Adicionalmente, se destaca que la expectativa es positiva para el sector de la mano de la continuación de las políticas de apoyo gubernamental y los niveles históricamente bajos en las tasas de interés hipotecarias.

### Loan to Value (LTV) TIPS Pesos N-21



### Coberturas TIPS Pesos

Cobertura inicial de la Serie A vs Cobertura actual enero 2021



# Preguntas y respuestas frecuentes

## Sobre los TIPS Pesos N-21

### ¿Cuáles son las características de la emisión de TIPS Pesos N-21?

La serie a emitir es en Tasa fija a 13 años (2034), con duración 2,60 años teniendo en cuenta un escenario de prepago de 19,53%. El monto de la emisión será entre \$290.000 millones y \$356.000 millones (la universalidad es entre \$325.843 millones y \$400.000 millones). La calificación esperada es de AAA por Fitch Ratings.

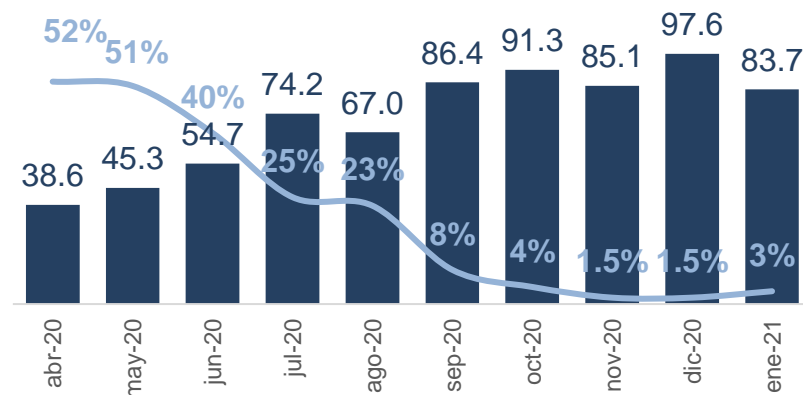
### ¿Cuáles son las principales riesgos identificados en el proceso de Titularización?

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 las Garantías Hipotecarias, ii) Riesgo de muerte de los Deudores, iii) Riesgo de disminución de ingresos de la Universalidad producto de la modificación de las condiciones de los créditos titularizados. Para mayor información sugerimos consultar el Prospectó Preliminar de Información (consúltelo [AQUÍ](#)).

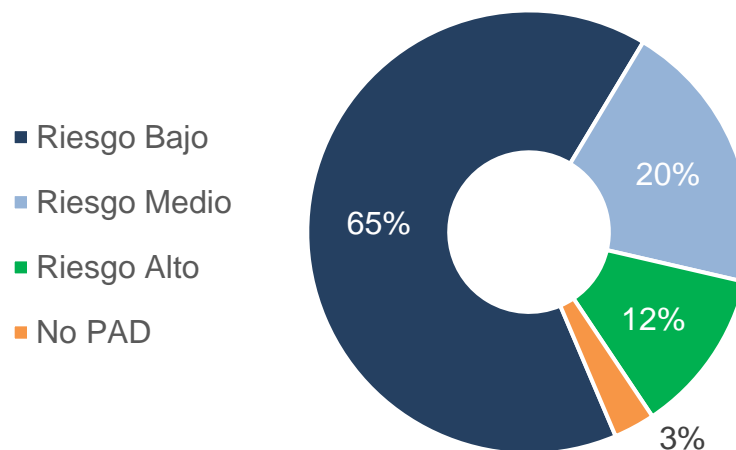
### Recaudo de la Cartera – Alivios TIPS Pesos N

Cifras en miles de millones COP



■ Recaudo Emisiones Serie A Vigentes — % Cartera Alivios PP

### Clasificación PAD Enero 2021



Fuente: Titularizadora Colombiana, cálculos Casa de Bolsa

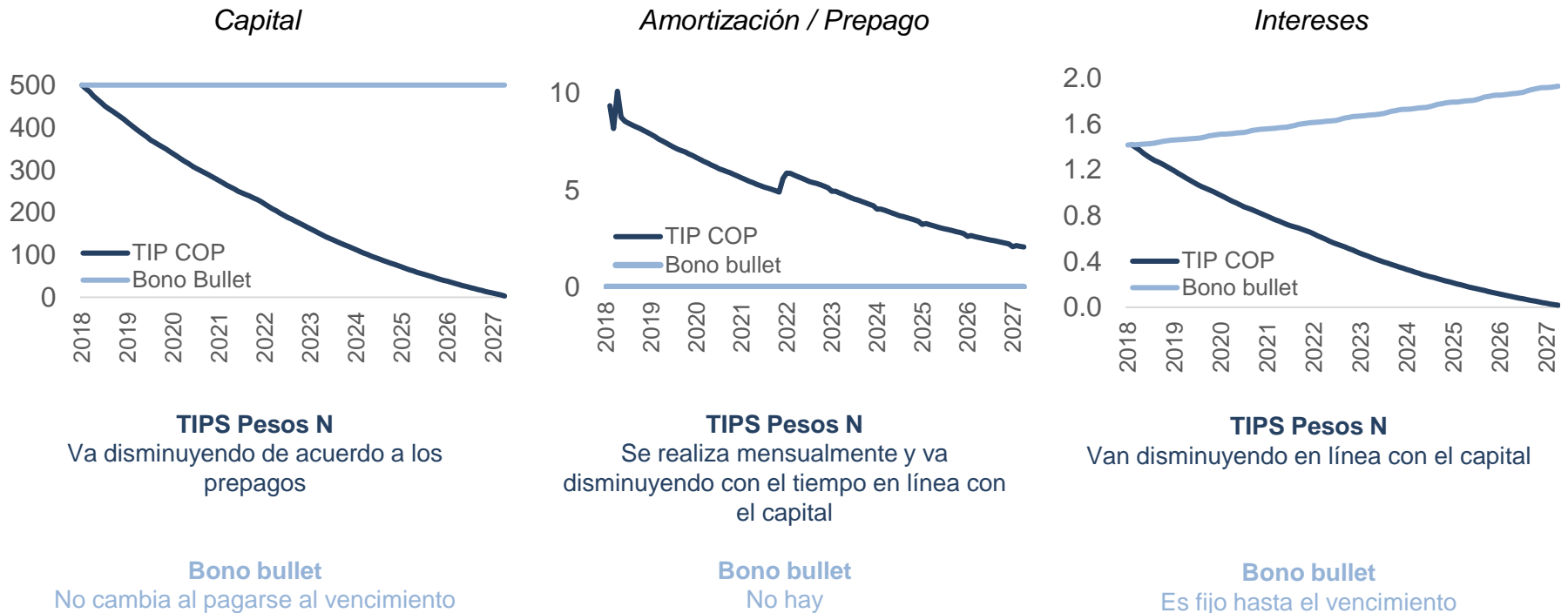
# Estructura de caja futura TIPS Pesos N

## Comparativo entre un bono bullet y uno con prepagado

### Ejemplo:

- **Monto del crédito:** COP\$500,000,000
- **Tasa cupón:** 3.40%NMV (ejemplo)
- **Tasa de compra:** 3.45% (ejemplo)
- **Prepago TIPS Pesos N:** 12.57% (escenario base)

### Diferencias entre estructura de caja futura TIPS Pesos N y bono bullet



#### TIPS Pesos N

Va disminuyendo de acuerdo a los prepagos

#### Bono bullet

No cambia al pagarse al vencimiento

#### TIPS Pesos N

Se realiza mensualmente y va disminuyendo con el tiempo en línea con el capital

#### Bono bullet

No hay

#### TIPS Pesos N

Van disminuyendo en línea con el capital

#### Bono bullet

Es fijo hasta el vencimiento

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

---

# Mercado Hipotecario

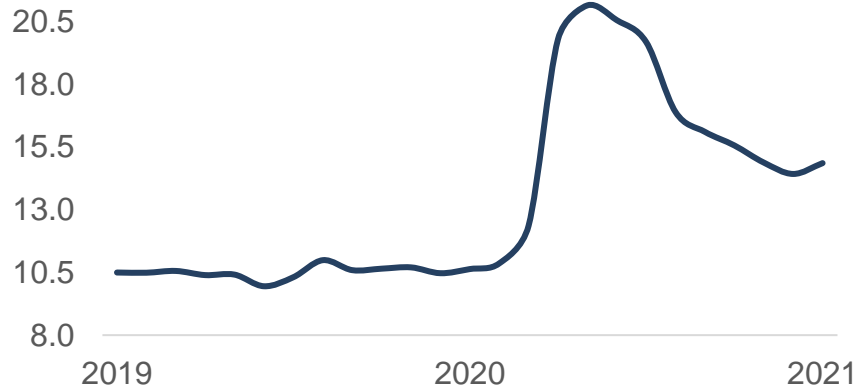
## Principales cifras

# Disposición a Comprar Vivienda se recupera significativamente

## Ventas de Vivienda se mantienen elevadas

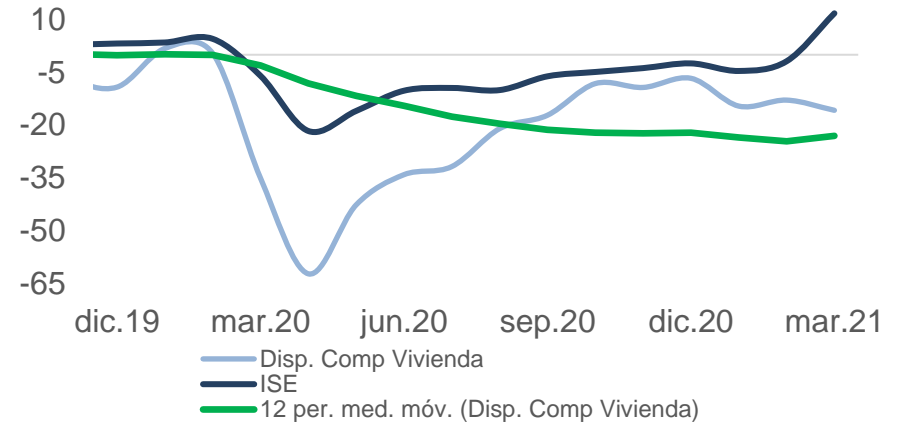
### Índice de Desempleo Colombia desestacionalizado

Cifras en %

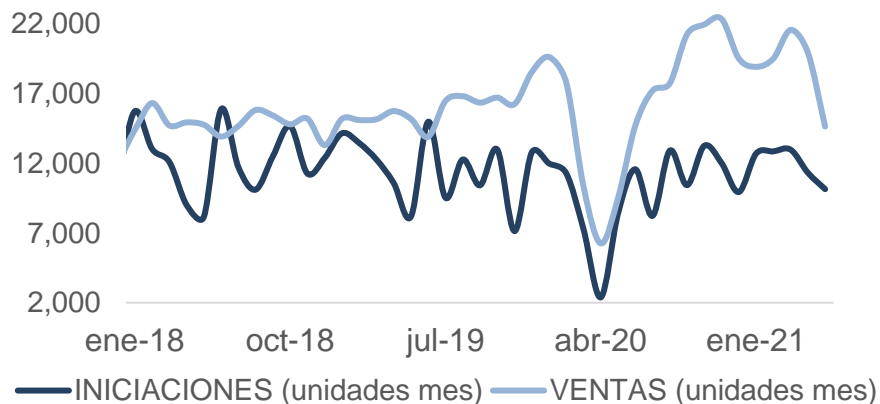


### Índice disposición a comprar vivienda Colombia vs ISE

Cifras en %

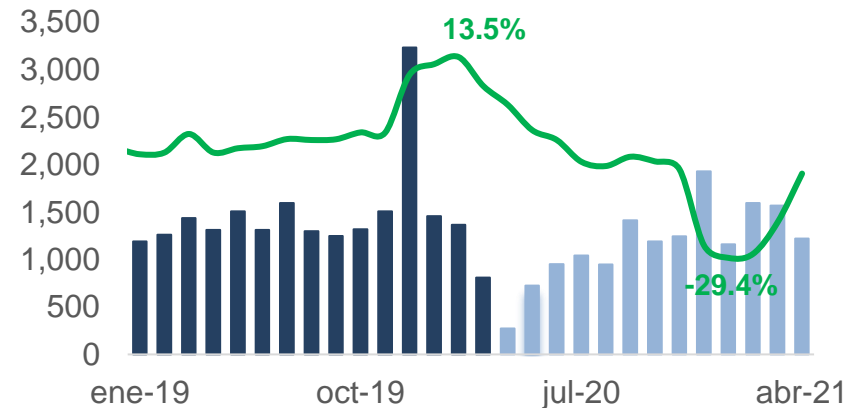


### Ventas mensuales de vivienda vs iniciaciones de vivienda en Colombia



### Índice Licencias de Construcción Colombia

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



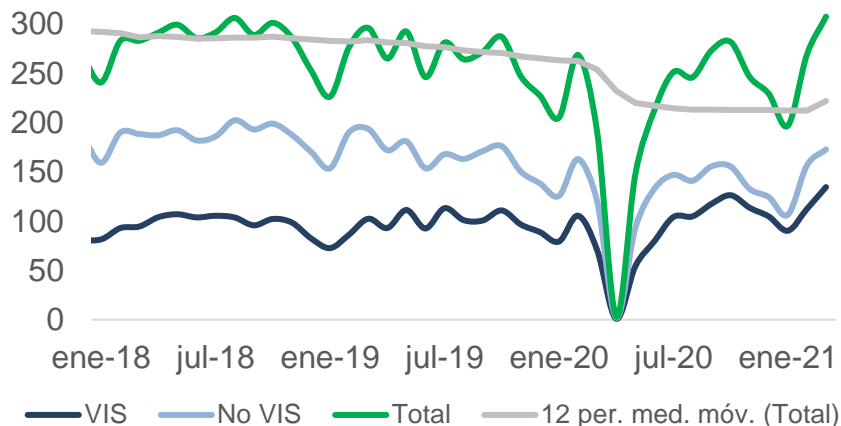


# Concreto destinado a vivienda rebota significativamente

## Los desembolsos de cartera hipotecaria repuntaron

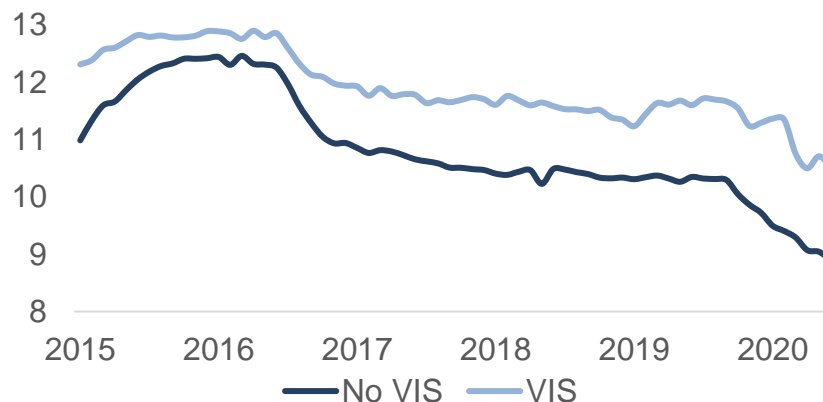
### M<sup>2</sup> Concreto destinados al Sector Vivienda en Colombia

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

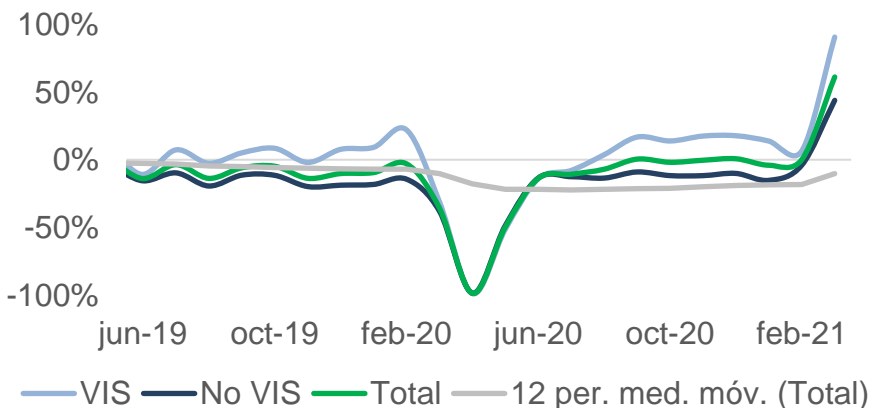


### Comportamiento tasa de interés hipotecaria

Cifras en %

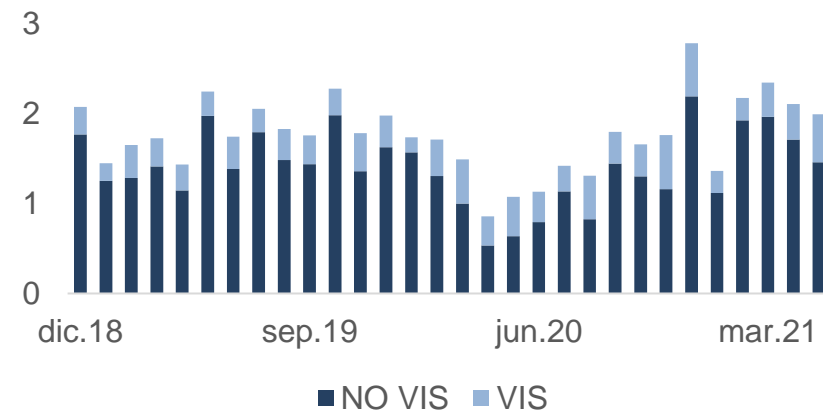


### Var A/A % M<sup>2</sup> Concreto destinados al Sector Vivienda en Colombia



### Desembolsos mensuales cartera de vivienda Colombia

Cifras COP billones

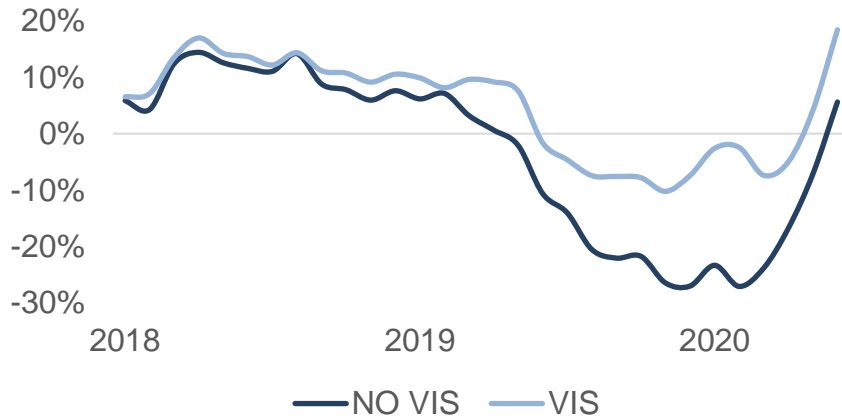


VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

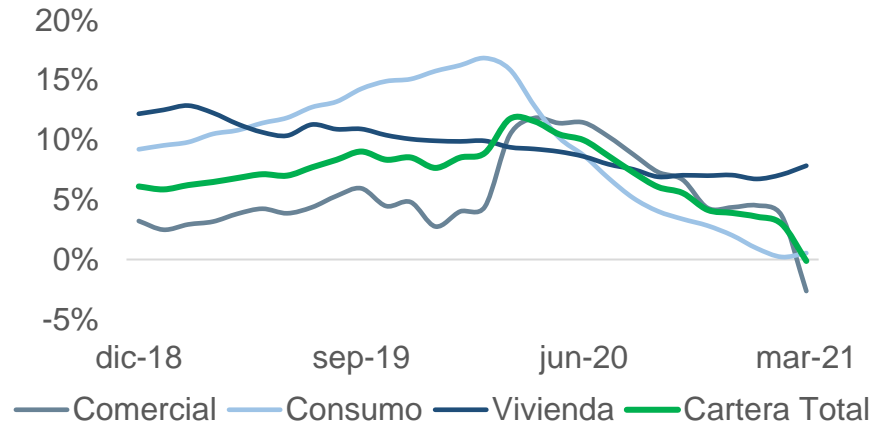
# Cartera hipotecaria refleja resiliencia respecto a las demás carteras

## Cobertura de la cartera de vivienda cerró 2020 en niveles saludables

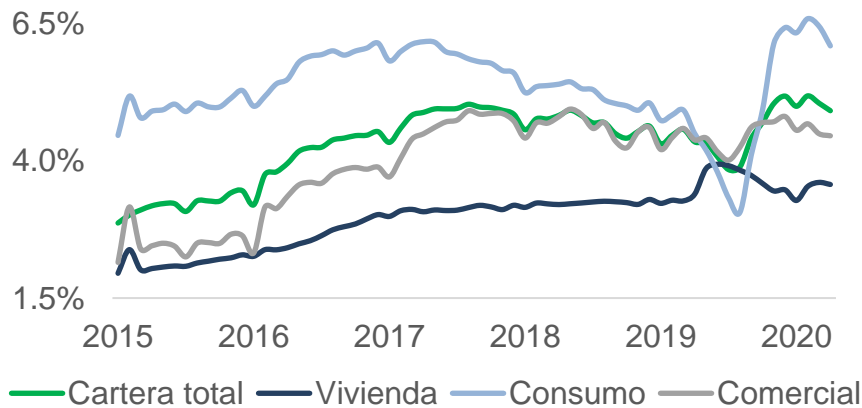
**Var. A/A desembolsos (acumulados 12 meses) cartera de vivienda Colombia**



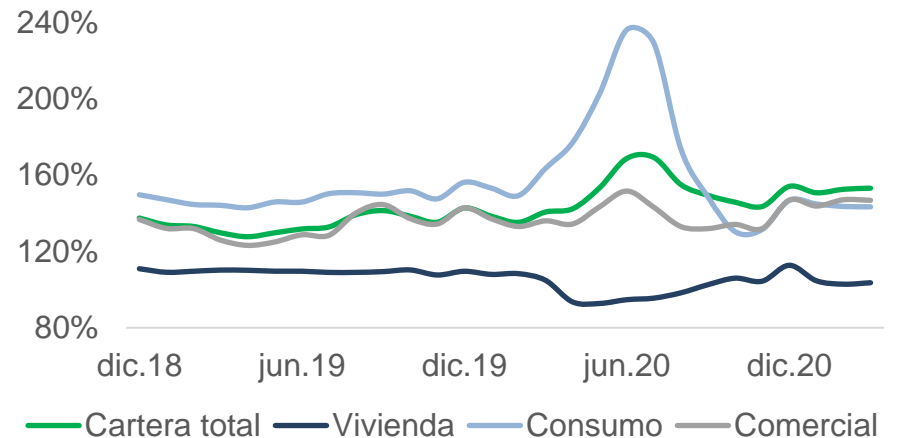
**Evolución crecimiento anual de la cartera total y sus principales segmentos en Colombia**



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



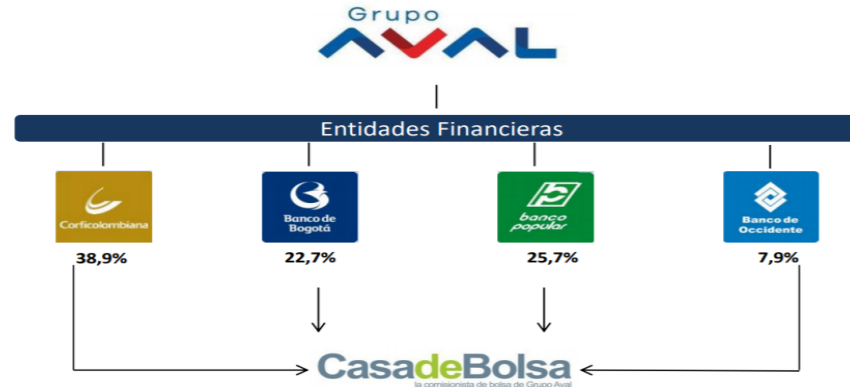
**Evolución indicador de cobertura de cartera por segmento**



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

# ¿Quiénes somos?

## Casa de Bolsa, la Comisionista de Bolsa de Grupo Aval



Cargo	Nombre	e-mail	Teléfono
Director Análisis y Estrategia	Juan David Ballén	<a href="mailto:juan.ballen@casadebolsa.com.co">juan.ballen@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22622
Analista Junior Renta Fija	Daniel Numpaque	<a href="mailto:daniel.numpaque@casadebolsa.com.co">daniel.numpaque@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22602
Analista Junior Renta Fija	Luis Felipe Sánchez	<a href="mailto:Luis.sanchez@casadebolsa.com.co">Luis.sanchez@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22710
Practicante Renta Fija	Maria José Ochoa	<a href="mailto:maria.ochoa@casadebolsa.com.co">maria.ochoa@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 23632
Gerente de Renta Variable	Omar Suarez	<a href="mailto:omar.suarez@casadebolsa.com.co">omar.suarez@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22619
Analista Junior Acciones	Alejandro Ardila	<a href="mailto:alejandro.ardila@casadebolsa.com.co">alejandro.ardila@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22703
Analista Junior Acciones	Sergio Segura	<a href="mailto:sergio.segura@casadebolsa.com.co">sergio.segura@casadebolsa.com.co</a>	602100 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.

# Advertencia

## 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.**

# Análisis y Estrategia

---

Dirija sus inquietudes y comentarios a:

analisis.estrategiaCB@casadebolsa.com.co | (571) 606 21 00 | Twitter: @CasadeBolsaSCB | www.casadebolsa.com.co

## **Bogotá**

TEL (571) 606 21 00

FAX 755 03 53

Cra 13 No 26-45, Oficina 502

Edificio Corficolombiana

## **Medellín**

TEL (574) 604 25 70

FAX 321 20 33

Cl 3 sur No 41-65, Of. 803

Edificio Banco de Occidente

## **Cali**

TEL (572) 898 06 00

FAX 889 01 58

Cl 10 No 4-47, Piso 21

Edificio Corficolombiana

**CasadeBolsa**  
la comisionista de bolsa de Grupo Aval

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



---

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.