



## Emisión TIPS U-5

### Preguntas frecuentes sobre el emisor

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



septiembre de 2021

# Preguntas y respuestas frecuentes

## Sobre los TIPS U-5

### ¿Qué son los TIPS U?

Los TIPS son titularizaciones efectuadas sobre carteras hipotecarias, para el caso de los TIPS U las titularizaciones están denominadas en la UVR, las cuales son estructuradas y emitidas por Titularizadora Colombiana. Los TIPS U generalmente se emiten sobre una canasta de créditos de diferentes plazos y calificaciones, lo que asegura una mejor dispersión del riesgo.

### ¿Cuáles son las características de los créditos a titularizar en la emisión de TIPS U-5?

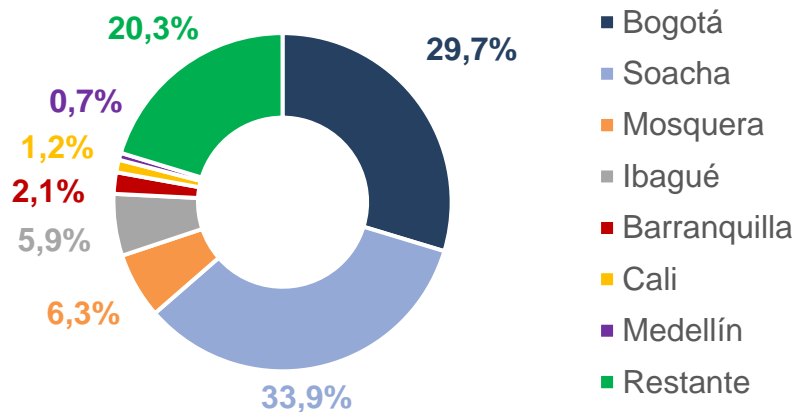
En total son 6.920 créditos hipotecarios por un saldo en UVR de 913,5 millones, los cuales corresponden en su totalidad al único originador de la cartera hipotecaria para esta emisión, Davivienda. De dicha cartera el 80% son créditos VIS y 20% restante son créditos no VIS. El Plazo Restante PP es de 148 meses.

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

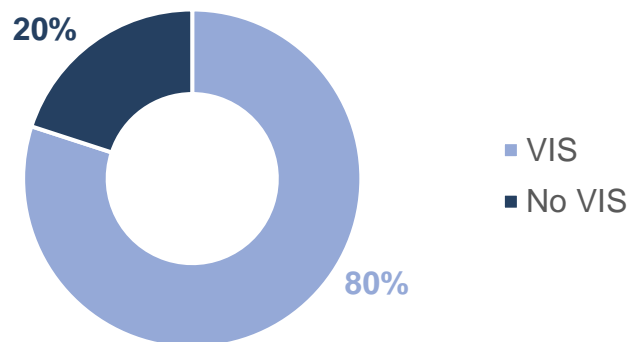
Los mecanismos de cobertura de la emisión son los siguientes: i) Subordinación de la Emisión ii) Mecanismo de Cobertura parcial TC, iii) Ajustes de Balance, iv) Cláusulas de suspensión de pagos, v) Exceso de spread, vi) Mecanismo de reducción de tasa.

### Composición Geográfica de la Cartera a titularizar

Datos a julio 2021



### Tipo de vivienda



Fuente: Titularizadora Colombiana, cálculos Casa de Bolsa

# Preguntas y respuestas frecuentes

## Sobre los TIPS U-5

### ¿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.

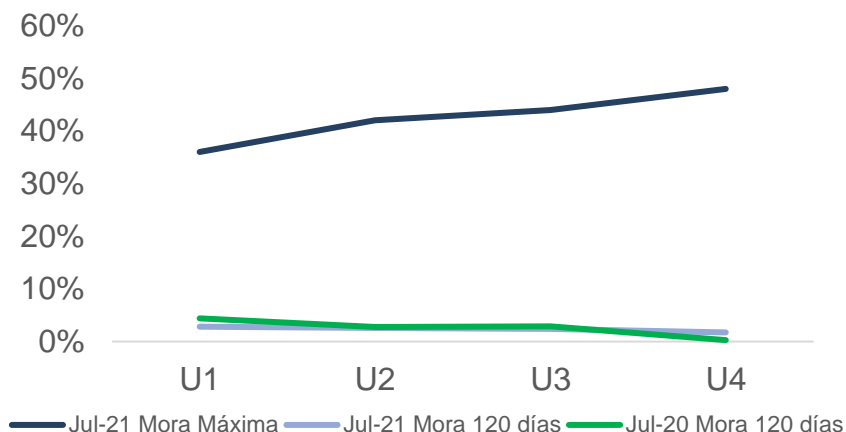
Entre otros riesgos relacionados con los Créditos Hipotecarios se encuentran: i) Riesgo de deterioro de las Garantías Hipotecarias, ii) Riesgo de muerte de los Deudores, iii) Riesgo de disminución de ingresos de la Universalidad producto de la modificación de las condiciones de los créditos titularizados. Para mayor información sugerimos consultar el Prospectó Preliminar de Información (consúltelo [AQUÍ](#)).

### ¿Qué efecto genera el prepago sobre el título?

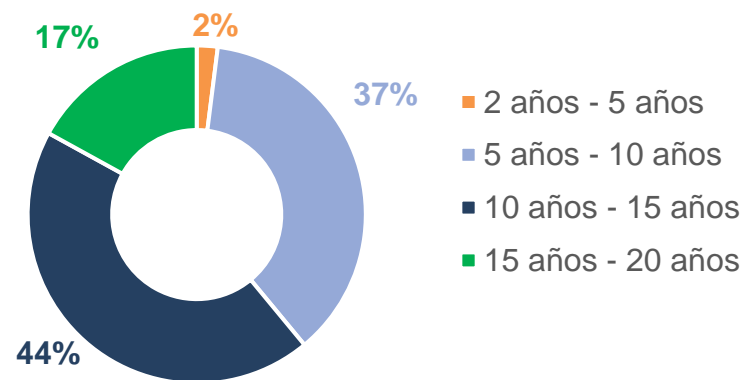
Los prepagos generan cambios en la fecha de pago, el plazo, la vida media, la duración y el flujo de interés, haciendo que de darse un prepago todos estos disminuyan. Razón por la cual se explica que, a pesar de ser un título emitido a 15 años, su duración sea de 3,27 años sujeto a un escenario de prepago del 12,12%.

### Mora Máxima Soportada y Mora 120 días<sup>1</sup> TIPS U

Datos a julio 2021



### Distribución de Plazo Restante TIPS U-5



Fuente: Titularizadora Colombiana, cálculos Casa de Bolsa

1. Indicador de mora 120 días = cartera vencida / saldo inicial de la emisión

# Preguntas y respuestas frecuentes

## Sobre los TIPS U-5

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

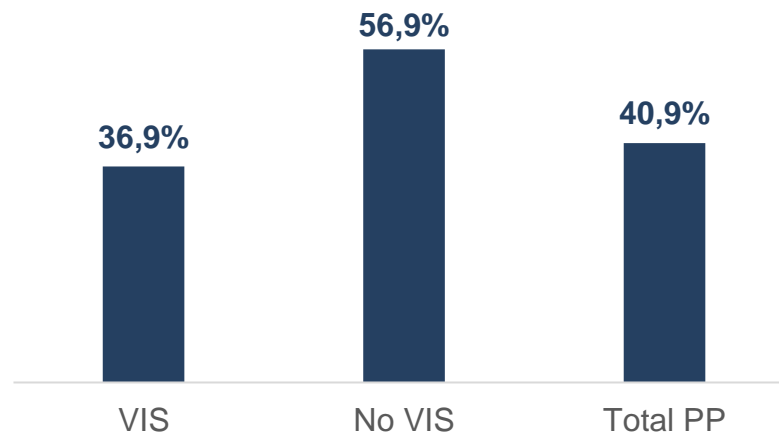
Según el estudio “Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia”, desarrollado por el Banco de la República (consúltelo [AQUÍ](#)), el comportamiento de ventas de vivienda nueva en las tres principales ciudades se ha recuperado, donde el número de viviendas nuevas vendidas en la ciudad de Bogotá, Medellín y Cali han presentado una variación anual de 41,7%, 37,2% y 37,8% respectivamente para el mes de mayo de 2021.

El crecimiento de la oferta de vivienda nueva para las tres principales ciudades también presentó una recuperación, alcanzando una expansión anual de 4,8% en el mes de mayo de 2021. Esto muestra una recuperación del sector de vivienda, impulsado por los auxilios gubernamentales.

### ¿Cómo ha evolucionado el mercado de crédito de vivienda?

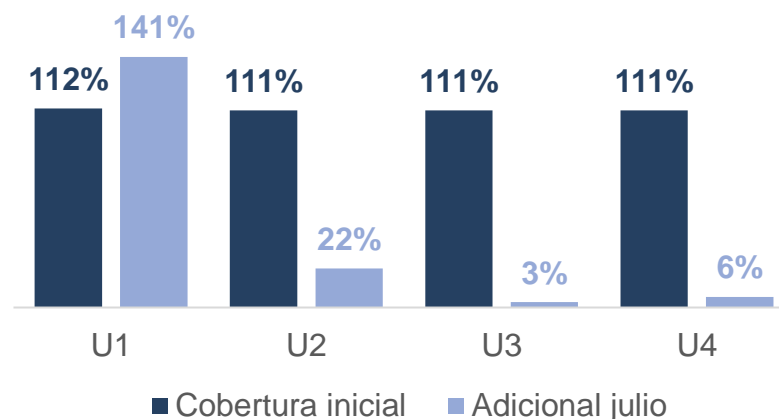
En el primer trimestre de 2021 el crédito de vivienda<sup>1</sup> ha experimentado aceleraciones, la cartera de esta modalidad (definida como la razón de cartera de crédito de vivienda sobre el PIB), registró un crecimiento real anual de 5,2%. En cuanto a los desembolsos de crédito destinados a compra de vivienda, se observó un crecimiento anual real de 11,3%.

### Loan to Value (LTV) TIPS U-5



### Coberturas TIPS UVR<sup>2</sup>

Cobertura inicial de la Serie A vs Cobertura actual julio 2021



Fuente: Banco de la República, Titularizadora Colombiana, cálculos Casa de Bolsa

1. Incluye leasing habitacional y titularizaciones. 2. Cobertura vigente: Saldo de capital de la cartera con mora inferior a 120 días dividido por el saldo de los TIPS a la fecha de liquidación

# Preguntas y respuestas frecuentes

## Sobre los TIPS U-5

### ¿Cómo es la estructura de la cascada de pagos?

El recaudo de la cartera estará destinado para realizar pagos de gastos en la universalidad, interés de la serie A y el capital programado de los TIPS A. Si el recaudo de la cartera no es suficiente, se activa el Mecanismo de Cobertura Parcial (MCP) del 1% del saldo del título A.

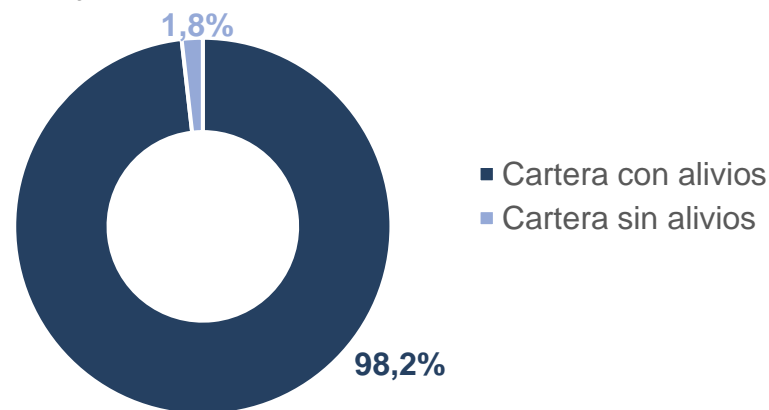
Si la cobertura de cartera de la serie A se encuentra por encima de 109,89% y la mora de 30 y 120 días se encuentra por debajo de 30% y 15% respectivamente, el recaudo restante se destinará al pago de intereses de la serie B y luego serie MZ. En el siguiente lugar está el pago de capital objetivo de la serie A, después serie B, luego iría el pago de capital anticipado de la serie A, serie MZ y por último el pago de intereses y de capital de la serie C.

### ¿Cuáles son las características de la emisión de TIPS U-5?

La serie a emitir es en UVR a 15 años (2036), con duración 3,27 años teniendo en cuenta un escenario de prepago de 12,12%. El monto de la emisión será entre COP 191.187 millones y COP 238.093 millones (la universalidad es entre COP 214.717 millones y COP 267.397 millones). La calificación esperada es AAA por BRC S&P y la fecha de emisión tentativa es el 6 de octubre. Casa de Bolsa será agente colocador.

### Alivios emisiones TIPS

Serie A vigente



### Procesos de redefiniciones de cartera hipotecaria<sup>1</sup>

Emisiones con Serie A vigente



Fuente: Titularizadora Colombiana, cálculos Casa de Bolsa  
1. Número de Redefiniciones / Número Total de Créditos

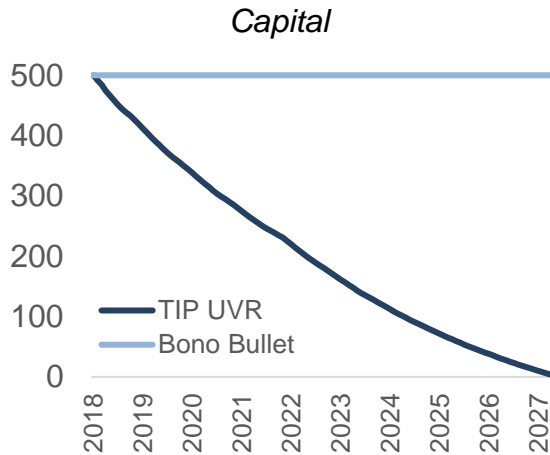
# Estructura de caja futura TIPS UVR

## Comparativo entre un bono bullet y uno con prepagado

### Ejemplo:

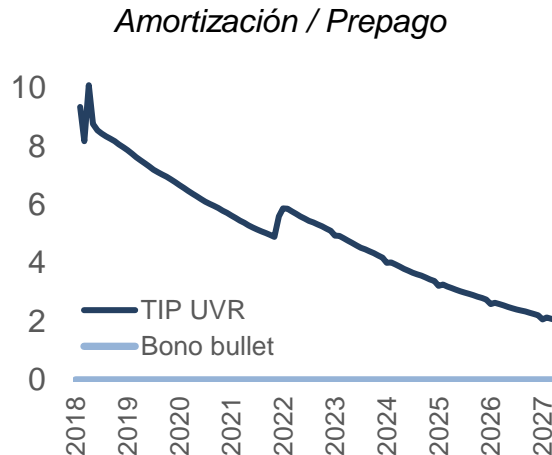
- **Monto del crédito:** COP 500.000.000 (UVR 1,9 MM)
- **Tasa cupón:** 3,40% NMV (ejemplo)
- **Tasa de compra:** 3,45% (ejemplo)
- **Prepago TIP UVR:** 13,78% (escenario base)

### Diferencias entre estructura de caja futura TIP UVR y bono bullet



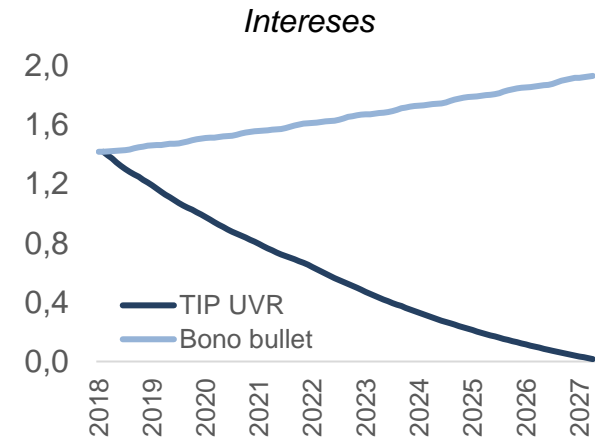
**TIP UVR**  
Va disminuyendo de acuerdo a los prepagos

**Bono bullet**  
No cambia al pagarse al vencimiento



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

**Bono bullet**  
No hay



**TIP UVR**  
Van disminuyendo en línea con el capital

**Bono bullet**  
Es fijo hasta el vencimiento

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

---

# Mercado Hipotecario

## Principales cifras

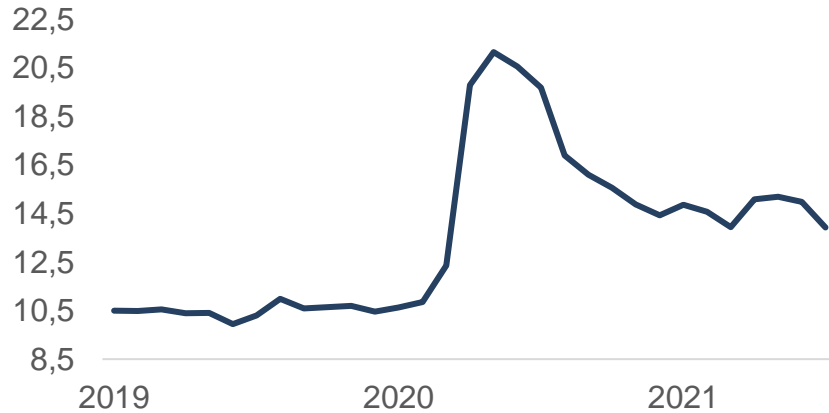


# Disposición a Comprar Vivienda se recupera significativamente

## Ventas de Vivienda se mantienen elevadas

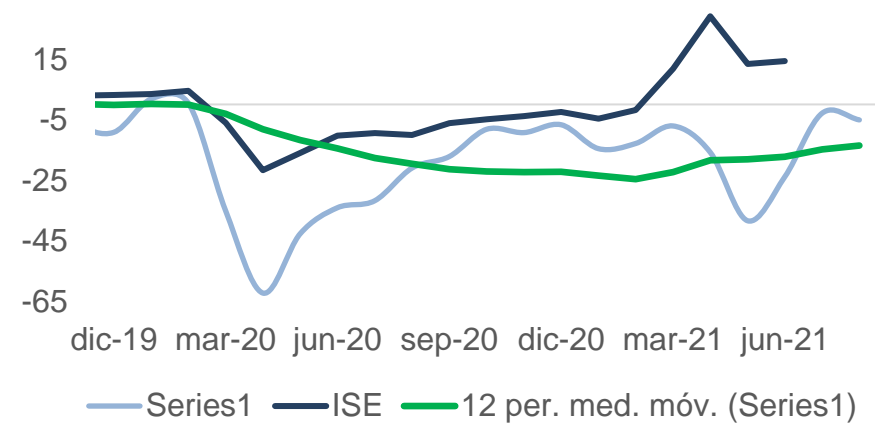
### Índice de Desempleo Colombia desestacionalizado

Cifras en %

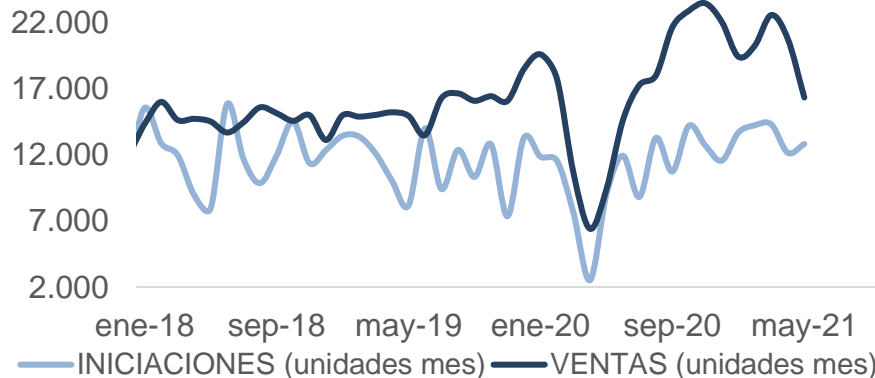


### Índice disposición a comprar vivienda Colombia vs ISE

Cifras en %

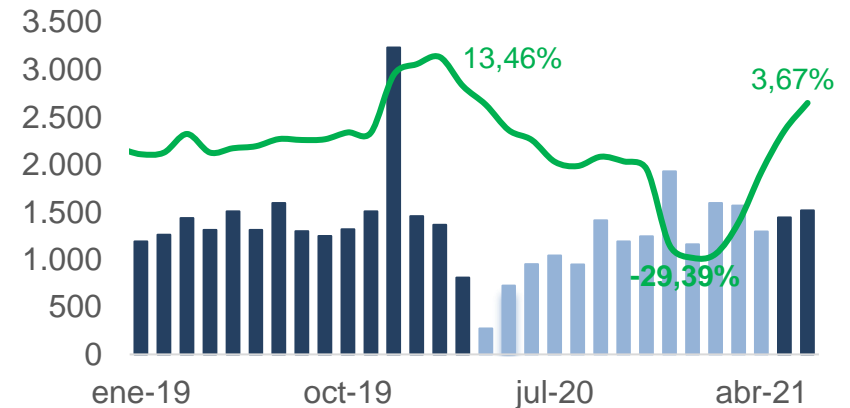


### Ventas mensuales de vivienda vs iniciaciones de vivienda en Colombia



### Índice Licencias de Construcción Colombia

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



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

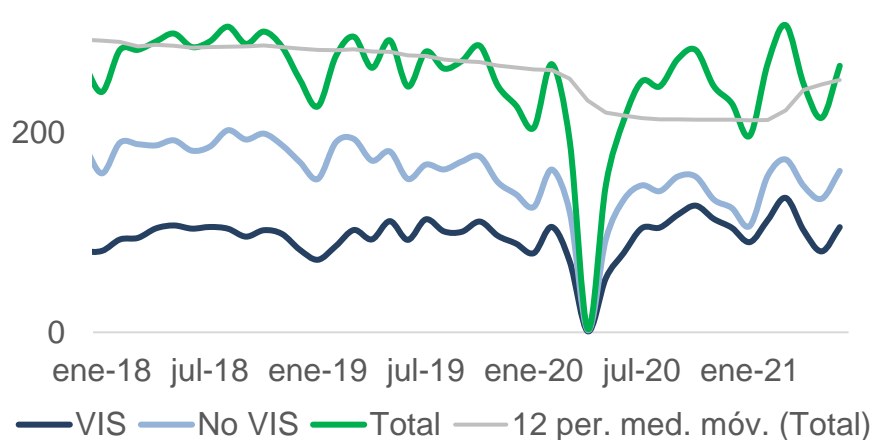


# Concreto destinado a vivienda rebota significativamente

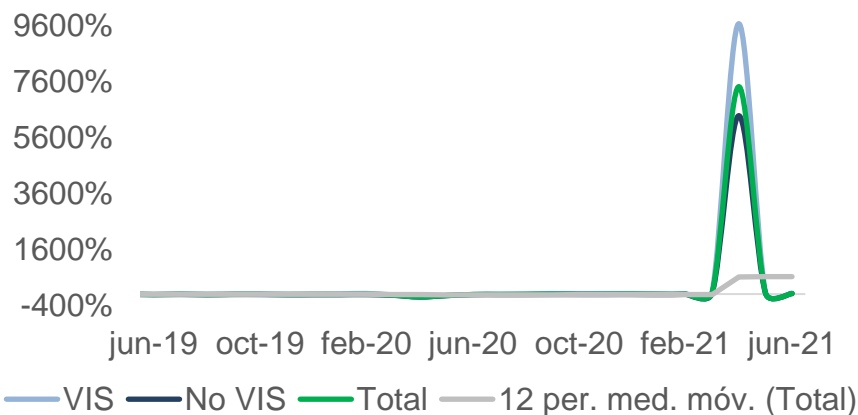
## Los desembolsos de cartera hipotecaria repuntaron

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

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

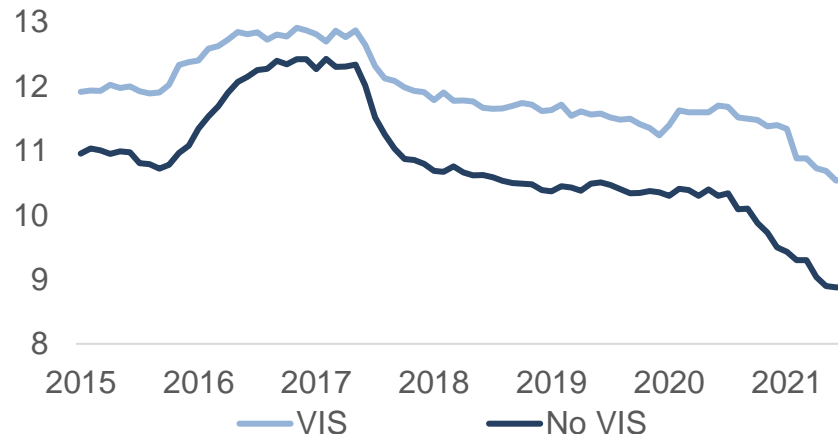


### Var A/A % M<sup>2</sup> Concreto destinados al Sector Vivienda en Colombia



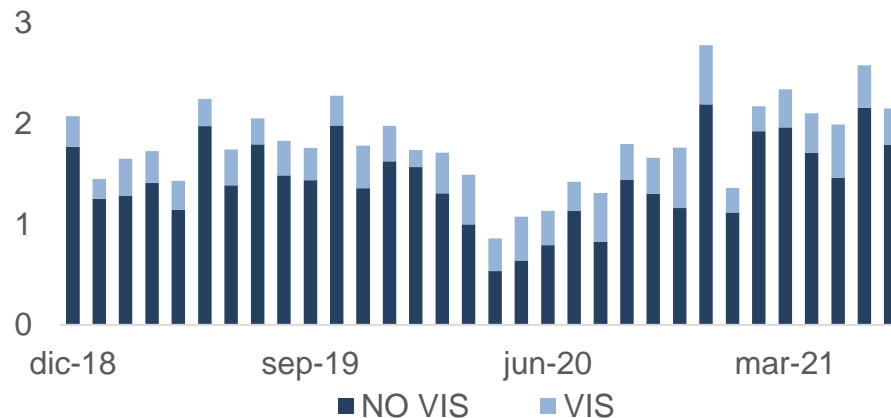
### Comportamiento tasa de interés hipotecaria

Cifras en %



### Desembolsos mensuales cartera de vivienda Colombia

Cifras COP billones

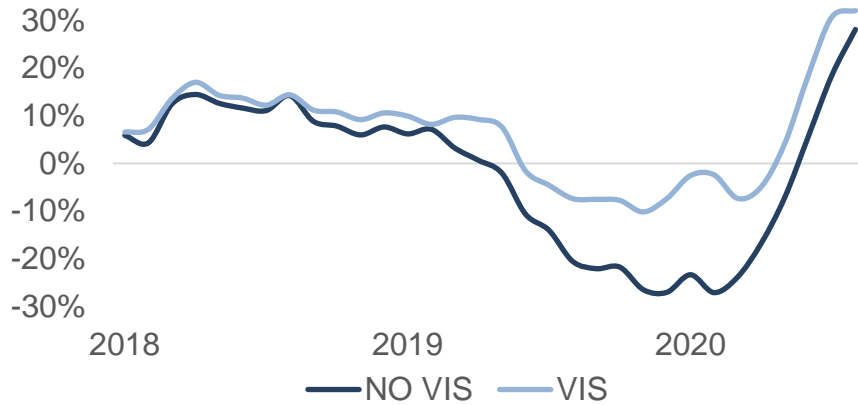


VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

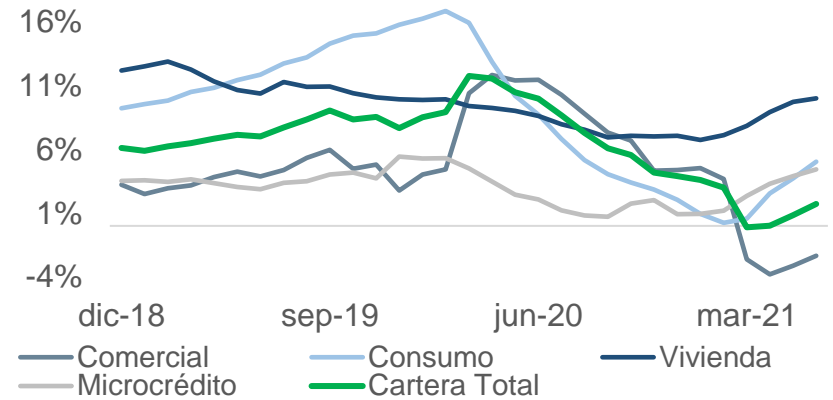
# Cartera hipotecaria refleja resiliencia respecto a las demás carteras

## La Cobertura de la cartera de vivienda se encuentra en un nivel saludable

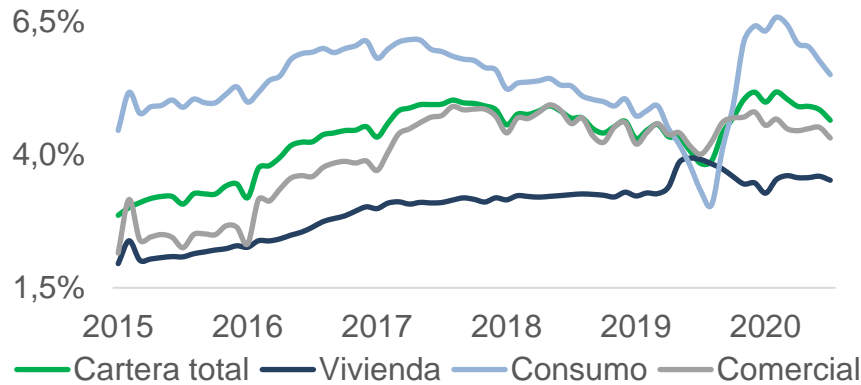
**Var. A/A desembolsos (acumulados 12 meses) cartera de vivienda Colombia**



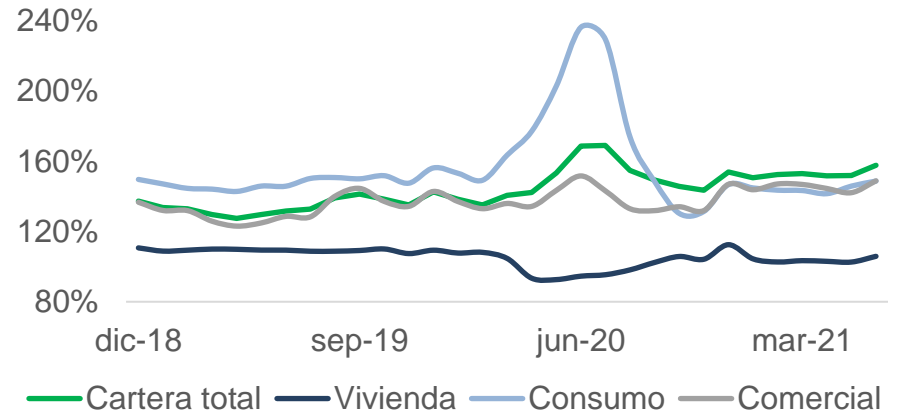
**Evolución crecimiento anual de la cartera total y sus principales segmentos en Colombia**



**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 Renta Variable	Laura López Merchán	<a href="mailto:laura.lopez@casadebolsa.com.co">laura.lopez@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



*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.