

TITULARIZADORA COLOMBIANA

NIT 830.089.530-6

AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE TÍTULOS HIPOTECARIOS TIPS PESOS N-25 PRIMER LOTE

EMISOR:

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. con respaldo exclusivo de la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-25 y sin garantía de su propio patrimonio. Calle 72 No 7 -64 Piso 4, Bogotá, Colombia. Teléfono: (57) (601) 618-3030 www.titularizadora.com.

TIPO DE TÍTULOS:

Títulos Hipotecarios representativos de derechos sobre la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-25 conformada por la **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.** con fundamento en la autorización contenida en los Artículos 12, 13 y 14 de la Ley 546 de 1999. Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la Ley, en el Reglamento TIPS PESOS N-25, en el Prospecto de Información TIPS PESOS N-25 y en el Macro título TIPS PESOS N-25.

LEY DE CIRCULACIÓN:

A la orden.

DENOMINACIÓN:

Los TIPS PESOS N-25 están denominados en Pesos Colombianos.

RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LOS TIPS PESOS N-25:

Los rendimientos financieros causados de los TIPS PESOS N-25 durante su vigencia están gravados con el Impuesto sobre la Renta y Complementarios.

TIPO DE ACTIVOS UTILIZADOS COMO SUBYACENTE DE LA EMISIÓN TIPS PESOS N-25:

Créditos Hipotecarios Adquiridos			
Portafolio Créditos Hipotecarios	No.	Tasa PP*	Saldo de Capital Total (Pesos Colombianos)
Bancoomeva	743	15,98%	64.000.002.750

*PP: Promedio Ponderado

Esta información corresponde al portafolio que puede adquirir la Titularizadora como Activo Subyacente para la emisión TIPS PESOS N-25.

CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

La totalidad de los Créditos Hipotecarios que puede adquirir la Titularizadora como Activos Subyacente para la Emisión TIPS PESOS N-25 han sido originados de conformidad con los requisitos y condiciones definidos en la Ley 546 de 1999. Para el efecto cumplen las condiciones definidas en los Parámetros de Selección. La composición de los créditos hipotecarios es la siguiente:

Créditos Hipotecarios Adquiridos			
Portafolio Créditos Hipotecarios	No.	Tasa PP	Saldo de Capital Total (Pesos Colombianos)*
Bancoomeva	743	15,98%	64.000.002.750

*Saldo de Capital Total (Pesos Colombianos)

DEPOSITARIO Y ADMINISTRADOR DE PAGOS DE LA EMISIÓN TIPS PESOS N-25:

Deceval S.A.

Carrera 7 No. 71-21 Edificio BVC Torre B Piso 12 Bogotá – Colombia
Teléfono: (57) (601) 313-9800 www.bvc.com.co

BOLSA DE VALORES:

Bolsa de Valores de Colombia

Carrera 7 No. 71-21 Edificio BVC Torre B Piso 12, Bogotá, Colombia
Teléfono: (57) (601) 313-9800 www.bvc.com.co

ORIGINADOR, VENDEDOR Y ADMINISTRADOR AUTORIZADO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Banco Coomeva S.A. "Bancoomeva"

Calle 13 No. 57-50, Piso 1, Cali – Colombia
Teléfono: (57) (602) 333-0000
www.bancoomeva.com.co

CUSTODIO DESIGNADO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Procesos y Canje S.A.

Calle 21 No. 68d -08, Bogotá, Colombia
Teléfono (57) (314) 617-5980

PROVEEDOR DEL MECANISMO DE COBERTURA PARCIAL TC:

Titularizadora Colombiana S.A.

(Mecanismo de Cobertura Parcial TC)
Calle 72 No. 7-64 Piso 4, Bogotá, Colombia
Teléfono (57) (601) 618-3030 www.titularizadora.com.

SOCIEDAD CALIFICADORA DE VALORES:

BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores

Carrera 19 A No. 90-13 Oficina 708, Bogotá, Colombia
Teléfono (57) (601) 390-4259 www.brc.com.co

REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE LOS TIPS PESOS N-25:

Renta 4 Global Fiduciaria S.A.

Carrera 9 No. 78 - 15, Bogotá, Colombia
Teléfono: (57) (601) 739-5050 www.renta4global.com.

AUDITOR EXTERNO:

Deloitte

Carrera 7 No. 74-09, Edificio Deloitte Bogotá, Colombia
Teléfono: (57) (601) 546-1810 www.deloitte.com/co.

MONTO DE LA EMISIÓN:

\$64.000.000.000 Pesos Colombianos a la fecha de expedición del Reglamento TIPS Pesos N-25.

CLASES:

Los TIPS Pesos tendrán las siguientes Clases: (i) TIPS PESOS Serie única 2040 (ii) TIPS PESOS B Serie B1 2040 N-25 y Serie B2 2040 N-25. En adelante también podrán denominarse como TIPS Pesos A, TIPS Pesos B1 y TIPS Pesos B2 respectivamente.

SERIES, PLAZOS Y TIPO DE TÍTULOS:

Clases	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tipo de título
TIPS Pesos A	A 2040	180	Contenido crediticio
TIPS Pesos B	B1 2040	180	Contenido crediticio
	B2 2040	180	Contenido crediticio

RENTABILIDAD DE LOS TIPS PESOS A N-25:

Clases	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa interés E.A	Modalidad de pago
TIPS Pesos A	A 2040	180	11,00%	Mes vencido

RENTABILIDAD DE LOS TIPS PESOS B N-25:

Clases	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa interés E.A	Modalidad de pago
TIPS Pesos B	B1 2040	180	13,00%	Mes vencido
	B2 2040	180	14,00%	Mes vencido

MODALIDAD DE PAGO:

Mes vencido

REGLAS PARA EL PAGO DE CAPITAL DE LOS TIPS PESOS N-25:

Definidas en el Reglamento TIPS PESOS N-25.

MONTO DE LA EMISIÓN POR SERIES:

Clases	Serie	Monto (Pesos Colombianos)
TIPS Pesos A	A 2040	58.240.000.000
TIPS Pesos B	B1 2040	1.920.000.000
	B2 2040	3.840.000.000
Total		64.000.000.000

NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR:

Clases	Serie	No. de Títulos
TIPS Pesos A	A 2040	582.400
TIPS Pesos B	B1 2040	19.200
	B2 2040	38.400
Total		640.000

VALOR NOMINAL:

Cada TIPS Pesos N-25 tendrá un valor nominal de Cien Mil Pesos Colombianos (\$100.000) en el momento de emisión.

CONDICIÓN DE NEGOCIABILIDAD Y TRANSFERENCIA:

Con posterioridad a su suscripción, los TIPS Pesos no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación. Para efectos de su negociación se tomará como referencia el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS Pesos de la Serie correspondiente a la fecha de realización de la transacción de que se trate, sin que en ningún caso el monto de negociación exceda dicho saldo. En todo caso y teniendo en cuenta que por efectos de la amortización y Pagos de Capital Anticipado de los TIPS Pesos (en los casos aplicables), el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS Pesos A, el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS Pesos B1 y el Saldo de Capital Vigente Tenedores de los TIPS Pesos B2 puede verse disminuido hasta llegar a una (1) unidad de Pesos Colombianos (\$1.00), los TIPS Pesos podrán ser transferidos hasta por dicho valor.

MONTO DE LA INVERSIÓN:

El monto de la inversión en TIPS Pesos N-25 se establece como el resultado de multiplicar el total de los TIPS Pesos N-25 suscritos por su valor nominal.

EMISIÓN DESMATERIALIZADA:

Los TIPS Pesos serán emitidos en forma desmaterializada y estarán representados en un Macro título. Como consecuencia de la suscripción de los TIPS Pesos y su adhesión al Reglamento, los Tenedores aceptan su depósito y administración por parte de Deceval y renuncian a la posibilidad de materializarlos. El costo de la desmaterialización de los Títulos es asumido por la Universalidad.

MONTO Y MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN:

Cada uno de los TIPS Pesos N-25 deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de TIPS Pesos N-25 no corresponda a un número entero, tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior. El monto mínimo de suscripción de TIPS Pesos N-25 en el mercado primario será la suma de Un Millón de Pesos Colombianos (\$1.000.000).

MECANISMOS DE COBERTURA DE LA EMISIÓN TIPS PESOS N-25:

Universalidad TIPS PESOS N-25

- | | |
|-------------------------------------|---|
| (i) Subordinación de la Emisión | (ii) Mecanismo de Cobertura Parcial TC |
| (iii) Exceso de Margen | (iv) Ajuste de Balance de Capital Requerido |
| (v) Causales de Suspensión de Pagos | (vi) Mecanismo de Reducción de Tasa |

CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN TIPS PESOS N-25:

Clases	Serie	Calificación
TIPS Pesos A	A 2040	AAA
TIPS Pesos B	B1 2040	AA
	B2 2040	BBB

SINTESIS CALIFICACIÓN

A continuación, se presenta una síntesis de la calificación emitida por la Sociedad Calificadora de Valores respecto de la Emisión. El reporte completo de la calificación otorgada a la Emisión puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

I. ACCIÓN DE CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S. A. SCV asignó la calificación de deuda de largo plazo a los TIPS Pesos A N-25 de AAA, de AA a los TIPS Pesos B-1 N-25 y de BBB a los TIPS Pesos B-2 N-25.

II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

Las decisiones de calificación se fundamentan en el análisis de la calidad de la cartera titularizada, en la evaluación del perfil de riesgo idiosincrático del portafolio subyacente, y en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuenta la transacción. Esta protección incluye la sobrecolateralización, el margen financiero y los excedentes de liquidez que guarda la estructura. Estos mecanismos de cobertura, combinados con nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, son suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés correspondientes a los niveles de calificación asignados.

Identificamos riesgos de extensión en la estructura, pues aproximadamente un 81% del saldo del activo cuenta con plazos mayores a la fecha de vencimiento de las series (15 años). Sin embargo, el diferencial (spread) de la transacción mitiga parcialmente este riesgo, ya que en escenarios de bajo prepago la generación de intereses compensa el descalce mencionado. Adicionalmente, consideramos que dichos escenarios son poco probables por los niveles de las tasas de interés de los créditos que componen el portafolio. Las calificaciones asignadas incorporan dicha exposición."

CONDICIONES OFERTA PÚBLICA PRIMER LOTE - TIPS PESOS A N-25 2040

AGENTES COLOCADORES DEL PRIMER LOTE DE LA EMISIÓN TIPS PESOS N-25:

Credicorp Capital Colombia S.A.

Calle 34 No. 6-65 Bogotá, Colombia

Teléfono (57) (601) 339-4400 www.credicorpcapital.com/colombia/

Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A.

Carrera 7 No. 99-53, Piso 6 Torre 2 Bogotá, Colombia

Teléfono (57) (601) 339-4541 www.itauc.com

MECANISMO DE COLOCACIÓN PRIMER LOTE:

El primer Lote será colocado y adjudicado a través del mecanismo de Demanda en firme a prorrata.

ADMINISTRADOR DE LA DEMANDA EN FIRME:

La BVC en su calidad de Administrador de la Demanda en firme y Cumplimiento MEC será la encargada de realizar la adjudicación del Primer Lote. Para el efecto se sujetará a los términos y condiciones contenidas en el Prospecto, así como en el Instructivo Operativo para el proceso de adjudicación mediante mecanismo de Demanda en Firme del Primer Lote expedido por la BVC para el efecto. En cumplimiento de su encargo la BVC será responsable de:

- Realizar la adjudicación, a través del mecanismo de Demanda en Firme. Para tal fin deberá recibir las demandas, aceptarlas o rechazarlas y adjudicarlas, así como, atender consultas referentes al proceso de colocación, todo conforme a los términos y condiciones definidos en el Prospecto de Colocación, en el Aviso de Oferta Pública del Primer Lote y en el Instructivo Operativo. Para el efecto, todo el proceso estará a cargo de un representante legal de la BVC.
- Realizar el proceso de cumplimiento de las operaciones producto de la adjudicación a través del sistema MEC, para lo cual deberá instruir al Deceval en la realización de las entregas en la siguiente forma:
 - Entrega de valores:** La BVC solicitará, mediante instrucción electrónica, que realice la entrega de los valores del vendedor al comprador.
 - Entrega de efectivo:** La BVC solicitará, mediante instrucción electrónica simultánea a la indicada en el numeral anterior, que a su vez realice la entrega del efectivo del comprador al vendedor

INSTRUCTIVO OPERATIVO:

Número 002 del 12 de marzo de 2025 emitido por la Bolsa de Valores de Colombia.

SERIES Y PLAZOS OFRECIDOS EN PRIMER LOTE:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses
TIPS Pesos A	A 2040	180

MONTO OFRECIDO DEL PRIMER LOTE Y TASA DE DEMANDA:

Clase	Serie	Monto (Pesos Colombianos)	Tasa de Demanda E.A. (1)
TIPS Pesos A	A 2040	58.240.000.000	11,00%

(1) Corresponde a la tasa facial Final EA

NÚMERO DE TÍTULOS PRIMER LOTE:

Clase	Serie	No. de títulos Base
TIPS Pesos A	A 2040	582.400

RENTABILIDAD DE LOS TÍTULOS OFRECIDOS EN PRIMER LOTE:

Clase	Serie	Plazo de vencimiento meses	Tasa Facial Final (EA)	Modalidad de pago
TIPS Pesos A	A 2040	180	11,00%	Mes vencido

FECHA DE EMISIÓN:

Trece (13) de marzo de 2025.

PRECIO DE SUSCRIPCIÓN:

Corresponde al Precio Par calculado a la Fecha de Cumplimiento de la Demanda en Firme.

CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE DEMANDAS:

- Los destinatarios de la oferta podrán ser o no afiliados al MEC (Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro – MEC– Mercado Electrónico Colombiano).
- Si son afiliados al MEC, tendrán la opción de presentar sus solicitudes de demanda directamente a la BVC en el horario que el Emisor establezca en el Aviso de Oferta y en la forma y términos establecidos en el Instructivo Operativo de la BVC. Dichos afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros según lo permita su régimen legal. En caso de presentar sus demandas directamente, deberán asignarlas a uno de los Agentes Colocadores designados.
- Aquellos destinatarios que son afiliados al MEC y que no deseen presentar sus solicitudes de demanda directamente a la BVC y aquellos destinatarios que no son afiliados al MEC, podrán presentar sus solicitudes de demanda a través de el (los) Agente(s) Colocador(es) definidos en este Aviso de Oferta, en el horario y a través de los medios de comunicación idóneos que el Emisor establezca en el Aviso de Oferta, para que dicha(s) entidad(es), a su vez, presente(n) por ellos tales demandas ante la BVC a través del sistema electrónico de adjudicación de la BVC.
- Las demandas se entenderán en firme por el solo hecho de haberlas presentado, entendiéndose esto como el acto de haberlas enviado y que hayan sido recibidas por la BVC siempre que las órdenes hayan sido recibidas de conformidad con el Instructivo Operativo y por los Agente(s) Colocador(es) definidos en este Aviso de Oferta. En todos los casos, por el hecho de presentar la demanda, se entenderá que tanto el Agente Colocador y/o el Afiliado al MEC como el inversionista aceptan las condiciones previstas en el Reglamento de Emisión, en el Prospecto de Información, en el Aviso de Oferta y en el Instructivo Operativo de la BVC.
- La Titularizadora ni la Universalidad TIPS Pesos N-25 serán responsables si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto. En tal caso, el Agente Colocador responderá frente al inversionista de conformidad con lo que sobre el particular establezcan las normas del Mercado de Valores, y en particular, aquellas relacionadas con los deberes exigibles a los intermediarios de valores.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA DEMANDA EN FIRME:

Al cierre del horario establecido para presentar las demandas y como requisito de procedimiento previo a la adjudicación definitiva, la BVC procederá a adjudicar bajo el sistema de Demanda en Firme con sujeción a las siguientes condiciones:

- La BVC procederá a clasificar las demandas presentadas, mediante su aceptación o rechazo, de acuerdo con los criterios establecidos en el Prospecto y los demás contenidos en el Instructivo.
- La Serie se adjudicará de manera independiente.
- La BVC clasificará, ordenará y totalizará las demandas aceptadas por la Serie ofrecida bajo el sistema de demanda en firme, de acuerdo con los términos que se establezcan en el Prospecto y en el Instructivo Operativo.
- Los criterios de adjudicación de la demanda en firme serán definidos en el Instructivo Operativo.

ADJUDICACIÓN DESIERTA:

En el evento en el cual no se presenten propuestas a la Demanda en Firme la BVC la declarará desierta.

FECHA DE CUMPLIMIENTO DE LA DEMANDA EN FIRME:

Catorce (14) de marzo de 2025, antes de las 5:00 pm

FECHA Y HORARIO DE LA DEMANDA EN FIRME:

Trece (13) de marzo de 2025 de 9:00 am a 10:30 am

SISTEMA DE CUMPLIMIENTO:

DVP (Entrega contra Pago): Sebra/Deceval.

FORMA DE PAGO:

El pago de los TIPS Pesos N-25 se hará en Pesos Colombianos.

DESTINATARIOS DE LA OFERTA:

La oferta de TIPS Pesos AN-25 está dirigida al público en general.

VIGENCIA DE LA OFERTA:

La oferta estará vigente únicamente durante el día de publicación del Aviso de Oferta Pública.

PLAZO DE COLOCACIÓN:

El plazo de colocación será de un año contado a partir del día de publicación del primer Aviso de Oferta Pública.

MECANISMOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:

Toda vez que la oferta es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el conocimiento de los inversionistas para efectos de la prevención y el control del lavado de activos y financiación del terrorismo corresponde a dichas entidades, de acuerdo con lo previsto en la Circular Externa 060 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que la modifiquen o sustituyan. Los Agentes Colocadores se obligan a cumplir con el artículo 12 de la Ley 2195 de 2022 sobre debida diligencia.

Los Agentes Colocadores darán cumplimiento a lo establecido en las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, los Agentes Colocadores que intervengan en el proceso de enajenación, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de dicha norma y a lo reglamentado en la Circular Básica Jurídica, Parte I, Título IV, Capítulo IV de la Superintendencia Financiera de Colombia o por las normas que las modifiquen o sustituyan. Los Agentes Colocadores deberán dejar constancia de haber efectuado las actividades de control, las cuales podrán ser solicitadas en cualquier momento por la BVC y La Titularizadora Colombiana S.A.

Los inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los TIPS Pesos N-25 para participar en el respectivo proceso de colocación deberán estar vinculados como clientes o diligenciar y entregar el formulario de vinculación con sus respectivos anexos, que será exigido por los Agentes Colocadores a través de los que se pretenda adquirir los TIPS Pesos N-25.

El formulario de vinculación y sus anexos deberán entregarse a más tardar al momento de la aceptación de la oferta. El potencial Inversionista que no haya entregado el formulario debidamente diligenciado y la totalidad de los anexos, no podrá participar en el proceso de adjudicación de los TIPS Pesos N-25.

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:

El Agente Colocador deberá cumplir con las normas sobre administración de bases de datos contempladas en el ordenamiento jurídico colombiano, las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y aquellas que las reglamentan, sustituyan, complementan o modifican. Bajo este marco, el Agente Colocador deberá obtener las autorizaciones previas correspondientes de los inversionistas para que sus datos e información pueda ser utilizada, recopilada, administrada e intercambiada entre los actores del mercado de valores que lo requieran para el desarrollo de sus obligaciones, actividades y servicios dentro de un proceso de emisión con títulos desmaterializados.

CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO:

Aprobado y disponible en www.titularizadora.com



Nota: Para información detallada sobre la estructuración de los TIPS Pesos N-25, sus características y sus mecanismos de cobertura, consultar el **Reglamento TIPS Pesos N-25** y el **Prospecto de Información TIPS Pesos N-25**.

El prospecto de información se encuentra a disposición de los posibles inversionistas en la Superintendencia Financiera de Colombia, oficinas de la entidad emisora, agentes colocadores y página web de la bolsa en que están inscritos los títulos objeto de oferta.

Dirección de internet habilitada para consulta de la información:

www.titularizadora.com

LA INSCRIPCIÓN DE LOS TIPS PESOS N-25 EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS HIPOTECARIOS QUE LO RESPALDAN.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS TIPS PESOS N-25 EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A., ACERCA DEL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA EMISIÓN, O LA SOLVENCIA DEL EMISOR, NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR.

PARTICIPANTES:

