

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2026 – 30/06/2026)

Emisión Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (Credifamilia S.A.).

Clase de Título:	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2015 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVRs
Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
Monto de la Emisión:	700.000.000 unidades de UVR
Valor Nominal:	10.000 UVR.
Número de Series:	Serie única.
Valor Mínimo de Inversión:	Un (1) Bono Hipotecario.
Plazo de Vencimiento:	15 años contados a partir de la fecha de emisión.
Administración de la Emisión:	Deceval S.A.
Amortización de Capital	Mes vencido conforme a la tabla de amortizaciones.
Tasa Máxima de Intereses	Será fijada en el Aviso de Oferta Pública, teniendo en cuenta las condiciones del mercado en el momento de realización de la Oferta Pública.
Calificación:	Triple A (AAA) otorgada por BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.
Garantía General:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Garantía Específica:	Activos subyacentes que respaldan la emisión.
Garantía Adicional:	Garantía de la Nación – FOGAFIN, conforme la Ley 546 de 1999. La garantía cubre el valor de capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2015.
Títulos en circulación al 31 de diciembre de 2024	UVR 189,108,595.61 Pesos: \$ 71,251,636,953.18

Fuente: Prospecto de Emisión y colocación de Bonos Credifamilia.

I. Entidad Emisora:

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

II. Datos Relevantes

Calificación: El 15 de abril de 2026 BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV La calificación AAA de los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2015 por 700,000,000 UVR (en adelante, BH Credifamilia) se fundamenta en la garantía adicional que tienen por parte del gobierno de Colombia (calificaciones soberanas en escala global en moneda extranjera BB-/Estable/B y en moneda local de BB/Estable/B por S&P Global Ratings) según el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, la cual se concedió inicialmente a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafin) por medio del contrato suscrito con Credifamilia S.A. El Decreto 347 de 2023 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público estableció la transferencia de la administración de las garantías

otorgadas a los bonos hipotecarios para financiar cartera de vivienda de interés social subsidiable hacia el Fondo Nacional de Garantías (FNG) desde Fogafin.

Los hechos relevantes presentados en el semestre del presente informe fueron publicados en la página web <https://banco.itaú.co/web/corporate/negocios-especializados/itau-fiduciaria-colombia-s-a#informes-de-rtb>

III. Entorno Económico

La reversión del proceso de desinflación tras el incremento extraordinario del SLMV llevaron al Banco de la República a retomar una postura marcadamente restrictiva, en un entorno de demanda interna resiliente y persistentes desafíos fiscales. La inflación total aumentó desde el 5,1% al cierre de 2025 hasta 5,84% en mayo, mientras que la inflación núcleo se elevó hasta 6,49%, impulsada por la indexación derivada del aumento del 23% del salario mínimo, el repunte de la inflación de servicios y el aumento de los riesgos asociados a los precios de la energía y a la probable ocurrencia de un episodio fuerte de El Niño durante el segundo semestre. En este contexto, las expectativas de inflación permanecieron significativamente por encima de la meta y el Banco de la República elevó su tasa de política desde 9,25% hasta 12,0% entre enero y junio, tras iniciar un agresivo ciclo de ajuste monetario para preservar la credibilidad del régimen de metas de inflación.

En el frente fiscal, la consolidación continuó enfrentando importantes obstáculos. Aunque el Gobierno proyectó una reducción gradual del déficit fiscal hasta 5,1% del PIB en 2026, los analistas destacaron persistentes riesgos asociados a menores ingresos, una elevada rigidez del gasto y la necesidad de una reforma tributaria cercana a 1,5% del PIB para cumplir las metas oficiales. El déficit primario acumulado de 2025 alcanzó 3,4% del PIB, mientras que la deuda pública se mantuvo en niveles históricamente elevados, cerca de 60% del PIB. Paralelamente, la incertidumbre electoral dominó la agenda política durante el semestre y culminó con la victoria presidencial de Abelardo de la Espriella en junio, cuyo programa económico planteó una estrategia de consolidación fiscal basada en reducción del gasto, desregulación y apertura del sector de hidrocarburos.

A pesar del endurecimiento monetario, la actividad económica mostró una resiliencia superior a la prevista. El PIB creció 2,2% anual en el primer trimestre, impulsado por el consumo privado y público, mientras que la inversión comenzó a recuperarse gradualmente. La fortaleza de la demanda interna, el aumento real de los salarios y los elevados flujos de remesas sostuvieron el gasto de los hogares. Al mismo tiempo, la cuenta corriente registró una mejora significativa, alcanzando un déficit de apenas 1,2% del PIB en el primer trimestre gracias a la recuperación de las exportaciones y la solidez de las transferencias externas. La mejora en la percepción de riesgo asociada al resultado electoral, junto con la reducción del déficit externo, favoreció una apreciación del peso colombiano.

IV. Situación financiera

Activo: De conformidad con los estados financieros publicados Credifamilia S.A en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia al finalizar el primer semestre de 2026 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$805,870,898 miles de pesos colombianos.

Pasivo: De conformidad con los estados financieros publicados Credifamilia S.A en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia al finalizar el primer semestre de 2026 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$690,509,591 miles de pesos colombianos.

Patrimonio: De conformidad con los estados financieros publicados Credifamilia S.A en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia al finalizar el primer semestre de 2026 el total de patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$115,361,307 miles de pesos colombianos.

Utilidad: De conformidad con los estados financieros publicados Credifamilia S.A en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia al finalizar el primer semestre de 2026 el total de utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$10,767,330 miles de pesos colombianos.

V. Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- BRC Investor Services S. A.

NOTA: Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

- www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/80102/simevregistro-nacional-de-valores-y-emisores-rnve-80102/
- www.brc.com.co/

Firmado electrónicamente por Oscar Lara Ortiz
el 2026-09-30 14:05:21 COT

Oscar Lara Ortiz

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. 2015.

E: David Rodriguez
Vobo: Yuli Molano