

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2025 – 30/06/2025)

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

Clase De Título:	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVRs
Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
Monto De La Emisión:	500.000.000 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	UVR + 6%.
Calificación:	BRC Investor Services S. A. SCV otorgó la Calificación Inicial AAA en Deuda de Largo Plazo a los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 por 500.000.000 UVR, a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
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 2013.

Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios VIS; y Informe de la Calificadora

ENTIDAD EMISORA

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A

DATOS RELEVANTES

Calificación: BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó su calificación de AAA de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2013 por 500,000,000 UVR a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.

FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN:

La calificación de los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2013 de fecha 15 agosto de 2024, por 500,000,000 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+/Negativa/B y en moneda local de BBB-/Negativa/A-3 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 15 de agosto de 2024, el Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV en revisión periódica confirmó las calificaciones de AA- y BRC 1+ de Credifamilia. El mantenimiento de un ritmo elevado de crecimiento de la cartera apalancado en una estrategia digital exitosa en su nicho, vivienda de interés social, le ha permitido a Credifamilia generar un volumen de activos suficiente para mantener una estructura de

negocio rentable y sostenible. Credifamilia cuenta con una capacidad patrimonial adecuada para enfrentar escenarios de pérdidas imprevistas, al tiempo que respalda su estrategia de crecimiento.

Para obtener mayor información sobre la calificación de deuda de largo plazo de AA- y de deuda de corto plazo de BRC 1+ de Credifamilia Compañía de Financiamiento, asignadas por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV, visite nuestra página web <http://brc.com.co/>.

De acuerdo con el Contrato de Representación Legal de tenedores de bonos, informamos que se ha realizado la publicación de los hechos relevantes de la RLTB correspondiente al periodo 01 de enero al 30 de junio de 2025 en la página del Banco Itaú <https://banco.itaú.co/es/web/personas/negocios-especializados/itaú-fiduciaria-colombia-s-a>.

Entorno Económico

Tras la desaceleración en el ritmo de recortes en diciembre de 2024 y el aumento del 9,5 % en el SLMV, el Banco de la República hizo una pausa en el ciclo bajista de las tasas de interés durante el primer semestre del año (enero, marzo y junio). Precisamente, el proceso de desinflación resultó más lento de lo previsto, con un avance marginal de 15 pb hasta el 5,05 % en mayo (frente al 4,5 % pronosticado por el equipo técnico del emisor) para la inflación total, y de 34 pb hasta el 5,42 % para la métrica núcleo, que excluye alimentos y productos regulados. A pesar de la composición más dovish de la Junta Directiva con la entrada de dos codirectores asignados por el Gobierno de turno, el Banco Central solo realizó un recorte de 25 pb en la tasa de interés, hasta el 9,25 %. La lenta convergencia hacia el rango meta se combinó con un considerable deterioro fiscal debido a la inclusión de transacciones únicas por valor del 1,9 % del PIB, sustentadas por un recaudo inferior a previsto. Esto permitió cumplir la regla fiscal (RF) con un déficit del 6,7 % del PIB en 2024 (superior a la meta inicial del 5,6 % del PIB). A lo largo del semestre, la menor recuperación de los ingresos impulsó la activación de la cláusula de escape de la RF y la revisión de la meta de déficit fiscal para 2025 desde el 5,1 % hasta el 7,1 % del PIB (2 puntos porcentuales por encima de lo permitido por la RF). Aunque el déficit a financiar aumentó en COP39 billones, las emisiones de TES solo aumentaron en 13 billones de pesos colombianos, debido a la financiación a través de operaciones de tesorería por COP40 billones. En un contexto de pérdida de credibilidad fiscal doméstica, precedida por una doble rebaja de la calificación soberana por parte de Moody's y S&P (hasta Baa3 y BB en moneda local), una recuperación económica más resiliente de lo esperado en el primer trimestre de 2024 (2,7 % a/a), y la alta incertidumbre externa, se sumaron a los argumentos de cautela del Emisor. Precisamente, el anuncio de tarifas recíprocas el día de la liberación dilató la convergencia de la inflación a la meta en Estados Unidos, lo que pospuso la reanudación del ciclo bajista de tasas de interés para la Reserva Federal (Fed). La incertidumbre de la política arancelaria y una política fiscal más expansiva en EE. UU. provocó una depreciación global del dólar hasta mínimos de tres años. Pese a las crecientes tensiones geopolíticas en Oriente Medio la nota del Tesoro a 10 años solo presentó una corrección moderada hasta el 4,2 % en la primera mitad de 2025. Así, el aumento promedio de la curva de deuda pública local se contuvo con un desplazamiento promedio de 10 pb, donde la parte larga aumentó 31 pb, lo que refleja el deterioro estructural de las finanzas públicas a medio plazo.

SITUACIÓN FINANCIERA

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$ 788,783,126 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos).

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$ 680,259,063 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos).

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$ 108,524,063 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos).

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$ 10,851,753 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos).¹

CONCLUSIONES

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por Emisión Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013 Compañía de Financiamiento S.A. (Credifamilia S.A.), considera que las cifras financieras presentadas a corte de junio de 2025 y la evolución de sus resultados semestrales, no reporta novedades al respecto.

FUENTES

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
- BRC Investor Services S. A. SCV

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

- <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.credifamilia.com>
- https://credifamilia.com/sites/default/files/2023-03/1.%20Estados%20Financieros%202022_0.pdf

Maria Fernanda Morales Carrillo

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. 2013

R: Juan Sebastian Tovar Romero

R: Nataly Lopez
E: Diana Rodriguez

¹ Tomado de los estados financieros de Credifamilia a 31 de diciembre del 2022.