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 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 agosto de 2024 BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó la calificación de AAA de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2015 por 700,000,000 UVR a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (en adelante, Credifamilia S.A.).

Los hechos relevantes presentados en el semestre del presente informe fueron publicados en la página web https://banco.itau.co/es/web/personas/negocios-especializados/itau-fiduciaria-colombia-s-a.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Itaú Fiduciaria Colombia S.A.
Sociedad Fiduciaria.

III. 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 a10 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.

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 2025 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a $788,783,126 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 2025 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a $680,259,063 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 2025 el total de patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a $108,524,063 miles de pesos colombianos.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Itaú Fiduciaria Colombia S.A.
Sociedad Fiduciaria.

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 2025 el total de utilidad de Credifamilia S.A. asciende a $10,851,753 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 2025-10-02 22:33:36 GMT

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: Yuli Molano
Revision: Nataly Lopez

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Itaú Fiduciaria Colombia S.A.
Sociedad Fiduciaria.