

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/07/2025 – 31/12/2025)

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

Clase de Título:	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVR y/o en Pesos, según la serie ofrecida.
Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
Monto de la Emisión:	\$ 275.000.000.000 COP
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 En UVR: UVR + TASA, será fijada en el Aviso de Oferta Pública, teniendo en cuenta las condiciones del mercado.
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 Ley 546 de 1999. La garantía cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017. En el numeral 10.1 se podrá consultar el alcance de dicha garantía.

Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia.

I. Entidad Emisora:

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (Credifamilia CF)

Datos Relevantes

Calificación:

BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó la calificación de AAA de los Bonos Hipotecarios VIS –Credifamilia 2017 por \$275.000.000.000 de pesos colombianos (COP) a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante, Credifamilia S.A.)

De acuerdo con el Contrato de Representación Legal de tenedores de bonos, informamos que se ha realizado la publicación del informe de Representación Legal correspondiente al periodo 01 de julio al 31 de diciembre de 2025 en la página del Banco Itaú <https://banco.itaú.co/es/web/personas/negocios-especializados/itaú-fiduciaria-colombia-s-a>

Estado de Emisiones:

Al corte del presente informe, el emisor no ha reportado el valor de los bonos en circulación y el estado de las emisiones a la fecha.

II. Entorno Económico

El proceso de desinflación se revirtió, mientras que el crédito público generó ahorros significativos en los pagos de intereses, lo que dio un alivio temporal a las cuentas fiscales. Tras un cierre de inflación del 4,82% en 1S25, los precios de los alimentos y la vivienda condujeron a una inflación del 5,51 % en octubre, el nivel más elevado desde 3Q24. Esta tendencia se conjugó con la expectativa de un ajuste desbordado para el SLMV en 2026, lo que llevó a que las expectativas de inflación a 12 meses de los analistas se situaran en un 4,6 % y a que el promedio de tres años de inflaciones implícitas superase el 6%, en medio de un contexto de desinflación marginal de solo 10pbs a 5,1% en todo 2025. Tras el anuncio de un aumento del 23 % en el SLMV (18 % real), la curva swap IBR descontó el inicio de un ciclo alcista en enero, desde el 9,25 % (tasa actual) hasta el 12,25 % en el horizonte de política. En el frente fiscal, las operaciones de manejo de deuda (canjes de deuda interna y un TRS por USD9,325 millones) redujeron el pago de intereses de la nación en un 0,8 % del PIB durante 2025. Este ahorro se vio compensado por un gasto primario récord equivalente a 19,7 % del PIB, con el que el déficit primario culminaría en un 3,0 % del PIB y el déficit total en un 6,2 % del PIB (frente al 2,4 % y el 7,1 % del PIB establecidos en el marco fiscal de mediano plazo). El ajuste de las métricas fiscales estuvo acompañado por una colocación directa sin precedentes de TES por COP23 billones a un agente extranjero para pre-financiar las emisiones de 2026. Dado lo anterior, la agencia Fitch Ratings volvió a reducir la calificación crediticia de Colombia, pasando de BB+ a BB- con perspectiva estable, alineándose con la acción de S&P del semestre anterior. En este contexto, la curva de TES registró un desplazamiento al alza de 37 pb durante diciembre y revirtió sustancialmente las ganancias que se habían materializado en el tercer trimestre de 2025, por lo que, durante el semestre, el movimiento neto de la curva de TES de tasa fija fue de -10 pb. Por su parte, en el mismo período, el peso colombiano registró una revaluación del 8,5 % y se posicionó como la moneda de mayor revaluación de la región, debido a las ventas netas del Ministerio de Hacienda (USD6,764 M en 2S25 y USD7,211 M en todo 2025), el carry trade y el debilitamiento del dólar a nivel global, impulsado por las expectativas de una Reserva Federal más laxa en el horizonte de la política, tras los tres recortes de tipos de interés ejecutados en la segunda mitad de 2025, situándolos en un rango del 3,5 % al 3,75 %.

III. Situación financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$ 819,320,046 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos).

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$ 705,484,706 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos).

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$ 113,835,340 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos).

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$ 16,163,030 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos).

Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- BRC Ratings
- Credifamilia

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.brc.com.co/>
- https://credifamilia.com/sites/default/files/2023-03/1.%20Estados%20Financieros%202022_0.pdf

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. 2017.

R: Nataly López
E: Diana Rodríguez