

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 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) es una sociedad anónima, una entidad financiera de carácter privado, colombiana, constituida mediante Escritura Pública No. 001 de 3 de enero de 2011 en la Notaría 36 del Círculo de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá. La duración establecida en los Estatutos es hasta el 3 de enero de 2111, pero podrá prorrogarse o disolverse antes de dicho término. Mediante Resolución 255 de 21 de febrero de 2011, la Superintendencia Financiera de Colombia le otorgó autorización de funcionamiento.

Credifamilia CF tiene por objeto el ejercicio de todas o algunas de las actividades legalmente permitidas a las Compañías de Financiamiento. En desarrollo de las mismas, podrá celebrar y ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que rigen para cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan una relación de medio afín con las actividades principales de su objeto social, y que sean necesarias o convenientes para la obtención de los fines que persigue la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2012 operaba con 56 empleados (en 2011 eran 32), de los cuales 32 son funcionarios directos, 2 aprendices y 24 son colaboradores de servicios temporales, ubicados en la oficina principal de Bogotá y en las agencias de Medellín, Soacha Cundinamarca.

El capital autorizado de la Compañía, mediante Escritura Publica 2999 del 28 de diciembre de 2012 de la Notaria 36 del círculo de Bogotá, fue incrementado a \$60.000.000 (a 2011 era \$23.400.000) y el capital suscrito y pagado es \$18.317.000.

II. 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 pesos colombianos (COP) a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante, Credifamilia S.A.).

I. ACCIÓN DE 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 pesos colombianos (COP) a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante, Credifamilia S.A.).

II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN:

La calificación de los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2017 (en adelante BH Credifamilia 2017) 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/A3 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 (VIS) subsidiable hacia el Fondo Nacional de Garantías (FNG) desde Fogafin. Según información del calificado, esta cesión se completó en septiembre de 2023 por medio de la suscripción del convenio interadministrativo entre estas entidades para trasladar la administración de las garantías. Lo anterior no cambió nuestra evaluación de la calificación de deuda de largo plazo de los bonos hipotecarios VIS Credifamilia 2015, dado que consideramos a la Nación como garante de alta calidad y que se mantienen las mismas condiciones de la garantía.

De acuerdo con el contrato de garantía, FNG se obliga a otorgar la garantía sobre la totalidad del capital e intereses de los bonos de esta emisión. Esta garantía estará vigente desde la fecha de emisión hasta la extinción de la obligación garantizada, incluso en caso de cesión del contrato de administración de cartera o en el evento de la liquidación del emisor, o cuando se presente un evento transitorio de iliquidez por parte de este, y cubre los recursos que han sido colocados en créditos hipotecarios y los recursos líquidos que aún están por colocar, lo que reduce el nivel de pérdida esperada. La calificación de la emisión

se ubica tres niveles (notches) por encima de la de Credifamilia S. A. (calificación de deuda de largo plazo de AA- y de deuda de corto plazo de BRC 1+) y está en línea con la capacidad de pago de la Nación.

La emisión no establece mecanismos para que los tenedores de los bonos tengan mayor prioridad respecto a otras obligaciones que Credifamilia S. A. mantenga o contraiga durante la vida de la emisión. Sin embargo, la probabilidad de recuperación del capital y los intereses de la emisión se fundamenta en la garantía que otorga el FNG y el porcentaje de cubrimiento de la misma; así, no se encuentra limitada al desempeño financiero de Credifamilia S. A. De acuerdo con el prospecto de colocación, la emisión de los BH Credifamilia 2017 constituye una obligación personal, directa e incondicional de Credifamilia S. A. La entidad, en su calidad de emisora, respalda con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de la totalidad de los BH Credifamilia 2017 y, por tanto, será responsable de cumplir las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos, a raíz de que la compañía es la garantía general de la emisión. El prospecto de colocación no estableció condicionamientos financieros (covenants), como la constitución de reservas para cubrir las obligaciones asociadas.

El 31 de julio de 2013, la firma Rodríguez-Azuero Abogados emitió un concepto legal independiente en relación con la garantía adicional que otorga Fogafin sobre la emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013. Concluimos que la opinión que en su momento emitió la firma legal con respecto a la garantía adicional de los bonos 2013, sigue siendo válida para los BH Credifamilia 2017, puesto que los cambios incorporados en el prospecto no modifican el alcance de la garantía y su ejecución. Con base en este concepto y considerando la cesión reciente de la administración de las garantías al FNG desde Fogafin, concluimos que el pago de la garantía ocurrirá oportunamente, cuando Credifamilia avise oportunamente al FNG o dentro de los cinco días hábiles siguientes a que Deceval haya informado al FNG del incumplimiento del emisor.

En cuanto a la ejecución de la garantía, los documentos de la emisión no prevén un mecanismo subsidiario para avisar al FNG del incumplimiento de la obligación de pago del emisor, cuando dicho aviso no lo haga el emisor o Deceval. Sin embargo, no se prevé posibilidad para FNG de abstenerse de honrar la garantía adicional, siempre y cuando se verifique el procedimiento descrito. En el último caso, los BH Credifamilia 2017 podrían retrasarse en el pago por lo menos seis días hábiles y luego retomarían su periodicidad habitual, factor que está incorporado en la calificación asignada y que no generaría una baja de la misma. Más detalle respecto al procedimiento para la ejecución de la garantía se encuentran en la sección III, numeral 2.3 de este documento.

Los créditos hipotecarios que forman parte de los activos subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso. Esto representa una fortaleza legal para confirmar la calificación.

El 15 de agosto de 2024, el comité técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV en revisión periódica confirmó sus 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/>, o bien haga clic aquí.

III. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN:

Los BH Credifamilia 2017 son de contenido crediticio y tienen la modalidad de títulos a la orden. La Emisión es totalmente desmaterializada y se entiende que los tenedores renuncian a la materialización posterior de los títulos. Cada Bono Hipotecario VIS de la Serie B tiene un valor nominal de 10.000 UVR. El número de bonos se calcula dividiendo el valor de emisión en el valor de cada bono. El monto total de la emisión fue de COP275.000 millones, pero se colocaron COP261.292 millones.

A continuación, incluimos las características más importantes de la emisión y de su garantía, según se estableció en el prospecto de la emisión.

1. Participantes de la emisión:

1.1 Administrador de la cartera:

Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia)

1.2 Administrador de la emisión:

Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A., quien administrará la emisión de los BH Credifamilia 2017.

1.3 Interventor:

El interventor será Ernst & Young S.A. Las obligaciones principales del Interventor conforme al contrato de interventoría son las siguientes:

1) Verificar de manera permanente el cumplimiento de las obligaciones de información de Credifamilia o del administrador sustituto de la cartera y la veracidad de dicha información.

2) Mantener actualizado en forma permanente el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE), bajo el mecanismo de informes trimestrales e información relevante acerca de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las principales funciones de administración de la cartera y de las demás responsabilidades que le corresponden a Credifamilia o al administrador sustituto de la cartera conforme la ley aplicable y según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, y en el contrato de administración de cartera.

Para tal efecto, el interventor practicará las inspecciones y solicitará los informes que sean necesarios para ejercer una vigilancia permanente sobre las funciones del administrador de la cartera o del administrador sustituto de la cartera. La obligación de mantener actualizado en forma permanente el RNVE corresponde también a Credifamilia o al administrador sustituto de la cartera según esta obligación se encuentra descrita en el reglamento de emisión y en el contrato de administración de la cartera.

3) Requerir al representante legal de tenedores de BH Credifamilia 2017 el cumplimiento de las obligaciones consagradas en el contrato de representación de tenedores de BH Credifamilia 2017 y en el Decreto 2555 de 2010. Copia de este requerimiento deberá enviarse a la SFC.

4) Las demás que le imponga la ley aplicable.

1.4 Representante legal de los tenedores de bonos:

Es Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria, entidad que en virtud del contrato de representación legal de tenedores de Bonos Hipotecarios VIS celebrado con Credifamilia asume el compromiso de vigilar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el reglamento de emisión, en el Prospecto de Colocación y en el contrato de administración de cartera con fundamento en las certificaciones expedidas por Credifamilia o por el administrador sustituto de la cartera, cuando este existiere. El representante legal de los tenedores de Bonos Hipotecarios VIS ha asumido la obligación de llevar la representación de los tenedores de los BH Credifamilia 2017 ante Credifamilia, el administrador sustituto de la cartera cuando este existiere y ante las autoridades, y de adelantar las gestiones necesarias para la defensa de los intereses de los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, en los términos establecidos en el contrato de representación legal de tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, en el reglamento de emisión y en el presente prospecto de colocación.

1.5 Agente líder colocador:

Para efectos de la presente Emisión, el encargado de coordinar las labores del grupo de agentes colocadores es Credicorp Capital S.A. Este cuenta con una calificación AAA en riesgo de contraparte otorgada por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV.

1.6 Asesor Legal:

Santiago Jaramillo Villamizar & Asociados.

1.7 Garante:

Los BH Credifamilia 2017 tendrán la garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, reglamentada por el Decreto 2782 de 2001 y el Decreto 2711 de 2012, en los términos del Contrato de garantía. La garantía de la Nación se otorga a través del FNG, posterior a la cesión de la administración de las garantías desde Fogafin, por medio de contrato suscrito para tales efectos con Credifamilia.

2. Garantías de la emisión

2.1 Garantía general de la emisión:

La emisión de BH Credifamilia 2017 constituye una obligación personal, directa e incondicional de Credifamilia. Ésta, en su calidad de emisor, responde con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de la totalidad de los Bonos Hipotecarios VIS emitidos y por tanto será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten

en los respectivos títulos, de suerte que no podrá eximirse de su responsabilidad invocando el incumplimiento de los deudores de los créditos hipotecarios.

2.2 Garantía específica de la emisión

La garantía específica de los Bonos Hipotecarios VIS la constituyen por los activos subyacentes, los cuales los conforman:

- Los Créditos Hipotecarios y
- Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS aún no colocados en créditos hipotecarios, que mientras se utilizan en la originación de créditos hipotecarios serán invertidos por Credifamilia en inversiones transitorias que incluyen:
 - (i) Títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a un año.
 - (ii) Depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito vigilados por la SFC u otras inversiones autorizadas en el Contrato de Garantía celebrado con el FNG.
 - (iii) Certificados de Depósito a Término (CDT) en establecimientos de crédito vigilados por la SFC.

Los créditos hipotecarios que conformen los activos subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso.

El monto de la garantía específica corresponderá al ciento por ciento (100%) del valor de los Bonos Hipotecarios VIS efectivamente colocados.

La garantía específica de la emisión no es un mecanismo de liquidez, por lo tanto, no es necesario proceder a su cobro para que opere la garantía adicional, entendiendo que la garantía adicional operará en la forma en que se contempla en el numeral 10.4.1 del prospecto de colocación.

2.3 Garantía adicional de la emisión

La emisión de BH Credifamilia 2017 tendrán la garantía de la Nación, de la cual trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, reglamentada por el Decreto 2782 de 2001, la cual se describe en el numeral 10.1 del prospecto de colocación y cuyos términos se definen en el contrato de garantía. Conforme con el decreto 347 de 2023 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) se estableció la transferencia de la administración de las garantías otorgadas a los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable hacia el Fondo Nacional de Garantías (FNG) desde Fogafin. De acuerdo con lo anterior, la garantía de la Nación se otorga a través de FNG por medio del contrato suscrito con Credifamilia.

2.3.1 Clase de garantía otorgada, cobertura y operatividad

El FNG suscribe los contratos respectivos para otorgar por cuenta de la Nación, garantía a los bonos hipotecarios para financiar cartera subsidiable, cuya emisión cumpla con lo previsto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que la modifiquen, adicionen o reglamente.

La garantía cubrirá el ciento por ciento (100%) del no pago del capital y de los intereses de los BH Credifamilia 2017 en favor de los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS.

El pago de la garantía adicional será un mecanismo de última instancia, por lo cual, éste sólo procederá una vez que el emisor certifique haber agotado los mecanismos de liquidez con que cuenta, tales como las operaciones interfinancieras y los apoyos transitorios de liquidez del Banco de la República. Surtido este proceso, el emisor deberá notificar al FNG con mínimo cinco (5) días calendario de antelación a la fecha de vencimiento de alguna de las obligaciones de pago de capital o de intereses contenidas en los Bonos Hipotecarios VIS, que hará uso de la garantía otorgada ante la imposibilidad de cumplir con el ciento por ciento (100%) del flujo requerido.

Recibida la notificación de incumplimiento, el FNG entregará a Deceval, o a la entidad que haga sus veces, las sumas correspondientes al pago de las garantías, mediante depósito en la cuenta que éste indique, para que a través suyo se pague a los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS en la fecha de pago. Una vez atendidas dichas obligaciones frente a los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, Deceval certificará tal pago, a petición del FNG.

El pago de la garantía adicional implicará la subrogación legal del FNG en los derechos de los tenedores de los bonos hipotecarios VIS frente al emisor. Una vez pagada la garantía adicional, el FNG adquirirá los derechos económicos y políticos en proporción a la relación entre la parte pagada por la entidad y el saldo de capital de la emisión. Dicha adquisición se llevará a cabo en la forma que se establezca en el contrato de garantía y en el reglamento de emisión y el presente prospecto de colocación, y se hará constar en los documentos garantizados. Adicionalmente, sobre el capital pagado por FNG se causarán intereses de mora a favor de éste y a cargo del emisor, a la máxima tasa legal permitida.

La garantía adicional solo garantizará las obligaciones de pago de capital e intereses de los bonos hipotecarios. De acuerdo con las obligaciones derivadas de la suscripción del contrato de garantía, se prevé la de pagar la garantía cuando la misma se haga efectiva, y la de constituir una reserva especial y separada dentro de su contabilidad, a la que ingresen entre otros, los recursos provenientes de la comisión que le pague el emisor. En virtud del acuerdo de cesión contractual de la garantía al FNG, Fogafin cedió la totalidad de los instrumentos financieros y el efectivo que conforman la reserva especial y separada de la garantía de cartera VIS subsidiable. Si los recursos de la reserva para honrar la garantía no son suficientes en el evento en que se haga exigible, la Nación debe pagar a los tenedores de bonos con títulos de deuda pública, de acuerdo con lo establecido en el decreto 2782 de 2001.

En el evento en que se ordene la toma de posesión con fines liquidatorios del Emisor de los BH Credifamilia 2017:

i. Si los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS deciden (a) cobrar sus acreencias frente al Emisor en liquidación, o (b) optar por la venta de los créditos hipotecarios, o (c) si se vence el término de noventa (90) días a que se refiere el parágrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999 sin que se decida por parte de los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS sobre la cesión del contrato de administración de la cartera o la venta de los créditos

hipotecarios, los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2017 dejarán de estar cubiertos por la garantía adicional.

ii. Si los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, dentro del término de noventa (90) días a que se refiere el parágrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, optan por la cesión del contrato de administración de la cartera, el FNG mantendrá la garantía adicional en los términos previstos, para lo cual cubrirá en cada fecha de pago, la diferencia entre el flujo requerido y el flujo recaudado de los créditos hipotecarios. El pago de la garantía adicional implicará la subrogación legal de FNG en los derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS frente a la Universalidad conformada con los Créditos Hipotecarios, y la adquisición de los derechos políticos y económicos por parte de FNG en proporción a la relación entre la parte pagada por FNG y el saldo de capital de la Emisión, en los términos que se establezcan en el contrato de garantía y en el reglamento de emisión y el prospecto de colocación, y se hará constar en los documentos garantizados.

Según el concepto legal independiente emitido por la firma Rodríguez-Azuero Abogados, de acuerdo con lo establecido en el contrato de garantía, la garantía adicional estará vigente desde la fecha de emisión de los bonos hasta la extinción de la obligación garantizada, incluso en el evento en el que Credifamilia ceda el contrato de administración a otra entidad (salvo por lo previsto en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999), o cuando dicha cesión ocurra con ocasión de un proceso de liquidación del emisor, en los términos del artículo 10 de la Ley 546 de 1999.

No obstante, el contrato de garantía prevé que en el evento en que en virtud de lo establecido en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999, el emisor ceda a otro establecimiento de crédito la obligación de pagar los bonos perderá vigencia la garantía adicional. El convenio que suscriba el emisor con otro establecimiento de crédito para que este asuma la obligación de pago de los bonos (al que se refiere el inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999) deberá ser aprobado por la

Superintendencia Financiera de Colombia, previo concepto del consejo asesor, y con el consentimiento de la asamblea general de tenedores de bonos, y siempre y cuando el establecimiento de crédito que asuma la obligación de pago de los bonos tenga igual o mejor calificación que Credifamilia y cumpla con los requisitos del FNG para acceder a la garantía adicional.

El contrato de administración podrá ser cedido cuando:

- (i) suceda un evento de liquidación y ocurra una decisión en evento de liquidación consistente en la cesión del contrato de administración de cartera,
- (ii) se declare judicialmente que Credifamilia ha incumplido el contrato de administración de cartera y, en consecuencia, la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS opte por remover a Credifamilia como administrador de la cartera y proceda a designar su reemplazo y
- (iii) Credifamilia convenga con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios VIS y en consecuencia se cedan los créditos hipotecarios que respaldan la emisión al nuevo establecimiento de crédito.

En concordancia con lo previsto en el contrato de garantía, la garantía adicional se mantendrá vigente únicamente en las hipótesis (i) y (ii) anteriores.

De acuerdo con lo previsto en los documentos de la emisión, la Garantía Adicional será irrevocable, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

i. El contrato de garantía prevé que en el evento en que Credifamilia incumpla con alguna de sus obligaciones, incluyendo la de informar sobre la imposibilidad de pago, el FNG continuará honrando la garantía adicional respecto de los bonos específicos inicialmente garantizados. En el evento en que el emisor incumpla con alguna de las obligaciones derivadas del contrato de garantía, El FNG continuará honrando únicamente la garantía otorgada a los bonos en desarrollo de dicho contrato, y podrá no continuar otorgando la garantía en nombre de la nación a los nuevos bonos que sean emitidos por el emisor.

ii. De acuerdo con lo previsto en el prospecto, si el emisor se encuentra en estado de liquidación y (i) los tenedores deciden hacerse parte de dicho proceso, o (ii) deciden vender los créditos hipotecarios, o (iii) vence el plazo legal de 90 días para decidir sobre la enajenación de los créditos hipotecarios o cesión del contrato de administración, y por lo mismo, los activos hipotecarios se reintegren a la masa de liquidación y los tenedores sean reconocidos como acreedores dentro del proceso liquidatorio, los bonos dejarán de estar cubiertos por la garantía adicional. Esto, a pesar de que no esté previsto en el contrato de garantía, no solo por estar previsto en el prospecto, sino porque así lo prevé el inciso segundo del parágrafo 1 del artículo 10 de la Ley 546 de 1999 en concordancia con lo establecido en el artículo 13 de la Resolución No. 2 expedida por Fogafin.

Teniendo en cuenta lo anterior, la garantía adicional no podrá ser revocada por el FNG, salvo que ocurra alguna de las siguientes hipótesis:

(i) Que Credifamilia convenga con otro establecimiento de crédito que este asuma la obligación de pago de los bonos en los términos del inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999.

(ii) Que como consecuencia de un proceso de liquidación de Credifamilia, la asamblea general de tenedores de bonos decida hacerse parte del proceso de liquidación, vender los créditos hipotecarios, o no decida sobre la enajenación o la cesión del contrato de administración dentro del término legal de 90 días previsto en el parágrafo 1 del artículo 10 de la Ley 546 de 1999.

2.3.2 Procedimiento para ejecutar la garantía:

El concepto legal independiente de la firma Rodríguez - Azuero Abogados, el 31 de julio de 2013, declaró que para ejecutar la garantía adicional otorgada por Fogafin (ahora al FNG) sobre los bonos hipotecarios VIS – Credifamilia 2013, y cuyas condiciones se son similares a los de los bonos hipotecarios 2017. Según concepto el emitido por el área jurídica de Credifamilia: 1) el representante legal de Credifamilia deberá certificar y notificar a Fogafin (ahora el FNG) con cinco días calendario de anticipación a la fecha en la que deba realizar un pago, que ha agotado todos los mecanismos ordinarios y extraordinarios de liquidez con los que cuenta y que, en consecuencia, no tiene los recursos necesarios para honrar las obligaciones de pago de intereses y capital de los BH Credifamilia, 2) cuando el Depósito

Centralizado de Valores de Colombia -Deceval- informe a Fogafin (ahora al FNG) sobre el incumplimiento de la obligación de pago por parte del emisor.

Dentro del contrato de depósito se establece como obligación de Deceval informar al FNG, al día hábil siguiente al vencimiento del plazo establecido para que el emisor honre sus obligaciones de pago, que se ha presentado un incumplimiento. No obstante, los documentos de la emisión no prevén un mecanismo subsidiario para avisar a FNG del incumplimiento de la obligación de pago del emisor, cuando dicho aviso no es dado por el emisor o por Deceval. Sin embargo, no se prevé la posibilidad de que FNG se abstenga abstenerse de honrar la garantía adicional, siempre y cuando se verifique el procedimiento descrito.

La garantía adicional se hará efectiva mediante la entrega a Deceval de las sumas de dinero correspondientes, a través del depósito en la cuenta bancaria que para el efecto le indique Deceval en ese momento. Dicho pago ocurrirá en la fecha prevista para el pago cuando Credifamilia dé el aviso oportunamente al FNG o dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que Deceval haya informado a al FNG el incumplimiento del emisor. Lo anterior implica que, en el último caso, los BH Credifamilia podrían presentar un retraso en el pago por un periodo inferior a seis días hábiles y luego retomarían su periodicidad habitual.

IV. FACTORES PARA MODIFICAR LA CALIFICACIÓN:

Qué podría llevarnos a confirmar la calificación

- El mantenimiento de la garantía adicional que proporciona el Gobierno nacional a través del FNG, o la entidad estatal designada para tal fin, así como sus condiciones.

Qué podría llevarnos a bajar la calificación

- El deterioro sustancial de la situación fiscal del Gobierno nacional, que disminuya su capacidad para respaldar la emisión a través de la garantía adicional que ofrece por intermedio del FNG, o la entidad estatal que establezca la Nación.

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 enero al 30 de junio de 2025 en la página del Banco Itaú <https://banco.itaú.co/es/web/personas/negocios-especializados/itau-fiduciaria-colombia-s-a>.

V. 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.

VI. Situación financiera

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

VII. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por Credifamilia S.A., considera que las cifras financieras presentadas a corte de junio de 2025 y la evolución de sus resultados semestrales, demuestran la solidez y

respaldo necesario por parte del Emisor para continuar con el desarrollo y ejecución de su objeto social.

En la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Ordinarios.

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/>
- <http://www.credifamilia.com/>

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 Lopez
E: Diana Rodriguez