

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/07/2024 – 31/12/2024)**

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 la Inversión	Un (1) Bono Hipotecario.
Plazo de Colocación y Vigencia de la Oferta:	15 años contados a partir de la fecha de emisión.
Administración de la Emisión:	Deceval S.A.
Tasa Máxima de Interés:	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 Inicial:	Triple A (AAA) otorgada por BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A

I. Entidad Emisora:

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

II. Datos Relevantes

Calificación:

La calificación de los Bonos Hipotecarios Sociales de Credifamilia 2024 (en adelante, BHS Credifamilia 2024) se deriva de nuestra calificación de capacidad de pago de Credifamilia (AA-, BRC 1+) y de la garantía adicional 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). Dicha garantía corresponde a lo que dice el artículo 30 de la Ley 546 de 1999 y el decreto 347 de 2023 del Ministerio

de Hacienda y Crédito Público, el cual estableció la transferencia de la administración de las garantías otorgadas a los bonos hipotecarios para financiar cartera de vivienda hacia el Fondo Nacional de Garantías (en adelante, FNG) desde Fogafin.

Según el prospecto de colocación, la emisión de los bonos hipotecarios constituye una obligación personal, directa e incondicional de Credifamilia de pagar los rendimientos y el capital de dichos títulos. Entre tanto, la garantía específica de los bonos hipotecarios la constituirán créditos hipotecarios que se originen con los recursos de la emisión.

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

III. Entorno Económico

Informe Económico – Segundo Semestre 2024

Contexto Económico

Luego de seis recortes consecutivos de 50pb de tasa de interés (-175pb en 2S24), el Banco de la República desaceleró en una decisión por mayoría el ritmo de ajustes a 25pb para culminar 2024 en 9.50% como consecuencia de una perspectiva fiscal más compleja, una convergencia de la inflación más lenta hacia la meta de largo plazo de 3% por cuenta de un ajuste de SLMV real de 4.4pp (9.5% nominal), y unas condiciones financieras externas menos holgada por cuenta del resultado de las elecciones presidenciales en Estados Unidos. Precisamente, con un mercado que ahora sólo descuenta dos recortes de la Fed en 2025, la nota del Tesoro aumentó 17pb a 4.6% en 2S24 y 79pb en 4T24. Lo anterior ocurrió en un proceso de desinflación con un descenso histórico de 405pb en el YTD y 193pb en 2S24 a 5.2%. Si bien el avance fue mayor al previsto por el BR (5.3%e), la inflación núcleo y el IPC de servicios registraron un descenso más lento y menor al esperado a 5.75% y 7.38%, respectivamente. Otro argumento que impulsó la decisión inesperada el Emisor de recalibrar la velocidad del ciclo política monetaria fue la depreciación del peso colombiano de -5.4% durante el semestre (-12% en el YTD). Para el BR ante los desafíos para cumplir con la regla fiscal, la evolución de la tasa de cambio podría ser sostenida y afectar el precio de los bienes transables, por lo cual la cautela podría mitigar el desanclaje de las expectativas de inflación. Precisamente, luego del ajuste al SLMV las expectativas de inflación que se derivan del mercado de deuda pública aumentaron 22pb a 5.1% y aumentaron su brecha frente a la inflación esperada para 2025 por cuenta de analistas (3.9%). En materia fiscal, la caja del gobierno culminó el año por debajo de COP4 bn, el menor nivel desde 2012 y notoriamente inferior al promedio de Diciembre en la última década (COP9.4 billones). Un recaudo inferior al esperado detonó un recorte de gasto de COP28 bn luego de la publicación del MFMP. Simultáneamente, el legislativo archivó la Ley de financiamiento que tenía como objetivo aumentar el recaudo en COP 12 billones acentuando los faltantes de financiamiento para el PGN de 2025 (aprobado por COP523 bn) y aprobó una reforma al SGP que aumenta las transferencias a los entes territoriales desde 24% del PIB en 2024 a 39.5% en 2037. Así las cosas la curva de TES tasa fija registró un desplazamiento promedio al alza de 75pb, donde la parte larga aumentó 109pb causando un empinamiento de 121pb durante el semestre.

IV. Situación financiera.

Activo: De conformidad con los estados financieros publicados por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. en su página web al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de activos de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.. asciende a \$776,343,139.00 cifra expresada en miles de pesos colombianos.

Pasivo: De conformidad con los estados financieros publicados por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. en su página web al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de pasivos de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.. asciende a \$673,976,756.00 cifra expresada en miles de pesos colombianos.

Patrimonio: De conformidad con los estados financieros publicados por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.. en su página web al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de patrimonio de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.. asciende a \$102,366,383.00 expresada en miles de pesos colombianos.

Utilidad: De conformidad con los estados financieros publicados por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.. en su página web al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de utilidad de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.. asciende a \$10,431,170.00 expresada en miles de pesos colombianos.

V. Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- S&P Global Ratings
- **Credifamilia Compañía de Financiamiento**

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./](http://www.credifamilia.com/)
- <https://credifamilia.com/sites/default/files/2025-03/Estados%20financieros%20Firmados%20Diciembre%202024.pdf>

E-SIGNED by OSCAR LARA
on 2025-04-10 10:22:43 COT

Oscar Lara Ortiz

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

Fiduciaria



E-SIGNED by juan sebastian tovar romero
on 2025-04-10 10:02:03 COT

R. Juan Sebastian Tovar