

INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS

1/07/2025 – 31/12/2025

Emisión Bonos Hipotecarios Sociales Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
PRIMERA EMISION

Clase de Título:	Bonos Hipotecarios Sociales
Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Monto de la Emisión	\$300.000.000.000 COP
Valor Nominal	10.000 UVR.
Serie	Serie BS: Bonos Hipotecarios Sociales en UVR tasa fija
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
Valor nominal cop primer lote	\$46.309.600.410 Colocado el 3 de abril de 2024
Tasa de Interés primer lote	5,5% E.A. denominado en UVR
Valor nominal cop segundo lote	\$26.808.529.590 Colocado el 1 de abril de 2025
Tasa de Interés segundo lote	6,75% E.A. denominado en UVR
Calificación:	Triple A (AAA) otorgada por BRC Ratings S&P Sociedad Calificadora de Valores
Garantía General	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Garantía Específica	Activos subyacentes que respaldan la emisión: créditos hipotecarios que se originen con los recursos recolectados por Credifamilia como consecuencia de su colocación en el mercado de valores
Garantía Adicional	Garantía de la Nación – FOGAFIN, conforme Ley 546 de 1999 y el decreto 347 de 2023. La garantía cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios Sociales Credifamilia 2024

SEGUNDA EMISION

Clase de Título:	Bonos Hipotecarios Sociales
Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Monto de la Emisión	\$300.000.000.000 COP
Valor Nominal	10.000 UVR.
Serie	Serie BS: Bonos Hipotecarios Sociales en UVR tasa fija
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

Valor nominal cop primer lote	\$ 65.941.234.920 Colocado el 17 de diciembre de 2025
Tasa de Interés primer lote	7,29% E.A. denominado en UVR
Calificación:	Triple A (AAA) otorgada por BRC Ratings S&P Sociedad Calificadora de Valores
Garantía General	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Garantía Específica	Activos subyacentes que respaldan la emisión: créditos hipotecarios que se originen con los recursos recolectados por Credifamilia como consecuencia de su colocación en el mercado de valores
Garantía Adicional	Garantía de la Nación – FOGAFIN, conforme Ley 546 de 1999 y el decreto 347 de 2023. La garantía cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios Sociales Credifamilia 2024

1. Entidad Emisora

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. 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 Compañía de Financiamiento S.A. tiene por objeto el ejercicio de todas o algunas de las actividades legalmente permitidas a las Compañías de Financiamiento. En desarrollo de estas, 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.

A 31 de diciembre de 2025 operaba con 219 empleados, ubicados en la oficina principal de Bogotá y en las agencias de Medellín, Cali, Bucaramanga, Barranquilla, Pereira y Soacha. A 31 de diciembre de 2024 operaba con 221 empleados.

El capital autorizado de la compañía, mediante Escritura Pública 2999 del 28 de diciembre de 2012 de la Notaría 36 del círculo de Bogotá, fue incrementado a \$60.000.000 (a 2011 era \$23.400.000) y el capital suscrito y pagado a 31 de diciembre de 2025 es \$36.061.235.

2. Datos Relevantes

Calificación: el 4 de diciembre de 2025 BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV asignó la calificación de AAA a la segunda emisión de Bonos Hipotecarios Sociales por \$300,000,000,000 pesos colombianos a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. La calificación del emisor es AA-, BRC1+.

La calificación de los Bonos Hipotecarios Sociales de Credifamilia 2025 se fundamenta en la capacidad de pago de Credifamilia y la garantía adicional que tienen por parte del Gobierno de Colombia (calificación soberana en escala global en moneda extranjera BB+/Negativa/B y en moneda local de BB+/Negativa/B de S&P Global Ratings) según el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, la cual se concede a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafin) por medio del contrato suscrito con Credifamilia S.A. La calificación de la emisión se ubica tres notches por encima de la de Credifamilia y está en línea con la capacidad de pago de la Nación.

Credifamilia cuenta con una amplia experiencia en su segmento estratégico de crédito de vivienda de interés social indexada a UVR. Ofrece sus productos de crédito en las principales ciudades, así como en sus áreas metropolitanas donde existe demanda por proyectos de vivienda de interés social (VIS). A mayo de 2025, la participación de mercado de la compañía en su segmento objetivo de VIS indexada a UVR alcanzó 3.8% del total del sistema sosteniendo su relevancia como una de las principales entidades en este nicho.

Por otra parte, el primer bono hipotecario social emitido por Credifamilia se lanzó bajo su marco para emisiones de bonos hipotecarios etiquetados como sociales. Sustainable Fitch considera que el bono hipotecario social de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. está alineado a los Principios de los Bonos Sociales (SBP; Social Bond Principles) de la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (ICMA; International Capital Market Association). Sustainable Fitch afirma que este bono estará alineado a los SBP de la ICMA y que su alineación es “Excelente”.

Credifamilia creó el marco de deuda para definir los compromisos del bono analizado y de otros bonos hipotecarios sociales a emitir en el futuro. El marco se basa en los cuatro pilares relevantes establecidos en los principios de la ICMA: uso de los recursos, el proceso de selección y evaluación de proyectos, la gestión de los fondos y el reporte, los cuales se aplican a este bono. La totalidad de los recursos provenientes de la colocación del bono será destinada a originar créditos hipotecarios para acreedores de bajo poder adquisitivo, quienes buscan financiar por primera vez la adquisición de nuevas viviendas de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritaria (VIP) en Colombia. En opinión de Sustainable Fitch, el impacto social generado por el uso de los fondos es excelente, debido a que contribuirá a aliviar las desigualdades sociales y de acceso a vivienda digna para la población vulnerable en Colombia.

3. Entorno Económico

Durante el segundo semestre de 2025, la dinámica económica global estuvo determinada tanto por factores políticos como económicos. En el plano político, al inicio del semestre el presidente de Estados Unidos, Donald Trump, intensificó la guerra comercial mediante decisiones unilaterales y amenazas arancelarias, lo que elevó la incertidumbre a nivel internacional. No obstante, en octubre, tras un episodio de marcado nerviosismo asociado a la amenaza de imponer aranceles del 100% en caso de que China endureciera los controles a las exportaciones de tierras raras y minerales críticos, el mandatario estadounidense y su homólogo chino, Xi Jinping, acordaron extender por un año la tregua arancelaria.

En el ámbito económico, y en línea con lo esperado, la Reserva Federal ejecutó recortes de 25 pbs en septiembre, octubre y diciembre, llevando la tasa de interés a un rango de 3,50%–3,75% al cierre de 2025. Estas decisiones estuvieron respaldadas por la información macroeconómica de Estados Unidos, que evidenció una desaceleración del mercado laboral y una moderación de las presiones inflacionarias. En particular, la creación de empleo pasó de un promedio mensual de 67 mil a 23 mil nóminas privadas entre el primer y el segundo semestre de 2025, mientras que la tasa de desempleo aumentó en 40 pbs hasta 4,6%. Es importante señalar que los datos laborales del segundo semestre estuvieron afectados por ruido estadístico derivado del cierre del gobierno federal, que se prolongó por 43 días. En cuanto a los precios, la inflación núcleo descendió de 2,9% a 2,6% entre junio y noviembre de 2025.

Por su parte, en la última reunión de política monetaria del año, la Fed ajustó al alza sus proyecciones de crecimiento económico y revisó moderadamente a la baja las estimaciones de desempleo e inflación. Este mensaje fue interpretado como una señal relativamente hawkish, en la medida en que sugiere que la autoridad monetaria continuaría recortando las tasas de interés en 2026, aunque a un ritmo acotado. En concreto, para 2026 la Fed incrementó en 50 pbs la proyección de crecimiento del PIB, hasta 2,3%, y redujo en 10 pbs la estimación de inflación PCE núcleo, hasta 2,5%.

En este contexto, durante el segundo semestre la curva de rendimientos de los títulos del Tesoro de Estados Unidos se empinó, con movimientos de -38 pbs, -11 pbs y -3 pbs en los tramos corto, medio y largo, respectivamente. Los títulos de corto plazo incorporaron los recortes de la Fed, mientras que en los tramos largos continuó pesando la percepción de riesgo fiscal y el impacto de los menores costos de financiamiento asociados a la flexibilización monetaria. En particular, el rendimiento del bono del Tesoro a 10 años cerró el semestre en 4,13%, con una valorización semestral de 9 pbs y una elevada volatilidad, registrando niveles mínimos y máximos de 3,94% y 4,48%, respectivamente.

En el segundo semestre, los mercados accionarios registraron ganancias generalizadas a nivel global, favorecidos por una moderación de las tensiones en la guerra comercial de Estados Unidos y por la flexibilización monetaria de la Reserva Federal. En Estados Unidos, la renta variable cerró el semestre con avances de 15%, 11% y 10% en los índices Nasdaq, Dow Jones y S&P 500, respectivamente. En América Latina, los mercados de Brasil, Colombia y México registraron valorizaciones de 16%, 26% y 14%, respectivamente. Este desempeño también estuvo apoyado por la relocalización de capitales en búsqueda de diversificación y retorno, en un contexto de debilidad global del dólar y persistencia de los riesgos fiscales en Estados Unidos. En el mercado colombiano, destacaron las fuertes valorizaciones de las acciones de Nutresa y Mineros, con incrementos de 117% y 114%, respectivamente.

En el mercado de TES, durante el segundo semestre de 2025 predominó el factor local, en particular el riesgo fiscal y el ajuste al alza de las expectativas de inflación y de política monetaria del Banco de la República (BR). En este escenario, la curva de rendimientos de los TES tasa fija registró aumentos de 193 pbs, 84 pbs y 28 pbs en los tramos corto, medio y largo, respectivamente.

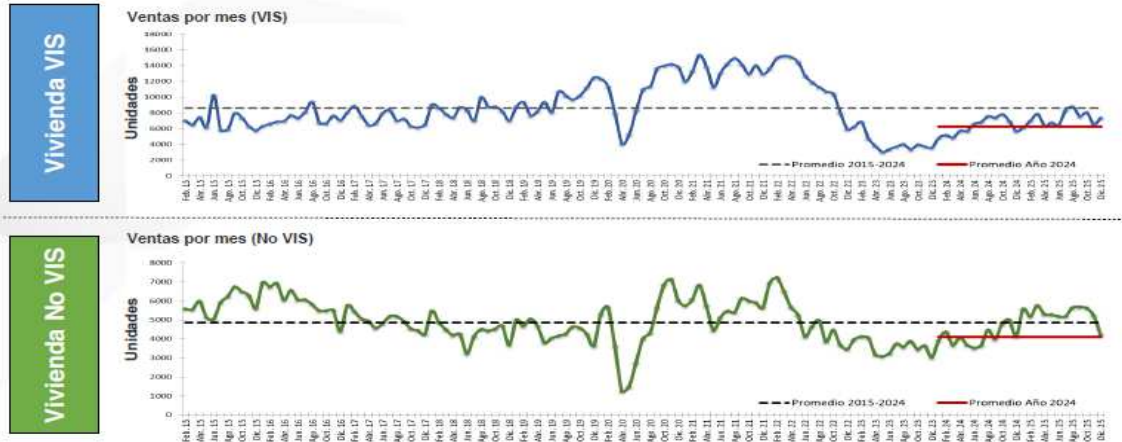
En el tramo corto, el principal determinante fue el ajuste de las expectativas hacia mayores tasas del BR. Durante el segundo semestre, la inflación mostró un incremento gradual, al pasar de 4,8% en junio a 5,3% en noviembre, alcanzando un máximo de 5,5% en octubre. Este comportamiento respondió a mayores presiones de demanda asociadas al gasto de los hogares y, más recientemente, al repunte del gasto fiscal. A ello se sumó la expectativa de un incremento significativo del salario mínimo, que finalmente se materializó con un aumento histórico de 23% decretado en la última semana de 2025. En consecuencia, al cierre del año algunos analistas estimaron que la inflación podría ubicarse entre 6% y 7% al cierre de 2026, mientras que la curva swap IBR anticipó incrementos acumulados de 175 pbs en la tasa del BR, hasta niveles cercanos a 11% en 2026. Este escenario tuvo un impacto significativo al alza sobre las tasas de mercado de los TES de corto plazo.

En la misma línea, durante el semestre se evidenció un cambio de tono en algunos integrantes de la Junta Directiva del Banco de la República, quienes comenzaron a señalar la posibilidad de aumentos en la tasa de política. En particular, los codirectores M. Villamizar, B. Taboada, L. Villar y O. L. Acosta realizaron comentarios en los que destacaron que un escenario de alza de tasas podría materializarse. De hecho, en la última reunión de 2025, aunque la mayoría de la Junta votó por mantener las tasas sin cambios, se enfatizó que, con la información disponible, sería necesaria una senda de tasas de interés más alta para lograr la convergencia de la inflación a la meta. Incluso, dos codirectores votaron inicialmente por un aumento, aunque posteriormente conciliaron su posición a favor de la decisión mayoritaria.

En el frente fiscal, al cierre del semestre Fitch Ratings rebajó la calificación crediticia de Colombia de BB+ a BB, convirtiéndose en la segunda agencia, junto con S&P, en ubicar al país en ese nivel. A diferencia de S&P, la perspectiva asignada por Fitch fue estable y no negativa. La agencia señaló que la decisión respondió a la persistencia de elevados déficits fiscales que, a mediano plazo, implicarían un aumento de la deuda pública. Asimismo, destacó que la ausencia de un ancla fiscal creíble, la inflexibilidad del gasto y las limitaciones políticas para aprobar reformas tributarias continúan afectando la perspectiva de consolidación fiscal. No obstante, Fitch aclaró que la calificación no fue inferior gracias al historial de estabilidad macroeconómica y financiera del país, respaldado por la independencia del Banco de la República.

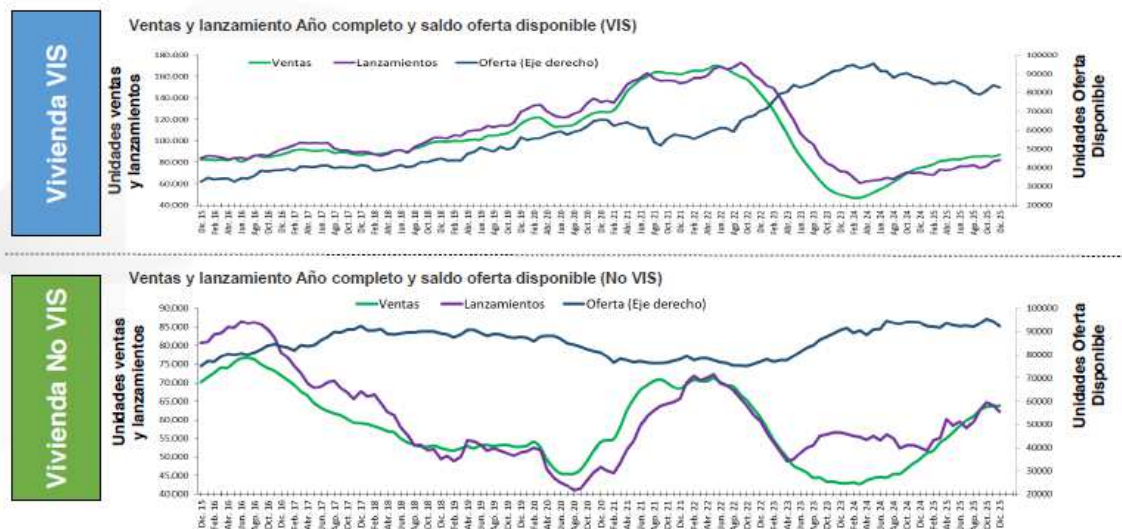
4. Entorno sectorial

Los resultados del 2025 muestran que las ventas de vivienda del año aumentaron un 21.5% frente a 2024 con incrementos del 16.3% en el segmento VIS y 29.5% en el segmento NO VIS. El número de unidades vendidas ascendió a 150.957 por un valor de 51,2 billones de pesos.



Fuente: Galería Inmobiliaria

La oferta de vivienda en unidades descendió en 2025 un 3,7% con relación al año anterior principalmente por la reducción en VIS del 5,8% y en NO VIS del 1,7%. Las iniciaciones en el último año fueron 6,8 millones de metros cuadrados, un 16% menos frente a 2024. En ese mismo periodo, se lanzaron 144.254 unidades, un 17% superior a 2024 con incrementos tanto en VIS como en NO VIS. Sin embargo, los lanzamientos fueron inferiores a las ventas lo cual redujo la oferta. En 2025 se terminaron 8,9 millones de metros cuadrados en obras, 0,5% inferior a 2024.



Fuente: Galería Inmobiliaria

Por otra parte, las tasas de interés para la compra de vivienda se han elevado en los últimos meses y con la nueva senda de política monetaria se esperan más incrementos, situación que genera presiones bajistas en la demanda de vivienda.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:

(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799

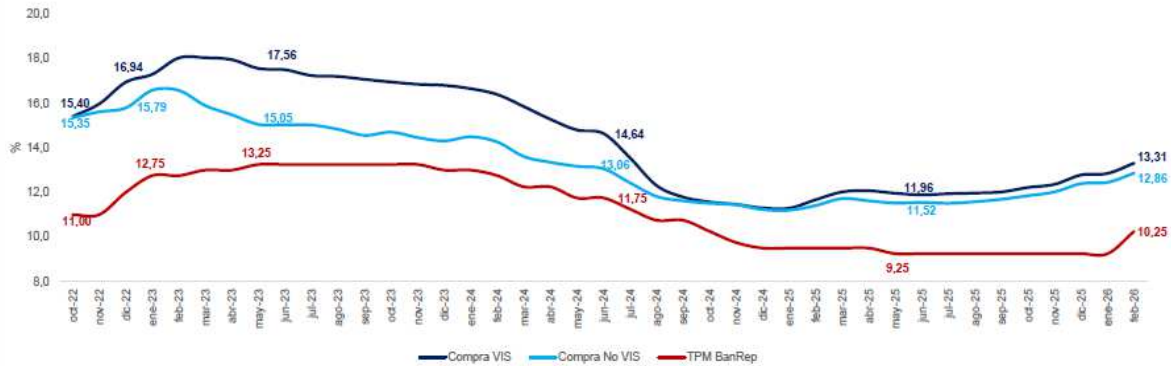
desde tu celular al #432

Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria



Los desembolsos para compra de vivienda aumentaron 7,3% anual en 4T25, señalando una mayor demanda habitacional en un entorno de mejor calidad de la cartera hipotecaria, lo que apunta a una reactivación del segmento. En el trimestre, los desembolsos VIS y No VIS alcanzaron COP 9,6B, la mora se redujo a 3,08% y el cubrimiento superó el 100%.

Tasas de interés para vivienda vis y no vis (% , efectivo anual)



Fuente: Investigaciones Económicas Aval Asset Management

Las tasas de interés para la compra de vivienda han venido subiendo en los últimos meses, aunque se mantienen notablemente por debajo de los niveles máximos de 2023, cuando la tasa de política del Banco de la República alcanzó máximos de dos décadas.

Se trata de una variable que se transmite al mercado de vivienda con varios meses de retraso, por lo que, dada la nueva senda alcista esperada de tasas de política monetaria, se esperan mayores niveles para la vivienda VIS y no VIS, situación que puede incidir de forma negativa en la demanda de vivienda y en general en la reactivación del sector de la construcción.

El 2026 se presenta como un año retador para el sector. Se espera que la inflación repunte como resultado del incremento del salario mínimo y choques externos. Los costos de financiación también se elevarían moderadamente lo cual podría limitar la dinámica de los hogares y empresas en el segmento de la construcción de edificaciones.

5. Situación Financiera

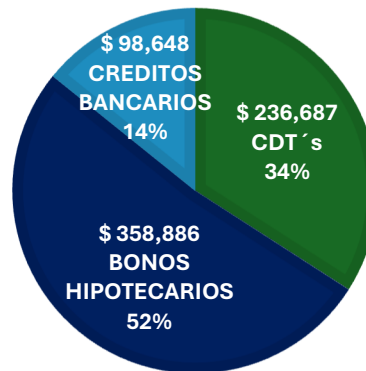
Activo: al finalizar 2025 el total de activos de Credifamilia S.A. ascendió a \$819.320 millones de pesos colombianos creciendo 5.5% frente a diciembre de 2024.

COMPOSICION DEL ACTIVO



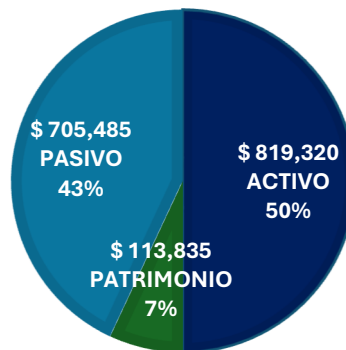
Pasivo: al terminar 2025 el total de pasivos de Credifamilia S.A. fue de \$705.485 millones de pesos colombianos; creció 4,7% con relación a diciembre de 2024.

FUENTES DE FONDEO

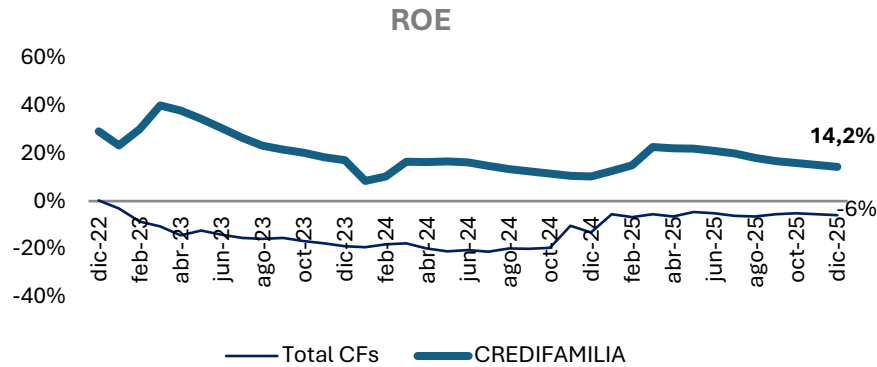


Patrimonio: para el cierre de 2025 el total del patrimonio de Credifamilia S.A alcanzó los \$113.835 millones de pesos colombianos subiendo 11,2% frente a diciembre de 2024.

ESTRUCTURA DE BALANCE

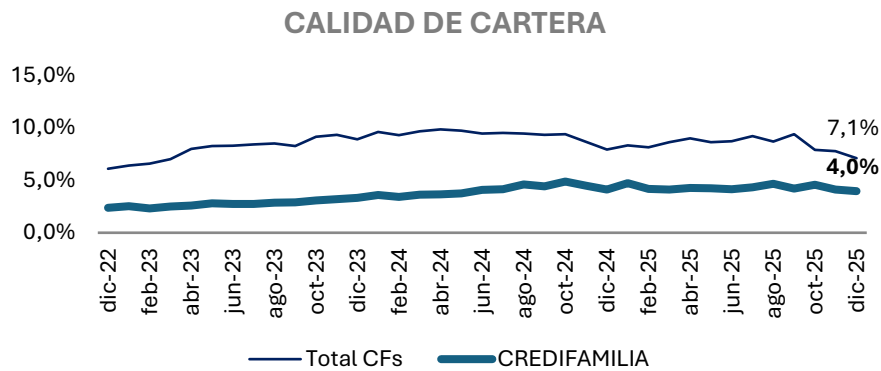


Resultados: al término de 2025 la utilidad de Credifamilia S.A fue de \$16.163 millones de pesos colombianos con una variación de 55% frente a diciembre de 2024. La rentabilidad se mantiene por encima del promedio de las compañías de financiamiento comercial: 14,2% vs -6%.



Fuente: Superfinanciera y cálculos propios

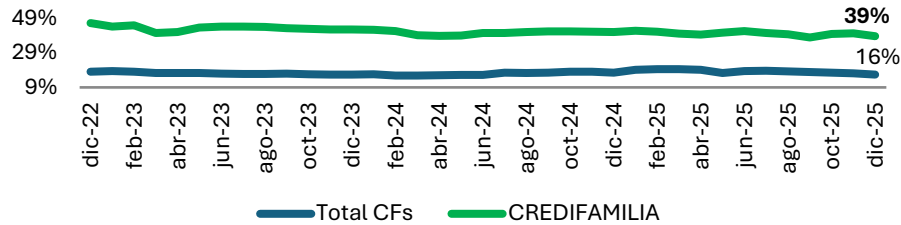
Calidad de cartera: con corte a diciembre de 2025, Credifamilia S.A. mantiene un indicador de calidad de cartera vencida por debajo del sector, ubicándose en niveles estables durante el 2025: 4,0% frente a 7,1% de la industria. Su modalidad principal es la de vivienda la cual cuenta con garantía idónea a través de las hipotecas.



Fuente: Superfinanciera y cálculos propios

Solvencia: al cierre de 2025, Credifamilia S.A. obtiene una relación de solvencia (48%) por encima del límite regulatorio (10.5%) y superior a la media del sector de las compañías de financiamiento comercial (18%).

SOLVENCIA



Fuente: Superfinanciera y cálculos propios

6. Conclusiones

Aval Fiduciaria S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de los Bonos Hipotecarios Sociales 2024 emitidos por Credifamilia S.A., considera que las cifras financieras presentadas con corte a diciembre de 2025 reflejan los resultados consistentes que ha tenido la compañía históricamente y el compromiso con sus grupos de interés para ser una entidad sostenible y enfocada en el desarrollo de su objeto social. Sus indicadores de rentabilidad, calidad de cartera y solvencia mostraron resultados sobresalientes ubicándose por encima de la media del sector en el periodo analizado.

El ámbito económico y sectorial del país muestra un panorama retador para 2026 con variables que muestran alguna desviación frente a las metas establecidas y un año electoral cuyos resultados marcarán un punto de inflexión para el sector. Sin embargo, no se prevén riesgos adversos que impacten de manera significativa la operación del emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas a través de la emisión de Bonos Hipotecarios Sociales.

7. Fuentes

- Credifamilia: <http://www.credifamilia.com/>
- Superintendencia Financiera de Colombia: <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- BRC Ratings: <http://www.brc.com.co/>
- Sustainable Fitch <https://www.sustainablefitch.com/>
- Galería Inmobiliaria <https://lagaleriainmobiliaria.com/>
- Investigaciones económicas Aval Casa de Bolsa www.avalcasadebolsa.com

Atentamente,

Lugu

CESAR ALBERTO GIL CHAVEZ
REPRESENTANTE LEGAL

AVAL FIDUCIARIA S.A. Actuando en calidad de REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS