

**INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS**

1/01/2025 – 30/06/2025

**Emisión Bonos Hipotecarios Sociales Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.**

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.
Series	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 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 segundo lote	\$26.808.529.590 Colocado el 1 de abril de 2025
Tasa de Interés primer 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

**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.



Signatory of:



Principles for Responsible Investment

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

A 31 de diciembre de 2024 operaba con 221 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 2023 operaba con 212 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 30 de junio de 2025 es \$36.061.235.

## 2. Datos Relevantes

**Calificación:** el 12 de agosto de 2025 BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó su calificación de AAA de los 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 2024 se fundamenta en 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

En el primer semestre (1S) de 2025 el PIB creció 2.4% cifra que mejoró frente al semestre anterior (2.2%) y frente al año pasado (0.9%). En efecto, durante el semestre la economía continuó reactivándose en sincronía con los mayores niveles de gasto. En particular, el gasto de los hogares, el cual representó el 77% del PIB, creció 3.8% impulsado por las mayores compras de bienes

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)



Signatory of:



Principles for Responsible Investment

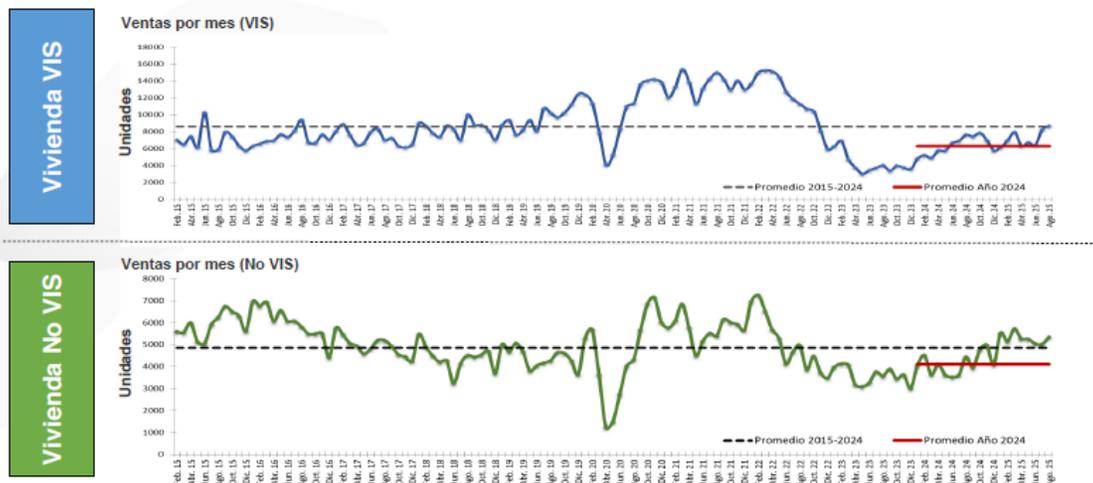
durables como vehículos y electrodomésticos. Por su parte, el consumo del gobierno creció 3.8% y la inversión 7.3%. En este último caso, la inversión fija (vivienda e infraestructura) creció solo 1.6%, manteniéndose en niveles mínimos para la última década, en contraste, las compras de maquinaria y equipo se mantuvieron en terreno positivo. Finalmente, por el lado de la balanza comercial, en el 1S las exportaciones crecieron 0.7% presionadas a la baja por las menores ventas de carbón y petróleo, mientras las importaciones crecieron 10.7% en línea con los mayores niveles de compras de los hogares.

En línea con el crecimiento del PIB, con corte a junio de 2025 se registró la creación 831 mil empleos a nivel nacional, al tiempo que la tasa de desempleo nacional desestacionalizada bajó desde 9.7% a 8.9%. Los sectores que registraron las mayores tasas de creación de empleo fueron manufactura (316 mil), administración pública (241 mil) y servicios públicos (137 mil). En el primer caso, la producción manufacturera a nivel nacional se recuperó pasando de una tasa de crecimiento de 1.8% a 2.2% en el primer semestre. En efecto, la reactivación del gasto de los hogares ha propiciado la mayor producción de manufacturas a nivel local.

De otro lado, en materia de precios, en el 1S la inflación registró una corrección a la baja de 39pb a 4.82%, favorecido por la ausencia de presiones en los precios de los alimentos y la revaluación de tasa de cambio nominal (7% a \$4,101). Así las cosas, durante el semestre el Banco de la República (BR) decretó un solo recorte de 25pb a 9.25% de la tasa de intervención. En cualquier caso, el BR sorprendió por una postura más conservadora que la anticipada por los analistas, probablemente por los mayores riesgos que se derivaron del déficit fiscal.

#### 4. Entorno sectorial

En lo corrido del año el desempeño del sector de la construcción de vivienda muestra un panorama alentador. Las ventas de los 8 meses corridos del año aumentan un 26,1%, frente al mismo período del año anterior, con incrementos tanto en VIS (20,6%) como en No VIS (34,3%). En el mes de agosto, las ventas de 13.991 unidades presentan un incremento del 16%, con un aumento del 14% en VIS y del 20% en el No VIS frente al mismo mes del 2024. Las ventas del mes son 34,5% superiores a las del promedio del año 2024. En los últimos doce meses (sep24 – ago25), las ventas ascienden a 145.438 unidades por valor de \$47,3 billones. En pesos constantes el valor vendido arroja un aumento del 38%, creciendo 47% en VIS y 32% en No VIS.



Fuente: Galería Inmobiliaria

Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.



Signatory of:



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

2025 se ha desarrollado como un año para avanzar hacia la recuperación del sector. La inflación ha cedido levemente y los costos de financiación se han reducido moderadamente. Los hogares y empresas por su parte han dinamizado el segmento de la construcción de edificaciones. El rol del Gobierno ha sido marginal en edificaciones residenciales y el robustecimiento de los programas de vivienda. En obras civiles ha ido a paso lento la construcción de importantes proyectos de infraestructura social y de transporte.

### 5. Situación Financiera

**Activo:** al finalizar el primer semestre de 2025 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$788.783 millones de pesos colombianos decreciendo 2.5% frente a junio de 2024

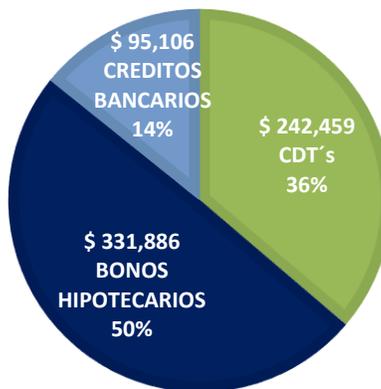
### COMPOSICION DEL ACTIVO

■ DISPONIBLE ■ INVERSIONES ■ CARTERA DE CREDITOS ■ OTROS ACTIVOS



**Pasivo:** al terminar el primer semestre de 2025 el total de pasivos de Credifamilia S.A. es de \$680.259 millones de pesos colombianos decreciendo 4% con relación a junio de 2024.

### FUENTES DE FONDEO



Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.



Signatory of:



Principles for Responsible Investment

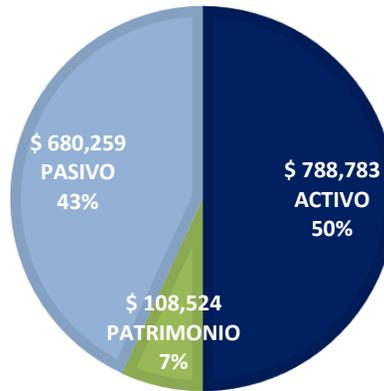
Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
**Defensor del Consumidor Financiero:** Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
 Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Patrimonio:** para el final del primer semestre de 2025 el total del patrimonio de Credifamilia S.A alcanza los \$108.524 millones de pesos colombianos subiendo 8.9% frente a junio de 2024.

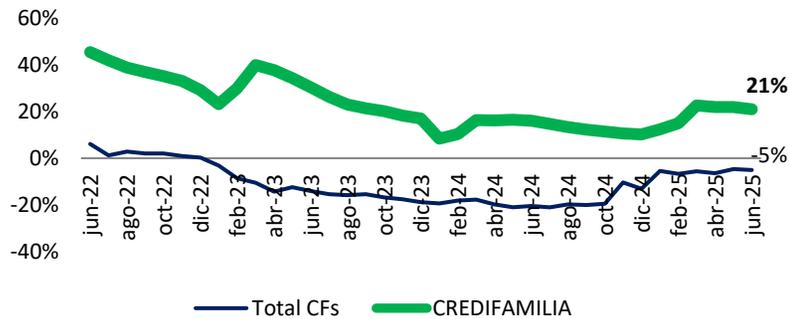
### ESTRUCTURA DE BALANCE

■ ACTIVO ■ PATRIMONIO ■ PASIVO



**Resultados:** al término del primer semestre de 2025 la utilidad de Credifamilia S.A fue de \$10.852 millones de pesos colombianos con una variación de 40% frente a junio de 2024. La rentabilidad se mantiene por encima del promedio de las compañías de financiamiento comercial: 21% vs - 5%.

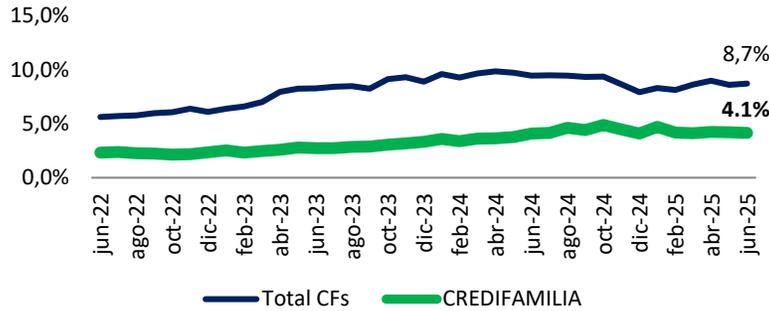
### ROE



**Calidad de cartera:** con corte a junio de 2025, Credifamilia S.A. mantiene un indicador de calidad de cartera vencida por debajo del sector, ubicándose en niveles estables durante el primer semestre de 2025: 4.1% frente a 8.7% de la industria. Su modalidad principal es la de vivienda la cual cuenta con garantía idónea a través de las hipotecas.

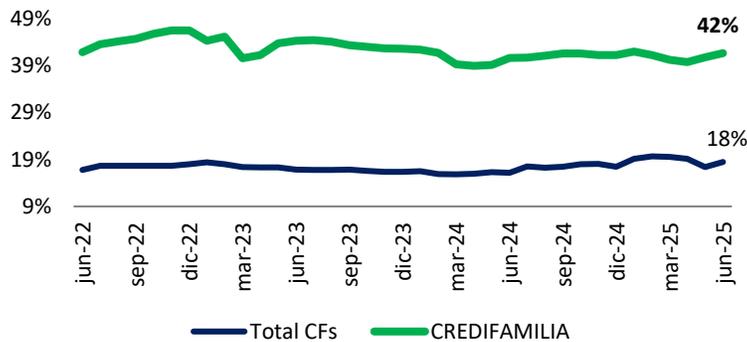
Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

**CALIDAD DE CARTERA**



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

**SOLVENCIA**



**6. Conclusiones**

Fiduciaria Bogotá 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 junio 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. Su calidad de cartera con y sin castigos se mantiene en niveles adecuados frente a la media del sector; en el primer semestre de 2025 se observó un crecimiento sostenido en sus utilidades, siendo este destacado frente a sus pares del sector. Si esta senda continua en el segundo semestre, sus indicadores de rentabilidad volverán a niveles vistos antes del ciclo de desaceleración económica.

El ámbito económico y sectorial del país muestra un mejor desarrollo en lo corrido de 2025. 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.



Signatory of:



Principles for Responsible Investment

## 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/>
- Camacol <https://camacol.co/>
- Asobancaria <https://www.asobancaria.com/>
- Investigaciones económicas y análisis de mercados Banco de Bogotá

Cualquier inquietud adicional al respecto, para lo cual se podrá comunicar con Giovanni Alexander Rodriguez Florez al teléfono 3485400 ext. 8688, correo electrónico [grodriguez@fidubogota.com](mailto:grodriguez@fidubogota.com) o por Laura Natalia Garzón Urián, Coordinadora de Fiducia Privada, correo electrónico [lgarzon@fidubogota.com](mailto:lgarzon@fidubogota.com).

Atentamente,

---

**CESAR ALBERTO GIL CHAVEZ**  
APODERADO ESPECIAL  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** Actuando en calidad de REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS