

AVISO DE OFERTA PÚBLICA – SUBASTA HOLANDESA



PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS DE CREDIFAMILIA 2023
SEGUNDA EMISIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS HASTA POR COP \$300.000.000.000
PRIMER LOTE POR LA SUMA DE HASTA CIENTO VEINTICINCO MILLONES
NOVECIENTOS CUARENTA MIL UVR (UVR 125.940.000)

1. EMISOR

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (“Credifamilia” o el “Emisor”), se constituye en el Emisor de los Bonos Hipotecarios ofrecidos mediante el presente aviso, y su domicilio principal es la Carrera 7 # 73- 47 Piso 5, Bogotá, Colombia.

2. CONDICIONES DE LA OFERTA

2.1. CUPO GLOBAL

El Cupo Global del Programa es de hasta seiscientos mil millones de pesos M/cte COP \$600.000.000.000, conforme lo señalado en el Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Bonos de Credifamilia (el, “Prospecto”). El valor actual de Cupo Global del Programa asciende a COP \$526.881.870.000 como resultado de las emisiones realizadas previamente por el Emisor con cargo a tal Cupo.

2.2. MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN Y CANTIDAD DE BONOS OFERTADOS

El Emisor ofrece 12.594 Bonos Hipotecarios en el primer lote (en adelante, los “Bonos”). El monto total de la Segunda Emisión será de hasta COP \$300.000.000.000, para la Serie descritas en el numeral **2.8** del presente Aviso de Oferta Pública.

2.3. MONTO TOTAL DEL LOTE QUE SE OFRECE

Por medio del presente Aviso de Oferta Pública se ofrece el primer Lote de la Segunda Emisión de Bonos por un monto de 125.940.000 UVR (el “Monto de la Oferta”), distribuidos de la siguiente forma:

Serie	Subserie	Monto de la Oferta
Serie B: Bonos Hipotecarios en UVR tasa fija.	N.A.	UVR 125.940.000

Cláusula de Sobre-adjudicación: En el evento en que el monto total demandado fuere superior al monto ofrecido en el presente Aviso de Oferta Pública, el Emisor por decisión autónoma podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto de 62.970.000 UVR (el “Monto de Sobre-adjudicación”) representado en Bonos de cualquiera de las Series indicadas previamente.

El Emisor podrá adjudicar hasta un monto 188.910.000 UVR, teniendo en cuenta el Monto de la Oferta y el Monto de Sobre-adjudicación. El Monto de la Oferta más el Monto de Sobre-adjudicación nunca podrá ser superior al monto total de la Segunda Emisión.

PARÁGRAFO. El monto emitido y no colocado, podrá ser colocado a través de Aviso(s) de Oferta Pública posterior(es) (Aviso(s) de Oferta de Colocación) conforme lo establecido en el Prospecto y la Circular Única del Mercado Electrónico Colombiano – “MEC” de la BVC, bajo los términos descritos en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC.

2.4. DESTINATARIOS DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta que los Bonos hacen parte del segundo mercado, la totalidad de Bonos serán ofrecidos a Inversionistas Profesionales, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010

2.5. PLAZO DE COLOCACIÓN Y VIGENCIA DE LA OFERTA

El plazo de colocación del primer lote será de un (1) año contado a partir del Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Oferta Pública, es decir, a partir del 17 de diciembre de 2025, el cual se entiende como el plazo máximo con que cuenta el Emisor para ofrecer en el Mercado Público de Valores parte de la Emisión.

El monto total autorizado podrá colocarse en uno o varios lotes dentro del término establecido en el oficio emitido por la SFC.

La presente oferta tendrá una vigencia de un (1) día mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, contado a partir del Día Hábil siguiente a la publicación del presente Aviso de Oferta Pública. El día será hábil de acuerdo al horario establecido en el numeral 4 del presente Aviso de Oferta. En consecuencia, el cierre de la Oferta Pública se verificará una vez transcurrida dicha vigencia o cuando todos y cada uno de los Bonos Hipotecarios ofrecidos hayan sido adjudicados, si esto ocurre antes del vencimiento de la vigencia de la oferta.

2.6. DENOMINACIÓN, VALOR NOMINAL E INVERSIÓN MÍNIMA

Los Bonos estarán denominados en UVR. Para Emisiones de Bonos denominados en UVR el monto equivalente en moneda legal colombiana será calculado utilizando el valor de la UVR vigente en la Fecha de Emisión, el 17 de diciembre de 2025, es decir \$396,9972. Los Bonos denominados en UVR tendrán un valor nominal de 10.000 UVR.

La inversión mínima y múltiplo de inversión será equivalente al valor de un Bono, es decir, de 10.000 UVR. En el mercado secundario, las negociaciones de los Bonos no estarán sujetas a mínimos ni múltiplos de negociación, teniendo en cuenta que por efectos de las amortizaciones de los Bonos el saldo de capital vigente de los Bonos puede verse disminuido hasta llegar a un (1) Peso. Por lo anterior, se podrán efectuar negociaciones o transferencias de Bonos hasta por dicho valor (mínimos y múltiplos de 1).

2.7. MONTO MÍNIMO DE COLOCACIÓN

El Monto Mínimo de Colocación corresponde al monto mínimo que debe ser demandado por los inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Lote, previsto en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. Cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, la adjudicación de los Bonos se declarará desierta y se resolverán los contratos de suscripción de los títulos celebrados en virtud de la oferta.

En caso de que no se obtengan demandas por un monto igual o superior al Monto Mínimo de Colocación con ocasión al primer ofrecimiento de la Emisión, la Fecha de Emisión corresponderá al día hábil siguiente a la publicación del siguiente Aviso de Oferta Pública en donde se haga el nuevo ofrecimiento y se obtengan demandas por un monto igual o superior al respectivo Monto Mínimo de Colocación.

El Monto Mínimo de Colocación no podrá ser menor de 10.000 UVR.

2.8. SERIES QUE SE OFRECEN

La Emisión de Bonos Hipotecarios en UVR tasa fija consta de una Serie, cuyas características se describen en la Sección 1.4 “Series que Conforman el Programa de Emisión” del Prospecto. El plazo de redención será contado a partir de la Fecha de Emisión.

La presente oferta se realiza para la siguiente Serie así:

Serie	Sub-Serie	Plazo	Denominación	Tasa Máxima Ofrecida	Modalidad
Serie B: Bonos Hipotecarios en UVR tasa fija.	N.A.	15 años	UVR	Será aquella indicada en el Boletín Informativo de la BVC que se publique para el efecto	Tasa Fija Efectiva Anual

Se emitirán Bonos Hipotecarios en una (1) Serie. La Serie B (en UVR).

Cada Bono Hipotecario de la Serie B tendrá un valor nominal de 10.000 UVR.

2.9. FECHA DE EMISIÓN Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN

La Fecha de Emisión de los Bonos es el 17 de diciembre de 2025.

La Fecha de Suscripción corresponderá al día en que sea pagado íntegramente cada Bono, es decir 18 de diciembre de 2025 y el cumplimiento será mediante el mecanismo de entrega contra el pago (“DVP” por sus siglas en inglés).

La UVR aplicable para el cumplimiento y pago íntegro de cada Bono será aquella vigente para Fecha de Suscripción: el 18 de diciembre de 2025, la cual equivale a COP \$397,0062.

2.10. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN

El precio de suscripción de los Bonos estará conformado por el valor nominal más los intereses causados y calculados sobre el valor nominal de los títulos a suscribir, calculados durante el menor de los siguientes periodos: (a) el período entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción o (b) el período entre la última Fecha de Liquidación de los intereses y la Fecha de Suscripción.

Bonos ofrecidos a la par:

$$\text{Precio} = \text{Valor nominal} * \{1 + \text{Interés acumulado}\}$$

En caso de descuento:

$$\text{Precio} = \{[\text{Valor nominal} \times (1 - \text{Descuento})] * (1 + \text{Interés acumulado})\}$$

En caso de prima:

$$\text{Precio} = \{[\text{Valor nominal} \times (1 + \text{Prima})] * (1 + \text{Interés acumulado})\}$$

Donde

$$\text{Interés acumulado} = [(1 + \text{tasa})^{(n/\text{Base})}] - 1$$

Dónde:

Tasa: es la tasa efectiva anual del título.

n: son los días transcurridos desde la Fecha de Emisión cuando se suscribe antes de la primera Fecha de Liquidación de intereses, o los días transcurridos desde la última Fecha de Liquidación de intereses en los demás casos.

Base: son 360 días.

En el evento en que el Emisor desee realizar ofrecimientos mediante Lotes posteriores a la Fecha de Emisión, la colocación se realizará vía precio o tasa de descuento; el cual podrá estar dado a la par, con prima o descuento toda vez que la totalidad de los Bonos tendrán una misma rentabilidad (Tasa Cupón).

3. ASPECTOS FINANCIEROS DE LOS BONOS

3.1. RENDIMIENTO E INTERESES

Las tasas de interés que reconozcan los Bonos Hipotecarios deberán reflejar las condiciones del mercado vigentes en la fecha de colocación de los mismos, cumpliendo con los lineamientos señalados por el Emisor. En consecuencia, el representante legal del Emisor velará porque las tasas de interés cumplan con los citados lineamientos y cuidará que estos tengan relación con las características de los Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión.

El rendimiento de los Bonos Hipotecarios podrá estar dado por la combinación de pago de intereses y un descuento o prima sobre el valor nominal del Bono Hipotecario. Tanto los intereses como la prima o descuento que vaya a ser reconocidos serán determinados por el Emisor al momento de efectuar la oferta pública y deberá publicarse en el Aviso de Oferta Pública, conforme con los parámetros generales para la colocación aprobados por el Emisor.

Acaecida la Fecha de Vencimiento o la fecha en que se cause el pago total, los Bonos Hipotecarios correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses. En el evento que el Emisor no realice los pagos de intereses y capital correspondiente en el momento indicado, los Bonos Hipotecarios devengarán intereses de mora, calculados con base a la tasa máxima legal permitida.

Serie B (UVR)

El rendimiento de los Bonos Hipotecarios de la Serie B objeto del Primer Lote de la Segunda Emisión de Bonos estará dado por la tasa máxima de corte obtenida mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, las tasas son Efectivas Anuales. El valor de pago en pesos se calcula multiplicando el valor de los rendimientos en UVR por la UVR del día correspondiente al pago de los Bonos.

Para el cálculo de los intereses, la tasa efectiva anual deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el período de pago de intereses establecidos por el Emisor al momento de efectuar la respectiva oferta pública. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente para el período, expresado en número de unidades UVR, que representen los Bonos.

La UVR será aquella suministrada por el Banco de la República en una fecha determinada. En el caso que la UVR utilizada en la fecha de causación para la liquidación de los intereses sufra alguna modificación, no se realizará la reliquidación de los intereses. En el caso que eventualmente se elimine la UVR, ésta será reemplazada, para los efectos de cálculo de los intereses y del capital, por el índice que la autoridad competente defina como reemplazo de dicho indicador.

3.2. PERIODICIDAD DE PAGO DEL CAPITAL Y LOS RENDIMIENTOS

El capital y los rendimientos de los Bonos se pagarán mensualmente (Mes vencido) conforme a la Tabla de Amortizaciones de la respectiva Emisión.

De acuerdo con el Decreto 2555 de 2010 o las disposiciones que la modifiquen o sustituyan, las siguientes condiciones aplicarían para la Emisión:

- a) Los intereses sólo podrán ser pagados al vencimiento del período objeto de remuneración.
- b) Los intereses se calcularán desde el día del inicio del respectivo Período de Recaudo y hasta la siguiente Fecha de Liquidación. Se entenderá por inicio del respectivo Período de Recaudo, la Fecha de Emisión para el primer pago de intereses y para los siguientes pagos de intereses, se entenderá como fecha de inicio el día siguiente a la Fecha de Liquidación del Período de Recaudo inmediatamente anterior. En caso de que dicho día no exista en el respectivo Mes de vencimiento, se tendrá como tal el último día calendario del Mes correspondiente.
- c) Los intereses se calcularán empleando la siguiente convención:
 - 360/360 Corresponde a años de trescientos sesenta (360) días, de doce (12) meses, con meses de treinta (30) días cada uno.

Esta convención se deberá utilizar de la misma manera para años bisiestos.

- d) La Tasa de Corte será expresada con dos (2) decimales en una notación porcentual.
- e) El factor que se utilice para el cálculo y la liquidación de los intereses será de seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea como una fracción decimal (0,000000) o como una expresión porcentual (0.0000%).
- f) Para el caso en que la Fecha de Pago de intereses, excepto la última, corresponda a un día que no sea hábil, el pago de intereses se realizará el siguiente Día Hábil y no se realizará ningún ajuste a los intereses.
- g) Para el caso en que la última Fecha de Pago corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el Día Hábil siguiente, día en que se deberá realizar el pago.
- h) Los Bonos Hipotecarios devengarán intereses únicamente hasta la fecha en que venza el Término de la Emisión. No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de intereses o capital.

Para efectos del cómputo de plazos, se entenderá, de conformidad con el Artículo 829 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), que: “Cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente Mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día del respectivo Mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el día hábil siguiente”. El día de vencimiento será hábil dentro del horario bancario. El día sábado se entenderá como no hábil.

3.3. METODOLOGÍA DE PAGO DEL CAPITAL Y LOS RENDIMIENTOS

La metodología de pago del capital y los rendimientos será la siguiente:

1. Primero se realizarán pagos de capital para amortizar la Serie respectiva,
2. Después se realizarán pagos de rendimientos.
3. Por último, se hará la Amortización Extraordinaria de los Bonos, mediante sistema de prorrateo, si a ello hay lugar.

3.4. AMORTIZACIÓN DE CAPITAL

La amortización de los Bonos podrá ser:

3.4.1. Amortización Ordinaria

La Amortización Ordinaria de los Bonos Hipotecarios ocurrirá periódicamente, en la medida en que el Emisor pague mensualmente los importes de capital y rendimientos en las Fechas de Pago conforme a la Tabla de Amortizaciones de la Emisión.

3.4.2. Amortización Extraordinaria

Se entenderá que los Bonos tendrán amortizaciones extraordinarias en aquellos momentos en los cuales los Flujos de Recaudo de la Cartera que sirve como Garantía Específica, sean mayores a los valores pactados en las condiciones contractuales de los Bonos. En este caso CREDIFAMILIA trasladará el nivel de prepago de la Cartera Hipotecaria a los Bonos Hipotecarios.

Por lo anterior, los Bonos Hipotecarios se amortizarán extraordinariamente como resultado de la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

1. Se produzca el Prepago de los Créditos Hipotecarios que obren como Garantía Específica de la respectiva Emisión, siempre que el valor pagado corresponda a una cifra de capital que, según la programación inicial del respectivo crédito, hubiere tenido que pagarse en una fecha posterior al Mes en que se reciba;
2. Se produzca el pago del Seguro que ampara un inmueble que sirva de garantía a los Créditos Hipotecarios, que obren como Garantía Específica de la respectiva Emisión, o se haga efectivo el Seguro que ampare la vida de los Deudores;
3. Se produzca un pago como consecuencia de la ejecución de la garantía judicial de los Créditos Hipotecarios que obren como Garantía Específica de la respectiva Emisión;
4. Se produzca la enajenación o venta de Bien Recibido en Pago;
5. Se produzca la enajenación de los Créditos Hipotecarios ante un Evento de Liquidación;
6. Por decisión de CREDIFAMILIA cuando el valor de la respectiva Emisión de Bonos Hipotecarios en circulación, sea igual o inferior al diez por ciento (10%) del valor de la Emisión efectivamente colocada;
7. Por decisión de CREDIFAMILIA cuando ocurra un Efecto Material Adverso;
8. Por aplicación al pago de los Bonos Hipotecarios de todos los Excesos de Flujo de Caja de la Universalidad, en los eventos que den lugar a la toma de una Decisión en Evento de Liquidación.
9. En virtud del contrato que regula la Garantía Adicional de la presente Emisión, en el evento en que transcurridos los doce (12) meses siguientes contados a partir de la fecha de colocación del presente Lote, los fondos que haya recaudado CREDIFAMILIA de la colocación de estos Bonos no hayan sido destinados para Originar Créditos Hipotecarios para financiar la adquisición de viviendas nuevas que sean consideradas Proyectos de Vivienda de Interés Social VIS y Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario VIP en Colombia.

Transcurrido el anterior plazo, los fondos recaudados que no hayan sido destinados para la Originación de estos Créditos Hipotecarios, serán empleados para la Amortización Extraordinaria de los Bonos según las reglas establecidas en el Reglamento del Programa de Emisión y Colocación.

Para efectos del presente subnumeral, la fecha de colocación del Lote ocurrirá el día en que sean recibidas demandas de Inversionistas que alcancen el Monto Mínimo de Colocación que se refiere la Sec. 2.7 del presente Aviso.

La Amortización Extraordinaria podrá ser total o parcial y se realizará a favor de todos los Tenedores de Bonos a prorrata y por el valor en términos de UVR que reciba el Administrador de Cartera de la siguiente manera:

1. Las Amortizaciones Extraordinarias se aplicarán en forma proporcional al capital no pagado de los Bonos Hipotecarios.
2. Las Amortizaciones Extraordinarias se abonarán a cada Bono, a prorrata de su valor.
3. Las Amortizaciones Extraordinarias identificadas en cada Período de Recaudo que deban realizarse de conformidad con las reglas anteriores se efectuarán en las Fechas de Pago correspondientes contenidas en las Tablas de Amortizaciones.
4. CREDIFAMILIA dará aviso a Deceval mediante acta de prorrateo, para efectos de que este proceda a realizar las Amortizaciones Extraordinarias de conformidad con el Artículo 6.5.1.4.4 del Decreto 2555 de 2010.
5. CREDIFAMILIA dará aviso a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios a través de su página web sobre las Amortizaciones Extraordinarias que se propone realizar y sobre la forma como se aplicarán dichas Amortizaciones Extraordinarias, con cinco (5) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago en la cual estas habrán de realizarse.
6. Las Amortizaciones Extraordinarias solo se podrán hacer sobre unidades de UVR enteras. El Administrador de la Cartera acumulará los valores resultantes de los flujos provenientes de un evento de Amortización Extraordinaria, cuando la cantidad de los mismos no alcance a completar una unidad entera de UVR para amortizar a cada Bono Hipotecario de la Serie respectiva, y los trasladará a los Tenedores de los Bonos Hipotecarios, de acuerdo con el procedimiento previsto en este numeral, en la siguiente Fecha de Pago, siempre y cuando en la siguiente Fecha de Pago se complete una unidad de UVR; de lo contrario se procederá con su acumulación hasta que se logre obtener la unidad entera de UVR en un Fecha de Pago subsiguiente.

Toda Amortización Extraordinaria que se realice, será obligatoria para los Tenedores de los Bonos Hipotecarios.

CREDIFAMILIA sólo deberá tener en cuenta, para efectos de la Amortización Extraordinaria de los Bonos Hipotecarios en cada período, los eventos de Amortización Extraordinaria que hayan ocurrido (5) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago. Los eventos de Amortización Extraordinaria acaecidos después de la Fecha de Liquidación del período serán distribuidos en el periodo inmediatamente siguiente.

3.5. LUGAR, FECHA Y FORMA DE PAGO DEL CAPITAL Y LOS RENDIMIENTOS

Los pagos a los Tenedores de los Bonos se harán a través de Deceval en los términos señalados en este Prospecto, y en el contrato de depósito y administración del Programa.

El capital y los intereses serán pagados por el Emisor, a través del Administrador de la Emisión, utilizando la red de pagos del Administrador de la Emisión. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor serán pagados a través del depositante directo que maneje el portafolio. Los inversionistas de los Bonos objeto de la Emisión, deberán contar con un depositante directo.

En el evento que en la fecha de exigibilidad de la obligación el Emisor no cuente con los recursos para satisfacerlas, los Tenedores podrán proceder con las acciones legales correspondientes para cuyo efecto los Bonos cuentan con los privilegios establecidos en la Ley para los títulos valores. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.39 del

Decreto 2555 de 2010, las acciones para el cobro de los intereses y del capital de los Bonos prescribirán en cuatro (4) años contados desde la fecha de su exigibilidad.

3.6. GARANTÍAS DE LA EMISIÓN

3.6.1. Garantía General de la Emisión

CREDIFAMILIA, al ser el Emisor del Programa de Emisión, tal y como lo establece el Artículo 6.5.1.2.9 del Decreto 2555 de 2010, tiene la obligación personal, directa e incondicional de pagar el capital y los rendimientos de los Bonos que se emitan dentro del Programa de Emisión, así como de cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Reglamento de Emisión y en el Prospecto de Información, razón por la cual no podrá eximirse de su responsabilidad por el incumplimiento de los Deudores.

3.6.2. Garantía Específica de la Emisión de Bonos

La Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios estará constituida por los Créditos Hipotecarios que se originen con los recursos recolectados por CREDIFAMILIA como consecuencia de su colocación en el mercado de valores. Los Créditos Hipotecarios originados serán y 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 100% del valor nominal de los Bonos Hipotecarios colocados en cada uno de los Lotes al momento de su suscripción, sin perjuicio de la posibilidad del Emisor de establecer un porcentaje superior, lo cual será informado en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

3.6.3. Garantía Adicional

La garantía se emite con respecto a la Segunda Emisión de Bonos Hipotecarios por hasta por COP \$300.000.000.000. o su equivalente en UVR en la Fecha de Emisión. Dicha garantía será otorgada por la Nación, a través del Fondo Nacional de Garantías, FNG (Calle 26A No. 13 - 97), entidad que cuenta con una calificación nacional de largo plazo en AAA(col) otorgada por Fitch Ratings.

Los Bonos tendrán una Garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, reglamentada por el Decreto 1068 de 2015, en los términos del Certificado de Garantía y el Contrato de Garantía. La Nación, a través del FNG, otorgará a los Bonos Garantía por un valor máximo equivalente al servicio de la deuda correspondiente al valor nominal de los Bonos garantizados, con una cobertura que no excederá en ningún caso del valor del Capital y los Intereses debidos al momento de hacerse efectiva la Garantía, y sólo por estos conceptos. La Nación, a través del FNG únicamente garantizará las obligaciones de pago de Capital e Intereses de los Bonos, para con los Tenedores de los mismos. En consecuencia, la Nación, a través del FNG, no garantizará el pago de ninguna otra suma que sea reclamada por terceros al Emisor en razón de los Bonos, diferentes del Capital y los Intereses previstos en los mismos.

La Garantía será un mecanismo de última instancia, por lo cual, esta sólo procederá una vez se hayan agotado los mecanismos ordinarios y extraordinarios de liquidez con que cuenta el Emisor. El pago de la Garantía implicará la subrogación legal del FNG en los derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios frente al Emisor. Una vez pagada la Garantía, el FNG adquirirá los derechos económicos y políticos en proporción a la relación entre la parte pagada por el FNG y el saldo de capital de la Emisión.

Una vez cumplido el proceso de evaluación de riesgo que el FNG realiza al Emisor, y cumplidos los demás requisitos que establece la Circular Normativa Externa 025 de 2023 o cualquiera que la modifique, el FNG emitirá inicialmente una Promesa de Garantía que estará vigente de acuerdo con lo establecido en la Circular Normativa Externa, a menos que se presente alguna de las causales de terminación del contrato, lo cual conllevará consecuentemente a la terminación de la Promesa de Garantía. Posteriormente, de cumplirse con los requisitos previstos en la Circular Normativa Externa, EL FNG emitirá el Certificado de Garantía.

La Garantía que otorga la Nación a través del FNG a los Bonos Hipotecarios, estará vigente desde la Fecha de Emisión de los Bonos Hipotecarios hasta la extinción de la obligación garantizada, incluso cuando se presente la cesión del Contrato de Administración de Cartera, o en el evento de la liquidación del Emisor. En el evento en que el Emisor, en virtud de lo establecido en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999, ceda a otro establecimiento de crédito la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios, perderá vigencia la Garantía. No obstante lo

anterior, el nuevo establecimiento de crédito que asuma la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios podrá acceder a la Garantía previo el cumplimiento de los requisitos legales establecidos para el efecto.

En el evento en que el Emisor incumpla con alguna de las obligaciones pactadas en el Contrato de Garantía, el FNG continuará honrando únicamente la Garantía otorgada a los Bonos emitidos en desarrollo del presente Contrato, y podrá no continuar otorgando la Garantía en nombre de la Nación a los nuevos Bonos que sean emitidos por el Emisor. En el caso de que se presente alguno de los eventos de terminación previstos en las cláusulas 25, 26 y 27, del Contrato de Garantía el contrato podrá darse por terminado sin que por este hecho se entienda que existe algún tipo de consecuencia en el Certificado de Garantía que se haya emitido a favor de los Tenedores de los Bonos. Lo anterior, sin perjuicio de las causales de terminación que establezca el mismo Certificado de Garantía.

La Garantía se hará exigible cuando el Representante Legal del Emisor, con mínimo diez (10) días hábiles de anticipación a la Fecha de Pago, declare mediante comunicación radicada en el FNG, que el Emisor ha agotado todos los mecanismos ordinarios y extraordinarios de liquidez con que cuenta, y que en consecuencia no dispone de los recursos necesarios para cumplir con la obligación de pago de capital e intereses de los Bonos Hipotecarios. En el evento en que no se reciba la mencionada comunicación en el plazo establecido, la Garantía será exigible una vez DECEVAL haya informado a EL FNG sobre el incumplimiento del Emisor.

EL FNG entregará a DECEVAL, o a la entidad que haga sus veces, en la Fecha de Pago, siempre que medie el aviso a que se refiere el párrafo anterior, 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. No mediando dicho aviso, el FNG entregará a DECEVAL las sumas correspondientes al pago de las Garantías dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que DECEVAL haya informado a EL FNG el incumplimiento del Emisor. Una vez atendidas dichas obligaciones frente a los Tenedores, DECEVAL certificará tal pago, a petición del FNG.

El pago de la Garantía implicará la subrogación de EL FNG por cuenta de la Nación en los derechos de los Tenedores de los Bonos, frente al Emisor, así como la adquisición de los derechos económicos y políticos en proporción a la relación entre la parte de capital pagada por EL FNG y el saldo de capital de la Emisión.

El Emisor designó a Deceval como encargado de la presentación del Requerimiento de Pago ante el Garante Adicional, conforme lo señalado en los instructivos que para el efecto expida el depósito y una vez el Emisor incumpla su obligación de pago de capital, intereses remuneratorios y demás derechos económicos que se desprendan de los Bonos depositados en Deceval. El procedimiento para la presentación del Requerimiento de Pago ante el Garante Adicional por parte de Deceval se realizará conforme lo señalado en la Sec. 6.34 del Prospecto y de acuerdo con lo indicado en los instructivos expedidos por Deceval para el efecto.

4. ADQUISICIÓN DE LOS TÍTULOS – MECANISMOS DE ADJUDICACIÓN

Los Bonos serán colocados mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. La adjudicación de los Bonos se hará con base en el Valor Nominal de los mismos, sin consideración al Precio de Suscripción.

La BVC en su calidad de administrador del sistema de Subasta Holandesa y del sistema de cumplimiento, será la entidad encargada de realizar la adjudicación del presente Lote, conforme a lo dispuesto en el Instructivo Operativo aplicable de la BVC para la adjudicación en el mercado primario del presente Lote y el proceso de cumplimiento de las operaciones producto de la adjudicación.

La BVC será la entidad encargada de:

1. Realizar la adjudicación, a través del mecanismo de Subasta Holandesa, y como tal deberá recibir las demandas presentadas por los afiliados al MEC, aceptarlas o rechazarlas y/o adjudicarlas, así como, atender consultas referentes al proceso de colocación, todo conforme a los términos y condiciones previstas en el Instructivo Operativo y las definidas en el presente Aviso de Oferta Pública. Para el efecto, todo el proceso estará a cargo de un Representante Legal de la BVC.
2. Realizar el proceso de cumplimiento de las operaciones producto de la adjudicación, para lo cual deberá instruir al Depositario de conformidad con lo establecido en el Instructivo Operativo. Los destinatarios de la Oferta Pública, que en adelante se denominarán inversionistas, podrán ser o no afiliados al MEC.

3. Si son afiliados al MEC, podrán presentar sus solicitudes de demanda a través del Agente Líder colocador y/o los Agentes Colocadores y/o directamente a la BVC a través del sistema electrónico de adjudicación, de conformidad con lo previsto en el Instructivo Operativo que la BVC publique correspondiente para la presente Oferta, en el horario y en la dirección electrónica allí señalada y teniendo en cuenta lo definido en este aviso y en la forma y términos establecidos en dicho documento. Los afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal.
4. Si no son afiliados al MEC podrán presentar sus solicitudes de demanda a través del Agente Líder colocador y/o los Agentes Colocadores, quienes a su vez son afiliados al MEC, utilizando el formato que estos distribuyan, en el horario y a los números de fax, a las direcciones electrónicas o a los números de teléfono grabados aquí señalados, para que dichas entidades a su vez presenten por ellos tales demandas ante la BVC. También podrán presentar sus solicitudes de demanda a través de cualquier otro afiliado al MEC que pueda actuar por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal.
5. La adquisición de los títulos podrá efectuarse a Credicorp Capital, que actúa como Agente Líder Colocador en la dirección Transversal 23 #94A-01 Bogotá D.C., Teléfono(57-1) 339 4400 ext 1637/1514/1990, Fax (57-1) 338 4476, correo electrónico: gtrujillo@credicorpcapital.com aortizm@credicorpcapital.com jdrodriguez@credicorpcapital.com , o a través de cualquier otro afiliado al MEC que pueda actuar por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal.
6. En caso de que queden saldos por colocar en cualquiera de los Lotes ofrecidos, éstos se podrán ofrecer en un nuevo Aviso de Oferta Pública, siempre y cuando haya expirado la vigencia de la oferta inicial del Lote y el plazo de colocación de la Emisión se encuentre vigente. Estos saldos solo podrán ser ofrecidos bajo las mismas condiciones en que fueron emitidos.

El mecanismo de recepción de aceptaciones y la adjudicación a través de Subasta Holandesa, se harán de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Cuando las demandas de los inversionistas no afiliados al MEC o afiliados al MEC que deseen presentar sus demandas a través de los Agentes Colocadores sean recibidas por los Agentes Colocadores, éstos deberán presentarlas a través del sistema electrónico de adjudicación, en los mismos términos que los inversionistas indiquen, las cuales serán vinculantes, indicando, entre otros datos establecidos en el instructivo operativo publicado por la BVC, el monto a suscribir y la tasa de interés demandada. Dicha información deberá registrarse en los términos que se indiquen en el presente Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para tal efecto publique la BVC. El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto.
- b) Las demandas de los inversionistas que no especifiquen un monto a suscribir y una tasa de interés demandada (los cuales no podrán exceder de los parámetros señalados en el presente Aviso de Oferta Pública) se considerarán no aprobados.
- c) En el evento en que alguna(s) demandas(s) llegue(n) ilegible(s) vía fax, los Agentes Colocadores solicitarán inmediatamente al o los inversionistas(s) que reenvíen su demanda y que la confirme(n) vía telefónica respetando en cualquier caso el orden de llegada del primer fax.
- d) En el evento en que las demandas sean recibidas físicamente por los Agentes Colocadores en una dirección determinada, sólo serán consideradas en firme cuando sean entregadas según las indicaciones del presente Aviso de Oferta Pública, en el cual se deberá indicar la dirección y la oficina o área a quien debe ser entregada. Al momento de la entrega de la demanda, el original y la copia deberán ser selladas con la hora de recepción.
- e) En el evento en que las demandas sean recibidas telefónicamente por los Agentes Colocadores, éstos deberán diligenciar un formato donde queden registradas las condiciones de la demanda del inversionista especificando el monto a suscribir, la tasa de interés demandada, el nombre del inversionista y el nombre del funcionario que la solicita. Este formato tendrá la misma validez que una orden recibida por fax y tendrá los mismos efectos de validez y cumplimiento.

- f) La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para el ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se considerará como hora oficial la que marque el servidor que procesa el aplicativo de la BVC, la cual será difundida a los afiliados al MEC y a los Agentes Colocadores, a través del sistema electrónico de adjudicación. Cada Agente Colocador deberá informarles a sus inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará telefónicamente, vía fax o por cualquier otro medio verificable que permita su registro y posterior consulta, a cada uno de los inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda.
- g) En el evento en que el monto ofrecido haya sido mayor al monto demandado y el monto demandado haya sido mayor o igual al Monto Mínimo de Colocación y si el Emisor lo considera conveniente, los Agentes Colocadores continuarán recibiendo nuevas demandas después de cerrada la subasta y hasta la vigencia de la oferta del respectivo Lote, las cuales serán adjudicadas, de acuerdo con el orden de llegada a la Tasa de Corte previamente determinada, hasta que el monto ofrecido se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la oferta.

	Afiliados y no afiliados al MEC
Horario	Entre las 8:00 am y las 12:00 pm
Dirección web / Números telefónicos	Incluido en el Instructivo Operativo correspondiente publicado por la bvc

* hora legal colombiana en Días Hábiles.

La adquisición de los títulos podrá efectuarse a Credicorp Capital, que actúa como Agente Líder Colocador en la dirección Transversal 23 #94A-01 Bogotá D.C., Teléfono(57-1) 339 4400 ext 1637/1514/1990, Fax (57-1) 338 4476, correo electrónico: gtrujillo@credicorpcapital.com aortizm@credicorpcapital.com jdrodriguez@credicorpcapital.com , o a través de cualquier otro afiliado al MEC que pueda actuar por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal.

5. ASPECTOS GENERALES DE LA EMISIÓN

5.1. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos serán destinados hasta en un ciento por ciento (100%) a Originar Créditos Hipotecarios para financiar la adquisición de viviendas nuevas que sean consideradas Proyectos de Vivienda de Interés Social VIS y Proyectos de Vivienda de Interés Prioritaria VIP en Colombia, las cuales deben ser ocupadas como residencia principal de los deudores.

5.2. LEY DE CIRCULACIÓN DE LOS BONOS

Los Bonos serán emitidos a la orden y en forma desmaterializada, razón por la cual la transferencia de su titularidad se hará mediante anotaciones en cuentas o subcuentas de depósito de los tenedores en Deceval, de acuerdo con el reglamento de operaciones del Agente Administrador del Programa. En consecuencia, no hay lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los Bonos.

Deceval actuando en calidad de Administrador de la Emisión desmaterializada, al momento en que se vayan a efectuar los registros o anotaciones en cuenta de depósito de los Tenedores de los Bonos, acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos suscritos por cada Tenedor. La transferencia de la titularidad de los títulos, así como los actos propios de la circulación como expedición, enajenación, prenda, gravamen y cancelación de los derechos patrimoniales, se harán mediante los mecanismos de anotaciones en cuentas o subcuentas de depósito de los Tenedores de los Bonos en Deceval. Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, de acuerdo con el reglamento de operaciones de Deceval, el cual se entiende aceptado por el inversionista al momento de realizar la suscripción de los Bonos.

5.3. RECOMPRA DE LOS BONOS

CREDIFAMILIA, de acuerdo con su disponibilidad de caja, podrá recomprar o readquirir los Bonos emitidos bajo el Programa en el mercado secundario. Dicha recompra sólo podrá efectuarse transcurrido un (1) año contado a partir de la Fecha de Emisión de los Bonos, y deberá realizarse a través de la BVC. Ante dicha recompra operará el fenómeno

de confusión previsto en el artículo 1724 del Código Civil y el párrafo 2 del Art. 2 de la Ley 964 de 2005. La oferta de recompra por parte de Emisor no conlleva para los Tenedores de los Bonos obligación alguna de aceptarla.

Las condiciones financieras en las cuales se efectuaría la recompra de los Bonos, tales como el precio de recompra, serían particulares al momento en el cual el Emisor opte por realizar la recompra a través de la BVC, y por lo tanto definidas en línea con las condiciones y niveles vigentes en el mercado en dicho momento.

5.4. CALIFICACIÓN

Los Bonos han sido calificados como AAA por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV. El reporte completo de la calificación de la Emisión podrá ser consultado en la página web de BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV.

Credifamilia ha obtenido una calificación de AA-; BRC 1+, otorgada por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV. El reporte completo de la calificación también podrá ser consultado en la página web de la BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV www.brc.com.co.

5.5. BOLSA EN QUE ESTÁN INSCRITOS LOS BONOS

Los Bonos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. (BVC).

5.6. ADMINISTRADOR DE LA CARTERA HIPOTECARIA

Es CREDIFAMILIA quien estará encargado de custodiar los pagarés, las hipotecas, y los demás documentos correspondientes a los Créditos Hipotecarios y de realizar las labores de administración, cobranza y recaudo de los flujos provenientes de los mismos, de conformidad con los términos del Contrato de Administración de Cartera y del Prospecto de Colocación.

5.7. INTERVENTOR

Actúa como Interventor de la Emisión de Bonos, la sociedad Ernst & Young S.A. El Interventor está domiciliado en Bogotá D.C, en la dirección Carrera 11 No. 98 - 07, piso 3

5.8. REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS

Actúa como Representante Legal de Tenedores de Bonos Hipotecarios, Fiduciaria Bogotá S.A., con domicilio en la ciudad de Bogotá, para esta Emisión.

El Representante Legal de los Tenedores de Bonos manifiesta y declara que no se encuentra inhabilitado para desarrollar sus funciones de conformidad con el contrato suscrito con el Emisor y en los términos del artículo 6.4.1.1.5. del Decreto 2555 de 2010.

5.9. AGENTE ADMINISTRADOR DE LA EMISIÓN

La totalidad del Programa se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual los adquirientes de los títulos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos emitidos.

La custodia y administración de la emisión, será realizada a través del Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. (“Deceval”), entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá en la Carrera 7 No. 71 – 21 Torre B Piso 12, el cual realizará los pagos por concepto de capital e intereses.

5.10. PROSPECTO DE COLOCACIÓN

El Prospecto de Información Colocación del Programa de Bonos se encuentra a disposición de los inversionistas en la Superintendencia Financiera de Colombia en la Calle 7° No. 4 – 49, en la página web de la Bolsa de Valores de Colombia S.A., www.bvc.com.co, en las oficinas principales de Credifamilia en la Carrera 7 # 73 - 47 y en las oficinas de los Agentes Colocadores:

- Credicorp Capital Colombia S.A., que actúa como Agente Líder Colocador en la Calle 34 No. 6 – 65.
- BTG Pactual S. A., que actúa como Agente Colocador en la Carrera 7 # 71-21 Edificio Avenida Chile, Torre A, piso 10.
- Corredores Davivienda S. A., que actúa como Agente Colocador en la Carrera 7 # 71 – 52 Torre B Piso 16.
- Alianza Valores S.A., que actúa como agente Colocador en la Carrera 15 # 82-99 Edificio Torre Alianza.

5.11. CÓDIGO DE GOBIERNO CORPORATIVO

Con el fin de dar cumplimiento a las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en materia de Gobierno corporativo, el Emisor adoptó el Código de Gobierno Corporativo, el cual fue aprobado por la Junta Directiva en reunión del 16 de marzo de 2011, lo cual consta en el Acta No. 002.

El Código de Gobierno Corporativo de Credifamilia podrá ser consultado en www.credifamilia.com.

El Capítulo V, Título I, Parte III de la Circular Básica Jurídica de la SFC, mediante la cual adoptó el Código de Mejores Prácticas Corporativas de Colombia (Código País) para las entidades inscritas o que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, señaló unos parámetros de Gobierno Corporativo de adopción voluntaria para esas entidades, e impuso el diligenciamiento obligatorio de una encuesta anual sobre su cumplimiento. Credifamilia diligenció oportunamente la citada encuesta para el periodo enero -diciembre de 2008 e hizo la transmisión correspondiente a la SFC. Así mismo, ésta podrá ser consultada en www.credifamilia.com.

Credifamilia efectuará según el Capítulo V, Título I, Parte III de la Circular Básica Jurídica de la SFC, el reporte anual de las prácticas de Gobierno Corporativo contenidas en el Código País.

5.12. CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS

El riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo consiste en la posibilidad de pérdida que puede sufrir la Compañía al ser utilizada directa o indirectamente a través de sus operaciones para lavar dinero y/o financiar el terrorismo. Toda vez que la oferta en el mercado primario es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la SFC, el conocimiento de los Inversionistas para efectos de la prevención y el control del lavado de activos y financiación del terrorismo corresponde a dichas entidades, de acuerdo con lo previsto por la SFC. Tanto el Emisor como los Agentes Colocadores, darán cumplimiento a lo establecido en la reglamentación especial que expida dicha entidad.

Los inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los títulos para participar en el respectivo proceso de colocación de los mismos deberán estar vinculados como clientes o diligenciar y entregar el formulario de vinculación con sus respectivos anexos, que será exigido por los Agentes Colocadores, y a través de las cuales se pretenda adquirir los títulos.

El formulario de vinculación y sus anexos deberán entregarse a más tardar antes de la hora prevista para la iniciación de la Subasta Holandesa.

El potencial Inversionista que no haya entregado el formulario debidamente diligenciado y la totalidad de los anexos, no podrá participar en el proceso de adjudicación de los títulos.

5.13. AUTORIZACIONES

La Junta Directiva de en sesión del día 25 de octubre de 2023 (Acta No. 191) autorizó el Programa de Emisión y Colocación de Bonos - CREDIFAMILIA 2023 (los “Bonos”) de que trata el presente Aviso de Oferta Pública, lo cual consta en el Acta No.191, facultando a la administración para que realice las modificación o ajustes necesarios en atención a los requerimientos o solicitudes que realice la Superintendencia Financiera de Colombia (“SFC”), la Bolsa de Valores de Colombia S.A. (“BVC”) o Deceval respectivamente.

El Reglamento del Programa de Emisión y Colocación fue aprobado por la Junta Directiva de Credifamilia, lo cual consta en el Acta No. 191 del 25 de octubre de 2023.

La SFC por medio de oficio o. 2023121347-014-000 del 21 de diciembre de 2023 se pronunció frente al cumplimiento de los requisitos correspondientes a la inscripción automática de los Bonos CREDIFAMILIA 2023 que hacen parte de la Emisión.

5.14. DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN

Credifamilia informa que los Contratos de: Administración de la Emisión, Representación Legal de los Tenedores de Bonos, Administración de la Cartera y de Interventoría, han sido debidamente suscritos por las partes intervinientes y que estos harán parte de la Emisión de Bonos que se refiere el presente Aviso de Oferta Pública. El Prospecto de información y sus documentos anexos también harán parte de esta Emisión de Bonos.

La Tabla de Amortización de la Emisión estará disponible en la página web del Emisor. Esta Tabla se ajustará mensualmente durante la vigencia de la Emisión, conforme lo establecido en la Sección 4.1.3 del Prospecto de Información.

5.15. ADVERTENCIAS

LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICAN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS BONOS EN LA BVC NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE DICHA ENTIDAD, SOBRE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DE LOS VALORES O DE LAS EMISIONES QUE SE ADELANTEN, O LA SOLVENCIA DEL EMISOR NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

LOS VALORES QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE PROGRAMA DE EMISIÓN SÓLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y NEGOCIADOS POR AQUELLAS PERSONAS CONSIDERADAS COMO INVERSIONISTAS PROFESIONALES EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 5.2.3.1.5, 5.2.3.1.5., 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 DEL DECRETO 2555 de 2010.

