



CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 31 DE DICIEMBRE 2024



Informe del Revisor Fiscal sobre los estados financieros

A los señores accionistas de
Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, que incluyen información sobre las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, fielmente tomados de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. al 31 de diciembre de 2025 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesta la entidad en desarrollo de su actividad, medido de acuerdo con los sistemas de administración implementados.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría Aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe.

Soy independiente de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA – por su sigla en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según mi juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre éstos, y no expreso una opinión por separado sobre esos asuntos.

Asunto clave de la auditoría	Modo en el que el asunto clave se ha tratado en la auditoría
Estimación de la provisión de la cartera de créditos bajo la normativa de la Superintendencia Financiera de Colombia La estimación de la provisión de la cartera de créditos es el estimado más significativo que impacta la preparación de los estados financieros de Credifamilia al 31 de diciembre de 2025, puesto que es el resultado de la medición del deterioro del su principal activo, el portafolio de préstamos. Al 31 de diciembre de 2025, como se detalle en la nota 9, la provisión para el deterioro de la cartera por riesgo crediticio fue de \$26.788 millones sobre colocaciones de cartera comercial, consumo y vivienda por un valor total de \$704.585 millones. La Superintendencia Financiera de Colombia define los criterios para la estimación de la provisión de cartera de vivienda, a su vez establece los parámetros para el cálculo de la comercial y de consumo a través de modelos de referencia de cartera comercial - MRC y de cartera de consumo-MRCO, mediante los cuales ha establecido un sistema de administración de riesgo de crédito que contempla porcentajes mínimos a aplicar en probabilidades de incumplimiento por segmento de la cartera y porcentaje de pérdida dado el incumplimiento a considerar según el tipo de garantía. Los niveles de riesgo se definen principalmente con base en la altura de mora de los créditos. En consecuencia, los modelos de referencia bajo las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia tienen la probabilidad moderada de error, puesto que se basan en criterios cuantitativos. Para los clientes donde Credifamilia identifica un nivel de riesgo de crédito mayor a los parámetros mínimos de mora establecidos en los modelos de referencia, se realizan provisiones de acuerdo con los análisis de las variables cualitativas y cuantitativas, las cuales son definidas a través de una evaluación individual del cliente y donde interviene el juicio profesional, considerando otros factores de riesgo para cada deudor relacionados principalmente con su capacidad de pago y generación de flujos de caja para cubrir la deuda, que puedan incrementar la calificación de riesgo de crédito. Por lo anterior se considera un asunto significativo, ya que, si bien su base inicial es la normatividad establecida en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la entidad realiza juicios y estimaciones que pueden cambiar la calificación de riesgo de crédito del cliente o crear provisiones adicionales para cubrir riesgos potenciales.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: • Obtención de entendimiento y evaluación del diseño e implementación de los controles clave establecidos por la compañía sobre el proceso de cartera y estimación de provisiones. • Evaluación de la consistencia de las políticas contables aplicadas por la Compañía para la estimación de provisiones de cartera de acuerdo con los criterios definidos por la Superintendencia Financiera de Colombia para el cálculo del deterioro de cartera de créditos. • Revisión de la morosidad y de la calificación de la cartera de créditos. • Recálculo de la provisión de cartera de créditos al 31 de diciembre de 2025. • Validación de la integridad y exactitud de los datos del sistema utilizado para el cálculo del deterioro. • Revisión del inventario de garantías de la cartera de créditos. • Evaluación de la adecuada presentación y revelación en las notas a los estados financieros de la composición de la cartera y de la estimación de su deterioro. Con base en los procedimientos realizados, consideramos que la estimación de la provisión de la cartera de créditos y las revelaciones relacionadas son razonables, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el Informe de la Junta Directiva y del Presidente, presentación indicadores financieros, aprobación del proyecto de distribución de utilidades correspondientes al año 2025, informe del Sistema de Control Interno por parte de la Junta Directiva, informe de la Junta Directiva sobre las funciones desarrolladas por el Comité de Auditoría, informe de la Defensoría del Consumidor Financiero 2025 y presentación informe anual gobierno corporativo por parte de la Junta Directiva 2025-2026 que obtuvimos antes de la fecha de este informe de auditoría, pero no se incluyen en los estados financieros, ni en mis informes como Revisor Fiscal, ni en el informe de gestión sobre el cual me pronuncio más adelante en la sección de “Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios” de acuerdo con los requerimientos definidos en el Artículo 38 de la Ley 222 de 1995. Mi opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta. En relación con mi auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o con el conocimiento que he obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo que existe una incorrección material en esta otra información, estoy obligado a informar de ello. No tengo nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados de la Dirección de la Entidad sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras, y con las políticas de control interno y de administración de riesgos que la Administración considere necesarias para que la preparación de estos estados financieros esté libre de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el principio de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la dirección de la Entidad son responsables por la supervisión del proceso de reporte de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría Aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría Aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la

correspondiente información revelada en estos estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si estos estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de la dirección de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

También proporcioné a los encargados de la dirección de la Entidad una declaración sobre mi cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar mi independencia y, en caso de presentarse, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la dirección de la Entidad, determiné las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. He descrito estos asuntos en mi informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente un asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine que un asunto no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios del interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

La Administración también es responsable por el cumplimiento de aspectos regulatorios en Colombia relacionados con la gestión documental contable, la preparación de informes de gestión y el pago oportuno y adecuado de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral. Mi responsabilidad como Revisor Fiscal en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir una conclusión sobre su adecuado cumplimiento.

De acuerdo con lo anterior, concluyo que:

- a) La contabilidad de la Entidad durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable y las operaciones registradas se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva.
- b) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.
- c) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores. Los administradores dejaron constancia en dicho informe de gestión, que no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
- d) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. Al 31 de diciembre de 2025 la Entidad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

En cumplimiento de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los Numerales 1 y 3 del Artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. se ajustan a los estatutos y a las órdenes y a las instrucciones de la Asamblea de Accionistas si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder y sobre la efectividad de los controles del proceso de reporte financiero, emití un informe separado de fecha 4 de marzo de 2026.



Lined Johanna Ramirez Borbón

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447 -T

Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.

4 de marzo de 2026



CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024	PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	42,063,063	45,280,426	Dépositos y exigibilidades	15	236,725,361	224,454,132
Inversiones	8	88,898,769	18,034,872	Obligaciones financieras	16	98,647,809	111,268,174
Cartera de crédito, neto	9	677,796,834	701,889,526	Cuentas por pagar	17	3,863,484	3,502,888
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10	6,345,765	6,822,041	Impuestos por pagar	18	3,732,353	2,524,575
Anticipos de impuestos	11	3,080,947	2,723,841	Títulos de inversión en circulación	19	358,886,157	328,035,610
Bienes recibidos en pago	12	146,628	349,629	Pasivos por arrendamiento	20	441,470	571,781
Propiedad y equipo y activos por derecho de uso	13	910,539	1,161,498	Beneficios a empleados	21	2,315,925	2,346,798
Gastos pagados por anticipado	14	77,501	81,306	Otros pasivos	22	872,147	1,272,798
				Total pasivos		705,484,706	673,976,756
				Capital en suscrito y pagado		36,061,235	36,061,235
				Prima emisión en colocacion de acciones		1,321,816	1,321,816
				Reservas		60,289,259	54,552,162
				Utilidad del periodo		16,163,030	10,431,170
				Total patrimonio	23	113,835,340	102,366,383
Total activos		819,320,046	776,343,139	Total pasivos y patrimonio de los accionistas		819,320,046	776,343,139

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

LUIS EDUARDO CUELLAR PULIDO
Representante Legal

MIGUEL ANGEL GAMBA
Contador
TP No. 75539-T

LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON
Revisor Fiscal
TP No. 160447 -T.
Designado por PWC Contadores y
Auditores SAS
(Ver mi Informe Adjunto)



CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

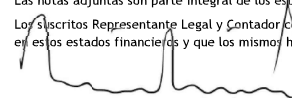
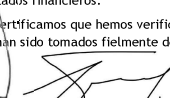
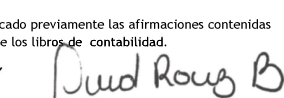
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(En miles de pesos colombianos)

Excepto el resultado neto por acción

		Por lo doce meses terminados al:	
	Nota	Al 31 de Diciembre 2025	Al 31 de Diciembre 2024
Resultado de actividades ordinarias neto			
Intereses de cartera de créditos	25	75,224,255	\$ 74,226,657
Reajuste de la unidad de valor real UVR Cartera		34,540,655	34,964,295
Intereses depósitos y exigibilidades		(24,082,020)	(27,098,448)
Valoración inversiones incluido UVR (TIPS)		2,739,373	2,435,545
Comisiones		4,757,923	3,608,834
Intereses depósitos a la vista		2,500,281	3,676,920
Otros Ingresos	26	898,221	1,164,619
Total resultado de actividades ordinarias neto		96,578,688	92,978,422
Otros ingresos reintegro provisiones		5,174,631	3,685,923
Gastos por provisiones de cartera de créditos		(7,806,671)	(7,490,570)
Gastos por deterioro de cuentas por cobrar		(1,141)	(419,810)
Total ingresos operacionales, neto		93,945,507	88,753,965
Gastos de administración			
Gastos por beneficios a los empleados	27	(16,472,585)	(15,978,878)
Gastos por deterioro de bienes recibidos en paí		(12,201)	(11,860)
Gasto por depreciación y amortización		(169,115)	(124,875)
Gastos generales administracion		(16,653,901)	(16,115,613)
Gastos de operación			
Intereses créditos de bancos y otros		(8,553,874)	(10,811,968)
Intereses títulos de inversión en circulación		(14,870,256)	(14,970,627)
Reajuste de la UVR		(20,219,526)	(20,971,075)
Otros gastos	28	(14,506,420)	(13,376,247)
Otros gastos generales de administración		(58,150,076)	(60,129,917)
Utilidad antes de impuesto		19,141,530	12,508,435
Gasto por impuesto de renta	30	(2,978,500)	(2,077,265)
Utilidad del periodo		\$ 16,163,030	10,431,170
Otros resultados integrales		-	-
Resultados integrales		16,163,030	10,431,170
Utilidad neta por accion		448.21	289.26

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

 LUIS EDUARDO CUELLAR PULIDO Representante Legal	 MIGUEL ANGEL GAMBA Contador TP No. 75539-T	 JINED JOHANNA RAMIREZ BORBON Revisor Fiscal TP No. 160447 -T. Designado por PWC Contadores y Auditores SAS (Ver mi Informe Adjunto)
---	--	--



CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2025 y 2024

(En miles de pesos colombianos)

	Capital Suscrito y pagado	Prima en colocación de acciones	Reservas	Utilidades Retenidas Dividendos Decretados	Utilidad del Periodo	Total Patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2024	36,061,235	1,321,816	54,552,162	-	10,431,170	102,366,383
Traslado de resultado del ejercicios anteriores				4,694,073	(4,694,073)	-
Apropiación de la utilidad para incrementar reservas			5,737,097		(5,737,097)	-
Dividendos Decretados				(4,694,073)		- 4,694,073
Utilidad del periodo					16,163,030	16,163,030
Saldo al 31 de Diciembre de 2025	\$ 36,061,235	1,321,816	60,289,259	-	16,163,030	113,835,340
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 36,061,235	1,321,816	45,173,834	-	17,051,505	99,608,390
Traslado de resultado del ejercicios anteriores				7,673,177	(7,673,177)	-
Apropiación de la utilidad para incrementar reservas			9,378,328		(9,378,328)	-
Dividendos Decretados				(7,673,177)		- 7,673,177
Utilidad del periodo					10,431,170	10,431,170
Saldo al 31 de diciembre de 2024	36,061,235	1,321,816	54,552,162	-	10,431,170	102,366,383

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.


LUIS EDUARDO CUELLAR PULIDO
 Representante Legal

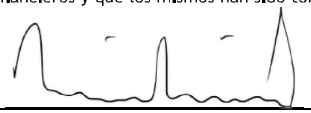

MIGUEL ANGEL GAMBA
 Contador
 TP No. 75539-T


LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON
 Revisor Fiscal
 TP No. 160447 -T.
 Designado por PWC Contadores y
 Auditores SAS
 (Ver mi Informe Adjunto)

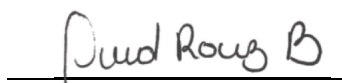
	Nota	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de Diciembre 2024
Utilidad del periodo		16,163,030	10,431,170
Ajustadas por:			
Gasto por impuesto de renta	30 \$	2,978,500	\$ 2,077,265
Utilidad en valoración de inversiones		(2,739,373)	(2,435,545)
Provisión de cartera de créditos	9	7,806,671	7,490,570
Provisión deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	1,141	419,810
Provisión de bienes recibidos en pago	9	12,201	11,860
Reintegro provisión de cartera de créditos	9	(5,174,631)	(3,685,923)
Reexpresión UVR Cartera Activa de cartera de créditos		(34,540,655)	(34,964,295)
Reexpresión UVR títulos de inversión en circulación (Bonos)		20,219,526	20,971,075
Diferencia en cambio no realizada		117,281	(88,018)
Depreciación propiedad y equipo		169,115	124,875
Depreciación de activos por derecho de uso		245,364	245,364
Intereses causados obligaciones por pasivos por arrendamiento		99,378	94,785
Intereses causados - deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(75,224,255)	(74,226,657)
Amortización gastos pagados por anticipado		645,690	323,619
Intereses causados depósitos y exigibilidades (CDT's)		24,081,937	27,098,357
Intereses causados títulos de inversión en circulación (Bonos)		14,870,256	14,970,627
Intereses causados obligaciones financieras		8,454,496	10,717,183
Subtotal utilidad ajustada		(21,814,328)	(20,423,878)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cambios en las operaciones:			
Disminución de cartera de créditos		56,001,307	4,484,569
Disminución deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		75,699,390	74,756,527
(Incremento) Disminución anticipos de impuestos		(357,106)	1,349,926
(Incremento) gastos pagados por anticipado		(641,885)	(319,328)
Disminución (Incremento) bienes recibidos en pago		190,800	(221,530)
(Incremento) Disminución de inversiones		(68,124,524)	9,604,808
Incremento (Disminución) de cuentas por pagar		243,307	(381,715)
Incremento Bajas de activos		-	88,000
(Disminución) de impuestos por pagar		(1,770,722)	(3,094,076)
(Disminución) de depósitos y exigibilidades		(11,810,708)	(21,429,234)
(Disminución) Incremento beneficios a empleados		(30,873)	100,999
(Disminución) Incremento de otros pasivos		(400,651)	(49,214)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		27,184,007	44,465,853
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición propiedad y equipo		(163,520)	(200,787)
Efectivo neto (usado) en las actividades de inversión		(163,520)	(200,787)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago obligaciones financieras		(21,074,861)	(18,458,733)
Intereses pagados títulos de inversión en circulación		(4,239,235)	(33,786,201)
Pago cánones pasivo derecho de uso		(229,689)	(213,214)
Dividendos Pagados		(4,694,065)	(8,948,810)
Efectivo neto (usado) en las actividades de financiación		(30,237,850)	(61,406,958)
(Disminución) incremento neto del efectivo y equivalente de efectivo		(3,217,363)	(17,141,891)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo		45,280,426	62,422,317
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del periodo	\$	42,063,063	\$ 45,280,426

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.


LUIS EDUARDO CUELLAR PULIDO
Representante Legal


MIGUEL ANGEL GAMBA
Contador
TP No. 75539-T


LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON
Revisor Fiscal
TP No. 160447 -T.
Designado por PWC Contadores y
Auditores SAS
(Ver mi Informe Adjunto)

Nota 1. Información general

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

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

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.

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 diciembre de 2025 es \$36.061.235. Las acciones de Credifamilia CF se encuentran inscritas en la Bolsa de Valores de Colombia desde el 12 de abril de 2019 e inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE).

Las cifras de los estados financieros a 31 de diciembre de 2025 fueron autorizados en sesión de la Junta Directiva del 21 enero del 2026 mediante el Acta 231.

Negocio en Marcha

La preparación de estos estados financieros han sido preparados sobre una base de negocio en marcha y no incluyen ningún ajuste a los valores en libros y clasificación de activos, pasivos y gastos reportados que de otra manera podrían ser requeridos si la base de negocio en marcha no fuera apropiada.

Hechos significativos

Al 31 de diciembre de 2025, se registraron los siguientes hechos significativos en las operaciones de los Estados Financieros.

1. Dividendos decretados

El día 5 de marzo de 2025 el proyecto de distribución de utilidades fue puesto a consideración de la Junta Directiva en Acta 217 y por ende el 31 de marzo de 2025 la Asamblea General de Accionistas mediante el acta 20 aprobó el pago de estos dividendos por la suma de \$4.694.073, estableciendo como fecha de pago el 30 de abril de 2025, cuyo período ex dividendo comprende entre el primer día hábil de pago de dividendos de las respectivas acciones y los 4 días hábiles bursátiles inmediatamente anteriores a tal fecha, empezando así el 25 de abril de 2025 finalizando el 29 de abril del mismo año.

2. Solvencia

A 31 de diciembre de 2025, la compañía cierra con una solvencia total y solvencia básica de 38.69% y 37.74%, respectivamente. Estos niveles de solvencia robustos reconocen la entrada en vigencia de los estándares de Basilea III junto con su regulación por parte de las autoridades en Colombia, y reconocen tanto el cálculo de los activos ponderados por nivel de riesgo como también el impacto del riesgo operativo en la entidad. Dada la naturaleza de los productos que maneja la compañía, gran parte de la cartera hipotecaria pondera entre el 20% y el 30%, especialmente por la cartera hipotecaria cuyo colateral es la misma vivienda y tiene un LTV (Loan-to-Value) menor al 50%, reconociendo en este activo un riesgo menor y por lo tanto un impacto significativo y positivo sobre el nivel de solvencia de la entidad desde inicios del año 2021.

3. Compra y ventas de cartera

En enero de 2025 la compañía realizó operación de venta de cartera hipotecaria con la Titularizadora colombiana por un valor de \$10.030.869 con el objetivo de titularizar esta cartera en una próxima titularización de cartera de vivienda. En febrero, se compró cartera de consumo de financiación de pólizas educativas por un valor de \$5.032.836 y una tasa de rendimiento de la cartera de 18.94%.

En marzo de 2025, se compró nuevamente cartera de consumo correspondiente a financiación de pólizas educativas de mediano plazo por un valor de \$3.523.006. El 29 de julio de 2025 se realizó compra de cartera de consumo de financiación de pólizas educativas por un valor de \$6.924.198 y una tasa de rendimiento de esta cartera de 17.73%. Adicional, el 28 de julio se llevó a cabo una operación de titularización de cartera hipotecaria por un valor total de \$106.853.358 cuyo monto que salió de balance en dicha fecha fue \$52.789.940, pues el restante se encontraba en el saldo de las operaciones de compraventa anticipada por un total de \$54.066.418 a la fecha de cumplimiento (29 de julio). Se constituyeron títulos senior A con un rendimiento del 5.89% comprados por el mercado y títulos subordinados B y MZ que adquirió Credifamilia con rendimientos de 7.0% y 8.0% respectivamente de la operación de titularización realizada a través de la Bolsa de Valores de Colombia (NUAM) en el mercado secundario, Credifamilia adquirió títulos de las siguientes clases: Subordinados B y Subordinados MZ, por un monto total de \$10.006.075, distribuidos de la siguiente manera:

- **Títulos Subordinados B:** \$ 9,580,435
- **Títulos Subordinados MZ:** \$ 425.640

El 19 de diciembre de 2025 se realizó nuevamente compra de cartera de consumo de financiación de pólizas educativas por un valor de \$4.028 y una tasa promedio de dicha cartera de 17.56%

4. Calificación de emisor

El Comité Técnico de BRC Investor Services S.A. SCV (S&P) en la revisión periódica llevada a cabo el 12 de agosto de 2025, mediante el acta 2807 decidió mantener la calificación de la Compañía de emisor de deuda de largo plazo en AA-. Así mismo también se decidió mantener la calificación de deuda de corto plazo en BRC1+ y ratificar las calificaciones de los Bonos Hipotecarios VIS 2013, 2015, 2017 y 2024 en AAA. La estabilidad de las calificaciones de corto y largo plazo se sustenta con base en factores patrimoniales, perfiles de riesgo de liquidez, las prácticas conservadoras de riesgo de crédito y el

posicionamiento en el mercado, así como también las perspectivas de corto y largo plazo de la posición de liquidez de la compañía.

5. Aprobación Programa de Emisión y Colocación

El 21 de diciembre de 2023 la Superintendencia Financiera de Colombia ratificó y aprobó la inscripción de un programa de emisión y colocación de renta fija por un cupo total de \$600.000.000 para emisiones en el segundo mercado. El 3 de abril de 2024 Credifamilia realizó la cuarta emisión de Bonos Hipotecario por un monto total de \$300.000.000 cargados al programa de emisión y colocación cuyo primer lote se colocó por un monto de \$46.309.000 a una tasa en UVR de 5.5% y un plazo de 180 meses.

El 1 de abril de 2025 se realizó colocación del segundo lote por un monto de \$28.207.000. El 17 de diciembre, se llevó a cabo la quinta emisión de Bonos Hipotecarios del Programa de Emisión y Colocación con la colocación del primer lote por un monto de \$65.941.235 en subasta holandesa a través de la Bolsa de Valores de Colombia con una tasa de corte de 7.29% en UVR. La compañía espera seguir haciendo uso del Programa de Emisión y Colocación durante 2026.

Provisiones adicionales:

A 31 de diciembre de 2025 la compañía cerró con un total de COP \$4.387.151 de provisiones generales adicionales. Durante el 2025, no se realizaron provisiones generales adicionales ni tampoco se reversaron dichas provisiones de tal forma que al 31 de diciembre de 2025 se cierra con el mismo saldo de provisiones generales adicionales que a cierre de 2024. Así mismo, se mantienen las provisiones de intereses causados no recaudados (ICNR) de acuerdo a la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Valores razonables

La volatilidad de los precios en los mercados como resultado de las presiones socio-económicas y políticas globales y del país, así como también el comportamiento de la inflación y los conflictos socio políticos internacionales, han afectado los valores de mercado de varios activos financieros.

En cuanto al valor razonable en las inversiones de los instrumentos de deuda clasificados como negociables, durante el segundo trimestre y cuarto trimestre de 2025 la compañía realizó inversiones en estos títulos. Al corte de 31 de diciembre, la compañía cuenta con CDTs con calificación AAA de compañías del sector financiero con valor razonable por \$47.595.720.

Adicionalmente, al mismo corte, la compañía cierra en Fondos de Inversión Colectiva con un saldo de \$18.991.060. La compañía, cuenta con otros instrumentos en sus inversiones para mantener hasta el vencimiento, con títulos subordinados de la Titularizadora colombiana, TDA's de Finagro y TDS's del Ministerio de Hacienda.

La valoración de los bonos de Credifamilia no presentó afectaciones derivadas del comportamiento del mercado. Sin embargo, existe un efecto indirecto asociado a la inflación, dado que la inflación mensual determina el valor de la UVR, y esta, a su vez, define el valor en pesos de los bonos.

Este impacto se refleja en la reexpresión del balance, donde, durante el 2025, la inflación superó las expectativas del mercado, generando un efecto positivo al incrementar el valor en pesos tanto de los

activos como de los pasivos denominados en UVR. No obstante, se espera que este efecto se mantenga durante el 2026.

La incertidumbre política y económica actual del país tiene efectos relevantes en el costo de vida que a su vez se ven reflejados en el incremento de las tasas de interés de la economía. El efecto de esta situación para la compañía últimamente ha estado en el incremento sostenido de las tasas de interés de captación y colocación. Aunque en 2025 se mantuvo una disminución paulatina, durante las últimas semanas del año se vio un repunte de las tasas de captación, más acelerada que las expectativas del mercado, la cual se espera continúe. Ante esta situación la compañía ha podido mantener sus márgenes de intermediación a un costo razonable sin tener impactos negativos en la rentabilidad.

Nota 2. Bases de Preparación y Principales Políticas y Prácticas Contables:

2.1 Bases de Presentación

2.1.1 Declaración de cumplimiento

Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Los estados financieros de la Compañía se han preparado de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia para preparadores de información financiera del Grupo 1, las cuales están fundamentadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto consus interpretaciones, marco de conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés), incluidas en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y decretos posteriores que lo han modificado y actualizado, y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que puedendiferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado. Los mismos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.1.2 Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos. Las políticas contables son definidas por la administración como responsables de la información financiera, las cuales serán aplicadas por la Compañía, proporcionando así a la gerencia la seguridad de que la información suministrada es confiable y oportuna para la toma de decisiones.

2.1.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros intermedios condensados de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("Moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en miles de pesos colombianos y ha sido redondeada a la unidad más cercana (M\$).

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar; para cierre diciembre de 2025 con la TRM por \$3.757,08 y cierre diciembre de 2024 con la TRM por \$4.409,15. Las diferencias en cambio originadas por la liquidación de transacciones en moneda extranjera, así como por la conversión a la tasa de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en su totalidad en el resultado del ejercicio.

2.2 Efectivo y Equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos, otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios se muestran en la cuenta de otros pasivos financieros corrientes en el estado de situación financiera.

Se considera como efectivo y equivalentes de efectivo, los saldos en bancos y en Banco de la Republica, préstamos interbancarios, acuerdos de reventa y otros préstamos con garantía similares que desde su fecha de adquisición tienen un vencimiento de hasta 90 días.

Para que una inversión financiera pueda ser calificada como equivalente al efectivo, debe poder:

- a. Ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo
- b. Estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor, esto es que la variación en la tasa de interés a la cual se encuentra indexada la inversión no supere una variación superior a los 25 puntos básicos
- c. Que tenga vencimiento próximo, a 90 días o menos desde la fecha de adquisición

2.3 Instrumentos Financieros

Corresponde a inversiones en valores, títulos de deuda o valores o títulos participativos que conforman los portafolios de la compañía, clasifica los activos financieros en la fecha de adquisición según la capacidad e intención de la administración de venderlo o mantenerlo hasta su vencimiento.

2.3.1 Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la entidad se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Las compras y ventas periódicas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide un activo o pasivo financiero a su valor razonable más o menos, en el caso de un activo o pasivo financiero que no se continuara midiendo a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son incrementales y directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo o pasivo financiero, como honorarios y comisiones. Los costos de transacción de los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de resultados. Inmediatamente después del reconocimiento inicial, se reconoce una provisión por pérdida crediticia esperada para los activos financieros medidos al

costo amortizado que resulta en una pérdida contable que se reconoce en el resultado cuando se origina un nuevo activo.

Cuando el valor razonable de los activos y pasivos financieros difiere del precio de la transacción en el reconocimiento inicial, la entidad reconoce la diferencia de la siguiente manera:

- a) Cuando el valor razonable se evidencia por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico (es decir, una medición de Nivel 1) o con base en una técnica de valoración que utiliza solo datos de mercados observables, la diferencia se reconoce como ganancia o pérdida.
- b) En todos los demás casos, la diferencia se difiere y el momento del reconocimiento de la ganancia o pérdida diferida del primer día se determina individualmente. Se amortiza a lo largo de la vida del instrumento, se difiere hasta que el valor razonable del instrumento se pueda determinar utilizando insumos observables del mercado, o se realiza a través de la liquidación.

2.3.2.1 Información a Revelar de los instrumentos financieros

La NIIF 7 (Información a Revelar de los Instrumento Financieros) es de aplicación obligatoria en Colombia para todas las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la revelación de detalles como las categorías de activos y pasivos financieros y la exposición al riesgo de crédito y de mercado, para que se facilite en la entidad la toma de decisiones informadas por parte de inversores y otros interesados.

Credifamilia CF debe revelar información cualitativa (políticas de gestión de riesgos, procedimientos internos, mitigación con garantías y seguros) y cuantitativa (análisis de vencimientos, exposición máxima al riesgo de crédito, sensibilidad a tasas de interés).

Las revelaciones deben ser consistentes con las metodologías internas de gestión de riesgo (SIAR) y con los lineamientos regulatorios locales.

Para la aplicación de la NIIF 7 en Credifamilia CF se debe tener en cuenta:

Dar transparencia sobre cómo los instrumentos financieros (créditos hipotecarios, inversiones, bonos emitidos, derivados, etc.) impactan en su situación financiera y desempeño.

- Revelar los riesgos financieros clave que enfrenta la entidad, tales como:
- Riesgo de crédito (incumplimiento de los deudores hipotecarios o contrapartes).
- Riesgo de liquidez (capacidad de cumplir con obligaciones de bonos, créditos bancarios, proveedores).
- Riesgo de mercado (cambios en tasas de interés y en variables que afectan los créditos e inversiones).

- Explicar cómo se gestionan esos riesgos: políticas de originación de crédito, provisiones bajo pérdidas esperadas (NIIF 9), estrategias de fondeo y gestión de liquidez, y mecanismos de cobertura de tasas.

2.3.2 Activos Financieros

Los instrumentos financieros activos, corresponde a: inversiones en valores, títulos de deuda o títulos participativos que conforman los portafolios de Credifamilia CF., con excepción de la cartera de crédito, sus cuentas por cobrar y su deterioro, la cual tiene un tratamiento diferente, tal y como lo establece el decreto 1851 de 2013.

La Empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- **Activos financieros a valor razonable;** corresponde a los fondos de inversión Colectiva.
- **Activos financieros a costo amortizado:** cuentas por cobrar, préstamos e inversiones CDT, TDAS (Títulos de desarrollo agropecuario).
- La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

2.3.2.2 Reconocimiento

Credifamilia reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en beneficiario de las cláusulas contractuales del instrumento. Según su clasificación se medirá a costo amortizado o al valor razonable.

Se clasifican de acuerdo al modelo de negocio en la administración de los recursos financieros y de los flujos contractuales del instrumento.

Se establecen dos categorías de clasificación:

- Valor razonable (VR) o
- Costo Amortizado (CA)

2.3.2.3 Medición inicial

Un activo financiero debe medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- a. El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantenerlo para obtener los flujos de efectivo contractuales hasta el vencimiento del título.
- b. Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- c. En los demás casos se mide su valor razonable. El valor razonable es el precio cotizado en un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no es activo, se establecerá el valor razonable utilizando una técnica de valoración.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es establecer cuál habría sido, en la fecha de medición, el precio de una transacción realizada en condiciones de independencia mutua y motivada por las

consideraciones normales del negocio. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes.

Los costos de transacción se reconocen en el gasto en el caso de que el instrumento financiero sea clasificado a valor razonable y como mayor valor del activo financiero en el caso de ser clasificado al costo amortizado.

2.3.2.4 Medición posterior

- *Categoría de valor razonable:*

Los instrumentos clasificados en esta categoría se miden a valor razonable. Las variaciones en dicho valor se reconocen en el resultado del período. No obstante, en el caso de instrumentos de patrimonio que no se mantengan para negociación, dichas variaciones pueden reconocerse en el Otro Resultado Integral (ORI), afectando directamente el patrimonio.

- *Categoría costo amortizado:*

Se miden a través de la tasa de interés efectiva, a partir de esta tasa se afecta el resultado por intereses y amortización de cualquier prima o descuento y costos de transacción.

2.3.2.5 Deterioro de activos financieros

Activos a costo amortizado: La compañía evalúa al final de cada período, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado sólo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida) y que el evento de pérdida, (o eventos), tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede estimarse de forma fiable. Los criterios que se utilizan para determinar que existe una evidencia objetiva de una pérdida por deterioro son: Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado. Un incumplimiento de contrato, tales como no pagos o retrasos en el interés o del pago principal.

Provisiones o pérdidas por calificación de riesgo crediticio

A los títulos de deuda negociables que no cuenten con precios justos de intercambio ni margen, y los valores o títulos participativos con baja o mínima versatilidad o sin ninguna cotización, se les ajusta su precio en cada fecha de valoración, con fundamento en una calificación de riesgo crediticio, como se indica más adelante. No están sujetos a este ajuste los valores o títulos de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (FOGAFIN).

- **Valores o títulos de emisiones o emisores que cuenten con calificaciones externas**

Los valores o títulos que cuenten con calificaciones otorgadas por calificadoras externas reconocidas por la Superintendencia Financiera, o los valores o títulos de deuda emitidos por Compañías que se encuentren evaluadas por estas calificadoras, no puede estar contabilizados por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración:

Calificación largo plazo	Valor máximo %	Calificación corto plazo	Valor máximo %
BB+, BB, BB-	Noventa (90)	3	Noventa (90)
B+, B, B-	Setenta (70)	4	Cincuenta (50)
CCC	Cincuenta (50)	5 y 6	Cero (0)
DD, EE	Cero (0)		

En las inversiones clasificadas como para mantener hasta el vencimiento y respecto de las cuales se pueda establecer un precio justo de intercambio, la provisión corresponde a la diferencia entre su costo amortizado en libros y dicho precio.

2.3.2.6 Derivados

La Gerencia de Riesgos debe mantener un control constante sobre las posiciones y fluctuaciones generadas a partir de la valoración diaria de estas inversiones. Para efectuar dicho seguimiento, debe contarse con un proveedor de precios oficial que suministre la información diariamente.

Sólo estará permitido constituir las siguientes posiciones:

- Posiciones de forwards con derechos en dólares y obligaciones en pesos (COP) con el propósito de dar cobertura a obligaciones en moneda extranjera previamente pactadas y no con fines especulativos.

Igualmente, ninguna operación podrá ser superior a un año. Para tal fin se debe contar con la autorización de dos de los tres siguientes cargos:

- Presidente
- CFO - (chief financial officer) - Director financiero
- Gerente de Riesgos

No se puede disponer de un portafolio de forwards o swaps cuya valoración supere el 10% del patrimonio técnico de la compañía. Igualmente, estas posiciones en derivados no pueden tener vencimientos contractuales superiores a 1 año a partir de la fecha de vigencia de los mismos.

Si la volatilidad histórica de un subyacente (medida como la desviación estándar con respecto a la media lineal) es demasiado elevada, es decir que supere el 50% del promedio en un período de un año, se impondrá una restricción sobre el plazo al que se podrá establecer el vencimiento del acuerdo. En este caso, no se podrá constituir un derivado sobre éste a un período mayor a 6 meses, teniendo en cuenta la probabilidad de incurrir en pérdidas.

Solo se considerará inversiones en swaps y forwards de entidades financieras vigiladas y entidades del sector real con calificación de riesgo igual a triple 'A' (AAA)

- **Valores o títulos de emisiones o emisores sin calificación externa por riesgo de crédito**

Estos valores o títulos son evaluados y calificados de acuerdo con la metodología definida por la matriz. El valor máximo definido por la Superintendencia Financiera, por el cual se registran estas inversiones de acuerdo con su calificación es:

Categoría	Valor máximo registrado % (1)	Características de las inversiones
B Riesgo aceptable, superior al normal	Ochenta (80)	Presentan factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de seguir cumpliendo adecuadamente con los servicios de la deuda y debilidades que pueden afectar su situación financiera.
C Riesgo apreciable	Sesenta (60)	Presentan alta o media probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses y deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.
D Riesgo significativo	Cuarenta (40)	Presentan incumplimiento en los términos pactados en el título y deficiencias acentuadas en su situación financiera, de suerte que la probabilidad de recuperar la inversión es altamente dudosa.
E Incobrable	Cero (0)	Se estima que es incobrable.

- (1) Sobre el valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de la valoración para los valores o títulos de deuda o por el costo de adquisición menos la provisión, para los valores o títulos participativos.

2.3.2.7 Excepción de la cartera de crédito y su deterioro (Decreto 1851 de 2013).

2.3.2.7.1 Cartera de Créditos de Vivienda

Registra los créditos bajo las distintas modalidades autorizadas para créditos de vivienda, independientemente del monto, otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, o a la construcción de vivienda individual. Los créditos se otorgan principalmente para vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), pueden estar pactadas en unidad de valor real (UVR) o moneda Legal y son amparados con garantía hipotecaria en primer grado, constituida sobre la vivienda financiada. El plazo de amortización debe estar comprendido entre un mínimo de cinco (5) años y un máximo de veinte (20) años.

Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente sin penalidad alguna para el deudor. En caso de prepagarse, éste tendrá derecho a elegir si con el abono efectuado disminuye el valor de la cuota o el plazo del crédito.

Los intereses se deben cobrar en forma vencida y no pueden capitalizarse. El monto del crédito podrá ser hasta del 70% del valor del inmueble. Dicho valor será el valor de compra del bien o el avalúo comercial, técnicamente practicado.

Se siguen los parámetros respecto de las características de las viviendas que son sujeto de crédito, límites a las tasas de interés, la forma de cobro de los créditos, el plazo de amortización, los sistemas de amortización, las condiciones de las hipotecas, los porcentajes de financiación, entre otras condiciones.

Credifamilia CF ha dado cumplimiento a las condiciones técnicas y los lineamientos impartidos por la Superintendencia Financiera aplicables a los créditos de vivienda, particularmente, los establecidos en la Circular Básica Jurídica, en el Capítulo IV, del Título III, en lo relativo a las condiciones de los pagarés,

contrato de hipoteca, tasas de interés, aplicación de los pagos, sistemas de amortización, e información al deudor.

La cartera de créditos de vivienda representa las financiaciones, respaldadas con garantía hipotecaria, otorgadas por Credifamilia CF a personas naturales para la adquisición de vivienda nueva y usada.

La cartera se contabiliza dentro de los activos en consideración al riesgo (calificación) y en cuentas de orden, al nivel de mora (temporalidad) así:

Clasificación de la Cartera	
Categoría de Riesgo	Rango de Mora
Categoría A o “Riesgo Normal”	De 0 a 2 meses
Categoría B o “Riesgo Aceptable, superior al normal”	Más de 2 meses hasta 5 meses
Categoría C o “Riesgo Apreciable”	Más de 5 meses hasta 12 meses
Categoría D o “Riesgo Significativo”	Más de 12 meses hasta 18 meses
Categoría E o “Riesgo de Incobrabilidad”	Más de 18 meses

De acuerdo con el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera, Credifamilia CF suspende la causación de intereses cuando la mora supera 2 meses. Adicionalmente, la causación podrá suspenderse cuando, a juicio de la Entidad o de la Superintendencia Financiera, el crédito presente deficiencias que justifiquen tal decisión. A partir del momento en que se suspende la causación, el registro se realiza en cuentas contingentes.

Las provisiones se constituyen y contabilizan con base en las disposiciones establecidas en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera. Según la categoría de riesgo, se aplica el porcentaje que se indica al saldo de la deuda como se explica a continuación.

2.3.2.7.2 Provisiones para créditos de vivienda

Las entidades debe mantener en todo momento provisiones no inferiores a los porcentajes que se indican, calculadas sobre el saldo pendiente de pago:

Calificación Crédito	Del	Porcentaje De Provisión Sobre La Parte Garantizada	Porcentaje De Provisión Sobre La Parte No Garantizada
A		1%	1%
B		3.2%	100%
C		10%	100%
D		20%	100%
E		30%	100%

Si durante dos (2) años consecutivos el crédito ha permanecido en la categoría “E”, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva a sesenta por ciento (60%). Si transcurre un año adicional en estas condiciones, el porcentaje de provisión sobre la parte garantizada se eleva a cien por ciento (100%), a menos que demuestre suficientemente la existencia de factores objetivos que evidencien la recuperación del crédito y las gestiones realizadas para el cobro del mismo, en este caso identificando el empleo de la vía judicial o extrajudicial, e indicando el estado del respectivo proceso. Adicionalmente Credifamilia registra la provisión general mínima del uno por ciento (1%), que deben constituir las entidades vigiladas sobre el total de la cartera de créditos bruta, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Credifamilia entiende por reestructuración de un crédito cualquier mecanismo excepcional, instrumentado mediante la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, que tenga por objeto modificar las condiciones originalmente pactadas con el fin de permitirle al deudor la atención adecuada de su obligación ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago.

Adicionalmente, se consideran reestructuraciones los acuerdos celebrados en el marco de las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000 y 1116 de 2006 o normas que las adicionen o sustituyan, así como las reestructuraciones extraordinarias y las novaciones.

De acuerdo a lo definido en la circular externa 022 del año 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia N° 3, gestión del riesgo de crédito instrucción octava, los créditos que hayan sido sujetos a la aplicación de medidas adoptadas en el marco del programa de apoyo a deudores-PAD no pueden ser considerados como modificaciones o reestructuraciones.

Los créditos reestructurados podrán mantener la calificación inmediatamente anterior, siempre que el acuerdo de reestructuración conlleve una mejora de la capacidad de pago del deudor y/o de la probabilidad de incumplimiento. Si la reestructuración contempla períodos de gracia para el pago de capital, solamente se podrá mantener dicha calificación cuando tales períodos no excedan el término de un año a partir de la firma del acuerdo.

Los créditos pueden mejorar la calificación o modificar su condición de incumplimiento después de ser reestructurados, sólo cuando el deudor demuestre un comportamiento de pago regular y efectivo a capital, acorde con un comportamiento crediticio normal, siempre que su capacidad de pago se mantenga o mejore.

2.3.2.8 Cartera de créditos de consumo

Créditos de consumo, independientemente de su monto, corresponde a los otorgados a personas naturales para financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios para fines no comerciales o empresariales, distintos a los otorgados bajo la modalidad de microcrédito.

La cartera de consumo está conformada por el Retanqueo, un crédito de consumo, con garantía hipotecaria, es decir, cuya garantía es la vivienda de los deudores y por créditos destinados a la financiación de primas de pólizas de seguro educativos expedidos por Global Education Group Colombia S.A.

Dando cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Externa 100 de 1995, Capítulo XXXI, se procedió a realizar los estudios necesarios a nivel de análisis patrimonial, conocimiento de políticas, procedimientos, autorización de operación, comportamiento de hábitos de pago y todas las disposiciones pertinentes definidas en este numeral.

2.3.2.9 Provisiones para créditos de consumo

Los cálculos de provisión de cartera de consumo, son realizados de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Externa 100 de 1995, Capítulo XXXI, pasando por las siguientes fases definidas en dicho anexo:

- Identificación de fase acumulativa y desacumulativa.
- Identificación de necesidad de cálculo de probabilidad individual adicional.

- Identificación del modelo (General Otros o Tarjeta de crédito).
- Aplicación de modelo de regresión logística para aplicación del z.
- Generación del puntaje.
- Asignación de probabilidad de incumplimiento y categoría de riesgo de acuerdo a la tabla Matriz A y Matriz B.
- Homologación de categorías de riesgo a calificaciones de reporte.
- Asignación de Garantías.
- Cálculo de pérdida dado incumplimiento.
- Cálculo de provisiones procíclicas y contracíclicas. Dependiendo del cálculo de indicadores para la estimación de fase acumulativa o desacumulativa, se aplica la metodología de cálculo de provisiones procíclicas y contracíclicas. Para llegar a este resultado final se cuenta previamente con la estimación de una calificación definitiva de riesgo que depende de los siguientes factores:
 - Calificación por causales de incumplimiento.
 - Calificación por órdenes de la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - Calificación por modelo Logit de la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - Calificación voluntaria por deterioro de capacidad.
 - Calificación por alineamiento con centrales de riesgo.
 - Alineamiento de calificaciones por modalidad de cartera de consumo.

A través de una calificación definitiva a nivel deudor se estima la probabilidad de incumplimiento asociado al puntaje de cada cliente para la aplicación de provisiones procíclicas y contra cíclicas, y una estimación de PDI (la pérdida dado incumplimiento) dependiendo de la garantía asociada para cada una de los créditos y de acuerdo a lo definido en el numeral 5.2 del anexo 5 del capítulo XXXI de la CE 100 de 1995 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

2.3.2.10 Provisiones para créditos comerciales

Los cálculos de provisión de cartera comercial, son realizados de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Externa 100 de 1995, Capítulo XXXI, pasando por las siguientes fases definidas en dicho anexo:

- Identificación de fase acumulativa y desacumulativa.
- Identificación del modelo (Modelo gran empresa, modelo mediana empresa, modelo pequeña empresa y personas naturales).
- Calificación de modelo según estados financieros.
- Asignación de probabilidad de incumplimiento y categoría de riesgo de acuerdo a la tabla Matriz A y Matriz B.
- Homologación de categorías de riesgo a calificaciones de reporte.
- Asignación de Garantías.
- Cálculo de pérdida dado incumplimiento.
- Cálculo de provisiones procíclicas y contracíclicas. Dependiendo del cálculo de indicadores para la estimación de fase acumulativa o desacumulativa, se aplica la metodología de cálculo de provisiones procíclicas y contracíclicas. Para llegar a este resultado final se cuenta previamente con la estimación de una calificación definitiva de riesgo que depende de los siguientes factores:

- Calificación por causales de incumplimiento.
- Calificación por ordenes de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Calificación por evaluación de estados financieros de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Calificación voluntaria por deterioro de capacidad.
- Calificación por alineamiento con centrales de riesgo.
- Alineamiento de calificaciones por modalidad de cartera comercial.

A través de una calificación definitiva a nivel deudor se estima la probabilidad de incumplimiento asociado al puntaje de cada cliente para la aplicación de provisiones procíclicas y contra cíclicas, y una estimación de PDI (la pérdida dado incumplimiento) dependiendo de la garantía asociada para cada una de los créditos y de acuerdo a lo definido por la superintendencia financiera de Colombia en la Circular Externa 100 de 1995, Capítulo XXXI.

2.3.2.11 Castigos

Los castigos de cartera se realizan con base en la determinación de irrecuperabilidad de las obligaciones y cuentas por cobrar a cargo de un cliente o un tercero; esto es, que no exista posibilidad de recuperación en virtud de la falta de capacidad o voluntad de pago del deudor o ante la ausencia de garantías abiertas otorgadas por el mismo.

Entre los otros criterios que sustentan la irrecuperabilidad de la cartera, se consideran el tiempo estimado de recuperación de la obligación, el porcentaje probable de recuperación dada la existencia o no de garantías y la falta de localización del cliente.

Cuando se presenten las condiciones de morosidad, inicialmente se evalúa si las garantías que respaldan la cartera generan una expectativa razonable de recuperación; de ser así, se realiza la gestión necesaria para la realización de la garantía indique que no hay expectativas razonables de recuperación, los créditos son dados de baja en los estados financieros.

2.3.2.12 Titularización de cartera de créditos

Credifamilia CF ha llevado a cabo procesos de titularización de cartera de vivienda (en UVR y tasa fija).

El proceso de titularización de cartera de vivienda se enmarca en lo dispuesto por el inciso primero del Artículo 12 de la Ley 546 de 1999 y el capítulo XV - Titularización de cartera de créditos, Circular Externa 100 de 1995.

Credifamilia CF procedió a separar y aislar completamente de su patrimonio la totalidad de los activos subyacentes objeto de titularización conformando una universalidad administrada por la Titularizadora colombiana, emitiendo títulos representativos de crédito clasificados como A, B y C.

Los títulos A son vendidos al mercado y Credifamilia CF puede comprar títulos de esta categoría, los títulos B y C son adquiridos por Credifamilia CF y registrados como inversiones, en atención a instrucciones recibidas de la SFC.

Los gastos en que se incurre para tomar posesión de la garantía son por cuenta Credifamilia CF; a cambio Credifamilia CF recibe el remanente después de pagar la totalidad del capital e intereses de dichos títulos.

El retiro de la cartera objeto de titularización y demás activos subyacentes se realiza por el valor neto en libros a la fecha de la negociación. Si en la transacción se presenta diferencia entre el valor en libros de los activos transferidos y el valor recibido en dinero u otros bienes, se registra una utilidad o una pérdida del ejercicio según corresponda, si se cumple con los siguientes requisitos:

- La transferencia de activos destinados a formar parte del proceso de titularización debe haber sido realizada exclusivamente a favor de sociedades titularizadoras, para la conformación de universalidades denominados vehículos de propósito especial.
- La enajenación de activos debe llevarse a cabo mediante la separación patrimonial de los activos objeto de titularización y la creación de la universalidad correspondiente.
- La enajenación o transferencia de los activos objeto de titularización no debe estar sujeta a ningún tipo de condición resolutoria expresa ni tácita.
- En desarrollo de la enajenación o transferencia de los activos objeto de titularización se deben haber transferido la totalidad de beneficios y riesgos inherentes o derivados de tales activos.
- En ningún evento el originador puede tener respecto de los activos titularizados facultades potestativas de disposición, control, limitación, afectación o sustitución, readquisición, uso o aprovechamiento sobre los activos transferidos o enajenados.

En aquellos eventos en los cuales se cumple con los anteriores requerimientos y se genere un derecho residual positivo, Credifamilia CF, como beneficiario de dichos derechos, retira el registro contingente de control y reconoce un ingreso por la proporción que le corresponda sobre tales derechos residuales en la universalidad respectiva con sujeción a las condiciones definidas para el efecto en el reglamento de emisión; los cambios producto de la valoración de esta inversión se reconocerán en el otro resultado integral.

Este valor deberá ajustarse como mínimo con una periodicidad anual, y en todo caso a la fecha de cierre contable del ejercicio de este.

Estos derechos residuales se dan como consecuencia del proceso de valoración por parte del administrador del proceso de titularización, de los flujos de caja tanto del activo subyacente como del pasivo correlativo, descontados a la tasa interna de retorno (TIR) del pasivo correspondiente a los títulos emitidos. Su valor puede fluctuar en el futuro dependiendo del comportamiento de los índices de prepago y de mora de los activos subyacentes.

2.3.3 Pasivos Financieros

2.3.3.1 Reconocimiento

Los pasivos se miden a valor razonable si corresponden a un instrumento derivado o a una obligación generada en la transferencia de un activo financiero, de lo contrario la entidad los designe a costo amortizado.

Credifamilia CF determina los costos directamente atribuibles de emisión de títulos y son amortizados con base al saldo del capital, y el tiempo por amortizar.

2.3.3.2 Medición Inicial

Los pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable. Para Credifamilia los costos de transacción se reconocen en el gasto en el caso de que el instrumento financiero sea clasificado a valor razonable y como menor valor del pasivo financiero en el caso de ser clasificado al costo amortizado.

2.3.3.3 Medición Posterior

Credifamilia CF clasifica todos los pasivos financieros como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, el cual es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. Los costos incrementales y comisiones ajustan el valor en libros del pasivo, y se amortizan a lo largo de la vida restante del pasivo modificado, siguiendo su medición posterior a costo amortizado. Las cuentas que integran esta clase tendrán siempre saldo crédito.

Los pasivos expresados en moneda extranjera, en UVR o que tengan pacto de reajuste, deberán ajustarse de acuerdo con los procedimientos establecidos en las NIIF aplicables.

2.3.3.4 Baja en cuentas

Credifamilia elimina de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando, y sólo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Agrupar las cuentas que representan las obligaciones presentes contraídas por la entidad en desarrollo del giro ordinario de su actividad. Comprende depósitos y exigibilidades, aceptaciones (bancarias) en circulación e instrumentos financieros derivados, créditos de bancos y otras obligaciones financieras, cuentas por pagar, títulos de inversión en circulación, otros pasivos, pasivos estimados y provisiones.

2.3.3.5 Depósitos Y Exigibilidades

Registra los instrumentos financieros pasivos generados en obligaciones a cargo de la entidad por captación de depósitos a la vista o a plazo a través de los diversos mecanismos autorizados, por servicios prestados, así como por operaciones propias de su actividad.

2.3.3.6 Títulos De Inversión En Circulación

Registra los instrumentos financieros pasivos representados en los títulos de inversión a su costo amortizado puestos en circulación con la debida autorización de la superintendencia Financiera de Colombia.

2.3.3.7 Instrumentos financieros derivados

Un derivado financiero es un instrumento cuyo valor varía como respuesta a los cambios en una variable como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero, una calificación o índice de carácter crediticio.

Este instrumento no requiere una inversión inicial o es inferior en relación con otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado y se liquida, generalmente, en una fecha futura. Credifamilia CF reconoce y mide posteriormente sus instrumentos financieros derivados por su valor razonable, basándose en los precios y metodologías proporcionados por el proveedor oficial de servicios de fijación de precios (Precia); esto incluye los ajustes de riesgo de crédito de la contraparte que se aplican a los derivados cuando la posición de Credifamilia CF es un activo derivado, y el riesgo de crédito de Credifamilia CF que es incorporado cuando la posición es una obligación sobre un derivado.

Los derivados se reconocen y miden a su valor razonable con cambios en resultados, excepto si tales derivados son designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo o de una inversión neta en una inversión en el extranjero, siempre que estos resulten efectivos en relación con la partida cubierta, los cuales se reconocen en otro resultado integral.

Todos los derivados se registran como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo. Las pérdidas y ganancias derivadas de los cambios en el valor razonable de los derivados, que no están en relaciones de cobertura, se reconocen en el estado de resultados en el rubro “Valoración de instrumentos financieros”, y las pérdidas y ganancias procedentes de valoración de derivados de tipo de cambio se incluyen en el rubro “Otros ingresos operacionales, neto”.

2.3.4 Cuentas por pagar

Registra los pasivos generados por importes causados y pendientes de pago, tales como los rendimientos pactados por la utilización de recursos de terceros, las comisiones, honorarios por servicios y dineros adeudados a proveedores.

Igualmente, registra obligaciones causadas y pendientes de pago por concepto de dividendos decretados para pago en efectivo, excedentes, impuestos, retenciones y aportes laborales, arrendamientos, contribuciones y afiliaciones y otras sumas por pagar de características similares. Así mismo, se registra en este grupo el movimiento correspondiente al impuesto a las ventas.

2.3.5 Deudas (Obligaciones Financieras)

Registra el valor de los instrumentos financieros pasivos originados en las obligaciones contraídas por la entidad mediante la obtención de recursos provenientes de bancos y otras entidades del país o del exterior bajo la modalidad de créditos directos y utilización de líneas de crédito establecidas para ser aplicada a fines específicos.

No se registrarán en esta cuenta los fondos interbancarios comprados y pactos de recompra, mientras permanezcan vigentes.

2.4 Propiedad y equipo

Credifamilia registra las propiedades tangibles que son utilizadas para el desarrollo de sus actividades. Se espera usarlas por más de un periodo, no son objeto de operaciones habituales de transferencia y están sujetas a depreciaciones, excepto los terrenos, así como a pruebas de deterioro de valor.

Las propiedades y equipo se presentan a su costo histórico, menos la depreciación subsiguiente y las pérdidas por deterioro, en caso de que existan. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de estas partidas. El costo también incluye los costos de endeudamiento

incurridos durante la etapa de construcción de proyectos que requieren un tiempo sustancial para su puesta en operación.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultado del período en el período en el que éstos se incurren. La depreciación de estos activos comienza cuando los activos están listos para su uso previsto.

2.4.1 Reconocimiento Inicial

Credifamilia reconoce un elemento de propiedades y equipo como activo si, y sólo si:

- (a) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo
- (b) El costo del elemento puede medirse con fiabilidad

En el reconocimiento inicial será al costo, que incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio
- Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento

Posterior a su reconocimiento Credifamilia registrará el valor del activo por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro.

2.4.3 Depreciación

Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento, esto es que supere en más de un 25% del valor total del activo.

La depreciación se determina sistemáticamente mediante el método técnico de línea recta. Para la aplicación del método, la depreciación se computa usando las siguientes tasas anuales:

Muebles y Equipo: 10%
Equipo de Cómputo: 20%
Vehículos: 10%

2.4.4 El valor residual

Credifamilia no determina un valor residual para los activos por lo tanto se deben depreciar al 100%

2.4.5 Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación.

2.5 Otros Activos

Se encuentran en este rubro, entre otros,

(a) los gastos pagados por anticipado en que incurre Credifamilia CF en el desarrollo de su actividad con el fin de recibir en el futuro servicios, los cuales se amortizan durante el período en que se reciben los servicios o se causen los costos o gastos y

(b) los bienes recibidos en pago (BRP) que cumplen con lo requerido para ser reconocidos como activo mantenido para la venta y que no sean destinados al uso propio. El reconocimiento inicial de los BRP se realiza por el menor valor entre el importe neto de los activos financieros cancelados y el valor neto realizable del bien recibido en pago (el valor neto realizable será el precio estimado de venta del activo, menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta), en espera de la obtención de un plan para su comercialización.

Credifamilia CF aplica la NIIF 5 a los BRDP adjudicados, de acuerdo a la política contable interna su reconocimiento inicial corresponde al valor de adjudicación indicado en el acta de remate, la norma se lleva a cabo cuando Credifamilia posea un activo no corriente exclusivamente para la venta, y su importe en libros sea recuperado fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

De acuerdo a Superintendencia Financiera de Colombia, Capítulo III de su Circular Básica Contable y Financiera, se debe realizar una provisión a los bienes recibidos en dación de pago, se constituye una provisión del 80% para inmuebles y 100% para muebles, con el fin de cubrir el riesgo de no venderlo en el tiempo estimado para, Si los bienes son necesarios para el negocio, se contabilizan como activos fijos y no requieren provisión, pero deben depreciarse y provisionarse por deterioro, dar cumplimiento a la norma y a sus lineamientos es fundamental para revelar información exacta y confiable en el Balance y en los estados Financieros de la empresa.

Al efectuar la venta del BRDP Se debe eliminar el valor de libros y reconocer un ingreso, la diferencia se lleva al resultado de ganancia o pérdida.

Si el valor de los activos financieros cancelados es mayor que el valor neto realizable del activo recibido, se registra un ajuste por deterioro de riesgo crediticio del activo financiero, en el resultado del periodo. Para este grupo de activos, es evidencia de deterioro el hecho de que permanezcan en el estado de

situación financiera durante un período de tiempo superior a un año a partir de su recepción, sin que se haya conseguido un comprador y a pesar de llevar a cabo gestiones permanentes en busca de su realización, incluso ajustando su precio de venta.

Estos activos son evaluados posteriormente para identificar si una pérdida por deterioro debe ser reconocida. Si a través del tiempo de posesión se identifica la presencia de nuevos eventos que están por fuera del control Credifamilia CF, y que hacen que la realización de estos bienes sea remota, son catalogados como “no comercializables” y son deteriorados completamente.

2.5.1 Provisión otros activos

Con la expedición de la Circular Externa 036 del 12 de diciembre de 2014, los preparadores de información financiera sujetos a la vigilancia de la SFC deberán provisionar los bienes recibidos en dación en pago o restituidos, independientemente de su clasificación contable, de conformidad con las instrucciones establecidas en el capítulo III de la CBCF. Para determinar las provisiones,

Credifamilia CF tiene establecidos, ciertos parámetros según la clase de activo:

Bienes inmuebles: Se constituye provisión con cargo a resultados en alícuotas mensuales en el primer año de recepción del bien, una provisión equivalente al 40% de su valor de recepción, la cual debe incrementarse en alícuotas mensuales dentro del segundo año en un 40% adicional hasta alcanzar el 80% del costo de adquisición del bien recibido en pago. El 20% restante será provisionado en el año siguiente

2.6 Cuentas comerciales a cobrar

Cuentas comerciales a cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes o servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

2.7 Activo contingente

Credifamilia no reconocerá un activo contingente en el estado de situación financiera. Sólo se revelará en notas. Normalmente los activos contingentes surgen por hechos inesperados o no planificados, de los cuales nace la posibilidad de una entrada de beneficios económicos.

2.8 Pasivo contingente

El pasivo contingente es una obligación que surge de eventos pasados y que cuya existencia está confirmada por la ocurrencia de hechos futuros y que no están todos bajo el control de la Compañía.

Los pasivos contingentes que a juicio de la compañía estime conveniente, serán objeto de evaluación continua por parte de la Gerencia, con el fin de asegurar que su evolución se refleja apropiadamente en los estados financieros.

2.9 Patrimonio

El patrimonio es el valor residual de los activos después de deducir su pasivo externo.

Agrupar las cuentas que representan los aportes de los accionistas, las reservas, los fondos de destinación específica, el superávit, las ganancias (excedentes) del presente ejercicio.

2.10 Capital social

Registra el valor total que los accionistas de la entidad ponen a su disposición mediante acciones. El capital social está constituido por el capital suscrito que es el valor que se obligan a pagar los accionistas y por el capital pagado que es el ingreso real al patrimonio social de la entidad.

2.11 Reservas

Registra los valores que, por mandato expreso de la Asamblea General de Accionistas, se han apropiado de las utilidades líquidas de ejercicios anteriores obtenidas por la entidad, con el objeto de cumplir disposiciones legales, estatutarias o para fines específicos.

"Las pérdidas se enjugarán con las reservas que hayan sido destinadas especialmente para ese propósito y, en su defecto, con la reserva legal. Las reservas cuya finalidad fuere la de absorber determinadas pérdidas no se podrán emplear para cubrir otras distintas, salvo que así lo decida la asamblea

Si la reserva legal fuere insuficiente para enjugar el déficit de capital, se aplicarán a este fin los beneficios sociales de los ejercicios siguientes". (Artículo 456 C. de Co.).

2.12 Beneficios a los empleados

Cada cargo interno contará con una remuneración básica asegurada, basada en la posición que ocupa el cargo en el esquema de clasificación interno. Se busca que no existan diferencias en cuanto al salario básico en los cargos de un mismo nivel. Con respecto a la competitividad externa se busca que cada cargo se encuentre dentro de la media del sector. La compañía cuenta con un plan de carrera el cual está atado a los siguientes criterios y sobre los cuales se determina el nivel salarial de los colaboradores:

1. Nivel de educación.
2. Experiencia en cargos similares
3. Competencias
4. Equivalencia

Todos los cargos de Credifamilia, están contratados directamente por la compañía con contratos fijos inferiores a un año (con las prórrogas de ley) o a término indefinido dependiendo del nivel del cargo lo que garantiza estabilidad laboral.

El pago de nómina se hace el día 25 de cada mes, en caso de que este día sea un día no laboral (sábado, domingo o festivo), el pago se realizará el día hábil inmediatamente anterior.

Remuneración variable

Constituye el pago por resultados otorgado a un equipo de trabajo que alcance las metas e indicadores requeridos por la Compañía.

Este tipo de remuneración actualmente se encuentra vigente para el área Comercial (Gerentes, Asesores Comerciales, Supervisor Comercial y vicepresidente), y para el área de Operaciones específicamente para los cargos de asesor, líder y director de cobranzas basado en el cumplimiento mensual de sus indicadores.

En el caso del área comercial el salario variable se realiza en pagos mensuales constitutivos de salario por la gestión individual en cuanto al cumplimiento las metas establecidas según cada cargo. La forma de pago está documentada en el otrosí que firman de manera semestral los asesores donde se les da a conocer:

- a) Metas que deben alcanzar
- b) La remuneración constitutiva de salario que obtendrán con base en el porcentaje de cumplimiento de las metas a alcanzar.

Para el área de operaciones la vicepresidencia de operaciones debe fijar indicadores y metas al área de cobranza que estén de acuerdo a los objetivos estratégicos de la compañía. Cada persona tendrá una remuneración mensual constitutiva de salario dependiendo de su gestión individual.

Ajuste salarial anual

Anualmente se revisa el porcentaje de ajuste salarial basado en el aumento de inflación, este porcentaje es aprobado cada año por la Junta Directiva.

Promociones internas

La compañía cuenta con un plan de carrera, el cual se basa en los siguientes criterios: nivel de educación, tiempo de experiencia y competencias. Las promociones internas deben ir acompañadas de la recomendación del jefe directo, debe realizarse la evaluación de desempeño y revisar que se cumplan los criterios enunciados anteriormente para realizar el cambio de cargo el cual viene con un aumento en la remuneración.

Bonificación primera línea

La primera línea de la compañía tendrá la opción de acceder a una bonificación que se da una vez al año y que busca compensar los resultados obtenidos del año inmediatamente anterior basado en el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la compañía y los resultados individuales (la evaluación de desempeño).

Beneficios adicionales

- a) Acceso a crédito hipotecario con la súper tasa vigente, si cumplen las políticas de crédito y la antigüedad mínima de un año en la compañía y recomendación del jefe directo.
- b) Acceso a Fondo de Empleados de Colsubsidio, desde el primer día de vínculo laboral, donde los trabajadores podrán acceder a productos de ahorro, crédito y convenios de descuentos de diversos productos y servicios.
- c) La compañía, según la necesidad, podrá otorgar al empleado elementos necesarios para el desarrollo y cabal cumplimiento de sus funciones, tales como: auxilios extra legales de transporte, comunicaciones, gastos de representación en las opciones que la compañía establezca y/o tenga a su disposición.

2.11.1 Reconocimiento y medición

Todos los beneficios a corto plazo

Quando un empleado haya prestado sus servicios a Credifamilia durante el periodo contable, ésta reconocerá el importe (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que ha de pagar por tales servicios:

- (a) como un pasivo (gasto devengado), después de deducir cualquier importe ya satisfecho. Si el importe pagado es superior al importe sin descontar de los beneficios, la entidad reconocerá la diferencia como un activo (pago anticipado de un gasto), en la medida que el pago por adelantado vaya a dar lugar, por ejemplo, a una reducción en los pagos a efectuar en el futuro o a un reembolso en efectivo; y
- (b) como un gasto, a menos que otra Norma requiera o permita la inclusión de los mencionados beneficios en el costo de un activo.

2.13 Impuesto a las Ganancias

2.12.1 Reconocimiento y medición

Credifamilia aplica las normas vigentes para el Impuesto sobre la renta y complementarios.

El 48.10 % al 31 de diciembre de 2025 y el 59.97% al 31 de diciembre de 2024 de los ingresos corresponden a intereses de cartera para financiación de vivienda de interés social que es una renta exenta, por disposición del artículo 235-2 del estatuto tributario.

La NIC 12 establece que cuando una pérdida fiscal se utilice para recuperar el impuesto corriente pagado en periodos anteriores, la entidad reconocerá tal derecho como un activo, en el mismo periodo en el que se produce la citada pérdida fiscal, puesto que es probable que la entidad obtenga el beneficio económico derivado de tal derecho, y además este beneficio puede ser medido de forma fiable.

2.12.2 La utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se determina con base en el promedio ponderado de acciones en circulación.

2.14 Ingresos

Agrupar las cuentas que representan los beneficios económicos que percibe la entidad en el desarrollo de su actividad comercial en un ejercicio determinado.

2.13.1 Definiciones

Los ingresos son definidos, en el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, como incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminuciones de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios de Credifamilia.

2.13.2 Reconocimiento

El criterio usado por Credifamilia para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias será aplicar por separado a cada transacción. No obstante, en determinadas circunstancias, es necesario

aplicar tal criterio de reconocimiento, por separado, a los componentes identificables de una única transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la operación.

2.15 Intereses

Los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso, por parte de terceros, de activos de Credifamilia que producen intereses, deben ser reconocidos siempre que:

- (a) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- (b) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable.

Los ingresos de actividades ordinarias deben reconocerse de acuerdo con las siguientes bases:

- (a) Los intereses deberán reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Cuando se cobran los intereses de una determinada inversión, y parte de los mismos se han acumulado (o devengado) con anterioridad a su adquisición, se procederá a distribuir el interés total entre los periodos pre y post adquisición, procediendo a reconocer como ingresos de actividades ordinarias sólo los que corresponden al periodo posterior a la adquisición.

2.14.1 Medición

La medición de los ingresos de actividades ordinarias debe hacerse utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

El importe de los ingresos de actividades derivadas de una transacción se determina, normalmente, por acuerdo entre Credifamilia y usuario del activo. Se medirán al valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que Credifamilia pueda otorgar.

Cuando el acuerdo constituye efectivamente una transacción financiera, el valor razonable de la contrapartida se determinará por medio del descuento de todos los cobros futuros, utilizando una tasa de interés imputada para la actualización. La tasa de interés imputada a la operación será, de entre las dos siguientes, la que mejor se pueda determinar:

- (a) o bien la tasa vigente para un instrumento similar cuya calificación crediticia sea parecida a la que tiene el cliente que lo acepta; o
- (b) o bien la tasa de interés que iguala el nominal del instrumento utilizado, debidamente descontado, al precio al contado de los bienes o servicios vendidos.

La diferencia entre el valor razonable y el importe nominal de la contrapartida se reconoce como ingreso de actividades ordinarias por intereses.

2.14.2 Revelaciones

Credifamilia revela:

- (a) La cuantía de cada categoría significativa de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, reconocida durante el periodo, con indicación expresa de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de:

- (i) intereses; ingresos por rendimientos en inversiones, reajuste a la unidad de valor real (UVR), comisiones, honorarios, utilidad en venta de cartera, forward cobertura en pesos dólar y la utilidad en la valoración de inversiones.

2.16 Arrendamientos financieros

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo por el cual un arrendador cede a un arrendatario, a cambio de un pago o una serie de pagos, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

La Compañía es arrendador y arrendatario de inmuebles, equipos y vehículos. Los contratos de arriendo generalmente se realizan por períodos fijos de 1 a 10 años, pero pueden tener opciones de extensión. Los términos de arrendamiento se negocian de forma individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes.

Las opciones de extensión y terminación incluidas en los arrendamientos de la Compañía se utilizan para maximizar la flexibilidad operativa en términos de gestión de contratos. La mayoría de las opciones de extensión y terminación mantenidas son ejercitables de manera simultánea por La Compañía y por la contraparte respectiva.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por La Compañía. Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero se carga a los resultados durante el período de arrendamiento a fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada período. El activo por derecho de uso se deprecia durante la vida útil más corta del activo y el plazo de arrendamiento en línea recta.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento son medidos inicialmente sobre una base de valor presente. Los pasivos por arrendamientos incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos de arrendamiento:

- Pagos fijos (incluyendo pagos fijos sustanciales), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- Pago de arrendamiento variable basado en un índice o tasa;
- Montos que se espera que pague el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción, y
- Pagos de multas por finalizar el arrendamiento, si la condición del arrendamiento refleja que el arrendatario ejerció esa opción.

Los pagos por arrendamientos se descuentan usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si se puede determinar dicha tasa, o la tasa incremental de endeudamiento.

Los activos de derechos de uso se miden al costo y comprenden lo siguiente:

- El monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Todo pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio;
- Todo costo inicial directo, y costos de desmantelamiento y restauración.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método lineal como un gasto en el estado de resultados. Los arrendamientos a corto plazo tienen un plazo de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden los equipos de cómputo y artículos pequeños del mobiliario de oficina.

2.15.1 Contabilidad del arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo la modalidad de arrendamiento financiero, el valor presente de los pagos futuros del arrendamiento se reconoce como una cuenta por cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor presente de la cuenta por cobrar se reconoce como ingresos financieros.

La cuenta por cobrar es amortizada asignando cada uno de los cánones entre los ingresos financieros y la amortización del capital en cada período contable, de tal manera que el reconocimiento de los ingresos financieros, refleje en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

Cuando los activos son arrendados en régimen de arrendamiento operativo, el activo se incluye en el estado de situación financiera según la naturaleza del bien. Los ingresos de arrendamientos operativos se reconocen durante el término del contrato de arrendamiento sobre una base de línea recta.

NIIF 16 introduce un solo modelo de registro contable de los contratos de arrendamiento en el estado de situación financiera para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso representando el derecho para usar el activo tomado en arrendamiento y un pasivo por arrendamiento representando su obligación para hacer los pagos.

Reconocimiento y medición de provisiones:

Para el reconocimiento y medición de provisiones la gerencia de la Compañía utiliza juicios y estimaciones, puesto que su naturaleza y vencimiento son inciertos.

El importe reconocido como provisión por la Compañía es la mejor estimación, al final del período sobre el que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Base de contabilidad de causación

La Compañía prepara sus estados financieros, excepto para la información de los flujos de efectivo, usando la base de contabilidad de causación.

2.17 Gastos operacionales

Mediante el sistema de causación se registran, con cargo a las cuentas del estado de resultados, los gastos causados pendientes de pago. Se entiende causado un gasto cuando nace la obligación de pagarlo, aunque no se haya hecho efectivo el pago.

2.18 Gastos de operaciones no ordinarias

Registra los gastos de operaciones no ordinarias, es decir, aquellos que son ocasionados por circunstancias extraordinarias o ajenas al giro normal de los negocios de Credifamilia.

2.19 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas

Credifamilia informa sobre las partes relacionadas, sean personas o entidades, teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

(a) Una persona, o un familiar cercano a esa persona:

1. Ejerce control o control conjunto sobre la entidad
2. Ejerce influencia significativa sobre la entidad
3. Es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad

Control es el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad, para obtener beneficios de sus actividades.

Personal clave de la gerencia son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, directa o indirectamente, incluyendo cualquier director o administrador (sea o no ejecutivo) de esa entidad.

Influencia significativa es el poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad, pero sin tener el control de las mismas.

Puede obtenerse mediante participación en la propiedad, por disposición legal o estatutaria, o mediante acuerdos.

2.20 Provisiones

La Compañía realiza estimaciones de los importes a liquidar en el futuro, incluyendo las correspondientes obligaciones contractuales, litigios pendientes u otros pasivos.

Dichas estimaciones están sujetas a interpretaciones de los hechos y circunstancias actuales, proyecciones de acontecimientos futuros y estimaciones de los efectos financieros de dichos acontecimientos.

Nota 3. Cambios Normativos

3.1 Nueva normatividad incorporada al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2027

El Decreto 1271 de 2024 adicionó el Anexo Técnico Normativo 01 de 2024 del Grupo 1 a los anexos incorporados en el Decreto 2420 de 2015 contentivo de la Norma de Información Financiera NIIF 17 contratos de seguro.

3.2 Nueva normatividad emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) que aún no ha sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia

Venta o aporte de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto: Enmiendas a la NIIF 10 y a la NIC 28

El IASB ha realizado enmiendas de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

En diciembre de 2015, el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta que el IASB haya finalizado su proyecto de investigación sobre el estándar de método de participación.

NIC 12 - Reforma fiscal internacional - reglas modelo del segundo pilar

En mayo de 2023, el IASB realizó modificaciones de alcance limitado a la NIC 12 que proporcionan un alivio temporal del requisito de reconocer y revelar impuestos diferidos que surjan de la ley tributaria promulgada o sustancialmente promulgada que implementa las reglas modelo del Pilar Dos, incluida la ley tributaria que implementa las reglas calificadas. impuestos internos mínimos complementarios descritos en dichas normas.

NIIF 7 y NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores

Estas modificaciones requieren divulgaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos de financiación de proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. Los requisitos de divulgación son la respuesta del IASB a las preocupaciones de los inversores de que los acuerdos de financiación de proveedores de algunas empresas no son suficientemente visibles, lo que dificulta el análisis de los inversores.

NIIF 16 - Pasivo por arrendamientos en una venta con arrendamiento posterior (Leaseback)

Estas modificaciones incluyen requisitos para transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 para explicar cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las transacciones de venta y arrendamiento posterior en las que algunos o todos los pagos de arrendamiento son pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa tienen más probabilidades de verse afectadas.

Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad

En agosto de 2023, el IASB modificó la NIC 21 para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es convertible a otra moneda y qué tipo de cambio al contado utilizar cuando no lo sea.

Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a las NIIF 9 y NIIF 7 para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas.

NIIF 18 - Presentación y revelación en estados financieros

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 Presentación de estados financieros, introduciendo nuevos requisitos que ayudarán a lograr la comparabilidad del desempeño financiero de entidades similares y brindarán información más relevante y transparencia a los usuarios. Si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o medición de partidas en los estados financieros, se espera que sus impactos en la presentación y revelación sean generalizados, en particular aquellos relacionados con el estado de desempeño financiero y la provisión de medidas de desempeño definidas por la Administración dentro de los estados financieros.

NIIF 19 - Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas

La NIIF 19, emitida en mayo de 2024, permite que ciertas subsidiarias elegibles de entidades matrices que informan según las Normas de Contabilidad NIIF apliquen requisitos de divulgación reducidos.

Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y medición de instrumentos financieros
Estas enmiendas:

- Aclaran los requisitos sobre el momento del reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para ciertos pasivos financieros liquidados mediante un sistema de transferencia electrónica de efectivo.
- Aclaran y añaden orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de “únicamente pagos de principal e intereses” (SPPI).
- Incorporan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza - ESG).
- Actualizan las revelaciones para instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI).

Mejoras anuales a las NIIF - Volumen 11

Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción en una Norma de Contabilidad o corrigen consecuencias no intencionadas relativamente menores, omisiones o conflictos entre los requisitos de las Normas. Las enmiendas de 2024 aplican a las siguientes normas:

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera;
- NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía de implementación;29
- NIIF 9 Instrumentos financieros;
- NIIF 10 Estados financieros consolidados; y
- NIC 7 Estado de flujos de efectivo.

NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza

Estas enmiendas modifican los requisitos de “uso propio” y contabilidad de coberturas de la NIIF 9 e incluyen requisitos específicos de revelación en la NIIF 7.

Aplican únicamente a contratos que exponen a la entidad a variabilidad en la cantidad subyacente de electricidad porque la fuente de generación depende de condiciones naturales incontrolables (como el clima). Estos se describen como “contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza”.

NIC 21 - Traducción a una moneda de presentación hiperinflacionaria

Estas enmiendas de alcance reducido especifican los procedimientos de traducción para una entidad cuya moneda de presentación corresponde a una economía hiperinflacionaria. La entidad aplica las enmiendas si:

- Su moneda funcional corresponde a una economía no hiperinflacionaria y está traduciendo sus resultados y posición financiera a la moneda de una economía hiperinflacionaria; o

- Está traduciendo a la moneda de una economía hiperinflacionaria los resultados y posición financiera de una operación extranjera cuya moneda funcional corresponde a una economía no hiperinflacionaria.

El objetivo de las enmiendas es mejorar la utilidad de la información resultante de manera rentable. Desarrolladas en respuesta a comentarios de los interesados, se espera que reduzcan la diversidad en la práctica y proporcionen una base más clara para informar en una moneda hiperinflacionaria.

3.3 Nueva normatividad emitida por el Consejo de Normas Internacionales de sostenibilidad (ISSB por su sigla en inglés) que aún no ha sido incorporada al marco técnico en Colombia NIIF S1 - Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad

Este estándar incluye el marco central para la divulgación de información material sobre riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad a lo largo de la cadena de valor de una entidad.

NIIF S2 - Divulgaciones relacionadas con el clima

Esta es la primera norma temática emitida que establece requisitos para que las entidades divulguen información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

Nota 4. Revelación del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR)

28.1 SIAR

Es importante resaltar que a partir del 01 de septiembre de 2023 entró en vigor el Capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual conllevó a la adopción del Sistema Integral de Administración de Riesgo - SIAR en Credifamilia. En este sentido, para el 2025 se realizaron actividades de seguimiento al Marco de Apetito de Riesgos - MAR, que consistió en algunos ajustes para mejorar la forma de reportar las métricas.

Al 31 de diciembre de 2025, Credifamilia registra un portafolio total de COP 704.585 millones en capital, distribuido en un 96,18% en cartera de vivienda, 3,64% en cartera de consumo y 0,19% en cartera comercial respectivamente. La exposición al riesgo se encuentra ligada a la probabilidad de incumplimiento de pago de las obligaciones por parte de los deudores, sin embargo, el tipo de garantía que soporta este tipo de operaciones permite a la entidad contar con un activo subyacente que permitiría recuperar un porcentaje muy alto de la deuda en caso de que se presenten procesos jurídicos que conlleven a dichas instancias. Con relación a la cartera de consumo se cuenta con una exposición de COP 25.617 MM con 2.668 clientes. Finalmente, la cartera comercial representó COP 1,320 MM de capital en 6 obligaciones.

28.2 Objetivos

Dentro de la gestión del riesgo de crédito al interior de Credifamilia se encuentra un constante monitoreo al comportamiento del portafolio con el fin de mantener unos indicadores tolerables del comportamiento, al igual que contar con el recurso humano suficiente que permita tener un proceso de otorgamiento controlado y con los estándares suficiente de análisis de crédito en el proceso de fábrica. De esta forma Credifamilia cuenta con su manual de políticas de otorgamiento el cual es socializado con la fuerza comercial y con el área de análisis para que toda la compañía tenga conocimiento del perfil de cliente que la entidad está buscando, de esta forma el manual se encuentra dividido en los siguientes apartes, Vivienda VIS y No VIS, Vivienda VIP, Vivienda usada y Mejoramiento de vivienda y Crédito de consumo donde al interior de cada ítem se definen los distintos tipos de variables que deben ser tenidos en cuenta por parte

de los analistas en el proceso de análisis de cada solicitud. Credifamilia cuenta con una Fábrica de crédito y una Gerencia de Riesgo totalmente independientes entre sí, lo cual permite tener procesos que no conlleven a conflictos de interés y busquen reflejar el espíritu conservador que caracteriza a la entidad. Con relación a las políticas se encuentran distintos tipos de variables que forman partes de las mismas entre las cuales se mencionan: LTV (Loan to Value), Edad, Montos de financiamiento, Acierta, Score interno, Vigencias de documentos, Seguros, Ingresos, Variables de Endeudamiento, Continuidad Laboral, Aportes a Fosyga, Experiencia crediticia, Sectores de Riesgo.

27.1.1 Métodos utilizados para medir el riesgo

En la actualidad Credifamilia monitorea constantemente la calidad de su cartera de créditos, para tal fin hace seguimiento a indicadores de cartera vencida agrupado en distintas temporalidades, Calificaciones de Riesgo, ciudades y/o municipios, tipos de vivienda en el caso de hipotecario (VIP, VIPA, VIS, NO VIS). A su vez se realiza seguimiento de calificaciones respecto al mes inmediatamente anterior con el fin de evaluar tendencias de comportamiento, análisis de cosechas tanto por fecha de desembolso como por fecha de aprobación para créditos de vivienda, debido al largo periodo que transcurre entre la aprobación y el desembolso, en donde las condiciones de los clientes pueden variar significativamente al igual que las políticas que fueron aplicadas en cada momento. Adicionalmente se cuenta con un modelo experto de calificación cuando se les deba realizar gestión de cobranzas con el fin de optimizar el proceso permitiendo identificar a los clientes morosos en distintos segmentos y así aplicar la estrategia más óptima de cobro.

Para la cartera de consumo se realizan análisis similares de crédito hipotecario, que incluye entre otros análisis de cosechas, indicadores de cartera vencida, ajustes en los criterios de compra de cartera entre otros que dé lugar y acorde las directrices de la Gerencia de riesgos.

27.1.1.1 Descripción de los cambios en objetivos, políticas y procesos para gestionar el riesgo

Durante el cuarto trimestre de 2025, la entidad realizó ajustes y actualizaciones a sus políticas relacionadas con la gestión del riesgo de crédito. Estos cambios incluyeron la revisión de lineamientos internos, la incorporación de mejoras en los modelos utilizados para la evaluación de clientes y la actualización de criterios de elegibilidad y acompañamiento del proceso crediticio. Asimismo, se realizaron adecuaciones orientadas a fortalecer la coherencia entre los plazos de financiación y las condiciones de aprobación con el fin de asegurar una administración más robusta y alineada con las mejores prácticas del mercado.

27.1.1.2 Descripción de la forma en que la gerencia determina las concentraciones

A medida que se evidencia que una variable puede generar riesgo de concentración a través de las reuniones gerenciales de la entidad se empieza a realizar el monitoreo de estas y así mediante la generación de reportes, se genera el monitoreo de estas.

27.1.1.3 Descripción de las características comunes para la concentración

En materia de tasa de colocación a diciembre 2025 el 90,20% de la cartera se encuentra en UVR, fondeada en su mayoría por UVR, al ligar estos dos procesos de captación y colocación a una misma tasa con características similares, incluyendo el plazo, genera un recurso óptimo de transferencia del riesgo por variación en tasas, se busca que exista un calce adecuado en las mismas. El restante 9,80% de la cartera se encuentra con tasa de colocación en pesos.

De otro lado, por tema de ubicación geográfica las características económicas del país afectan de forma diversas distintas posiciones, por ello indicadores como el desempleo presentan variaciones de acuerdo a las características particulares de cada región, las cuales se verán reflejadas en el comportamiento de pago de las obligaciones financieras de las personas. Con relación al tipo de Vivienda tanto en el proceso de Aprobación como de Desembolsos la cartera VIPA y VIP es monitoreada debido a una mayor fragilidad que pueden tener estos deudores ante cambios en la economía del país, su menor capacidad de ahorro y que finalmente se traslade a los indicadores de calidad de cartera de la entidad, sin embargo, el comportamiento a la fecha de ambas carteras es saludable.

27.2 Riesgo de Mercado

27.2.2 Descripción de la exposición al riesgo.

Credifamilia CF es un establecimiento de crédito y como tal, su principal actividad es la intermediación, esto es, la captación de recursos y su colocación a través de operaciones activas de crédito, de tesorería y de cualquier otra operación autorizada, razón por la cual está expuesta al riesgo de mercado y a todos sus factores de riesgo, especialmente: tasa de interés, en moneda legal, en operaciones pactadas en UVR, y en las inversiones en Fondos de Inversión Colectiva.

27.2.3 Descripción de objetivos, políticas y procesos para la gestión del riesgo.

El monitoreo del riesgo de mercado y de liquidez involucra a la Gerencia Financiera y Administrativa como Front office, a la Gerencia de Riesgos como Middle Office y a la Vicepresidencia de Operaciones y Tecnología junto con el área de Contabilidad como Back Office para el cumplimiento y registro contable de las operaciones.

La Junta Directiva realiza las aprobaciones específicas de herramientas y metodologías para la identificación, medición, monitoreo, control y mitigación de los Riesgos de Mercado. De igual manera, debe evaluar y analizar las características de los nuevos productos, operaciones e instrumentos, el mercado y segmento objetivo, el perfil de riesgos de éstos y su impacto en la entidad. Por otra parte, la Gerencia Financiera y Administrativa en conjunto con la Gerencia de Riesgos, tienen la responsabilidad de definir la clasificación de inversiones, la metodología de valoración para los títulos del portafolio y de proponer a la Junta Directiva los límites internos para la gestión del riesgo de mercado.

El cubrimiento de los riesgos para Credifamilia CF hace referencia a todas las estrategias, actividades u operaciones financieras necesarias para modificar el perfil actual o futuro de exposición a los riesgos de mercado del portafolio de inversiones vigente de la compañía, con el fin de reducir o mitigar una exposición, hasta llevarla a niveles tolerables o adecuados. Por ello, cuando la exposición al riesgo de mercado sea demasiado alta, las áreas involucradas en su gestión, según las atribuciones correspondientes podrán reducir las posiciones de inversión en los instrumentos que han generado dichas exposiciones y/o tomar posiciones que contrarresten o mitiguen la exposición a los riesgos mediante el cambio en la composición del portafolio que tenga la entidad.

En lo que se refiere a la incursión de Credifamilia CF en nuevos productos de tesorería o el ingreso a nuevos mercados, la compañía debe llevar a cabo un análisis y evaluación de los aspectos legales, comerciales, operativos y tecnológicos, así como también de los riesgos financieros que se asumirán en cada caso, desarrollando, en el caso específico de productos y mercados relacionados con la función de tesorería los correspondientes análisis de viabilidad junto con la ejecución de pruebas para evaluar el desempeño de la entidad tras la adopción del nuevo instrumento.

Con el fin de realizar una valoración correcta, la entidad sigue el procedimiento exigido por la Superintendencia Financiera en la circular regulatoria correspondiente al riesgo de mercado. Asimismo, para mantener un proceso adecuado en el control de la valoración de los títulos en el portafolio de la compañía, la entidad informa diariamente el resultado del cálculo de las inversiones a la Gerencia Administrativa y Financiera de acuerdo a la normatividad vigente. Cabe resaltar que la compañía cuenta con un proveedor de precios oficial autorizado por la SFC.

27.2.4 Métodos utilizados para medir el riesgo.

Actualmente, el portafolio de títulos de Credifamilia CF está compuesto por inversiones forzosas (títulos de desarrollo agropecuario - TDA y títulos de solidaridad - TDS) Fondos de Inversión Colectiva en entidades con calificación AAA y Títulos Crediticios de Cartera Hipotecaria hasta el vencimiento y negociables, por lo cual, el riesgo de exposición de su portafolio es mínimo en comparación a otras entidades. La compañía realiza diariamente la valoración de los títulos que posee, teniendo en cuenta que puede utilizarlos como herramientas de fondeo cuando la situación se lo exija, siempre y cuando la contraparte sea el Banco de la República (en el caso de los TDA). Cada nueva adquisición de títulos valores requiere, como se menciona anteriormente, la aprobación de la Junta Directiva además de los correspondientes estudios de viabilidad. Para los activos que valoran clasificados como Negociables o Disponibles para la venta, la metodología de valoración es acorde con lo definido por el proveedor de precios oficial de la entidad.

En la medición del riesgo de mercado, la compañía ha adoptado el modelo estándar establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, calculando el Valor en Riesgo (VAR por sus siglas en inglés), de acuerdo a la metodología establecida a nivel regulatorio. Según este proceso, los establecimientos de crédito están enfrentados a varios riesgos clasificados por tasa de interés, por tasa de cambio, por precio de acciones y de inversiones en Fondos de Inversión Colectiva. Credifamilia CF, considera dentro de su manual de gestión de riesgo de mercado el procedimiento de medición de riesgo por tipo de interés a través del cálculo de la duración y la duración modificada teniendo en cuenta la información disponible en el Anexo 6 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia. De igual manera, en caso de presentarse inversiones que establezcan riesgo de mercado por tipo de cambio o por precio de acciones, se medirá según lo establecido en el capítulo XXXI de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Para las inversiones en Fondos de Inversión Colectiva, la exposición a riesgos de mercado de las entidades es calculada como el producto entre el factor de riesgo aplicable a cada fondo y la posición invertida en él mismo. La compañía cuenta hoy con inversiones en cuatro Fondos de Inversión Colectiva administradas por entidades vigiladas por la SFC, las cuales proveen los factores de riesgo correspondientes a la cartera destino de inversión de Credifamilia CF.

27.2.4.1 Descripción de los cambios en la exposición al riesgo.

Los cambios en la exposición al riesgo están determinados por la evolución de los principales indicadores macroeconómicos del país y cómo estos pueden afectar el desempeño de los títulos que Credifamilia CF tiene en su portafolio de inversiones. A cierre del trimestre octubre - diciembre de 2025, la compañía ha mantenido su inversión en títulos de desarrollo agropecuario (TDA) con una posición de COP \$7,614 M; además, la entidad mantiene Títulos de Solidaridad (TDS) por COP \$331 M con igual clasificación contable “hasta el vencimiento”, adicionalmente, cuenta con CDT’s con clasificación contable “Negociables” por valor de \$47,595 M. Por otra parte, desde mediados del mes de diciembre de 2022, se cuenta con Títulos Crediticios de la Cartera Hipotecaria con clasificación hasta el vencimiento, por \$14,365 M. La entidad cuenta con una exposición al riesgo en tasa de cambio por \$116.51 M con una cuenta de ahorros aperturada

en el mes de diciembre de 2022, en la ciudad de Panamá con una posición de \$933 M; y, por último, una exposición por Fondos de Inversión Colectiva de \$52.93 M y una a Tasa de Interés por \$480.76 M

27.2.4.2 Descripción de los cambios en objetivos, políticas y procesos para la gestión del riesgo.

Durante el 2025 la Gerencia de Riesgos, a través de su área de riesgo de mercado, no ha realizado modificaciones de políticas u otro.

27.2.4.3 Descripción de concentraciones de riesgo.

Considerando que la principal función que desempeña la entidad es la colocación de cartera de crédito hipotecaria, no es interés de Credifamilia CF mantener un amplio portafolio de inversiones ni ser intermediario del mercado de valores, sin embargo, dada la liquidez que tiene la compañía el portafolio de inversiones se podrá conformar de la siguiente manera:

	Límite de Liquidez	Límites de Contraparte	Límites de Portafolio
Recursos Disponibles representan menos del 50% del Patrimonio Técnico (PT)	50% de los recursos disponibles deben estar en recursos a la vista (Carteras colectivas, cuentas ahorro/corriente, Cuentas Banrep)	Máx el 40% de recursos disponibles por con contraparte AAA (cuentas de ahorro) Máx el 20% de recursos disponibles por con contraparte AA+ AA (cuentas de ahorro y CDTS)	Máx 20% de PT en inversiones a la vista (carteras colectivas) únicamente excepcionable Presidencia
Recursos Disponibles representan más del 50% del Patrimonio Técnico (PT)	10% de los recursos disponibles deben estar en recursos a la vista (Carteras colectivas, cuentas ahorro/corriente, Cuentas Banrep)	Máx el 25% de recursos disponibles por con contraparte AAA (cuentas de ahorro y CDTS).	La posición máx en títulos de renta fija no podrá exceder 2 veces el PT, sin embargo, si las inversiones tienen un plazo mayor a 6 meses, máximo puede ser 1 vez el PT.
	Disponer 50% en activos líquidos (Cuentas ahorro/corriente, Cuentas Banrep, vencimientos contractuales 1 día hábil, deuda soberana y/o títulos aceptados por Banrep en operaciones de Repo)	Máx el 20% de recursos disponibles por con contraparte AA+ AA (cuentas de ahorro y CDTS). El acumulado de AA y AA+ no puede superar el 40%	Máx 20% de PT en inversiones a la vista (carteras colectivas) únicamente excepcionable Presidencia

27.2.4.4 Descripción de las características comunes para la concentración.

El factor con mayor incidencia por el riesgo de concentración para Credifamilia CF es el entorno macroeconómico nacional, teniendo en cuenta que ante un escenario crítico la compañía vería disminuido el valor de liquidación de los títulos que desee negociar de su portafolio, reduciendo el valor de sus activos y sus posibilidades de financiamiento. Hoy en día, su portafolio de inversiones está conformado por títulos de desarrollo agropecuario y títulos de solidaridad (negociables con el Banco de la República). Asimismo, está expuesta a la posibilidad de pérdida de los recursos que tiene depositados en los administradores de Fondos de Inversión Colectiva con los que está vinculada y CDT's negociables.

27.2.4.5 Exposición al riesgo asociado con instrumentos que comparten características.

El portafolio de la compañía sujeto a riesgo de mercado es aquel cuya valoración es llevada a valor razonable. Para efectos del VeR regulatorio, el cual contiene la metodología de exposición al riesgo de mercado que adopta la entidad, se evidencia que, al cierre de diciembre de 2025, para el riesgo de tasa de cambio se cuenta con un VeR de \$116.51M, para Fondos de Inversión Colectiva \$52.93M y para tasa de

interés \$480.76M. Con razón a lo anterior, el VeR total de la compañía fue de COP 650.20 M significando un nivel de exposición bajo.

Vale la pena aclarar que, el resto del portafolio de inversiones de la compañía se encuentra en inversiones forzosas en títulos de desarrollo agropecuario (TDA), títulos de solidaridad (TDS), Fondos de Inversión Colectiva (FIC) en entidades con calificación AAA y Títulos Crediticios de Cartera Hipotecaria (TCCH), que se encuentra clasificado hasta el vencimiento, adicionalmente, Certificados de Depósito a Término (CDT's) clasificados como "negociables". El riesgo asociado a este portafolio es menor al de otros títulos ya que su volumen de negociación es muy bajo, así como los rendimientos asociados a estos; no obstante, se debe mantener un monitoreo constante sobre su valor de mercado, ligado a la DTF y la IBR para el caso de los TDAS (los TDS, valoran a tasa fija).

27.3. Riesgo de Liquidez

27.3.5 Descripción de la exposición al riesgo

En el desarrollo de su actividad económica Credifamilia CF, está expuesta a la posibilidad de no contar con los recursos suficientes para hacer frente a sus obligaciones en el corto y mediano plazo. Por este motivo, la compañía realiza continuamente un monitoreo de los rubros con mayor afectación sobre su solvencia, teniendo en cuenta la disponibilidad de los recursos líquidos además de los compromisos de pago pactados en distintos horizontes temporales. Un control adecuado sobre la liquidez de la compañía, en conjunto con la gestión de otros riesgos asociados, permiten a Credifamilia CF el cumplimiento de los estándares regulatorios, además de evitar que se genere pánico entre los clientes y un consecuente riesgo sistémico.

La materialización del riesgo de liquidez al que está expuesta Credifamilia CF puede provenir tanto del aumento de las obligaciones contractuales como de una inadecuada gestión de los recursos líquidos. En el caso de los compromisos adquiridos, crisis sistémicas pueden causar un nivel bajo o nulo de renovación de CDTs y una disminución pronunciada de los depósitos de ahorro, que pueden coincidir con pagos elevados de otros rubros como las cuentas por pagar, las obligaciones financieras y los desembolsos de créditos que realiza la compañía. Por otra parte, debido a que el saldo disponible representa su fuente de fondeo inmediata y una parte importante de sus recursos líquidos (omitiendo las inversiones susceptibles a operaciones repo con el Banco de la República), Credifamilia CF debe gestionar su evolución teniendo presente sus egresos proyectados. Como en el primer caso, eventos de estrés en el sistema pueden restringir la consecución de fuentes adicionales de fondeo (utilización del cupo en bancos, ventas de cartera, emisión de bonos hipotecarios), disminuyendo las posibilidades de financiamiento ante una contingencia de insolvencia.

27.3.6 Descripción de objetivos, políticas y procesos para la gestión del riesgo

Al interior de la compañía se ha estructurado la interacción de diferentes áreas independientes entre sí con funciones determinadas para velar por la correcta gestión y monitoreo de la liquidez. Entre los involucrados se encuentran la Gerencia Financiera que actúa como front office a través del manejo de los recursos, la Gerencia de Riesgos como middle office concentrada en la identificación, monitoreo, control y administración de los riesgos derivados de la operación del front office, y como back office la Vicepresidencia de Operaciones junto con el área de Contabilidad para el cumplimiento y registro contable de las operaciones. Asimismo, se ha determinado que la Junta Directiva sea el órgano encargado de la evaluación y aprobación de límites y políticas en materia de riesgos, estableciendo directrices de acuerdo a la evolución de la liquidez y al cumplimiento de los límites que estén vigentes en la compañía mientras vela por la independencia de las áreas involucradas.

El sistema de fijación y control de límites es presentado por la Gerencia de Riesgos a la Junta Directiva, mientras que la Gerencia Financiera y Administrativa da a conocer las contrapartes con las que obtendrá fondeo según se requiera, a las que podrá acceder según las directrices establecidas por la Junta Directiva. El sistema de límites detalla los niveles de exposición individual, por financiación con otras entidades financieras y por brechas en distintos horizontes de tiempo. En el caso que la Gerencia de Riesgos o la Gerencia Financiera y Administrativa identifiquen el incumplimiento de límites regulatorios y/o internos, deberán informar a la Junta Directiva, presentando a la vez, las estrategias propuestas para superar la contingencia.

La entidad ha diseñado e implementado mecanismos y procesos para mitigar el riesgo de liquidez en situaciones normales y de crisis, estableciendo como primer mecanismo de control, un modelo que involucra diferentes escenarios de estrés sobre las variables que afectan su capacidad de solventar sus salidas de recursos. Los resultados del ejercicio son difundidos semanalmente y se llevan a la par del reporte del IRL regulatorio, para proveer al front office herramientas más adecuadas para la gestión de la liquidez. A partir de la difusión de resultados, la Gerencia Financiera y Administrativa debe añadir al criterio de gestión, el límite mínimo impuesto sobre el saldo disponible, estando en la capacidad de frenar los desembolsos de crédito si la situación de liquidez de la compañía lo exige.

Sin embargo, la compañía tiene estructurado un plan de contingencia de liquidez aprobado por Junta Directiva, para fondearse cuando tenga un riesgo bastante alto de incumplir con sus obligaciones. Este plan incluye las acciones para solventar situaciones temporales de déficit, enfrentar los desfases de liquidez en el mediano y largo plazo, la misma Gerencia en cumplimiento de sus funciones de front office debe prever fuentes alternas de fondeo como la emisión de bonos o la venta de cartera. En caso de ser insuficientes los mecanismos de financiamiento, la compañía está en capacidad de acceder a los apoyos transitorios de liquidez (ATL) con el Banco de la República.

27.3.7 Métodos utilizados para medir el riesgo

La medición del riesgo de liquidez de Credifamilia CF involucra dos enfoques principales. En primer lugar, se realiza el control regulatorio del indicador de riesgo de liquidez (IRL) con base en la metodología establecida por la Superintendencia Financiera, que registra la capacidad que tiene la compañía para cubrir sus requerimientos de liquidez proyectados a 7, 15, 30 y 90 días con los recursos líquidos que tiene a disposición. Sobre esta estructura metodológica se efectúan pruebas de estrés que, teniendo en cuenta la serie histórica, afectan los requerimientos de liquidez proyectados para las semanas siguientes con el propósito de prever un monto de recursos líquidos que, según la coyuntura del momento, genere un margen adecuado para cubrir las obligaciones en los distintos horizontes temporales.

En segundo lugar, Credifamilia CF maneja un modelo interno de liquidez que busca identificar la solvencia de la compañía, al relacionar el volumen de activos líquidos disponible con las salidas proyectadas (contempladas de una manera diferente a su registro en el IRL). El valor agregado del modelo radica en la aplicación de escenarios de estrés sobre los egresos proyectados, con el propósito de predecir la capacidad actual de la entidad de solventar salidas de recursos (incluyendo los desembolsos de cartera) ante situaciones con distintos niveles de criticidad. Finalmente, y como parte adicional de la medición interna, se efectúa el cálculo de brechas de liquidez, resultante de la diferencia entre los activos líquidos y los egresos proyectados, añadiéndole a los recursos de Credifamilia CF otras fuentes adicionales de fondeo no contempladas en el IRL como los ingresos por venta de cartera y el cupo disponible con bancos. En este caso, una brecha positiva representa la capacidad efectiva de cubrimiento de las obligaciones proyectadas. Los resultados de ambos ejercicios son compartidos con las áreas involucradas y discutidos por la Gerencia de Riesgos y la Gerencia Financiera y Administrativa para determinar el nivel de exposición y margen de

acción para los siguientes períodos. Esto se complementa con un set de alertas tempranas de liquidez a nivel de concentración de producto y contraparte.

27.3.7.1 Descripción de los cambios en la exposición al riesgo.

En el desarrollo de su actividad económica, Credifamilia CF se ha visto enfrentada a fluctuaciones significativas de sus salidas de recursos, que han causado una mayor exposición al riesgo de liquidez en diferentes momentos del tiempo. Estas situaciones suelen ser temporales y están explicadas por el pago de obligaciones financieras elevadas o por el vencimiento de montos altos por concepto de CDT's, que pueden coincidir con un saldo disponible históricamente bajo debido a los desembolsos realizados continuamente por la compañía en el desarrollo de su actividad económica. Para evitar incurrir en situaciones de incumplimiento, Credifamilia CF realiza mapeos continuos sobre las salidas de recursos (tanto las pactadas como las proyectadas), buscando contar con un nivel suficiente de activos líquidos para cubrirlas.

La compañía ha gestionado la consecución de recursos a través de varias fuentes de fondeo como la utilización del cupo en bancos, la emisión de bonos y las ventas de cartera, mediante los cuales ha reducido la exposición al riesgo de liquidez al que se ve enfrentada.

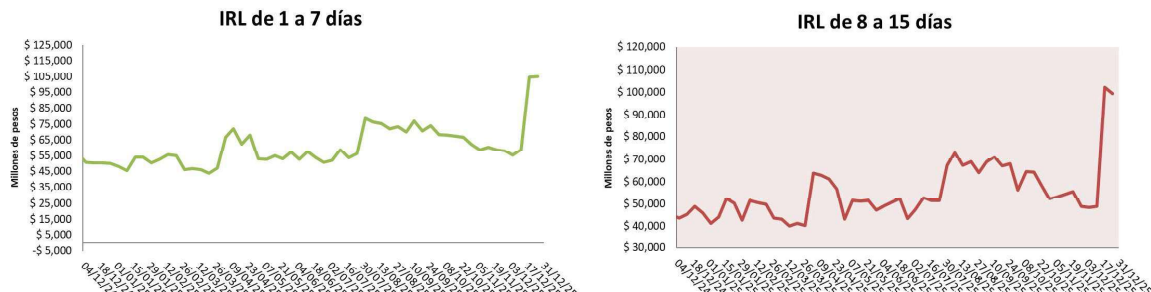
27.3.7.2 Descripción de los cambios en objetivos, políticas y procesos para la gestión del riesgo.

Durante el 2025 de referencia, se modificó el Apetito de Riesgos, con el fin de mantener un mayor porcentaje de activo productivo.

27.3.7.3 Resumen de datos cuantitativos sobre exposición al riesgo

A nivel regulatorio, el IRL razón de Credifamilia CF se mantuvo durante el período por encima del límite establecido por la Superintendencia Financiera en las bandas de 1 a 7 días, 8 a 15 días y 1 a 30 días, evidenciando una adecuada capacidad para atender sus obligaciones proyectadas.

Como se observa en las gráficas presentadas a continuación, el comportamiento del indicador en los tres horizontes evidencia una adecuada gestión de liquidez y una capacidad suficiente para atender oportunamente las obligaciones proyectadas en cada tramo de vencimiento.





27.3.7.4 Descripción de concentraciones de riesgo.

La compañía puede verse afectada por riesgo de concentración en caso de que, en un entorno macroeconómico de contracción, las tasas de préstamo interbancario tengan una tendencia alcista, encareciendo la utilización de los cupos disponibles en bancos y reduciendo las posibilidades de financiamiento. Por otra parte, en cuanto a los activos líquidos de la compañía, existe el riesgo de que alguna de las entidades con las que se tienen recursos entre en default y no tenga la solvencia para responder con los depósitos allí realizados.

De igual manera, cuando las condiciones de la economía no son favorables, Credifamilia CF tendrá una probabilidad menor de acceder a fuentes alternativas de fondeo como la emisión de bonos hipotecarios o la venta de cartera, considerando que, ante un escenario de tasa de interés más alta, se espera una reducción de la demanda por créditos de vivienda. Sin embargo, este escenario permitirá un menor flujo de desembolsos y por ende un nivel mayor de recursos disponibles para cubrir las salidas contractuales.

27.3.7.5 Descripción de la forma en que la gerencia determina las concentraciones.

Los límites impuestos tanto al endeudamiento como al destino de los recursos líquidos son evaluados continuamente por la Gerencia de Riesgo y la Gerencia Financiera y Administrativa, quienes tienen la potestad de proponer cambios según el cumplimiento de dichos límites y la coyuntura tanto macroeconómica como de la entidad. Estas propuestas deben ser elevadas al nivel de la Junta Directiva, la cual, en desempeño de sus funciones como comité de Riesgo, puede aprobar o rechazar el cambio de las alertas internas de gestión de los recursos.

27.3.7.6 Descripción de las características comunes para la concentración.

El factor con mayor incidencia por el riesgo de concentración para Credifamilia CF, es el entorno macroeconómico nacional, teniendo en cuenta que su posición propia en moneda extranjera es menor y no dispone de títulos de deuda pública que se puedan ver afectados por el precio del mercado de los mismos, de esta forma la afectación a partir de crisis internacionales generaría un efecto menor. Por ello, la compañía debe gestionar su liquidez teniendo en cuenta la situación del mercado nacional, haciendo énfasis en primer lugar, en la política de control de tasas establecida por el Banco de la República, debido al efecto rezagado que causa sobre la demanda de crédito disminuyendo los recaudos proyectados de cartera, y en la tasa de préstamo entre entidades del sistema financiero; y en segundo lugar en la inflación

por la incidencia que tiene en el cálculo de la UVR, unidad de referencia para la colocación de crédito de vivienda.

27.3.7.7 Riesgo de Tasa de Interés del Libro Bancario

Credifamilia implementó desde diciembre de 2024 el Sistema de Administración de Riesgo de Tasa de Interés del Libro Bancario (SARTILB), dando cumplimiento a la Circular Externa 025 de 2022, que incorporó el Anexo 15 al Capítulo XXXI - Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El riesgo de tasa de interés del libro bancario se refiere a la posibilidad de que las fluctuaciones en las tasas de interés afecten negativamente el:

- Valor Económico del Patrimonio (VEP), sobre el cual se calculan los cambios en el valor presente neto de los activos, pasivos y partidas fuera de balance bajo escenarios de estrés y choques de tasas de interés; y,
- Margen Neto de Intereses (MNI, sobre el cual se evalúa el impacto en la rentabilidad futura dentro de un horizonte de un año, considerando el reemplazo de flujos vencidos por nuevos flujos con características similares.

Este riesgo es inherente a las operaciones bancarias y su gestión resulta fundamental para garantizar la estabilidad financiera. Credifamilia administra este riesgo conforme a las directrices establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y en línea con las mejores prácticas internacionales.

Para medir y gestionar el riesgo de tasa de interés, la entidad emplea la metodología estándar de la SFC, que incluye la identificación de los siguientes riesgos:

- Riesgo de Brecha: Se origina por descalces entre los términos de activos y pasivos, lo que puede generar pérdidas si los costos financieros crecen más rápido que los ingresos ante cambios en las tasas de interés.
- Riesgo de Base: Deriva del desajuste entre los rendimientos de activos y los costos de pasivos, especialmente cuando están indexados a diferentes tasas, monedas o índices, afectando la rentabilidad y estabilidad financiera.
- Riesgo de Opcionalidad: Surge de opciones contractuales, como prepagos, que permiten a los clientes modificar flujos de caja proyectados, impactando la duración y rentabilidad de la cartera, especialmente ante bajas en las tasas de interés.

Con respecto a la Prueba de Valores Atípicos, la medición indica que Credifamilia mantiene una exposición al riesgo de tasa de interés dentro de los límites definidos por su política interna y en los límites establecidos por la citada norma. Así mismo, se encontró que, en escenarios estresados, el impacto en el VEP y el MNI es controlado, lo que refleja una adecuada capacidad de gestión del riesgo. Estos resultados son monitoreados periódicamente para garantizar el cumplimiento de los objetivos financieros y regulatorios.

De otra parte, se han establecido procedimientos para el monitoreo continuo de esta tipología de riesgo, asegurando la captura oportuna de datos y la implementación de indicadores de alerta temprana para identificar potenciales desviaciones que pudiesen implicar el incumplimiento de los límites establecidos.

Para diciembre 2025, la Prueba de Valores Atípicos (Outlier Test) indica que Credifamilia mantiene una exposición al riesgo de tasa de interés dentro de los límites definidos por su política interna y la normativa vigente. Para diciembre de 2025, el resultado del indicador fue de 7,98%, ubicándose por debajo del umbral regulatorio DEL 15%.

La medición del RTILB se realiza a través de dos métricas complementarias: Margen Neto de Intereses (MNI): evalúa el impacto de las variaciones en las tasas de interés sobre la rentabilidad de corto y mediano plazo. Durante el período, el MNI presentó variaciones dentro de los límites establecidos; los choques paralelos y cortos generaron un impacto de \$6.462 millones. Valor Económico del Patrimonio (VEP): mide el efecto de los cambios en tasas de interés sobre el valor económico del capital en el largo plazo. La Prueba de Valores Atípicos establece un umbral del 15% del Patrimonio Básico (PBO + PBA), el cual no fue superado al cierre de diciembre de 2025.

27.4 Riesgo Operacional SARO - Continuidad en el Negocio PCN

Credifamilia tiene instituido un Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) dando cumplimiento a la Circular Externa 018 de 2021, “Capítulo XXXI Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR)” de la Superintendencia Financiera de Colombia. Así mismo, la entidad tiene establecidos, el “Manual SIAR” y los Anexos 9-A y 9-B, los cuales incorporan:

- Marco Normativo y Reglamento de Gobierno Corporativo para la Gestión del Riesgo Operativo.
- Las definiciones fundamentales para la gestión de tal Riesgo.
- Las reglas de actuación para prevenir eventos de riesgo operativo, incorporándose la herramienta del “Mapa de Riesgo Operativo”, cuyos controles permiten mitigar el riesgo inherente hasta un nivel residual.
- El sistema de reporte y registro al ocurrir eventos de Riesgo Operativo.
- Estrategia Corporativa de Continuidad, incluyendo: Plan de Continuidad; Plan de Contingencia Tecnológico.

Durante el 2025 se gestionaron las etapas del sistema conforme las políticas y las metodologías establecidas para la Administración del Riesgo Operativo y PCN, así mismo, se realizaron mensualmente los comités SARO, socializando con las áreas los eventos de riesgo materializados, contextualizando las causas generadoras y estableciendo planes de acción encaminados en la mejora de los controles, de esta forma se implementaron los planes de acción preventivos y correctivos a las actividades que presentaron deficiencia en la ejecución. Así mismo, se realizó la actualización metodológica de la gestión de SARO y el mapa de color.

27.4.8 Gestión de Riesgo Operacional

La información cualitativa de los riesgos operativos al 31 de diciembre de 2025 se encuentra distribuidos en veintidós (22) macroprocesos documentados dentro del mapa de procesos de la Entidad, de estos procesos, se mantienen identificados cincuenta (50) riesgos inherentes que, de acuerdo con las mediciones realizadas y una vez aplicados los controles, se obtuvo un resultado de medición de Riesgo Residual Bajo y Moderado, acorde con el apetito de riesgo definido por la Junta Directiva de la Entidad. Dicha zona se mitiga con planes de acción preventivos.

El total de pérdidas contabilizadas en el 2025 para la Administración de Riesgo Operativo fue de \$ 75,5 millones, las cuales, en comparación con las pérdidas contabilizadas en el mismo periodo inmediatamente anterior, muestran aumento significativo. Así mismo, se presentaron eventos Tipo B,

asociados principalmente a “Ejecución y Administración de Procesos”, los cuales se gestionan mediante planes de acción preventivos para la optimización correspondiente de los controles.

Respecto a la medición del Valor de la Exposición por Riesgo Operacional establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia a través del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable en su **Anexo I: Método Estándar para Determinar el Valor de la Exposición a los Riesgos Operacionales de los Establecimientos de Crédito**, el comportamiento del VeRro fue el siguiente:

VeRro CF	CF 2024-2025
Cifra en millones	
Promedio	5.636,20
Valor máximo	6,449,02
Valor mínimo	5.300,24
Variación mensual/anual	245.60

Comparando el VeRro del 31 de diciembre de 2024 con el del 31 de diciembre de 2025, se presenta una variación de \$ 245.60 millones.

El programa de capacitación anual normativo, se llevó a cabo en el transcurso del 2025 de 2025, enfocado a la gestión y responsabilidad de los colaboradores frente al riesgo operativo y el Plan de Continuidad del Negocio - PCN, dando cobertura al personal con antigüedad igual o mayor a un año de vinculación y obteniendo un porcentaje de efectividad del 99%.

27.4.9 Gestión del Plan de Continuidad del Negocio

De acuerdo con el Plan de Continuidad de Negocio definido y aprobado por la Junta Directiva se realizó al cierre del año 2025 las siguientes actividades:

- Se adelantó la actualización de la Matriz de Evaluación de Riesgos y Escenarios perteneciente al Plan de Continuidad del Negocio y sus estrategias asociadas.
- Se realizó la actualización del Análisis de Impacto al Negocio - BIA identificando las áreas críticas de la Entidad.
- Con relación a la gestión de terceros, se adelantó la evaluación y capacitación de proveedores críticos, lo anterior con el fin de conocer la eficiencia y eficacia de los servicios prestados durante el período 2025.

De igual manera, la Entidad continuó con el fortalecimiento del Plan de Continuidad del Negocio, mediante pruebas funcionales operativas, desarrolladas en las instalaciones del Centro de Operaciones Alterno (COA).

27.5 SARLAFT

Credifamilia C.F. dispone de un Sistema de Administración de Riesgos que le permite identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos de LA/FT/FPADM en los factores de clientes, productos, jurisdicciones y canales de distribución, este sistema, denominado SARLAFT, está conformado por políticas, procedimientos, documentación, estructura organizacional, órganos de control, infraestructura tecnológica, así como mecanismos de divulgación y capacitación, todo ello con el propósito de gestionar

adecuadamente los riesgos de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, evitando que la entidad sea utilizada —de manera directa o mediante sus operaciones— para legitimar recursos de origen ilícito o canalizar fondos destinados a actividades terroristas. Su diseño y aplicación se encuentran alineados con el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la Parte I del Título IV, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y los estándares internacionales aplicables.

Las medidas adoptadas por Credifamilia C.F. buscan prevenir y controlar la materialización de riesgos LA/FT/FPADM, así como mitigar los riesgos asociados —legal, operativo, de contagio y reputacional— mediante un enfoque basado en el riesgo, acorde con la naturaleza del negocio y proporcional al tamaño y nivel de exposición de la compañía. Esto garantiza el cumplimiento de las obligaciones legales y regulatorias vigentes.

Para fortalecer esta gestión, la entidad cuenta con herramientas tecnológicas que facilitan la implementación de la política de conocimiento del cliente y contrapartes, la segmentación por factores de riesgo, la asignación de niveles de riesgo mediante modelos de scoring, el cruce preventivo con listas, entre otras funcionalidades. Dichos mecanismos permiten monitorear de forma continua las operaciones, identificar comportamientos inusuales y reportar oportunamente a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF) aquellas operaciones que se clasifiquen como sospechosas.

Con base en los resultados obtenidos en las distintas etapas del SARLAFT, los informes de los órganos de control, Auditoría Interna y Revisoría Fiscal, así como en las evaluaciones de la Junta Directiva respecto a los reportes trimestrales del Oficial de Cumplimiento, Credifamilia mantiene una gestión adecuada del riesgo LA/FT/FPADM. Durante el periodo evaluado, y conforme a los informes analizados, la labor del Oficial de Cumplimiento y su equipo en la administración del SARLAFT se considera satisfactoria.

27.6 SAC

En cumplimiento de las directrices impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y en concordancia con nuestro compromiso de ofrecer un servicio eficiente, transparente y centrado en el cliente, Credifamilia C.F. continúa fortaleciendo su Servicio de Atención al Cliente (SAC) como parte fundamental de su estrategia institucional. El objetivo principal del SAC es optimizar continuamente los procesos internos, permitiendo así maximizar los beneficios asociados a nuestra oferta de productos y servicios financieros.

En este sentido, se otorga especial relevancia al cumplimiento normativo, la ejecución de planes de mejora, el monitoreo y análisis de indicadores de gestión, el establecimiento de metas orientadas a resultados y la evaluación sistemática de la satisfacción de clientes y aliados estratégicos. Todo ello con el propósito de garantizar una atención integral y adecuada al consumidor financiero.

Durante el año 2025, se gestionó un total de 11.112 solicitudes, discriminadas entre Peticiones (9.344) y Quejas y Reclamos (1.768). Estas fueron clasificadas según tipologías específicas, facilitando así un análisis detallado que sirve de base para el diseño e implementación de acciones de mejora continua.

1. Tipologías de Peticiones – Año 2025: Total de radicaciones: 9.344

Tipología Petición	# Radicados	% Participación
Certificados	2.815	30%
Cambio condiciones de crédito	1.767	19%
Tramite de hipoteca	993	11%
Contacto comercial	843	9%
Extractos	421	5%
Seguros	410	4%
Aplicación de pagos	381	4%
Contacto cobranza	369	4%
Pago extraordinario	345	4%
Devolución de recursos	274	3%
Actualización de datos	229	2%
Otros	497	5%
Total, general	9.344	

2. Tipologías de Quejas y Reclamos – Año 2025: Total de radicaciones: 1.768

Tipología Queja	# Radicados	% Participación
Aplicación de pagos	308	17%
Contacto cobranza	207	12%
Contacto comercial	177	10%
Cambio condiciones de crédito	124	7%
Pago extraordinario	112	6%
UVR	98	6%
Proceso CDT	96	5%
Tramite de hipoteca	81	5%
Extractos	80	5%
Certificados	70	4%
Centrales Riesgo	67	4%
Seguros	65	4%
Devolución de recursos	62	4%
Pagos PSE	60	3%
Subsidios	32	2%
Portal clientes	32	2%
Otros	97	5%
Total, general	1.768	

27.7 SIAR

Nota 5. Estimados y criterios contables relevantes

La preparación de los estados financieros conformidad con las Normas de Contabilidad de Información Financiera aceptadas en Colombia requiere que la administración realice juicios, estimaciones y

supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe en las siguientes notas:

Vida útil y valores residuales de propiedad y equipo e intangibles: La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de la propiedad y equipo y de los intangibles de vida útil definida, involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias.

Impuesto sobre renta y diferido: El reconocimiento del impuesto sobre la renta corriente y diferido requiere juicios y estimaciones por parte de la Administración, especialmente en la interpretación de la normativa tributaria vigente, la determinación de diferencias temporarias entre bases contables y fiscales, y la evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.

El reconocimiento de activos por impuesto diferido depende de la probabilidad de generar utilidades fiscales futuras suficientes para su compensación. Si las utilidades proyectadas o la normativa tributaria cambian, podrían generarse ajustes en los saldos reconocidos, con efecto en los resultados del período correspondiente.

Nota 6. Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

- La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta con base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.
- **Valor razonable de activos financieros:** Algunos activos financieros están registrados a su valor razonable. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de transacción. Las bases para la medición de activos a su valor razonable son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Los juicios y estimados que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros a 31 de diciembre de 2025 han sido aplicados de manera uniforme y no se presentaron modificaciones, ni adiciones en comparación con los estados financieros de fin de ejercicio al 31 de diciembre de 2024.

Nota 7. Efectivo y equivalentes al efectivo

Denominado únicamente en moneda legal colombiana y su detalle es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Caja menor	1,273	1,273
Banco de la República	8,281,023	5,076,429
Bancos	33,780,767	40,202,724
Total	\$ 42,063,063	\$ 45,280,426

Al 31 de diciembre del año 2025 existe una restricción del efectivo por valor de \$4.004.626 y al 31 de diciembre del año 2024 por valor de \$346,051 para cubrir el encaje por políticas internas.

Sobre el saldo del efectivo y equivalente de efectivo hay un mínimo legal de Encaje el cual corresponde a \$4.278.968 al 31 de diciembre de 2025 y \$4.731.200 al 31 de diciembre del 2024, la disminución respecto a los años anteriores corresponde a los saldos de las diferentes exigibilidades realizadas de acuerdo a la Resolución Externa No 3 de 2024 (Banrep) con el fin de contribuir al proceso de profundización financiera de la economía.

A 31 de diciembre del 2025 en 18 Cuentas bancarias, hay 219 partidas conciliatorias; (144) pagos emitidos por Credifamilia CF pendientes de cobro por parte de sus beneficiarios por valor de \$ 7.672.889 (8) notas débito no contabilizadas por valor de \$ 35.138 (18) consignaciones no reportadas por el banco por valor de \$ 1.236.800, que corresponden a pagos aplicados a los clientes en el siguiente mes, (19) notas crédito no contabilizadas por valor de \$ 912.320

Bancos	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024	Calificación dic-25	Calificación dic-24
B. Occidente	(3,111,850)	5,522,515	AAA	AAA
B. Colpatria	229,582	1,013,558	AAA	AAA
B. Sudameris	1,668,408	995,717	AA+	AA+
B. Itau	1,349,707	367,013	AAA	AAA
B. Av Villas	2,526,116	1,434,257	AAA	AAA
B. Bancolombia	1,661,538	65,383	AAA	AAA
B. Santander	12,948,016	13,003,022	AAA	AAA
B. Bbva	9,496,837	10,411,246	AAA	AAA
B. Davivienda	1,304,047	1,648,045	AAA	AAA
B. Banco de Bogotá	211,574	629,452	AAA	AAA
B. Bancoldex	5,496,792	5,112,517		
Total	\$ 33,780,767	\$ 40,202,725		

Nota 8. Inversiones

La compañía mantiene un portafolio de inversiones medido a valor razonable y a costo amortizado, compuesto por participación en Fondos de Inversión Colectiva (FIC). Es importante destacar que, bajo un mismo reglamento y plan de inversiones, los FIC pueden estructurar diferentes tipos de participaciones. Estas participaciones se crean en función de los perfiles de inversionistas definidos en el reglamento, permitiendo así adaptar las condiciones de inversión a las necesidades específicas de cada grupo.

El portafolio de inversiones se compone de la siguiente manera:

Inversiones a valor razonable	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024	Calificación dic-25	Calificación dic-24
Credicorp - Fondo de Inversión Colectiva	6,088,866	2,218,356	AAA	AAA
Renta Global - Fondo de Inversión Colectiva	2,154,196	780,129	AAA	AAA
BBVA - Fondo de Inversión Colectiva	-	14,435	AAA	AAA
ITAU MONEY MARKET- Fondo de Inversión Colectiva	559,604	516,095	AAA	AAA
BTG PACTUAL - Fondo de Inversión Colectiva	10,188,394	-	AAA	AAA
Valor razonable - CDT (*)	47,595,720	-		
Total, Inversiones a valor razonable (**)	\$ 66,586,780	\$ 3,529,015		

(*) Detalle de inversiones a valor razonable, CDT:

Valor razonable - CDT (*)	Fecha de Compra	Fecha de Vencimiento	Tasa	Al 31 de diciembre del 2025	Al 31 de diciembre del 2024
BANCO BOGOTA	30/07/2025	25/07/2026	9.17%	5,168,199	-
BANCO UNION	19/12/2025	19/04/2026	10.56%	3,007,635	-
BANCO W	19/12/2025	19/04/2026	9.66%	10,012,959	-
BANCOLDEX	19/12/2025	13/03/2026	10.35%	4,304,900	-
BBVA	19/12/2025	20/06/2026	10.43%	2,042,758	-
DAVIVIENDA	19/12/2025	19/03/2026	9.60%	8,013,967	-
GM FINANCIAL	19/12/2025	19/06/2026	10.50%	5,014,405	-
GM FINANCIAL	19/12/2025	19/12/2026	11.00%	5,013,732	-
MI BANCO	17/12/2025	17/04/2026	10.25%	5,017,164	-
Total, general				\$ 47,595,720	\$ -

(**) Las inversiones a valor razonables generan rendimientos con efectos en el estado de Resultados.

Inversiones	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
TDA CLASE A Y B	7,614,729	8,005,149
TDS	331,356	334,034
TIPS Costo amortizado	14,365,904	5,281,688
TIPS Negociable	-	345,013
Derecho Residual Titularización	-	539,973
Total Inversiones costo amortizado	\$ 22,311,989	\$ 14,505,857
Total Inversiones	\$ 88,898,769	\$ 18,034,872

El aumento en inversiones corresponde a excedentes temporales de liquidez generados por la dinámica operativa (recaudo de cartera y fondeo), los cuales fueron invertidos transitoriamente en instrumentos de renta fija de bajo riesgo.

El saldo de inversiones a valor razonable frente al cierre de diciembre de 2024 se explica principalmente por la compra de CDT durante el cuarto trimestre del 2025 con Banco Bogotá, Banco Union, Mi Banco, Banco W, Bancóldex, BBVA, GM Financial y Davivienda de \$47,595,720, instrumentos que no hacían parte del portafolio de inversiones al cierre del ejercicio anterior.

A continuación, se detalla el portafolio de las inversiones:

Al 31 de diciembre 2025						
Tipo Producto SFC	Emisor	Fecha de Compra	Fecha de Vencimiento	Tasa	Valor Nominal	Valor Razonable
TCCH	Titularizadora	19/12/2022	16/12/2037	7.72%	12,685	4,902,675
TCCH	Titularizadora	19/12/2022	16/12/2037	7.86%	1,269	509,788
TCCH	Titularizadora	29/07/2025	28/07/2040	5.29%	24,377	8,522,827
TCCH	Titularizadora	29/07/2025	28/07/2040	7.88%	1,083	430,614
TDA	Finagro	24/01/2025	24/01/2026	6.65%	5,000	5,064
TDA	Finagro	28/01/2025	28/01/2026	5.19%	341,000	344,426
TDA	Finagro	28/01/2025	28/01/2026	7.15%	295,950	299,869
TDA	Finagro	29/01/2025	29/01/2026	5.20%	145,000	146,435
TDA	Finagro	29/01/2025	29/01/2026	7.16%	110,000	111,434
TDA	Finagro	1/02/2025	1/02/2026	5.18%	350,000	353,322
TDA	Finagro	1/02/2025	1/02/2026	7.14%	325,000	329,054
TDA	Finagro	23/04/2025	23/04/2026	4.67%	9,852	9,952
TDA	Finagro	23/04/2025	23/04/2026	6.67%	16,776	17,005
TDA	Finagro	24/04/2025	24/04/2026	5.13%	217,193	219,782
TDA	Finagro	24/04/2025	24/04/2026	7.07%	179,801	182,545
TDA	Finagro	25/04/2025	25/04/2026	4.65%	38,600	38,983
TDA	Finagro	25/04/2025	25/04/2026	6.65%	38,600	39,115
TDA	Finagro	26/04/2025	26/04/2026	5.13%	385,000	389,481
TDA	Finagro	26/04/2025	26/04/2026	7.07%	385,000	390,728
TDA	Finagro	27/04/2025	27/04/2026	4.65%	370	374
TDA	Finagro	27/04/2025	27/04/2026	6.65%	630	638
TDA	Finagro	28/04/2025	28/04/2026	5.16%	201,700	203,976
TDA	Finagro	28/04/2025	28/04/2026	7.10%	209,500	212,521
TDA	Finagro	30/04/2025	30/04/2026	5.16%	110,020	111,228
TDA	Finagro	30/04/2025	30/04/2026	6.65%	93,858	95,025
TDA	Finagro	30/04/2025	30/04/2026	7.10%	85,310	86,505
TDA	Finagro	25/07/2025	25/07/2026	5.13%	130,965	132,664
TDA	Finagro	25/07/2025	25/07/2026	7.07%	135,779	137,975
TDA	Finagro	27/07/2025	27/07/2026	5.19%	648,000	656,152
TDA	Finagro	27/07/2025	27/07/2026	7.15%	709,000	720,146
TDA	Finagro	28/07/2025	28/07/2026	6.65%	50,150	50,823
TDA	Finagro	28/07/2025	28/07/2026	7.15%	207,680	210,909
TDA	Finagro	29/07/2025	29/07/2026	6.65%	17,126	17,353
TDA	Finagro	23/10/2025	23/10/2026	5.06%	90,000	91,341
TDA	Finagro	24/10/2025	24/10/2026	6.41%	8,322	8,359
TDA	Finagro	24/10/2025	24/10/2026	8.87%	17,210	17,276
TDA	Finagro	27/10/2025	27/10/2026	6.48%	645,000	647,296
TDA	Finagro	27/10/2025	27/10/2026	8.97%	732,000	734,090
TDA	Finagro	28/10/2025	28/10/2026	5.80%	163,900	164,198
TDA	Finagro	28/10/2025	28/10/2026	6.48%	1,814	1,820
TDA	Finagro	28/10/2025	28/10/2026	8.97%	155,488	155,901
TDA	Finagro	30/10/2025	30/10/2026	6.48%	94,800	95,086
TDA	Finagro	2/11/2025	2/11/2026	6.46%	163,900	164,336
TDA	Finagro	30/11/2025	30/11/2026	5.80%	21,617	21,542
TDS	Min Hacienda	28/05/2025	28/05/2026	9.52%	254,000	267,966
TDS	Min Hacienda	13/07/2025	13/07/2026	11.05%	60,400	63,390
Total, general					7,890,725	22,311,989

Al 31 de diciembre del 2024						
Tipo Producto	Emisor	Fecha de Compra	Fecha de Vencimiento	Tasa de Valoración	Valor Nominal	Valor razonable
SFC						
TCCH	Titularizadora	19/12/2022	16/12/2037	8%	12,685	4,794,177
TCCH	Titularizadora	19/12/2022	16/12/2037	8%	1,269	487,511
TCCH	Titularizadora	7/10/2024	4/10/2029	11%	342,695	345,013
TDA	Finagro	24/01/2024	24/01/2025	7%	5,000	5,063
TDA	Finagro	28/01/2024	28/01/2025	6%	341,000	343,767
TDA	Finagro	28/01/2024	28/01/2025	8%	108,500	109,738
TDA	Finagro	28/01/2024	28/01/2025	8%	295,950	299,305
TDA	Finagro	29/01/2024	29/01/2025	6%	145,000	146,153
TDA	Finagro	29/01/2024	29/01/2025	8%	110,000	111,223
TDA	Finagro	30/01/2024	30/01/2025	5%	50,000	50,429
TDA	Finagro	30/01/2024	30/01/2025	7%	70,000	70,818
TDA	Finagro	1/02/2024	1/02/2025	6%	350,000	352,613
TDA	Finagro	1/02/2024	1/02/2025	8%	325,000	328,406
TDA	Finagro	23/04/2024	23/04/2025	5%	9,852	9,938
TDA	Finagro	23/04/2024	23/04/2025	7%	16,776	16,982
TDA	Finagro	24/04/2024	24/04/2025	5%	217,193	219,172
TDA	Finagro	24/04/2024	24/04/2025	7%	179,801	182,049
TDA	Finagro	25/04/2024	25/04/2025	5%	38,600	38,926
TDA	Finagro	25/04/2024	25/04/2025	7%	38,600	39,059
TDA	Finagro	26/04/2024	26/04/2025	5%	385,000	388,390
TDA	Finagro	26/04/2024	26/04/2025	7%	385,000	389,656
TDA	Finagro	27/04/2024	27/04/2025	5%	370	373
TDA	Finagro	27/04/2024	27/04/2025	7%	630	637
TDA	Finagro	28/04/2024	28/04/2025	6%	201,700	202,816
TDA	Finagro	28/04/2024	28/04/2025	8%	179,500	181,075
TDA	Finagro	30/04/2024	30/04/2025	5%	110,020	110,941
TDA	Finagro	30/04/2024	30/04/2025	7%	85,310	86,287
TDA	Finagro	30/04/2024	30/04/2025	7%	93,858	94,893
TDA	Finagro	25/07/2024	25/07/2025	5%	130,965	132,164
TDA	Finagro	25/07/2024	25/07/2025	7%	135,779	137,386
TDA	Finagro	27/07/2024	27/07/2025	5%	648,000	653,379
TDA	Finagro	27/07/2024	27/07/2025	7%	709,000	717,173
TDA	Finagro	28/07/2024	28/07/2025	6%	192,010	192,666
TDA	Finagro	28/07/2024	28/07/2025	8%	50,150	50,543
TDA	Finagro	28/07/2024	28/07/2025	8%	207,680	209,101
TDA	Finagro	29/07/2024	29/07/2025	7%	17,126	17,311
TDA	Finagro	31/07/2024	31/07/2025	10%	3,307	3,293
TDA	Finagro	31/08/2024	31/08/2025	5%	66,129	66,348
TDA	Finagro	24/10/2024	24/10/2025	7%	8,322	8,307
TDA	Finagro	24/10/2024	24/10/2025	9%	17,210	17,169
TDA	Finagro	27/10/2024	27/10/2025	7%	645,000	643,328
TDA	Finagro	27/10/2024	27/10/2025	9%	732,000	729,695
TDA	Finagro	28/10/2024	28/10/2025	7%	1,814	1,809
TDA	Finagro	28/10/2024	28/10/2025	7%	163,900	163,312
TDA	Finagro	28/10/2024	28/10/2025	9%	155,488	154,960
TDA	Finagro	30/10/2024	30/10/2025	7%	94,800	94,548
TDA	Finagro	30/10/2024	30/10/2025	9%	49,044	48,877

Al 31 de diciembre del 2024						
Tipo Producto		Fecha de	Fecha de	Tasa de	Valor	Valor
SFC	Emisor	Compra	Vencimiento	Valoración	Nominal	razonable
TDA	Finagro	2/11/2024	2/11/2025	7%	163,900	163,375
TDA	Finagro	30/11/2024	30/11/2025	5%	21,617	21,695
TDS	Min Hacienda	28/05/2024	28/05/2025	11%	254,000	270,644
TDS	Min Hacienda	13/07/2024	13/07/2025	11%	60,400	63,391
Total general						13,965,884

La Participación en Fondos de Inversión Colectiva (Inversiones en títulos participativos): En Colombia no existe un mercado donde se coticen precios de los Fondos de Inversión Colectiva, el valor de los aportes en un fondo de inversiones colectiva se mide a través de unidades que representan cuotas partes del valor patrimonial del respectivo fondo. El valor de la unidad, que representa los rendimientos que se han obtenido, se determina por el monto total de los recursos aportados más los rendimientos de las inversiones que conforman el portafolio.

Estos rendimientos están dados por la valoración de los activos en que invierte el fondo y, por tanto, el nivel de jerarquía está determinado por los niveles de dichos activos. Los fondos de inversión colectiva tienen portafolios inversiones en su mayoría compuestos por inversiones en títulos de deuda los cuales son valorados usando como insumo los precios publicados por Precia Proveedor de Precios para Valoración S.A. Por tanto, puesto que dichos activos son de Nivel 1 o Nivel 2, Credifamilia ha clasificado sus inversiones en fondos de inversión colectiva como Nivel 2 y son los siguientes:

Credicorp Capital Alta Liquidez - Fondo de Inversión: El Fondo invierte mayoritariamente en títulos de renta fija (CDTs, Bonos, TES, etc.) con alta calidad crediticia (calificación mínima AA), que tengan liquidez en el mercado secundario, vencimiento promedio menor a 365 días.

Renta Global - Fondo Vista: Se trata de un fondo de inversión enfocado en inversiones conservadoras y de baja volatilidad. El Fondo invierte mayoritariamente en títulos de renta fija (CDTs, Bonos, TES, etc.) con alta calidad crediticia (calificación mínima AA+ o la segunda más alta en su escala respectiva), que tengan liquidez en el mercado secundario. Vencimiento promedio menor a 365 días

BBVA - Fondo de Inversión -Efectivo H: El Fondo de Inversión Abierto BBVA EFECTIVO H con participaciones diferenciales es una alternativa de inversión para entidades territoriales y entidades descentralizadas del orden territorial. Adicionalmente ofrece liquidez inmediata en un portafolio principalmente constituido en RENTA FIJA (deuda pública local). El fondo está dirigido a inversionistas que buscan una gestión eficiente de sus recursos, una alta liquidez y la seguridad que ofrecen inversiones en Renta Fija colombiana El portafolio del fondo está compuesto por: a). Títulos de tesorería TES, Clase "B", tasa fija o indexados a la UVR. b). Certificados de depósito a término emitidos por establecimientos bancarios vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia o entidades con regímenes especiales contempladas en la Parte Décima del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. c) Como instrumentos para la administración de la liquidez del fondo, esta podrá realizar depósitos en cuentas bancarias corrientes o de ahorros de entidades financieras, las cuales deberán contar con una calificación mínima de DP1+ o BRC1+ en el corto plazo y de AA+ para el largo plazo.

ITAU Money Market - Fondo de Inversión Colectiva: Este instrumento financiero se caracteriza por su enfoque conservador y de alta liquidez, orientado a la preservación del capital con baja volatilidad. El activo subyacente de este fondo está compuesto principalmente por títulos de renta fija de emisores colombianos, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE). Específicamente, su

estrategia de inversión se centra en instrumentos como los Certificados de Depósito a Término (CDT) de entidades bancarias y los Títulos de Tesorería (TES), los cuales son emitidos por el Gobierno Nacional. La rentabilidad del fondo se gestiona activamente, buscando alinearse con las tasas de interés de corto plazo del mercado. Es relevante mencionar que, al ser un FIC, esta inversión no constituye un depósito bancario y, por ende, no está cubierta por el seguro de depósito de FOGAFIN.

BTG Pactual - Fondo de Inversión Colectiva: Este fondo mantiene una estrategia de inversión conservadora, enfocada en la preservación del capital y la gestión prudente del riesgo de mercado. Su portafolio está compuesto principalmente por instrumentos de renta fija, tales como Certificados de Depósito a Término (CDT), Títulos de Tesorería (TES) y papeles comerciales emitidos por entidades financieras y corporativas de alta calidad crediticia, todos debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE). La administración activa del fondo busca optimizar la rentabilidad ajustada al riesgo, atendiendo las condiciones del mercado y las tasas de interés de corto plazo. Al igual que otros Fondos de Inversión Colectiva (FIC), esta inversión no constituye un depósito bancario y, en consecuencia, no se encuentra cubierta por el seguro de depósitos de FOGAFIN.

Este fondo presenta un perfil de riesgo bajo, adecuado para inversionistas con baja tolerancia al riesgo y un horizonte de inversión de corto plazo. Su calificación de riesgo, otorgada por Fitch Ratings Colombia S.A., es F AAA / S1, lo que refleja su alta calidad crediticia, baja sensibilidad a cambios en las condiciones del mercado y sólida capacidad para cumplir con sus obligaciones

Nota 9. Cartera de crédito, neto

La cartera al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se compone así:

Cartera de Créditos bruta al 31 de diciembre 2025								
Tipo de cartera	Saldo inicial 31-12-2024	(+) Desembolsos	(+) Revalorización UVR	(-) Pagos	(-) Warehousing	(+) Compra de Cartera	(-) Castigos	Saldo Final 31-12-2025
Vivienda	714,721,196	115,931,241	33,727,843	(122,876,614)	(62,267,145)	-	(1,589,699)	677,646,822
Consumo	4,275,113	11,139,077	-	(9,402,958)	-	19,626,106	(19,926)	25,617,412
Comercial	8,802,578	2,473,619	-	(9,955,398)	-	-	-	1,320,799
	727,798,887	129,543,938	33,727,843	(142,234,970)	(62,267,145)	19,626,106	(1,609,625)	704,585,034

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera bruta presentó una variación neta negativa frente al período anterior, explicada principalmente por el efecto de las amortizaciones y prepagos realizados durante el ejercicio, así como por operaciones de cartera (warehousing) y castigos reconocidos conforme a la política de deterioro. Dichos efectos fueron parcialmente compensados por los nuevos desembolsos efectuados en el período, la adquisición de cartera y la revalorización de los créditos denominados en UVR, la variación observada refleja la dinámica normal del portafolio dentro del modelo operativo de la Entidad y su estrategia de administración de activos crediticios.

Cartera de Créditos neto al 31 de diciembre 2025				
Cartera de Créditos	(-) Prov. Individual	(-) Prov. General	(-) Provisión Adicional alivios	Total
704,585,034	(15,244,559)	(7,156,489)	(4,387,151)	\$ 677,796,834

Diciembre 2025

Tipo de Cartera	Cal	Capital	Provisión Individual	Provisión General	Intereses	Provisión de intereses	Cuentas por cobrar	Provisión de cxc	Garantías
Vivienda UVR	A	561,254,344	5,612,543	5,612,543	2,135,152	89,236	431,216	46,742	1,309,131,609
	B	12,302,268	393,673	123,023	72,619	72,574	41,110	41,085	28,600,215
	C	20,191,186	2,019,119	201,912	62,440	62,440	216,882	216,882	46,036,948
	D	6,022,000	1,204,400	60,220	19,451	19,451	100,610	100,610	13,369,898
	E	11,532,629	3,829,734	115,326	34,505	34,505	404,379	404,379	23,231,078
		611,302,427	13,059,469	6,113,024	2,324,167	278,206	1,194,197	809,698	1,420,369,748
Vivienda Pesos	A	63,158,901	631,589	631,589	317,770	4,795	38,939	1,923	192,050,596
	B	837,728	26,807	8,377	9,204	9,204	3,241	3,241	2,537,324
	C	1,069,070	106,907	10,691	4,689	4,025	10,331	10,218	3,171,391
	D	367,171	73,434	3,672	6,296	3,518	6,228	6,216	2,107,974
	E	911,525	310,223	9,115	43,662	43,636	22,117	22,117	2,520,173
		66,344,395	1,148,960	663,444	381,621	65,178	80,856	43,715	202,387,459
Consumo	A	24,754,395	710,756	316,352	191,161	4,884	44,497	1,147	24,046,319
	B	196,454	11,656	4,139	6,055	453	2,286	174	209,477
	C	360,698	85,382	27,181	9,444	6,358	3,114	2,353	283,961
	D	233,475	142,616	17,321	8,231	8,228	6,444	6,441	364,203
	E	72,390	72,390	0	996	996	12,905	12,905	195,340
		25,617,412	1,022,800	364,993	215,887	20,919	69,246	23,020	25,099,300
Comercial	A	1,320,799	13,330	15,028	30,794	253	-	-	2,210,829
		1,320,799	13,330	15,028	30,794	253	-	-	2,210,829
Total		704,585,033	15,244,559	7,156,489	2,952,469	364,556	1,344,299	876,433	1,650,067,336

Cartera de Créditos bruta al 31 de diciembre 2024							
Tipo de cartera	Saldo inicial 31-12-2023	(+) Desembolsos	(+) Revalorización UVR	(-) Pagos	(-) Warehousing	(-) Castigos	Saldo Final 31-12-2024
Vivienda	697,004,271	127,891,910	29,574,685	(85,923,448)	(53,826,222)	-	714,721,196
Consumo	2,339,990	4,034,171	-	(1,912,454)	-	(186,594)	4,275,113
Comercial	959,970	13,065,659	-	(5,223,052)	-	-	8,802,578
	700,304,231	144,991,740	29,574,685	(93,058,954)	(53,826,222)	(186,594)	727,798,887

Cartera de Créditos neto al 31 de diciembre 2024				
Cartera de Créditos	(-) Prov. Individual	(-) Prov. General	(-) Provisión Adicional alivios	Total
727,798,887	(14,281,920)	(7,240,290)	(4,387,151)	\$ 701,889,526

Tipo de Cartera	Cal	Capital	Provisión Individual	Provisión General	Intereses	Provisión de intereses	Cuentas por cobrar	Provisión de cxc	Garantías
Vivienda UVR									
	A	618,030,994	6,180,309	6,180,310	2,292,397	57,674	459,860	31,300	1,376,258,897
	B	16,701,411	534,445	167,014	78,723	78,723	60,739	60,739	37,912,029
	C	18,690,266	1,869,027	186,903	34,019	34,019	197,785	197,785	40,097,273
	D	6,682,936	1,336,587	66,829	13,970	13,970	110,384	110,384	14,971,769
	E	8,378,246	3,165,214	80,253	47,568	47,568	304,261	304,261	16,060,403
		668,483,853	13,085,582	6,681,309	2,466,677	231,954	1,133,029	704,469	1,485,300,371
Vivienda Pesos									
	A	44,011,456	440,115	440,115	241,860	4,886	30,295	1,478	137,187,801
	B	591,610	18,932	5,916	8,127	8,127	2,320	2,320	2,507,018
	C	796,345	79,635	7,963	1,443	1,443	11,607	11,607	2,825,201
	D	320,490	64,098	3,205	182	182	5,162	5,162	1,255,801
	E	517,442	245,508	4,000	1,924	1,924	20,303	20,303	1,318,650
		46,237,343	848,288	461,199	253,536	16,562	69,687	40,870	145,094,471
Consumo									
	A	3,893,491	91,493	40,744	31,883	603	9,038	209	3,531,702
	B	91,889	5,696	2,315	3,239	1,506	825	367	75,656
	C	62,063	13,598	3,726	479	127	2,522	2,425	93,013
	D	120,160	65,565	0	2,016	2,016	5,645	5,645	336,245
	E	107,510	107,510	0	2,167	2,167	16,170	16,170	177,973
		4,275,113	283,862	46,785	39,784	6,419	34,200	24,816	4,214,589
Comercial									
	A	8,802,578	64,188	50,997	123,186	992	0	0	15,709,805
		8,802,578	64,188	50,997	123,186	992	0	0	15,709,805
Total		727,798,887	14,281,920	7,240,290	2,883,183	255,927	1,236,916	770,155	1,650,319,236

Cartera por zona geográfica

El siguiente es el detalle de la cartera por zona geográfica:

Ciudad	Saldo Capital a 31 de diciembre de 2025	Saldo Capital a 31 de diciembre de 2024
BOGOTA	393,055,974	395,428,134
MEDELLIN	63,302,283	63,385,774
CALI	11,136,564	12,588,624
BUCARAMANGA	34,309,032	39,074,705
BARRANQUILLA	40,797,814	43,785,164
PEREIRA	29,163,053	32,418,370
TOCANCIPA-CUNDI	51,684,976	63,422,641
MADRID-CUNDI	54,405,485	50,320,205
JAMUNDÍ - CALI	26,729,854	27,375,270
TOTAL	\$ 704,585,034	\$ 727,798,887

El movimiento de las provisiones de cartera fue el siguiente:

Movimiento provisión Cartera de Créditos a 31 de diciembre 2025				
Saldo a 31 de diciembre 2024	(+) Provisión	(-) Reintegro	(-) Castigos	Saldo al 31 diciembre 2025
25,909,360	7,807,813	(5,174,631)	(1,745,051)	\$ 26,788,200

Movimiento provisión Cartera de Créditos a 31 diciembre 2024				
Saldo a 31 de diciembre 2023	+ Provisión	(-) Reintegro	(-) Castigos	Saldo al 31 de diciembre 2024
25.089.786	7.490.570	(3.685.923)	(2.985.072)	\$ 25.909.360

Nota 10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 las cuentas por cobrar corresponden a: subsidio a la tasa de interés Frech, ayuda ofrecida por el gobierno nacional y administrado por el Banco de la República que facilita la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas cubriendo un porcentaje de la tasa de interés pactada. El saldo de Intereses Frech a 31 de diciembre de 2025 por \$2.567.716 y al 31 de diciembre de 2024 por \$3.463.143; realizándose conciliación y recuperación de este saldo de manera mensual. Los pagos por cuenta de clientes corresponden a los seguros de vida incendio y terremoto, Fondo Nacional de Garantías y honorarios de cobranza.

Concepto	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Intereses Vivienda A	2,452,922	2,534,257
Intereses Vivienda B	81,823	86,850
Intereses Vivienda C	67,129	35,462
Intereses Vivienda D	25,747	14,152
Intereses Vivienda E	78,167	49,492
Intereses Consumo A	191,161	31,883
Intereses Consumo B	6,055	3,239
Intereses Consumo C	9,444	479
Intereses Consumo D	8,231	2,016
Intereses Consumo E	996	2,167
Intereses Comercial	30,794	123,186
Carteras Abandonadas (Cuentas de Ahorro -Ordinarias)	39,837	44,525
Intereses FRECH	2,567,716	3,463,143
Pagos por cuenta de clientes Vivienda A	470,155	490,154
Pagos por cuenta de clientes Vivienda B	44,351	63,059
Pagos por cuenta de clientes Vivienda C	227,213	209,392
Pagos por cuenta de clientes Vivienda D	106,838	115,545
Pagos por cuenta de clientes Vivienda E	426,497	324,563
Pagos por cuenta de Clientes Consumo A	44,497	9,038
Pagos por cuenta de Clientes Consumo B	2,286	825
Pagos por cuenta de Clientes Consumo C	3,114	2,522
Pagos por cuenta de Clientes Consumo D	6,444	5,645
Pagos por cuenta de Clientes Consumo E	12,905	16,170
Seguros AV VILLAS	38,870	75,517
Saldo Cuota	10,151	7,702
ICETEX	42,597	42,597
Titularizadora	-	21,500
Incapacidades por Cobrar (*)	44,757	10,020
Subsidio secretaria De Hábitat	73,488	-
Frech Titularizadora	298,243	-

Concepto	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Redice tu cuota Titularizadora	4,695	-
Desistimientos Consumo	13,698	-
Panamerican Life	45,829	-
Total	\$ 7,476,650	\$ 7,785,100

(*) Incapacidades por cobrar: Son valores por cobrar a las EPS Capital Salud, Compensar, Sanitas, Sura y Famisanar.

Provisiones	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Intereses Catera Consumo A	(4,884)	(603)
Intereses Catera Consumo B	(453)	(1,506)
Intereses Catera Consumo C	(6,358)	(127)
Intereses Catera Consumo D	(8,228)	(2,016)
Intereses Catera Consumo E	(996)	(2,167)
Intereses cartera Vivienda A	(94,031)	(62,560)
Intereses cartera Vivienda B	(81,778)	(86,850)
Intereses cartera Vivienda C	(66,466)	(35,462)
Intereses cartera Vivienda D	(22,969)	(14,152)
Intereses cartera Vivienda E	(78,141)	(49,492)
Pagos por cuenta de Clientes Consumo A	(1,147)	(209)
Pagos por cuenta de Clientes Consumo B	(174)	(367)
Pagos por cuenta de Clientes Consumo C	(2,353)	(2,425)
Pagos por cuenta de Clientes Consumo D	(6,441)	(5,645)
Pagos por cuenta de Clientes Consumo E	(12,905)	(16,170)
Pagos por cuenta de clientes Vivienda A	(48,665)	(32,779)
Pagos por cuenta de clientes Vivienda B	(44,326)	(63,059)
Pagos por cuenta de clientes Vivienda C	(227,100)	(209,392)
Pagos por cuenta de clientes Vivienda D	(106,826)	(115,545)
Pagos por cuenta de clientes Vivienda E	(426,497)	(324,563)
Cuentas por Cobrar Contracíclico Consumo	(4,821)	(760)
Provisión intereses causados no recaudados	(51,306)	(33,345)
Provisión por cuentas comerciales A	(252)	(990)
Total Provisiones	\$ (1,297,117)	\$ (1,060,184)

Anticipos Proveedores (**) 166,232 97,125

Total cuentas por cobrar neto **\$ 6,345,765** **\$ 6,822,041**

(*) Los pagos por cuenta de clientes corresponden a seguros, honorarios jurídicos, FNG, de saldos por préstamos a clientes.

(**) Los anticipos corresponden a pagos que se han realizado a los juzgados para participar en adjudicación de remates de inmuebles. El más antiguo es de octubre de 2023, que se encuentra pendiente de adjudicación por cuenta del juzgado para los próximos meses.

Nota 11. Anticipo de impuestos

Concepto	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Anticipo Impuesto de renta (*)	-	405,232
Anticipo Industria y Comercio (**)	25,655	-
Retenciones en la fuente (***)	2,272,759	1,905,987
Sobranje en liquidación privada de Impuestos (****)	782,533	412,622
Total	\$ 3,080,947	\$ 2,723,841

(*) La variación que se presenta en anticipo de renta corresponde a que en el año 2023 Credifamilia presento una renta líquida superior a 120.000 UVT, razón por la cual se realizó cálculo de la sobretasa de que trata el Parágrafo 2 del Art 240 del Estatuto tributario, dicha sobretasa está sujeta a un anticipo del ciento por ciento (100%) del valor de la misma, la anterior fue tomada en la Declaración de renta del año 2024, presentada en mayo de 2025.

(**) La variación se presenta debido a que en el diciembre del año 2024 Credifamilia se registró como contribuyente de Industria y comercio en los municipios de Madrid y Tocancipá, de acuerdo a la normatividad establecida se debe realizar un Anticipo en la declaración anual, razón por la cual Credifamilia provisiona de manera mensual el valor correspondiente.

(***) La variación en retención en la fuente corresponde principalmente por la disminución en autorretenciones y retenciones en la fuente practicadas.

(****) Sobrante en liquidación privada de Impuestos corresponde al saldo a favor que generó la renta de 2024.

Nota 12. Bienes Recibidos en Dación de Pago

Concepto	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Bienes recibidos en pago	158,829	356,910
Deterioro Bienes recibidos en pago	(12,201)	(7,281)
Total	\$ 146,628	\$ 349,629

A 31 de diciembre de 2025, se recibieron inmuebles en dación de pago, con el fin de recuperar cartera de vivienda en mora.

La disminución del rubro se explica principalmente por la venta de inmuebles de los conjuntos residenciales San Sebastián, Palmeto y La Grandeza II, así como por el registro de la provisión BRDP. Durante el periodo, se reconoció la adjudicación del bien BRDP No. 8565, mejoras de activo, la reversión parcial de la provisión BRDP y el reconocimiento de una pérdida en la venta de inmuebles.

Como resultado de estos movimientos, el saldo final de bienes recibidos en dación de pago al cierre de 2025 es de \$146.628.

Al 31 de diciembre de 2025

FECHA	BIEN RECIBIDO EN DACION DE PAGO	VALOR
29/09/2023	CARRERA 7 A N 4 - 20 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE - ETAPA 11 - SOACHA CUNDINAMARCA - APTO 401 - INTERIOR 25 CR 3298	46,611
16/06/2025	CALLE 10A No. 19b.194 - APARTAMENTO 602 TORRE 17 CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRANDEZA III SOACHA CUNDINAMARCA RECEPCION BRDP CR 8565	100,017
TOTAL		146,628

Al 31 de diciembre de 2024

FECHA	BIEN RECIBIDO EN DACION DE PAGO	VALOR
29/09/2023	APTO 401 - INTERIOR 25 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE - ETAPA 11; CARRERA 7 A N 4 - 20; SOACHA CUNDI.	52,605
4/07/2024	APTO 402 TORRE 12 AGRUPACION LOS CONDOMINIOS II DE TEJARES CALLE 12 N 13 - 60 SOACHA CUNDI	83,991
29/07/2024	APTO 603 TORRE 13 CONJUNTO RESIDENCIAL PALMETO; CALLE 13 N° 37 - 53; SOACHA CUNDINAMARCA	122,046
24/10/2024	CASA02 MANZANA 02 CONJUNTO RESIDENCIAL SAN SEBASTIAN; CARRERA 12 No. 13A - 35 SUR; SOACHA CUNDINAMARCA	90,986
TOTAL		349,629

Los bienes recibidos en dación de pago son administrados por Credifamilia CF realizando el pago de servicios públicos, impuestos, cobro de administraciones y mantenimiento de los inmuebles. La oferta comercial de los bienes se realiza por medio de un Broker (M&M Vision Inmobiliaria) el cual se encarga de la oferta comercial de los mismos los cuales son publicados a través de la página <https://acortar.link/V98JP7>

Nota 13. Propiedad y equipo y activos por derecho de uso

El saldo de la propiedad y equipo es el siguiente:

Concepto	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Vehículo	-	83,483
Equipo, muebles y enseres oficina	201,408	195,314
Equipo de cómputo	669,963	512,537
Derechos de uso NIIF 16 arrendamientos	1,165,478	1,165,478
Depreciación acumulada	(553,794)	(468,162)
Depreciación derechos de uso NIIF 16 arrendamientos	(572,515)	(327,152)
Total	\$ 910,539	\$ 1,161,498

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo del costo sin depreciación de las propiedad y equipo, es el siguiente:

Propiedades y equipo	Valor en Libros			Al 31 de diciembre 2025
	Al 31 de diciembre 2024	Adiciones	Bajas	
Vehículo	83,483	-	(83,483)	-
Equipo, muebles y enseres oficina	195,314	6,094	-	201,408
Equipo de cómputo	512,537	157,426	-	669,963
Derechos de uso NIIF 16 arrendamientos	838,326	-	(245,364)	592,962
Total	1,629,660	163,520	(328,847)	1,464,333

Propiedades y equipo	Valor en Libros Al 31 de diciembre 2023	Adiciones	Bajas	Al de 31 diciembre 2024
Vehículo	161,483	(78,000)	-	83,483
Equipo, muebles y enseres oficina	195,314	-	-	195,314
Equipo de cómputo	324,428	190,787	(2,678)	512,537
Derechos de uso NIIF 16 arrendamientos	1,165,478	-	(327,152)	838,326
Total	1,846,703	112,787	2,678	1,629,660

Al 31 de diciembre de 2023, el activo por derecho de uso asciende a \$1.369.000, originado por el reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Cra. 7 No. 73-47 en Bogotá. Este valor se compone de: el valor presente de los cánones futuros, estimados en \$18.578 mensuales por un plazo de 57 meses, y \$400.000 correspondientes a adecuaciones y mejoras necesarias para la operación según los planes de la gerencia.

La medición posterior del activo incluye una depreciación lineal iniciada en septiembre de 2023. Cabe anotar que, de acuerdo con la política contable y los términos contractuales, la medición del pasivo y del activo se revalúa anualmente en el mes de junio para incorporar los ajustes por inflación (IPC) en el canon, siguiendo los lineamientos de la NIIF 16 sobre cambios en pagos variables que dependen de un índice.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de la depreciación acumulada propiedad y equipo, es el siguiente:

Movimiento depreciación acumulada	Vehículo	Equipo de Oficina	Equipo de Computo	Derecho de Uso	Total
Saldo depreciación 31-12-2024	43,625	180,747	243,790	(838,326)	(370,164)
Depreciación	39,858	13,730	115,527	245,364	414,479
Ajuste por bajas	(83,483)	-	-	-	(83,483)
Saldo Depreciación 31-12-2025	-	194,477	359,317	(592,962)	(39,168)

Movimiento depreciación acumulada	Vehículo	Equipo de Oficina	Equipo de Computo	Derecho de Uso	Total
Saldo depreciación 31 -12 -2023	27,843	161,463	156,660	(1,083,690)	(737,724)
Depreciación	15,782	14,257	94,836	245,364	370,239
Ajuste por bajas	-	5,028	(7,707)	-	(2,679)
Saldo Depreciación 31 -12 -2024	43,625	180,748	243,789	(838,326)	(370,164)

Nota 14. Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado corresponden principalmente a pólizas de seguros vigentes al cierre del 2025, las cuales se amortizan de forma lineal durante el periodo de cobertura.

Gastos pagados por anticipado	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Pólizas de seguros	77,501	81,306
Total	\$ 77,501	\$ 81,306

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro presenta un saldo de \$77.501, frente a \$81.306 al 31 de diciembre de 2024. La variación obedece a la amortización normal de las pólizas de seguros, no se registran otros gastos pagados por anticipado al cierre del 2025.

Nota 15. Depósitos y exigibilidades

El saldo de la cuenta es el siguiente:

Concepto	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Certificados de Depósito a Término	236,687,336	224,411,598
Depósitos de ahorro	38,025	42,534
Total	\$ 236,725,361	\$ 224,454,132

Sobre los depósitos y exigibilidades se constituyó un encaje obligatorio de acuerdo con las normas vigentes y las reservas requeridas por el Banco de la República y la Superintendencia Financiera de Colombia.

El aumento en CDT, corresponde a colocación por nuevos clientes.

La siguiente tabla relaciona los CDT en banda de tiempo al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

A 31 DE DICIEMBRE DE 2025						
Bandas de tiempo acumuladas	Menores a 30 días	Entre 31 y 90 días	Entre 91 a 180 días	Entre 181 a 360 días	Mas de 360 días	Total
Certificados de depósito a termino	24,023,719	48,192,581	47,762,959	71,138,926	45,569,151	\$ 236,687,336

*La tasa de promedio de los CDT's a diciembre de 2025 fue del 10,04%

A 31 DE DICIEMBRE DE 2024						
Bandas de tiempo acumuladas	Menores a 30 días	Entre 31 y 90 días	Entre 91 a 180 días	Entre 181 a 360 días	Mas de 360 días	Total
Certificados de depósito a término	18.581.258	44.680.575	58.291.370	81.824.087	21.034.308	\$ 224.411.598

*La tasa de promedio de los CDT's a diciembre de 2024 fue del 9,8%

Nota 16. Obligaciones financieras

El saldo de las obligaciones financieras (capital + intereses) es el siguiente:

Obligaciones Financieras	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Findeter UVR	48,352,787	67,427,665
Findeter Pesos	21,244,572	2,827,257
Banco Occidente	16,728,335	15,859,398
Banco de Bogotá	555,295	1,666,323
Bancóldex	-	8,898,932
Bancolombia	4,704,200	6,717,858
Leasing Banco Finandina	-	10,654
Davivienda	691,835	4,505,437
Banco BBVA	6,370,785	3,354,650
Total Obligaciones Financieras	\$ 98,647,809	\$ 111,268,174

Plazo Obligaciones Financieras	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Corto Plazo	1,683,878	9,918,919
Largo Plazo	96,963,931	101,349,255
Total	\$ 98,647,809	\$111,268,174

Detalle de las obligaciones financieras (capital e intereses) es el siguiente:

Al 31 de diciembre 2025					
Entidad	Plazo	Saldo del crédito Capital + Intereses	Tasa de desembolso	Fecha de inicio	Fecha final
Banco de Bogotá	33 meses	555,295	IBR+1,80	Julio - 2023	Abril - 2026
Bancolombia 3	12 meses	142,591	IBR+0,25	Febrero - 2025	Febrero - 2026
Bancolombia 4	6 meses	294,157	IBR+1,90	Noviembre - 2025	Mayo - 2026
Davivienda	30 meses	691,835	IBR+2,80	Diciembre - 2023	Junio - 2026
Banco Occidente 1	36 meses	2,029,524	IBR+1,60	Octubre - 2024	Octubre - 2027
Banco Occidente 5	36 meses	11,909,009	IBR+1,85	Noviembre - 2025	Noviembre - 2028
Banco Occidente 3	36 meses	2,000,530	IBR+1,55	Diciembre - 2024	Diciembre - 2027
Banco Occidente 4	36 meses	789,272	IBR+1,70	Marzo - 2025	marzo - 2028
Banco BBVA 2	36 meses	1,343,504	IBR+2,12	Abril - 2024	Abril - 2027
Bancolombia	36 meses	4,266,452	IBR+2,09	Agosto - 2023	Agosto - 2027
Banco BBVA 2	36 meses	5,027,281	11.94	Diciembre - 2025	Diciembre - 2028
Findeter	120 meses	4,854,587	UVR +7,6	Octubre - 2023	Octubre - 2033
Findeter	120 meses	3,759,274	UVR +7,6	Octubre - 2023	Octubre - 2033
Findeter	120 meses	7,474,164	UVR +7,6	Octubre - 2023	Octubre - 2033
Findeter	120 meses	1,123,135	UVR +7,11	Abril - 2024	Abril - 2034
Findeter	120 meses	3,069,670	UVR +7,11	Mayo - 2024	Mayo - 2034
Findeter	180 meses	3,710,121	UVR +7,35	Mayo - 2024	Mayo - 2039
Findeter	120 meses	5,133,859	UVR +7,6	Junio - 2024	Junio - 2039
Findeter	120 meses	5,003,171	UVR +7,6	Junio - 2024	Junio - 2039
Findeter	180 meses	6,440,484	UVR +7,6	Julio - 2024	Julio - 2039
Findeter	144 meses	6,443,025	UVR +7,16	Noviembre - 2024	Noviembre - 2044
Findeter	100 meses	598,787	UVR +4,3	Febrero - 2020	Diciembre - 2028
Findeter	100 meses	59,661	UVR +4,3	Abril - 2020	Agosto - 2028
Findeter	144 meses	671,645	UVR +5,05	Enero - 2020	Enero - 2032
Findeter	144 meses	151,204	UVR +4,6	Enero - 2020	Enero - 2032
Findeter	108 meses	26,809	6.30	Diciembre - 2024	Marzo - 2033
Findeter	240 meses	38,947	6.30	Diciembre - 2024	Diciembre - 2044
Findeter	179 meses	105,460	6.30	Julio - 2024	Junio - 2039
Findeter	180 meses	56,394	6.30	Julio - 2024	Julio - 2039
Findeter	240 meses	82,451	6.30	Julio - 2024	Julio - 2044
Findeter	180 meses	83,203	6.30	Agosto - 2024	Agosto - 2039
Findeter	237 meses	126,754	6.30	Agosto - 2024	Mayo - 2044
Findeter	240 meses	155,712	6.30	Agosto - 2024	Agosto - 2044
Findeter	240 meses	329,132	6.30	Septiembre - 2024	Septiembre - 2044
Findeter	180 meses	27,788	6.30	Septiembre - 2024	Septiembre - 2039
Findeter	240 meses	57,957	6.30	Septiembre - 2024	Septiembre - 2044
Findeter	240 meses	190,423	6.30	Octubre - 2024	Octubre - 2044
Findeter	180 meses	20,084	6.30	Octubre - 2024	Octubre - 2039
Findeter	240 meses	68,102	6.30	Septiembre - 2024	Septiembre - 2044
Findeter	240 meses	54,874	6.30	Octubre - 2024	Octubre - 2044
Findeter	240 meses	208,425	6.30	Octubre - 2024	Octubre - 2044
Findeter	240 meses	14,592	6.30	Octubre - 2024	Octubre - 2044
Findeter	240 meses	286,511	6.30	Noviembre - 2024	Noviembre - 2044

Al 31 de diciembre 2025					
Entidad	Plazo	Saldo del crédito Capital + Intereses	Tasa de desembolso	Fecha de inicio	Fecha final
Findeter	120 meses	9,499	6.30	Noviembre - 2024	Diciembre - 2034
Findeter	240 meses	88,922	6.30	Diciembre - 2024	Diciembre - 2044
Findeter	240 meses	292,307	6.30	Diciembre - 2024	Diciembre - 2044
Findeter	180 meses	54,578	6.30	Diciembre - 2024	Diciembre - 2039
Findeter	240 meses	55,980	6.30	Diciembre - 2024	Diciembre - 2044
Findeter	240 meses	143,198	6.30	Noviembre - 2024	Noviembre - 2044
Findeter	240 meses	132,799	6.30	Agosto - 2024	Agosto - 2044
Findeter	240 meses	98,922	6.30	Marzo - 2025	Marzo - 2045
Findeter	240 meses	210,858	6.30	Marzo - 2025	Marzo - 2045
Findeter	240 meses	163,507	6.30	Marzo - 2025	Marzo - 2045
Findeter	240 meses	356,682	6.30	Abril - 2025	Abril - 2045
Findeter	240 meses	28,788	6.30	Abril - 2025	Abril - 2045
Findeter	120 meses	122,517	6.30	Abril - 2025	Abril - 2035
Findeter	168 meses	88,871	6.30	Abril - 2025	Abril - 2039
Findeter	180 meses	387,176	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2040
Findeter	240 meses	40,581	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2045
Findeter	180 meses	124,998	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2040
Findeter	240 meses	31,718	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2045
Findeter	180 meses	42,469	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2040
Findeter	240 meses	98,110	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2045
Findeter	180 meses	192,237	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2040
Findeter	240 meses	16,500	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2045
Findeter	72 meses	58,134	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2031
Findeter	240 meses	86,198	6.30	Mayo - 2025	Mayo - 2045
Findeter	120 meses	174,108	6.30	Junio - 2025	Junio - 2035
Findeter	180 meses	1,019,339	6.30	Junio - 2025	Junio - 2040
Findeter	240 meses	158,523	6.30	Junio - 2025	Junio - 2045
Findeter	240 meses	61,953	6.30	Junio - 2025	Junio - 2045
Findeter	240 meses	48,512	6.30	Junio - 2025	Junio - 2035
Findeter	240 meses	34,743	6.30	Noviembre - 2024	Junio - 2044
Findeter	240 meses	1,564,813	6.30	Marzo - 2025	Marzo - 2045
Findeter	180 meses	49,216	6.30	Julio - 2025	Julio - 2040
Findeter	180 meses	183,991	6.30	Julio - 2025	Julio - 2040
Findeter	240 meses	70,584	6.30	Julio - 2025	Julio - 2045
Findeter	180 meses	82,178	6.30	Julio - 2025	Julio - 2040
Findeter	229 meses	1,030,619	6.30	Julio - 2025	Agosto - 2044
Findeter	230 meses	166,494	6.30	Julio - 2025	Septiembre - 2044
Findeter	239 meses	85,687	6.30	Julio - 2025	Junio - 2045
Findeter	240 meses	25,505	6.30	Julio - 2025	Julio - 2045
Findeter	180 meses	106,912	6.30	Julio - 2025	Julio - 2040
Findeter	240 meses	102,167	6.30	Julio - 2025	Julio - 2045
Findeter	238 meses	16,577	6.30	Julio - 2025	Mayo - 2045
Findeter	239 meses	59,037	6.30	Julio - 2025	Junio - 2045
Findeter	179 meses	139,288	6.30	Julio - 2025	Junio - 2040
Findeter	177 meses	127,119	6.30	Julio - 2025	Abril - 2040
Findeter	240 meses	3,126,490	6.30	Julio - 2025	Julio - 2045
Findeter	144 meses	81,978	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2037
Findeter	240 meses	25,910	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2045
Findeter	180 meses	69,784	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2040
Findeter	60 meses	266,068	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2030
Findeter	178 meses	91,234	6.30	Agosto - 2025	Junio - 2040

Al 31 de diciembre 2025					
Entidad	Plazo	Saldo del crédito Capital + Intereses	Tasa de desembolso	Fecha de inicio	Fecha final
Findeter	180 meses	29,161	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2040
Findeter	238 meses	155,685	6.30	Agosto - 2025	Junio - 2040
Findeter	239 meses	122,229	6.30	Agosto - 2025	Julio - 2045
Findeter	240 meses	14,443	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2045
Findeter	180 meses	30,174	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2040
Findeter	60 meses	72,177	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2030
Findeter	240 meses	37,665	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2045
Findeter	239 meses	908,190	6.30	Agosto - 2025	Julio - 2045
Findeter	120 meses	35,608	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2035
Findeter	240 meses	136,715	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2045
Findeter	180 meses	15,164	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2040
Findeter	120 meses	120,696	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2035
Findeter	180 meses	1,340,051	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2040
Findeter	240 meses	179,757	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2045
Findeter	240 meses	71,483	6.30	Septiembre - 2025	Septiembre - 2045
Findeter	240 meses	290,841	6.30	Septiembre - 2025	Septiembre - 2045
Findeter	180 meses	2,214,676	6.30	Septiembre - 2025	Septiembre - 2040
Findeter	240 meses	160,685	6.30	Septiembre - 2025	Septiembre - 2045
Findeter	237 meses	39,864	6.30	Septiembre - 2025	Junio - 2045
Findeter	96 meses	152,363	6.30	Septiembre - 2025	Septiembre - 2033
Findeter	179 meses	73,268	6.30	Septiembre - 2025	Agosto - 2040
Findeter	238 meses	134,638	6.30	Septiembre - 2025	Julio - 2045
Findeter	239 meses	123,826	6.30	Septiembre - 2025	Agosto - 2045
Findeter	217 meses	62,406	6.30	Septiembre - 2025	Octubre - 2043
Findeter	218 meses	98,992	6.30	Septiembre - 2025	Noviembre - 2043
Findeter	233 meses	27,177	6.30	Septiembre - 2025	Febrero - 2045
Findeter	180 meses	259,579	6.30	Septiembre - 2025	Septiembre - 2040
Findeter	240 meses	138,999	6.30	Septiembre - 2025	Septiembre - 2045
Findeter	240 meses	119,464	6.30	Diciembre - 2025	Diciembre - 2045
Findeter	240 meses	29,638	6.30	Diciembre - 2025	Diciembre - 2045
Findeter	228 meses	81,962	6.30	Agosto - 2025	Agosto - 2044
TOTAL		98,647,809			

Al 31 de diciembre de 2024					
Entidad	Plazo	Saldo crédito Capital+intereses	Tasa de desembolso	Fecha de inicio	Fecha final
Banco BBVA	12 meses	1,017,144	IBR+1,93	Abril - 2024	Abril - 2025
Banco BBVA	36 meses	2,337,506	IBR+2,12	Abril - 2024	Abril - 2027
Banco de Bogotá	33 meses	1,666,323	IBR+1,80	Julio - 2023	Abril - 2026
Banco Occidente	36 meses	3,053,316	IBR+1,60	Octubre - 2024	Octubre - 2027
Banco Occidente	36 meses	9,805,206	IBR+2,16	Noviembre - 2024	Noviembre - 2027
Banco Occidente	36 meses	3,000,876	IBR+1,55	Diciembre - 2024	Diciembre - 2027
Bancóldex	6 meses	392,072	DTF+5,85	Julio - 2024	Enero- 2025
Bancóldex	6 meses	151,271	DTF+5,85	Julio - 2024	Enero- 2025
Bancóldex	6 Meses	133,470	DTF+5,85	Julio - 2024	Enero- 2025
Bancóldex	6 Meses	629,869	DTF+5,85	Julio - 2024	Enero- 2025
Bancóldex	6 Meses	543,341	DTF+5,85	Agosto - 2024	Febrero- 2025
Bancóldex	6 Meses	709,222	IBR +3,55	Septiembre - 2024	Marzo- 2025
Bancóldex	6 Meses	424,532	IBR +3,55	Septiembre - 2024	Marzo- 2025
Bancóldex	6 Meses	682,709	IBR +3,55	Noviembre - 2024	Mayo- 2025
Bancóldex	6 Meses	1,479,365	IBR +3,55	Noviembre - 2024	Mayo- 2025

Al 31 de diciembre de 2024					
Entidad	Plazo	Saldo crédito Capital+intereses	Tasa de desembolso	Fecha de inicio	Fecha final
Bancóldex	6 Meses	835,745	IBR +3,55	Diciembre- 2024	Junio- 2025
Bancóldex	6 Meses	2,001,612	IBR +3,55	Diciembre- 2024	Junio- 2025
Bancóldex	6 Meses	915,724	IBR +3,55	Diciembre- 2024	Junio- 2025
Bancolombia	36 meses	6,717,858	IBR+2,75	Agosto - 2023	Agosto - 2027
Davivienda	30 meses	4,505,437	IBR+2,80	Diciembre - 2023	Junio - 2026
Findeter	120 meses	7,223,928	UVR +7,6	Octubre - 2023	Octubre - 2033
Findeter	120 meses	6,301,896	UVR +7,6	Octubre - 2023	Octubre - 2033
Findeter	120 meses	9,048,796	UVR +7,6	Octubre - 2023	Octubre - 2033
Findeter	120 meses	3,104,496	UVR +7,6	Noviembre - 2023	Noviembre - 2033
Findeter	120 meses	1,880,724	UVR +7,11	Abril - 2024	Abril - 2034
Findeter	120 meses	4,752,166	UVR +7,11	Mayo - 2024	Mayo - 2034
Findeter	120 meses	353,041	UVR +7,11	Mayo - 2024	Mayo - 2034
Findeter	180 meses	5,159,954	UVR +7,6	Mayo - 2024	Mayo - 2039
Findeter	120 meses	7,263,213	UVR +7,6	Junio - 2024	Junio - 2039
Findeter	120 meses	5,662,605	UVR +7,6	Junio - 2024	Junio - 2039
Findeter	180 meses	143,049	UVR +7,6	Julio - 2024	Julio - 2039
Findeter	180 meses	6,738,570	UVR +7,6	Julio - 2024	Julio - 2039
Findeter	144 meses	7,841,544	UVR +7,16	Noviembre - 2024	Mayo - 2039
Findeter	100 meses	813,141	UVR +4,3	Febrero - 2020	Diciembre - 2028
Findeter	100 meses	78,216	UVR +4,3	Abril - 2020	Agosto - 2028
Findeter	144 meses	907,462	UVR +5,05	Enero - 2020	Enero - 2032
Findeter	144 meses	154,864	UVR +4,6	Enero - 2020	Enero - 2032
Findeter	108 meses	29,488	6.13	Diciembre - 2024	Marzo - 2033
Findeter	240 meses	40,314	6.13	Diciembre - 2024	Diciembre - 2044
Findeter	179 meses	111,804	6.13	Julio - 2024	Junio - 2039
Findeter	180 meses	59,343	6.13	Julio - 2024	Julio - 2039
Findeter	240 meses	84,637	6.13	Julio - 2024	Julio - 2044
Findeter	180 meses	87,037	6.13	Agosto - 2024	Agosto - 2039
Findeter	237 meses	131,351	6.13	Agosto - 2024	Mayo - 2044
Findeter	240 meses	160,763	6.13	Agosto - 2024	Agosto - 2044
Findeter	240 meses	321,128	6.13	Septiembre - 2024	Septiembre - 2044
Findeter	180 meses	30,814	6.13	Septiembre - 2024	Septiembre - 2039
Findeter	240 meses	60,287	6.13	Septiembre - 2024	Septiembre - 2044
Findeter	240 meses	197,551	6.13	Octubre - 2024	Octubre - 2044
Findeter	180 meses	21,308	6.13	Octubre - 2024	Octubre - 2039
Findeter	240 meses	69,838	6.13	Septiembre - 2024	Septiembre - 2044
Findeter	240 meses	129,113	6.13	Octubre - 2024	Octubre - 2044
Findeter	240 meses	212,967	6.13	Octubre - 2024	Octubre - 2044
Findeter	240 meses	14,986	6.13	Octubre - 2024	Octubre - 2044
Findeter	240 meses	294,212	6.13	Noviembre - 2024	Noviembre - 2044
Findeter	120 meses	9,969	6.13	Noviembre - 2024	Diciembre - 2034
Findeter	240 meses	91,431	6.13	Diciembre - 2024	Diciembre - 2044
Findeter	240 meses	299,394	6.13	Diciembre - 2024	Diciembre - 2044
Findeter	180 meses	55,736	6.13	Diciembre - 2024	Diciembre - 2039
Findeter	240 meses	57,779	6.13	Diciembre - 2024	Diciembre - 2044
Findeter	240 meses	171,842	6.13	Diciembre - 2024	Diciembre - 2044
Findeter	240 meses	84,165	6.13	Agosto - 2024	Agosto - 2044
Leasing Banco Finandina	60 meses	10,654	28.28	Octubre -2021	Octubre -2026
Total		111,268,174			

La compañía no tiene obligaciones financieras con covenant que deben ser cumplidos anualmente.

Nota 17. Cuentas por pagar

Detalle de las cuentas por pagar

Cuentas por pagar	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Dividendos por pagar (*)	243	235
Honorarios Junta Directiva	60,152	46,288
Impuestos GMF	1,945	978
Proveedores	931,838	746,801
Retenciones y aportes laborales	620,275	582,420
Otras cuentas por pagar (**)	2,249,031	2,126,166
Total	\$ 3,863,484	\$ 3,502,888

(*) El saldo de dividendos se mantiene relativamente estable, con una variación neta de \$8, como resultado de los pagos efectuados durante el 2025 y del saldo de los dividendos pendientes al 31 de diciembre de 2024.

(**) Otras cuentas por pagar	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Seguro de vida	138,276	193,934
Saldo a favor (17.1)	108,701	93,878
Honorarios jurídicos 15% (17.2)	297,204	274,433
Cargo legal demandas (17.3)	146,812	193,451
Fondo nacional de garantías	72,930	233,192
Seguro incendio y terremoto	216,900	203,407
Gastos legales	77,307	50,423
Cuentas abandonadas ICETEX	3,624	3,624
Avalúos	252,228	572,091
Intereses GECOL	13,250	13,250
Evento de riesgo por pagar	7,176	47,575
Seguro desempleo	42,218	159,528
Seguros titularizadora	348,653	-
FGA consumo	52,573	11,909
50% por pagar - Acabados (17.4)	359,336	75,261
Fianza Mensual	8,891	-
Cheques Girados No Cobrados (17.5)	102,317	-
Sanciones ACH	635	-
Total Otras cuentas por pagar	\$ 2,249,029	\$ 2,126,166

Los principales rubros que componen las cuentas por pagar corresponden a proveedores, cuyas obligaciones son canceladas en un plazo inferior a 30 días. Dentro de otras cuentas por pagar, se incluyen principalmente obligaciones relacionadas con seguros, honorarios jurídicos, gastos legales y otros conceptos operativos asociados a la administración de los créditos.

Los seguros corresponden principalmente a seguros de vida, seguro de incendio y terremoto y seguro de desempleo, los cuales son recaudados a los clientes como parte de las cuotas de los créditos y se encuentran pendientes de pago a las aseguradoras al 31 de diciembre del 2025.

(17.1) Los saldos a favor se generan por mayor valor pagados por los clientes al realizar la cancelación total de préstamos.

(17.2) Honorarios jurídicos corresponde a los cobros realizados a los clientes de cartera vencida que están pendientes por girar a la casa de cobranzas correspondientes.

(17.3) Cargo legal demandas: Corresponden a cobros realizados a los clientes pendientes por pagar a las firmas encargadas de los procesos jurídicos.

(17.4) El 50% por acabados corresponde al valor pendiente de pago a las compañías contratistas que prestan servicios de mejoramiento de vivienda, de acuerdo con las condiciones contractuales establecidas.

(17.5) Cheques girados no cobrados: Son cheques emitidos por la entidad que, a la fecha de corte, no han sido cobrados por los beneficiarios.

Nota 18. Impuestos por pagar

El saldo de la cuenta es el siguiente:

Impuestos por pagar	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Impuesto ICA	359,578	263,451
Impuesto IVA	258,318	183,859
Impuesto Renta y Complementarios	3,114,457	2,077,265
Total	\$ 3,732,353	\$ 2,524,575

Impuesto de industria y comercio (ICA)

El saldo por impuesto de industria y comercio corresponde al valor causado en los diferentes municipios donde la Compañía desarrolla su actividad económica, neto de retenciones y autorretenciones practicadas.

Impuesto sobre las ventas (IVA)

El impuesto sobre las ventas por pagar corresponde al saldo a cargo determinado en la declaración del cuatrimestre Septiembre a diciembre de 2025, resultante de la diferencia entre el IVA generado y el IVA descontable del período.

Impuesto sobre la renta y complementarios

El saldo por impuesto sobre la renta corresponde al valor determinado en la declaración del período gravable 2025.

Nota 19. Títulos de Inversión en Circulación

El saldo de la cuenta es el siguiente:

Títulos de inversión en circulación	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Bonos hipotecarios	361,727,353	327,703,672
Bonos hipotecarios rendimientos - intereses	945,928	796,231
Bonos hipotecarios rendimientos - tasa	881,634	1,156,367
Gastos 1 emisión	(13,677)	(21,947)
Gastos 2 emisión	(44,464)	(63,485)
Gastos 3 emisión	(325,259)	(388,683)
Gastos 4 emisión	(1,564,443)	(1,146,545)

Títulos de inversión en circulación	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Descuento Prima Bonos	(1,060,419)	-
Gastos 5 emisión	(1,660,496)	
Total	\$ 358,886,157	\$ 328,035,610

A. Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013

Características de la emisión

La Superintendencia Financiera de Colombia por medio del oficio 2012108868-024 del 2 de octubre de 2013 se pronunció frente al cumplimiento de los requisitos correspondientes a la inscripción automática de los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA que hacen parte del programa de emisión y colocación.

A. Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013

Monto Total de la Emisión (UVR)	\$ 297.152.218,00
Monto colocado (UVR)	\$ 297.152.218,00
Ley de circulación	A la orden
Saldo capital a 31 de Diciembre de 2024 (UVR)	\$ 49.991.002,32
Saldo capital a 31 de Diciembre de 2025 (UVR)	\$ 33.285.401,76
Plazo de los títulos	15 años
Calificación	AAA por BRC Standard & Poors
Garantía General	Garantía como Emisor
Garantía Específica	Cartera financiada con la emisión (activo subyacente)
Garantía Adicional	La Nación a través de Fogafin, cubre el 100% del capital e Interés hasta el vencimiento

Rendimiento y forma de pago

Los Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013 tienen una tasa facial de 4,75% E.A en moneda UVR y tendrán pagos mensuales de capital e intereses. El pago se determinará con la UVR vigente el día de la obligación y será aquella suministrada por el Banco de la República. Estos pagos serán realizados a través de DECEVAL S.A, en su condición de depositario y agente administrador de la emisión.

Monto obtenido en la colocación (valor en pesos)

Los recursos se obtuvieron mediante tres subastas holandesas organizadas por la Bolsa de Valores de Colombia, el primer lote el día 12 de diciembre de 2013, el segundo lote en día 9 de junio de 2014 y el tercer lote el día 4 de diciembre de 2014. El cumplimiento de las operaciones fue en t+1. El siguiente cuadro muestra los valores en pesos que se obtuvieron en cada uno de los tres lotes:

	COP MILES
MONTO ADJUDICADO PRIMER LOTE	18.234.940
MONTO ADJUDICADO SEGUNDO LOTE	21.213.020
MONTO ADJUDICADO TERCER LOTE	21.479.465
TOTAL	\$ 60.927.425

Proyección de pagos

La siguiente es la proyección de pagos de capital teniendo en cuenta un escenario de prepagos del 12.5% anual:

AÑO	% AMORTIZACION
2026	4,961%
2027	3,713%
2028	2.528%

B. Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2015

La emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA 2015 fue aprobada por la Junta Directiva de CREDIFAMILIA en reunión celebrada el 06 de julio de 2015. La Junta Directiva de CREDIFAMILIA, tal como consta en el acta No 63 del 06 de julio de 2015, aprobó de manera unánime el Reglamento de Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA 2015, y las características generales de la Emisión y del Prospecto de Colocación de los Bonos Hipotecarios VIS-Credifamilia 2015.

Características de la emisión

La Superintendencia Financiera de Colombia por medio del oficio 2015067799-022-000 del 7 de diciembre de 2015 se pronunció frente al cumplimiento de los requisitos correspondientes a la inscripción automática de los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA que hacen parte del programa de emisión y colocación.

Rendimiento y forma de pago

B. Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2015

Monto Total de la Emisión (UVR)	\$ 539.630.000,00
Monto colocado (UVR)	\$ 539.630.000,00
Ley de circulación	A la orden
Saldo capital a 31 de Diciembre de 2024 (UVR)	\$ 189.108.595,61
Saldo capital a 31 de Diciembre de 2025 (UVR)	\$ 141.267.697,99
Plazo de los títulos	15 años
Calificación	AAA por BRC Standard & Poors
Garantía General	Garantía como Emisor
Garantía Específica	Cartera financiada con la emisión (activo subyacente)
Garantía Adicional	La Nación a través de Fogafin, cubre el 100% del capital e Interés hasta el vencimiento

Los Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2015 tienen una tasa facial de 4,80% E.A en moneda UVR y tendrán pagos mensuales de capital e intereses. El pago se determinará con la UVR vigente el día de la obligación y será aquella suministrada por el Banco de la República. Estos pagos serán realizados a través de DECEVAL S.A, en su condición de depositario y agente administrador de la emisión.

Monto obtenido en la colocación (valor en pesos)

Los recursos se obtuvieron mediante tres subastas holandesas organizadas por la Bolsa de Valores de Colombia, el primer lote el día 11 de diciembre de 2015, el segundo lote el día 10 de junio de 2016 y el tercer lote el día 2 de diciembre de 2016. El cumplimiento de las operaciones fue en t+1. El siguiente cuadro muestra los valores en pesos que se obtuvieron en cada uno de los tres lotes.

	COP MILES
MONTO ADJUDICADO PRIMER LOTE	35.264.562,00
MONTO ADJUDICADO SEGUNDO LOTE	40.720.150,00
MONTO ADJUDICADO TERCER LOTE	48.806.532,00
TOTAL	\$ 124.791.244,00

Proyección de pagos

La siguiente es la proyección de pagos de capital teniendo en cuenta un escenario de prepagos del 12.8% anual:

AÑO	% AMORTIZACION
2026	8,10%
2027	6.54%
2028	5.12%
2029	3,81%
2030	2,58%

C. Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017

La Junta Directiva de CREDIFAMILIA, tal como consta en el acta No. 91 del 17 de mayo de 2017, aprobó de manera unánime el Reglamento de Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA 2017, y las características generales de la Emisión y del Prospecto de Colocación de los Bonos Hipotecarios.

Características de la emisión

La Superintendencia Financiera de Colombia por medio del oficio 2017071605-019-000 del 6 de diciembre de 2017 se pronunció frente al cumplimiento de los requisitos correspondientes a la inscripción automática de los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA que hacen parte del programa de emisión y colocación.

Asimismo, la Junta Directiva de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. en sesión ordinaria celebrada el día 26 de diciembre de 2018, autorizó la reapertura de la Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017 ("Bonos Hipotecarias VIS"), lo cual consta en el Acta No. 109 del mismo órgano social.

La SFC por medio de Oficio bajo No de radicación 2018119253 del 27 de diciembre de 2018 aprobó la reapertura de la Emisión de los Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017 ("Bonos Hipotecarias VIS").

C. Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017

Monto Total de la Emisión (UVR)	\$ 806.873.603
Monto colocado (UVR)	\$806.873.603
Ley de circulación	A la orden
Saldo capital a 31 de Diciembre de 2024 (UVR)	\$ 509.040.996,77
Saldo capital a 31 de Diciembre de 2025 (UVR)	\$ 404.808.200,86
Plazo de los títulos	15 años
Calificación	AAA por BRC Standard & Poors
Garantía General	Garantía como Emisor
Garantía Específica	Cartera financiada con la emisión (activo subyacente)
Garantía Adicional	La Nación a través de Fogafín, cubre el 100% del capital e Interés hasta el vencimiento

Rendimiento y forma de pago

Los Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017 tienen una tasa facial de 4,19% E.A en UVR y tendrán pagos mensuales de capital e intereses. El pago se determinará con la UVR vigente el día de la obligación y será aquella suministrada por el Banco de la República. Estos pagos serán realizados a través de DECEVAL S.A, en su condición de depositario y agente administrador de la emisión.

Monto obtenido en la colocación

Los recursos se obtuvieron mediante dos subastas holandesas organizadas por la Bolsa de Valores de Colombia, el primer lote el día 14 de diciembre de 2017, el segundo lote se colocó el 27 de abril de 2018 y el tercer lote el 7 de mayo de 2019. El cumplimiento de las operaciones fue en t+1. El siguiente cuadro muestra lo que se obtuvo en el primer, segundo y tercer lote:

	COP MILES
MONTO ADJUDICADO PRIMER LOTE	59.890.106
MONTO ADJUDICADO SEGUNDO LOTE	65.109.709
MONTO ADJUDICADO TERCER LOTE	75.000.904
MONTO ADJUDICADO TERCER LOTE	61.292.300
TOTAL	\$ 261.293.019

Proyección de pagos

La siguiente es la proyección de pagos de capital teniendo en cuenta un escenario de prepagos del 11.67% anual:

AÑO	% AMORTIZACION
2026	9.458%
2027	7.954%
2028	6.567%
2029	5.290%
2030	4.107%
2031	3.003%
2032	1,544%

D. Emisión de Bonos Hipotecarios Sociales VIS Credifamilia 2023

La Junta Directiva de CREDIFAMILIA, tal como consta en el acta No. 191 del 25 de octubre de 2023, aprobó de manera unánime el prospecto del programa de emisión de emisión de Credifamilia y el programa de emisión, de los bonos hipotecarios sociales.

Características de la emisión

La Superintendencia Financiera de Colombia por medio del oficio 2023121347-014-000 del 21 de Diciembre de 2023 se pronunció frente al cumplimiento de los requisitos correspondientes a la inscripción automática del programa de emisión y colocación (PEC) los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA.

Asimismo, la SFC por medio de Oficio bajo No de radicación 2024034575-004-00 del 19 de marzo de 2024 aprobó la asignación del código ANN para la primera emisión de Bonos Hipotecarios Sociales por valor de trecientos mil millones de pesos (COP \$300.000.000) con cargo al cupo global del Programa de Emisión y Colocación, PEC, de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., en el Segundo Mercado.

Al respecto, de manera atenta le informo que el Código de Inscripción para la referida emisión es: COJ0WCBDH092.

D. Emisión de Bonos Hipotecarios Sociales VIS Credifamilia 2023

Monto colocado (UVR)	126.530.000
Ley de circulación	A la orden
Saldo capital a 31 de Diciembre de 2024 (UVR)	\$ 121.615.954,38
Saldo capital a 31 de Diciembre de 2025 (UVR)	\$ 165.409.199,87
Plazo de los títulos	15 años
Calificación	AAA por BRC Standard & Poors
Garantía General	Garantía como Emisor
Garantía Específica	Cartera financiada con la emisión (activo subyacente)
Garantía Adicional	La Nación a través de Fogafín, cubre el 100% del capital e Interés hasta el vencimiento

Rendimiento y forma de pago

Los Bonos Hipotecarios Sociales VIS Credifamilia 2023 tienen una tasa facial de 5.50% E.A en UVR y tendrán pagos mensuales de capital e intereses. El pago se determinará con la UVR vigente el día de la obligación y será aquella suministrada por el Banco de la República. Estos pagos serán realizados a través de DECEVAL S.A, en su condición de depositario y agente administrador de la emisión.

Monto obtenido en la colocación

Los recursos se obtuvieron mediante subasta holandesa organizada por la Bolsa de Valores de Colombia, el primer lote se realizó el día 03 de Abril de 2024. El cumplimiento de la operación fue en t+1. El siguiente cuadro muestra lo que se obtuvo en el lote:

	COP MILES
MONTO ADJUDICADO PRIMER LOTE	46.309.600
MONTO ADJUDICADO SEGUNDO LOTE	28.808.529
TOTAL	\$ 73.118.130

Proyección de pagos

La siguiente es la proyección de pagos de capital teniendo en cuenta un escenario de prepagos del 12.30% anual:

AÑO	% AMORTIZACION
2026	13.02%
2027	11.43%
2028	10.00%
2029	8.71%
2030	7.55%
2031	6.50%
2032	5.54%
2033	4,67%
2034	3,88%
2035	3,15%
2036	2,49%
2037	1.87%
2038	1,30%
2039	0,31%

E. Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2025

La Junta Directiva de CREDIFAMILIA, tal como consta en el acta No. 191 del 25 de octubre de 2023, aprobó de manera unánime el prospecto del programa de emisión de emisión de Credifamilia y el programa de emisión, de los bonos hipotecarios sociales.

Características de la emisión

La Superintendencia Financiera de Colombia por medio del oficio 2023121347-014-000 del 21 de Diciembre de 2023 se pronunció frente al cumplimiento de los requisitos correspondientes a la inscripción automática del programa de emisión y colocación (PEC) los Bonos Hipotecarios VIS-CREDIFAMILIA.

Asimismo, la SFC por medio de Oficio bajo No de radicación 2025213533-003-000 del 09 de diciembre de 2025 aprobó la asignación del código ANN para la segunda emisión de Bonos Hipotecarios Sociales por valor de trecientos mil millones de pesos (COP \$300.000.000) con cargo al cupo global del Programa de Emisión y Colocación, PEC, de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., en el Segundo Mercado. Al respecto, de manera atenta le informo que el Código de Inscripción para la referida emisión es: COJ0WCBDH109.

E. Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2025

Monto colocado (UVR)	166.100.000
Ley de circulación	A la orden
Saldo capital a 31 de diciembre de 2025 (UVR)	\$ 166.100.000
Plazo de los títulos	15 años
Calificación	AAA por BRC Standard & Poors
Garantía General	Garantía como Emisor
Garantía Específica	Cartera financiada con la emisión (activo subyacente)
Garantía Adicional	La Nación a través de Fogafín, cubre el 100% del capital e Interés hasta el vencimiento

Rendimiento y forma de pago

Los Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2025 tienen una tasa facial de 7.29% E.A en UVR y tendrán pagos mensuales de capital e intereses. El pago se determinará con la UVR vigente el día de la obligación y será aquella suministrada por el Banco de la República. Estos pagos serán realizados a través de DECEVAL S.A, en su condición de depositario y agente administrador de la emisión.

Monto obtenido en la colocación

Los recursos se obtuvieron mediante subasta holandesa organizada por la Bolsa de Valores de Colombia, el primer lote se realizó el día 17 de diciembre de 2025. El cumplimiento de la operación fue en t+1. El siguiente cuadro muestra lo que se obtuvo en el lote:

	COP MILES
MONTO ADJUDICADO PRIMER LOTE	65.941.234
TOTAL	\$ 65.941.234

Proyección de pagos

La siguiente es la proyección de pagos de capital teniendo en cuenta un escenario de prepagos del 11.90% anual:

AÑO	% AMORTIZACION
2026	14.8%
2027	12.9%
2028	11.3%
2029	9.9%
2030	8.6%
2031	7.5%
2032	6.5%
2033	5.7%
2034	4.9%
2035	4.2%
2036	3.7%
2037	3.1%
2038	2.7%
2039	2.3%
2040	1.9%

Nota 20. Pasivos por arrendamiento

El detalle de la cuenta derecho de uso es el siguiente:

Derecho de uso	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Pasivo derecho de uso	441,470	571,781
Total	\$ 441,470	\$ 571,781

El siguiente es el movimiento de los pasivos por arrendamientos:

	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Saldo año anterior	571,781	690,210
Pagos canon	(130,311)	(118,429)
Saldo neto	\$ 441,470	\$ 571,781

Nota 21. Beneficios a empleados

El detalle de la cuenta beneficios a corto plazo a empleados es el siguiente:

Beneficios a empleados	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Nómina	1,148,050	1,227,924
Cesantías consolidadas	596,280	562,724
Vacaciones consolidadas	494,845	486,744
Intereses sobre cesantías consolidadas	76,750	69,406
Total	\$ 2,315,925	\$ 2,346,798

Los beneficios a corto plazo a empleados incluyen las obligaciones por nómina, cesantías, intereses sobre cesantías y vacaciones consolidadas, reconocidas con base en el principio de devengo y exigibles dentro de los doce (12) meses siguientes al 31 de diciembre 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de estos beneficios es por valor de \$2.315.925, frente a \$2.346.798 al 31 de diciembre de 2024, presentando una variación neta explicada principalmente por la disminución en la nómina por pagar y la causación normal de las provisiones laborales.

Nota 22. Otros Pasivos

A 31 de diciembre de 2025 el detalle de la cuenta es el siguiente:

Otros pasivos	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Pasivo diferido Dentalud (22.1)	152,062	223,036
Otros frech	-	210
Ingreso cartera administrada Banco Av. Villas (22.2)	508,099	714,175
Abonos para aplicar (22.3)	205,514	259,128
Intereses en procesos de reestructuración (22.4)	6,472	6,472
Ingreso cartera administrada ACERCASA	-	69,777
Total	\$ 872,147	\$ 1,272,798

22.1. Corresponde al reconocimiento de los rendimientos asociados a las operaciones de crédito de consumo a tasa cero (0%), los cuales se difieren y se reconocen mensualmente en resultados, de acuerdo con el esquema de amortización establecido para cada crédito.

22.2. El siguiente es el detalle de los intereses de cartera administrada del Banco Av Villas:

	Total Administración	Administración Causada
Cartera en Pesos	1,434,956	1,178,387
Cartera en UVR	1,532,844	1,281,314
Total Administración	2,967,800	2,459,701
Administración por Causar	\$ 508,099	

22.3. Los abonos por aplicar corresponden a los pagos extraordinarios que realizan los clientes, que se aplican en el siguiente mes.

22.4. Los intereses en procesos de reestructuración corresponden a créditos de consumo que se encuentran en proceso de reestructuración y que se irán amortizando en la medida que los clientes cancelen.

Nota 23. Patrimonio de los accionistas

Capital social - Al 31 de diciembre de 2025, el capital se compone de (36.061.235 acciones) suscritas y pagadas cuyo valor nominal es de \$1.000 (en pesos) cada una.

Utilidad por acción - La Compañía determina la utilidad por acciones comunes ya que no hay suscritas acciones preferenciales.

Al corte del 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el patrimonio de los accionistas se compone de la siguiente manera:

Patrimonio de los accionistas	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Capital autorizado	60,000,000	60,000,000
Capital por suscribir	(23,938,765)	(23,938,765)
Capital suscrito y pagado	\$ 36,061,235	\$ 36,061,235
Prima en colocación acciones	1,321,816	1,321,816

Patrimonio de los accionistas	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Reserva legal	60,289,260	54,552,162
Utilidad Acumulada de ejercicios anteriores	-	-
Utilidad del periodo	16,163,030	10,431,170
Total	\$ 113,835,340	\$ 102,366,383

Nota 24. Ingresos

El detalle correspondiente a los ingresos es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Periodo de doce meses terminado en:	
	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Intereses de cartera de créditos	75,224,255	74,226,657
Reajuste de la unidad de valor real UVR Cartera de créditos	34,540,655	34,964,295
Valoración inversiones incluido UVR (TIPS)	2,740,215	1,837,048
Comisiones	4,757,923	3,608,834
Intereses depósitos a la vista	2,500,281	3,676,920
Reintegro de provisiones de cartera	5,174,631	3,685,923
Utilidad en valoración de inversiones a costo amortizado	539,132	598,497
Ingresos de administración de cartera	688,146	587,867
Venta de Bienes en dación de pago	-	52,291
Cambios en reexpresion TRM	-	88,018
Indemnización FNG	209,102	431,971
Otros Ingresos	973	4,472
Total	126,375,312	123,762,793

Nota 25. Intereses de Cartera de Créditos

El detalle correspondiente a los intereses de cartera es el siguiente:

Intereses de cartera de créditos	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Intereses de cartera de créditos de vivienda	72,137,148	73,171,422
Intereses de cartera de créditos de consumo	2,381,042	429,287
Intereses de cartera de créditos de comercial	706,065	625,948
Total	75,224,255	74,226,657

El incremento en los intereses de cartera de créditos respecto al período anterior corresponde principalmente al crecimiento de la cartera colocada, especialmente en la modalidad de créditos de consumo, así como al aumento en el saldo promedio de la cartera de vivienda y comercial.

Nota 26. Otros ingresos

El siguiente corresponde al detalle de otros ingresos:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Ingresos de administración de cartera	688,146	587,867
Venta de Bienes en dación de pago	-	52,291
Cambios en reexpresion TRM	-	88,018
Indemnización FNG	209,102	431,971
Otros Ingresos	972	4,472
Total	898,221	1,164,619

Nota 27. Gastos por beneficios a empleados

El siguiente corresponde al detalle de Beneficios a empleados:

Gastos por beneficios a empleados	Periodo de doce meses terminado en:	
	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Salario integral	2,774,396	2,633,130
Sueldos	7,157,019	6,446,813
Horas extras	7,116	6,034
Auxilio de transporte	325,253	261,999
Cesantías	749,166	695,277
Intereses sobre cesantías	90,069	81,263
Prima legal	737,987	684,368
Vacaciones	635,914	691,503
Bonificaciones	709,715	913,152
Indemnizaciones	131,732	233,881
Caja de compensación	543,555	513,682
Incapacidades	66,272	11,642
Comisiones	876,387	1,099,457
Dotación	34,410	33,490
Capacitación al personal	4,000	-
Aportes de salud	257,583	247,397
Aportes pensiones	1,265,643	1,289,038
Rodamiento	106,368	136,752
Total	\$ 16,472,585	15,978,878

Nota 28. Otros gastos

El siguiente corresponde al detalle de otros gastos:

Otros gastos Generales de Administración	Periodo de doce meses terminado en:	
	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Servicios bancarios	3,988,857	3,689,370
Honorarios	1,044,118	1,122,462
Honorarios Revisoría Fiscal	188,051	178,756
Reexpresión de otros activos - TRM	117,281	-
Impuestos	1,788,833	1,812,635
Arrendamientos	402,982	422,492
Contribuciones y afiliaciones	256,419	210,632
Seguros	106,051	118,850
Mantenimiento y reparaciones	52,244	54,910
Adecuación e instalación de oficinas	21,834	16,382
Depreciación derecho de uso	245,364	245,364
Amortización Activos Intangibles	539,639	204,768
Diversos (1)	5,736,213	5,299,626
Pérdida En Venta De Bienes Recibidos En Pago Y Restituidos	18,534	-
Total	14,506,420	13,376,247

El siguiente corresponde al detalle de diversos:

Diversos (1)	Periodo de doce meses terminado en:	
	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Servicios de aseo de vigilancia	11,647	9,478
Publicidad y propaganda	628,892	654,679
Relaciones publicas	447,832	317,381

Diversos (1)	Periodo de doce meses terminado en:	
	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Servicios públicos	198,633	212,109
Procesamiento electrónico de Datos (*)	1,973,292	1,930,728
Gastos de viaje	16,998	34,732
Transporte	21,358	16,338
Útiles y papelería	11,454	6,632
Otros gastos (1.1)	2,350,583	2,116,464
Riesgo operativo	75,524	1,085
Total	\$ 5,736,213	\$ 5,299,626

(*) El rubro de procesamiento electrónico de datos comprende gastos relacionados con servicios tecnológicos, infraestructura en la nube, licenciamientos, hosting, certificación digital y servicios prestados por proveedores especializados, tales como AWS, Dataseg y Masivian, Salesforce entre otros.

La variación presentada entre los períodos comparativos obedece principalmente a cambios en los costos asociados a los servicios de procesamiento electrónico de datos e infraestructura tecnológica, derivados de ajustes contractuales y variaciones en el volumen transaccional de la Compañía.

El siguiente corresponde al detalle de otros gastos:

Otros gastos (1.1)	Periodo de doce meses terminado en:	
	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Información comercial	634,617	622,481
Capacitación al personal	194,368	91,736
Atención a empleados	124,898	135,259
Cafetería y elementos de aseo	37,480	35,210
Gastos notariales y de registro	19,520	10,135
Iva gasto no descontable	779,747	653,341
Custodia de documentos	81,681	65,827
Correo	46,631	39,047
Retenciones asumidas	4,920	5,333
IVA COF	421,074	451,218
Impuesto al consumo	5,647	6,877
Total	\$ 2,350,583	\$ 2,116,464

Nota 29. Transacciones con partes relacionadas:

A 31 de diciembre de 2025			
Nombre	Saldo Pasivos	Honorarios	Intereses CDT'S
Miembros de la junta directiva	60,152	345,911	
Accionistas	440,958		10,980
Otros relacionados	3,476,155		86,817
Total	\$ 3,977,265	\$ 250,536	\$ 107,743

A 31 de diciembre de 2025			
Nombre	CDT saldo	No transacciones	Promedio tasa
Accionistas	440,958	9	9.96%
Otros relacionados	3,476,155	65	9.99%
Total	\$ 3,917,113	74	

Al 31 de diciembre de 2025, los CDT's mantenidos con partes relacionadas presentaron un saldo total de \$3,917,113, con 74 transacciones realizadas y tasas promedio que oscilaron entre 9.96% y 9.99%.

A 31 de diciembre de 2024

Nombre	Saldo Pasivos	Honorarios	Intereses CDT'S
Miembros de la junta directiva	46.288	322.400	-
Accionistas	1.530.695	-	72.446
Otros relacionados	3.244.751	-	141.666
Total	\$ 4.821.734	\$ 322.400	\$ 214.112

A 31 de diciembre de 2024

Nombre	CDT saldo	No transacciones	Promedio tasa
Accionistas	1.530.695	14	12,37%
Otros relacionados	3.244.751	58	11,62%
Total	\$ 4.775.446	72	

Al 31 de diciembre de 2024, los CDT's mantenidos con partes relacionadas presentaron un saldo total de \$4.775.446, con 72 transacciones realizadas y tasas promedio que oscilaron entre 11,62% y 12,37%. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, las condiciones pactadas en las operaciones con partes relacionadas no presentaron cambios significativos frente al período anterior.

Las operaciones con otros relacionados corresponden a certificados de depósito a término de accionistas y otros tales como empleados, familiares de los empleados y accionistas, la tasa para estos certificados de depósito a término no tiene ningún beneficio se mantienen acorde a la tasa de mercado.

Nota 30. Gasto por impuesto de renta

El saldo de la cuenta es el siguiente:

	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 diciembre 2024
Utilidad Contable	19,141,530	12,508,538
+Diferencias Permanentes	148,954	1,339,894
Utilidad Depurada	19,290,484	13,848,432
(-) Impuesto Depurado	2,893,573	2,077,265
Tasa Mínima de Tributación (15%)	15.00%	15.00%

Para la compañía se presentaron cambios significativos en la última reforma tributaria Ley 2277 de 2022, teniendo en cuenta que en el artículo 10 se adiciono parágrafo 6 al artículo 240 del Estatuto Tributario, en él se incluye el cálculo de la tasa mínima de tributación en Colombia, lo anterior no estipula dentro de las rentas exentas a descontar en el cálculo la correspondiente a " Los rendimientos financieros provenientes de créditos para la adquisición de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, sea con garantía hipotecaria o a través de leasing financiero, por un término de 5 años contado a partir de la fecha del pago de la primera cuota de amortización del crédito o del primer canon del leasing." Art 235-2 Numeral 4 Literal e, renta exenta que aplica a Credifamilia, debido a lo anterior la Compañía ha realizado el procedimiento establecido en el parágrafo 6 del artículo 240 del Estatuto Tributario y ha obtenido la tasa de tributación depurada obteniendo así un resultado igual al 15% por lo que no se realizan ajustes conciliatorios para lograr el mínimo requerido.

Cambios normativos

Los siguientes son los cambios más importantes en temas normativos, en el Impuesto sobre la Renta y Complementarios, para la Compañía:

- a. De acuerdo con lo contemplado en la Ley 2277 de 2022, la tarifa sobre la renta líquida gravable será del 35%, a partir del año gravable 2022.
- b. Se creó por los años gravables 2023 al 2027 una sobretasa al impuesto de renta y complementarios, a cargo de las entidades financieras que tengan renta gravable igual o superior a 120.000 UVT. Para lo cual, dichas entidades por estos años deberán liquidar 5 puntos adicionales sobre la base de renta y complementarios.
- c. Con la Ley 2277 de 2022 Se crea una tasa mínima de tributación que se calculará a partir de la utilidad financiera depurada, la cual no podrá ser inferior al 15.
- d. A partir del año gravable 2019 son deducibles el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones, que efectivamente se hayan pagado durante el año o período gravable por parte del contribuyente, que tengan relación de causalidad con su actividad económica, con excepción del impuesto sobre la renta y complementarios, el impuesto al patrimonio y el impuesto de normalización.
- e. Conforme a la Ley 2277 de 2022, a partir del año 2023 se elimina el descuento tributario del impuesto sobre la renta del 50% del impuesto de industria y comercio, avisos y tableros y solo se permitirá tomar como deducción.
- f. El Gravamen a los Movimientos Financieros -GMF-, sigue siendo deducible al 50%, Art 115 ET.
- g. A partir del año 2021 la renta presuntiva disminuye al 0%.
- h. A partir del año gravable 2018, se presenta una limitación en la aceptación de los costos y deducciones pagados en efectivo Art 771-5 ET actualmente aplica, el menor valor entre el cuarenta por ciento (40%) de lo pagado, que en todo caso no podrá superar de cuarenta mil (40.000) UVT, y el treinta y cinco por ciento (35%) de los costos y deducciones totales.
- i. Medidas extraordinarias por emergencia fiscal (Decreto 1474 de 2025) sobretasa del 15% para el sector financiero por concepto de impuesto de renta en 2026, llevando la tarifa al 50%, con anticipo del 100% sobre la base del año anterior, pagadero en dos cuotas. “se encuentra actualmente suspendido por la Corte Constitucional mediante el Auto 082 del 29 de enero de 2026 hasta tanto la Sala Plena de la Corte Constitucional profiera una decisión de fondo”.

Reconciliación de la tasa efectiva de tributación

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a Credifamilia estipulan que en Colombia:

Para el año 2025 y 2024, conforme con la Ley de reforma tributaria 2277 de 2022, la tarifa de impuesto de renta es del 35% y para las instituciones financieras que obtengan en el periodo una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT se aplican 5 puntos adicionales.

El impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 15% sobre la utilidad depurada de acuerdo a lo estipulado en el parágrafo 6 del Artículo 240 del estatuto tributario. El parágrafo establece una tasa mínima de tributación para los contribuyentes del impuesto sobre la renta que se calculará a partir de la utilidad financiera depurada. Esta tasa mínima se denominará Tasa de Tributación Depurada (TTD) la cual no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) y será el resultado de dividir el Impuesto Depurado (ID) sobre la Utilidad Depurada (UD)

Impuesto a Adicionar = (Utilidad Depurada *15%)-Impuesto Depurado	(84.928)
Utilidad Depurada	19.290.484
Tasa de tributación depurada 15%	2.893.573
Impuesto Depurado	2.978.500

*) IA - Impuesto a Adicionar. UD - Utilidad Depurada TTD - Tasa de tributación depurada ID - Impuesto Depurado

Concepto	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	19.141.530	12.508.538
Gasto de impuesto teórico calculado de acuerdo con las tasas tributarias vigentes (Año 2025 - 35% y 2024 - 35%)	2.978.500	2.077.265
Más o menos impuestos que aumenta o disminuye el impuesto teórico		
GMF no deducible	313.922	258.878
Otras provisiones no deducibles	(164.968)	250.000
Rentas exentas	(35.345.235)	(41.672.894)
Gasto por Re expresión UVR de Bonos Y Cartera Pasiva	20.219.526	21.669.469
Total gasto por impuesto del periodo	(11.998.255)	(17.417.282)
Tasa efectiva del impuesto	(63%)	(139%)

La tasa efectiva de impuestos de Credifamilia a diciembre del 2025 fue -63%. Las principales diferencias se originan en gastos no deducibles (50% GMF, Sanciones, Reintegro de provisiones Créditos Desembolsados 2011-2016 y Gasto por Re expresión UVR de Bonos Y Cartera Pasiva) y en el beneficio de Renta exenta establecido en el literal e del numeral 4 del Artículo 235-2 ET

Nota 31. Impuesto Diferido

La Compañía determina el impuesto a las ganancias de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes en Colombia y reconoce el impuesto diferido de acuerdo con lo establecido en la NIC 12 - Impuesto a las Ganancias, aplicable a las diferencias temporarias entre las bases contables y fiscales de los activos y pasivos.

Al cierre del período, la Compañía identificó y calculó las diferencias temporarias deducibles y gravables que darían lugar al reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido a una tarifa del 35% teniendo en cuenta que se proyecta una renta líquida inferior a las 120.000 UVT en la declaración de renta del año 2025, las diferencias principalmente se encuentran asociadas a inversiones medidas a valor razonable, gasto por Re expresión de bonos, pasivos estimados, provisiones y los pasivos laborales no consolidados en cabeza del trabajador cuyo tratamiento contable difiere del fiscal.

Sin embargo, la Compañía no reconoció contablemente el activo y el pasivo por impuesto diferido, dado que, con base en las proyecciones financieras y fiscales disponibles, se generará saldo a favor en la declaración de renta, lo anterior teniendo en cuenta, saldo a favor año anterior, retenciones prácticas y autorretenciones realizadas.

El detalle de las diferencias temporarias y del impuesto diferido calculado, pero no reconocido al cierre del período es el siguiente:

Concepto	Contable	Fiscal	Diferencia	Tarifa	Impuesto diferido no reconocido
Inversiones medidas a Valor Razonable	47.595.719	47.656.390	- 60.671	35%	21.235
Diferencias en depreciación de activo	317.576	368.584	- 51.008	35%	17.853
Gasto por Re expresión de Bonos UVR	358.886.157	341.729.319	17.156.838	35%	6.004.893
Gasto por Re expresión de UVR Cartera Pasiva	69.597.360	66.534.671	3.062.688	35%	1.071.941
Beneficios a empleados (provisiones nomina)	1.148.050	-	1.148.050	35%	401.818
Total activo por impuesto diferido no reconocido	477.544.862	456.288.964			7.517.739

Concepto	Contable	Fiscal	Diferencia	Tarifa	Impuesto diferido no reconocido
Provisiones contables no deducibles fiscalmente	3.180.868	3.202.030	- 21.161	35%	7.406
Total pasivo por impuesto diferido no reconocido	3.180.868	3.202.030			7.406

Nota 32. Gobierno Corporativo

La Administración y la Junta Directiva de la entidad, en desarrollo de lo establecido por la regulación, particularmente la Superintendencia Financiera de Colombia, han adoptado el Código de Buen Gobierno Corporativo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

Credifamilia CF en su calidad de emisor de valores, encontrándose inscrita en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE, adopta las recomendaciones aplicables a la Compañía sugeridas a través del Código de Mejores Prácticas Cooperativas- Código País.

32.1. Junta Directiva y Alta Gerencia

La Junta Directiva es el órgano máximo de dirección, responsable de la obtención de resultados razonables para los socios y de la supervisión del rendimiento de los ejecutivos clave. A su vez, está encargada de prevenir los conflictos y equilibrar los intereses de los distintos grupos.

Igualmente, la Junta Directiva es reponsable de la administración de los riesgos de las operaciones del negocio. Realiza funciones de control sobre las distintas áreas de la Compañía, especialmente sobre la implementación, desarrollo y adecuado cumplimiento de los distintos sistemas de administración de riesgos SIAR, Conductas y SARLAFT. En esa medida, la Junta Directiva tiene a su cargo establecer políticas, aprobar manuales de procedimientos, designar a los funcionarios encargados de la administración de dichos riesgos, hacer seguimiento y pronunciarse periódicamente sobre los informes de riesgos presentados por la administración, la Revisoría Fiscal y la Auditoría Interna, y ordenar los recursos técnicos y humanos necesarios para implementar y mantener en funcionamiento los sistemas de administración de riesgos.

La Junta Directiva creó el Comité de Riesgos que tiene por objeto apoyar a la Junta Directiva y a la Presidencia de la entidad en la definición, seguimiento y control de las políticas generales de gestión de riesgos. En esa medida, trabaja con la Junta Directiva en el diseño y control de políticas, estrategias y metodologías de mejoramiento sobre los diversos procesos de administración de riesgos, y realiza seguimiento al estado de los distintos sistemas de administración de riesgos de la sociedad.

La Presidencia de la Compañía es la máxima autoridad inmediata de la Compañía, y tiene a su cargo dirigir y controlar el funcionamiento de la misma, ejercer la representación legal en todos los negocios y contratos con terceros en relación con el objeto de la sociedad, ejecutar las políticas y estrategias ordenadas por la Junta Directiva de la sociedad.

Con la Junta Directiva, es responsable de la administración de los riesgos de las operaciones del negocio. En particular, tiene a su cargo verificar que los procedimientos establecidos, desarrollen todas las políticas adoptadas por la Junta Directiva, adoptar las medidas adecuadas como resultado de la evolución de los perfiles de riesgo, garantizar que la infraestructura tecnológica cumpla con los criterios y requisitos para la adecuada gestión de los riesgos, proveer los recursos humanos y técnicos necesarios para implementar y mantener en funcionamiento los sistemas de administración de riesgos, y apoyar de forma eficiente y oportuna a las áreas encargadas de la administración de los sistemas de riesgos.

La Gestión de los Riesgos de la Compañía está encabezada por la gerencia de Riesgos, quien también desempeña el cargo de Oficial de Cumplimiento Principal. El gerente de Riesgos es responsable por la implementación de los sistemas de riesgos, incluyendo la totalidad de los procesos de gestión, la identificación de los factores de riesgo, la medición, evaluación, monitoreo y control de los riesgos a los que está expuesta la entidad. Para la ejecución de sus funciones cuenta con un equipo calificado en temas de estadística, riesgos financieros, y análisis financiero y de crédito.

32.2 Políticas y División de Funciones

En aras de una buena administración de riesgos, acorde con el tamaño y orientación de la organización, que trascienda el cumplimiento normativo y haga de la gestión de riesgo, el elemento fundamental en el cumplimiento de los objetivos y metas trazadas por los accionistas, la Junta Directiva y el equipo de trabajo de CREDIFAMILIA CF, así como la base del diseño y desarrollo de la estrategia comercial, CREDIFAMILIA CF ha pensado y estructurado la organización con la perspectiva de riesgos.

Las políticas de cada uno de los sistemas de administración de riesgos son propuestas por la administración de la entidad a la Junta Directiva, órgano que las aprueba y ordena su divulgación a todos los funcionarios de la Compañía. Las políticas de gestión de riesgos están incluidas en los Manuales de Procedimientos y se aplican de forma integral en todos los procesos internos de la entidad. Estas políticas se han establecido siguiendo las instrucciones y lineamientos impartidos por la Superintendencia Financiera; y los criterios de la Administración y la Junta Directiva, de acuerdo con la naturaleza, tamaño y objeto de la Compañía.

Como se mencionó previamente, la Gerencia de Riesgos tiene a su cargo la gestión integral de los riesgos de la entidad. Incluyendo los riesgos de crédito, liquidez, mercado, operativo y lavado de activos y financiación del terrorismo. En esa medida, el gerente de Riesgos es responsable de la totalidad de los procesos de gestión, la identificación de los factores de riesgo, la medición, evaluación, monitoreo y control de los riesgos a los que está expuesta la entidad.

32.2.1 Reportes a la Junta Directiva

Para cada sistema de administración de riesgos, se presentan informes al Presidente y a la Junta Directiva en la periodicidad requerida. El Oficial de Cumplimiento reporta de forma trimestral los resultados de la gestión realizada y la evolución del perfil de riesgo. Por su parte, el gerente de Riesgos, en conjunto con el Presidente de la Sociedad, presentan a la Junta Directiva informes semestrales de SARO, mensuales de SARL, y constantes de SARC, SARM, en general de la reportería obligatoria del SIAR. De la misma forma, el Comité de Riesgos se reúne por lo menos de forma semestral y presenta informe a la Junta Directiva de los temas que considere relevantes.

En cuanto al riesgo de liquidez, la información respecto de las posiciones en riesgo se reporta en forma detallada. Adicionalmente, se realizan reportes intermedios que contienen las exposiciones por tipo de riesgo, por área de negocio y por portafolio y los incumplimientos a los límites, así como las operaciones vinculadas a la entidad.

Conforme con lo establecido en el Sistema de Control Interno y con las disposiciones normativas específicas, el área de Auditoría Interna presenta semestralmente al Comité de Auditoría un informe de seguimiento sobre los niveles de exposición de riesgo, sus implicaciones y las medidas adoptadas por la administración para su control o mitigación, el cual es presentado a su vez por parte del Comité señalado, a la Junta Directiva de la Compañía.

32.2.2 Infraestructura Tecnológica

Credifamilia CF ha diseñado e implementado un esquema tecnológico con las siguientes características: i) Permite realizar modificaciones de forma rápida y sencilla, ii) Se enfoca en el cliente y se ajusta a sus necesidades, iii) Aprovechar las capacidades y recursos del mundo global, y iv) Permite la rápida definición de nuevos productos y el ajuste o modificaciones a los existentes.

Como una buena práctica, teniendo en cuenta que el adecuado funcionamiento del sistema es un punto vital para el funcionamiento de la Compañía, Credifamilia CF ha definido trasladar la carga de administrar el hardware y el software requerido a un tercero especializado, de forma que la Compañía se centre en el desarrollo de su objeto social. La tercerización de una parte importante de la administración de su infraestructura tecnológica conlleva las siguientes ventajas: i) Acceso a la mejor y más moderna tecnología, ii) Apoyo de un grupo de profesionales calificados, con conocimiento del negocio y completo dominio del software para la administración de las operaciones diarias de la Compañía, iii) Plataforma moderna y robusta para atender la demanda que pueda generar la Compañía, iv) Infraestructura técnica que cumple satisfactoriamente los requisitos y lineamientos impartidos por la Superintendencia Financiera en materia de seguridad y continuidad de negocio, sumadas a las mejores prácticas y recomendaciones dadas por los demás países donde el sistema seleccionado se encuentra operando, v) Minimizar los riesgos operativos generados por la obsolescencia tecnológica, vi) Además de contar con la funcionalidad requerida, el software permite acceder a nuevas funcionalidades fácilmente.

Las áreas de control y gestión de riesgos cuentan con infraestructura tecnológica adecuada, integrada al Core Bancario, que brinda información y resultados, de acuerdo con el tipo de operación que se realiza y el volumen de operaciones. En esa medida, se incorporan módulos de control de lavado de activos y financiación del terrorismo y de tesorería para los riesgos de LA/FT y liquidez; y se incorporan controles de riesgo de crédito en distintos componentes del sistema, como originación, seguimiento y cobranza.

Cada uno de estos módulos se ha desarrollado, o se encuentra en desarrollo de acuerdo con las necesidades de la Compañía conforme ésta crece y se diversifica. En esa medida, se trata de módulos dinámicos que responden fácilmente a las necesidades y requerimientos de la Compañía.

32.2.3 Metodologías para la Medición de Riesgos

Credifamilia CF ha adoptado distintas metodologías de medición de riesgos de acuerdo con las características de cada uno de ellos. Se trata de metodologías que se ajustan a las necesidades y naturaleza de la Compañía y tienen en cuenta el volumen de sus operaciones y la diversidad en el tipo de operaciones. En cada caso, la Compañía determina la posibilidad o probabilidad de ocurrencia del riesgo y su impacto en caso de materializarse. Generando planes de acción y responsables de la implementación de cada uno de los controles definidos con el objeto de lograr un riesgo residual bajo.

Estructura Organizacional

En el mediano plazo, teniendo en cuenta el tamaño y las necesidades de la Compañía, Credifamilia CF ha planteado una estructura organizacional con un equipo directivo conformado por un Presidente, dos (2) Vicepresidencias, tres (3) gerencias, Secretaría General y Auditor Interno.

La estructura organizacional busca independencia entre el front, el middle y el back office, que están plenamente identificados, tanto para las operaciones de tesorería como para las operaciones de crédito. Al interior de las áreas de riesgos y financiera existe independencia para la negociación, el control de riesgos y de contabilización, sin perjuicio del volumen o tipo de operaciones realizadas por Credifamilia CF. Teniendo en cuenta el corto período de funcionamiento de la Compañía, la administración busca mejorar diariamente en cada uno de estos procesos.

32.2.4 Recurso Humano - Gerencia de Riesgos

El área de Riesgos está conformada por el Gerente de Riesgos y un equipo compuesto por el Coordinador, y a especialistas en riesgos por Sistemas de Administración de Riesgos. El área cuenta con personal altamente calificado a nivel académico y profesional, conforme se ha definido en las políticas de competencias y perfiles definidos por la Compañía. La contratación de personal idóneo es un factor que se considera minimizador de los riesgos propios del negocio; de acuerdo con la labor a realizar, se requiere un grado de capacitación y experiencia de forma que la Compañía no se vea inmersa en errores operativos, de negociación y de apreciación del riesgo.

32.2.5 Verificación de Operaciones

La verificación de las operaciones se realiza a través de la Vicepresidencia de Operaciones, permitiendo garantizar que se cumpla con todos los procedimientos establecidos en la regulación y las políticas internas. Las operaciones realizadas cuentan con los soportes documentales y tecnológicos que permiten la verificación del cumplimiento de las condiciones de aprobación. Existen además controles previos segregados para su oportuna verificación.

32.2.6 Auditoria

Credifamilia CF cuenta con un área de Auditoría Interna elegido por la Junta Directiva y una Revisoría Fiscal elegida por la Asamblea General de Accionistas. Ambas instancias realizan revisiones y evaluaciones periódicas que buscan garantizar el cumplimiento de los controles establecidos por la Compañía para recomendaciones en los casos que haya lugar. Las Recomendaciones propuestas por la Auditoria han sido atendidas o respondidas oportunamente por la Compañía. Durante el año 2025 no se presentaron situaciones relevantes, ni se identificaron situaciones que afecten las condiciones en que se realizaron las operaciones de la compañía y se considera que las mismas revelan razonablemente la

situación económica y el valor de los activos de la compañía, así como la transparencia de la información financiera.

32.2.7 Impacto Social

- Indicadores del Reporte Anual sobre el uso de los recursos en nuevos préstamos de Credifamilia

INDICADOR	DEFINICIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
Información sobre el uso de los recursos		
Porcentaje de los recursos de la titularización dirigidos a la originación de nuevos créditos para la adquisición de vivienda VIS y VIP, desagregado por tipo.	Monto total de los recursos de la titularización desembolsados para nuevos créditos de compra de Vivienda VIS y VIP durante el año calendario, como porcentaje del monto total de los recursos de la titularización desembolsados para nuevos créditos de compra de Vivienda VIS y VIP durante el mismo periodo. Desagregado por tipo (VIS y VIP)	33,89%
Porcentaje de los recursos de la titularización dirigidos a la adquisición de vivienda VIS y VIP por mujeres (*), desagregado por tipo.	Monto total de los recursos de la titularización desembolsados para nuevos créditos de compra de Vivienda VIS y VIP por mujeres durante el año calendario, como porcentaje del monto total de los recursos de la titularización desembolsados para nuevos créditos de compra de Vivienda VIS y VIP durante el mismo periodo. Desagregado por tipo (VIS y VIP)	19,15%
Número de clientes financiados por la titularización	Cantidad de nuevos créditos hipotecarios financiados por los recursos de la titularización durante el mismo periodo.	310
Porcentaje de los recursos de la titularización pendientes de colocación	Monto total de los recursos de la titularización que no han sido colocados al final del año calendario, como porcentaje del monto total de la titularización.	66,11%

INDICADOR	DEFINICIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
Información sobre el impacto en el Segmento de Vivienda Social (incluye VIS, VIP y Mejoramiento)		
Monto total de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por tipo.	Monto total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia. Desagregado por tipo.	\$664.614.663

INDICADOR	DEFINICIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
Número de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por tipo.	Número total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia. Desagregado por tipo.	14.794
Monto total de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia otorgados a mujeres (*)	Monto total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia, otorgados a mujeres.	\$362.387.784
Número de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia otorgados a mujeres (*)	Número total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia otorgados a mujeres.	8.188
Número de clientes con préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia.	Número de clientes con préstamos vigentes al final del año calendario. Si un cliente tiene más de un préstamo vigente al final del año, debe contarse una sola vez en este indicador.	14.672
Número de clientes mujeres (*) con préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia.	Número de clientes mujeres con préstamos vigentes al final del año calendario.	8.132

INDICADOR	DEFINICIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
Información sobre el impacto en el Segmento de Vivienda Social (incluye VIS, VIP y Mejoramiento)		
Monto total de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por nivel de ingreso.	Monto total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia. Desagregado por nivel de ingreso (SMMLV).	\$632.739.308
Número de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por nivel de ingreso.	Número total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia. Desagregado por nivel de ingreso per cápita del hogar (SMMLV).	14.472

INDICADOR	DEFINICIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
Monto de préstamos de la cartera de vivienda social a población vulnerable como porcentaje del portafolio de vivienda social de Credifamilia	Monto total de préstamos vigentes, al final del año calendario, dirigido a la población vulnerable (ingreso del hogar de hasta 3 SMMLV) dividido por el monto total de préstamos vigentes VIS y VIP de Credifamilia, al final del año calendario	95,20%
Monto de préstamos desembolsados para la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por tipo.	Monto total de préstamos desembolsados, durante el año calendario, para la compra de vivienda VIS y VIP, desagregado por VIS y VIP	\$70.930.820
Número de préstamos desembolsados para la cartera de vivienda social. Desagregado por tipo.	Número total de préstamos desembolsados, durante el año calendario, para la compra de vivienda VIS y VIP, desagregado por VIS y VIP	1.359

*Se consideran como hogares vulnerables aquellos que se encuentran por debajo de la media del ingreso nacional. Según el DANE, para el 2023 fue de \$1.064.986, equivalente al 92% de 1 SMMLV de ese año. Teniendo en cuenta que el promedio nacional del número de personas por hogar es de 3.9 (DANE), sería posible determinar que un hogar con 4 SMMLV está por debajo del ingreso medio nacional. Para acotar este grupo en aquellos de menor ingresos y reportar con base a éstos, se establece el límite de ingresos por hogar de 3 SMMLV

Nota 33. Controles de Ley

En relación con el período que se reporta, Credifamilia CF ha cumplido con los requerimientos de ley a saber: encaje, patrimonio técnico, relación de solvencia y demás controles de ley. El patrimonio técnico no puede ser inferior al (9%) de los activos en moneda nacional, ponderados por el nivel de riesgo, conforme lo señala el artículo 2° del decreto 1720 de 2001.

La clasificación de los activos de riesgo en cada categoría se efectúa aplicando los porcentajes determinados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Nota 34. Compromisos y Contingencias

A 31 de diciembre 2025 y 2024, la compañía no conoce ningún acontecimiento de importancia relativa que pueda incidir en sus resultados, así como de procesos judiciales en contra u otras contingencias de pérdidas que requieran ser revelados o registrados en los estados financieros.

Procesos Judiciales en Contra

A 31 de diciembre de 2025 no existe ningún proceso laboral en contra de Credifamilia CF en ninguna instancia judicial o administrativa, de ideal forma se hace constar que a la misma fecha no se cuentan con contingencias judiciales en contra de Credifamilia CF cuyo valor sea igual o superior al menor valor entre el 2,5% de los activos o el 2,5% de los ingresos operaciones de la entidad, o que puedan ponerle en riesgo de forma alguna, conforme con los estados financieros de fin de ejercicio a corte de diciembre de 2025.

Procesos Jurídicos de cobranza Cartera

Al cierre del año 2025, CF tiene un total de 905 procesos jurídicos de cobranza de cartera. Estos procesos son de tipo ejecutivo para la efectividad de la garantía real, con un saldo de capital judicializado de \$40.167.698.

Nota 35. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros expresados en miles de pesos no han ocurrido eventos significativos que pudieran afectar la situación financiera de la Compañía.

Informe del Revisor Fiscal sobre el cumplimiento por parte de los administradores de las disposiciones estatutarias y de las órdenes e instrucciones de la Asamblea y sobre la existencia de adecuadas medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. o de terceros que estén en poder de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. y sobre la efectividad de los controles del proceso de reporte financiero

A los señores Accionistas de
Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

Descripción del Asunto Principal

En desarrollo de mis funciones de Revisor Fiscal de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. y en atención a lo establecido en los Numerales 1 y 3 del Artículo 209 del Código de Comercio y el Anexo 1 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, me es requerido informar a la Asamblea si durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 en la Entidad hubo y fueron adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de sus bienes o de terceros en su poder y sobre el adecuado cumplimiento por parte de los administradores de la Entidad de las disposiciones estatutarias y de las órdenes e instrucciones de la **Asamblea** que se describen a continuación:

1. “Sistema de Control Interno” incluido en el Parte I, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) establecido en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

3. Sistemas de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo establecidos en el Título IV, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. Reporte de información periódica de fin de ejercicio de acuerdo con lo establecido en el Anexo 1 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Estatutos de la Entidad y actas de Asamblea de Accionistas.

Responsabilidad de la Administración de la Entidad

La administración de la Entidad es responsable por establecer y mantener un adecuado sistema de control interno que permita salvaguardar sus activos o los de terceros en su poder y dar un adecuado cumplimiento a las normas regulatorias de administración de riesgos citadas en la descripción del asunto principal y a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas .

Para dar cumplimiento a estas responsabilidades, la Administración debe aplicar juicios con el fin de evaluar los beneficios esperados y los costos conexos de los procedimientos de control que buscan suministrarle a la Administración seguridad razonable, pero no absoluta, de la salvaguarda de los activos contra pérdida por el uso o disposición no autorizado, que las operaciones de la Entidad se ejecutan y se registran adecuadamente y para permitir que la preparación de los estados financieros esté libre de incorrección material debido a fraude o error de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia y para dar adecuado cumplimiento a las normas de administración de riesgos y de reporte de información periódica de fin de ejercicio establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad como Revisor Fiscal es realizar un trabajo de aseguramiento para expresar una conclusión, basado en los procedimientos ejecutados y en la evidencia obtenida, sobre si los actos de los administradores de la Entidad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno establecidas por la Administración de la Entidad para salvaguardar sus activos o los de terceros en su poder, la eficacia de los controles del proceso de reporte de información financiera y si se ha dado adecuado cumplimiento a las normas citadas en el asunto principal.

Llevé a cabo mis funciones de conformidad con las normas de aseguramiento de la información aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y de independencia establecidos en el Decreto 2420 de 2015, los cuales están fundados en los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional, y que planifique y realice los procedimientos que considere necesarios con el objeto de obtener una seguridad sobre el cumplimiento por parte de los Administradores de la Entidad de los estatutos y las órdenes o instrucciones de la Asamblea, y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estén en poder de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, en todos los aspectos importantes de evaluación, y de conformidad con la descripción de los criterios del asunto principal.

La firma de contadores a la cual pertenezco y de la cual soy designado como Revisor Fiscal de la Entidad, aplica el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantiene un sistema comprensivo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Procedimientos de aseguramiento realizados

Las mencionadas disposiciones de auditoría requieren que planee y ejecute procedimientos de aseguramiento para obtener una seguridad razonable de que los controles internos implementados por la Entidad son diseñados y operan efectivamente. Los procedimientos de aseguramiento seleccionados dependen del juicio del Revisor Fiscal, incluyendo la evaluación de los riesgos de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error, que no se logre una adecuada eficiencia y eficacia de las operaciones de la Entidad o que no se cumpla con la normatividad y regulaciones que le son aplicables en su gestión de riesgos. Los procedimientos ejecutados incluyeron pruebas selectivas del diseño y operación efectiva de los controles que consideré necesario en las circunstancias para proveer una seguridad razonable que los objetivos de control determinados por la Administración de la Entidad son adecuados.

Los procedimientos de aseguramiento realizados fueron los siguientes:

- Revisión de los estatutos de la Entidad, actas de Asambleas de Accionistas, con el fin de verificar el adecuado cumplimiento por parte de los administradores de la Entidad de dichos estatutos y de las decisiones tomadas por la Asamblea de Accionistas.
- Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de reformas a los estatutos de la Entidad durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Comprensión y evaluación de los controles establecidos por la Entidad en los procesos más relevantes que consideré necesario en las circunstancias, incluido el ambiente de control de la Entidad y sus procesos de valoración de riesgos, información y comunicación, monitoreo de controles y actividades de control.
- Validación de los controles considerados claves de los procesos de información financiera de cartera de créditos, ingresos y depósitos de clientes y de los controles generales establecidos en el departamento de sistemas.
- Entendimiento, evaluación y validación de los controles establecidos por la Entidad para dar cumplimiento a las normas establecidas en la Circular Básica Contable y Financiera y Circular Básica Jurídica, mediante la cual la Superintendencia Financiera de Colombia establece criterios y procedimientos relacionados con la gestión del riesgo de crédito, del riesgo de mercado, del riesgo operacional, del riesgo de liquidez y el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT.
- Seguimiento a los planes de acción definidos por la Entidad a las recomendaciones emitidas por la Revisoría Fiscal para mitigar las deficiencias en su sistema de control interno que se observaron en el desarrollo de mis pruebas de aseguramiento.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la conclusión que expreso más adelante.

Limitaciones inherentes

Debido a sus limitaciones inherentes, el control interno sobre información financiera puede no prevenir o detectar incorrecciones materiales debido a fraude o error. Así mismo, es posible que los resultados de mis procedimientos puedan ser diferentes o cambien de condición durante el periodo evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas ejecutadas durante el período. Adicionalmente, las proyecciones de cualquier evaluación de la efectividad del control interno a periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Conclusión

Con base en la evidencia obtenida del trabajo efectuado y descrito anteriormente, y sujeto a las limitaciones inherentes planteadas, concluyo que, durante el año 2025:

1. En la Entidad hubo y fueron adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estuvieron en su poder. Adicionalmente, he realizado seguimiento a mis recomendaciones de control interno efectuadas durante el año de las cuales 83% han sido implementadas y el 17% se encuentra en proceso de implementación por parte de la Entidad.
2. Los actos de los administradores de la Entidad se ajustaron a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea.
3. Los controles sobre el reporte de información financiera operaron de manera efectiva.
4. La Entidad cumplió con las normas establecidas en la Circular Básica Contable y Financiera y Circular Básica Jurídica, mediante las cuales la Superintendencia Financiera de Colombia establece criterios y procedimientos relacionados con la gestión del riesgo de crédito, del riesgo de mercado, del riesgo operacional, del riesgo de liquidez y con la prevención del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.

Este informe se emite con destino a los señores Accionistas de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en los Numerales 1 y 3 del Artículo 209 del Código de Comercio y el Anexo 1 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.



Lined Johanna Ramirez Borbón

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 160447 -T

Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.

4 de marzo de 2026

PwC Contadores y Auditores S.A.S.,
Calle 100 No. 11A-35, Bogotá, Colombia
Tel: (60-1) 7431111