



# Informe periódico de **fin** **de ejercicio** 2025

Credifamilia Compañía de Financiamiento  
S.A.

Carrera 7 # 73 - 47 Piso 5, Bogotá D.C., Colombia



# CARTA Para los Accionistas



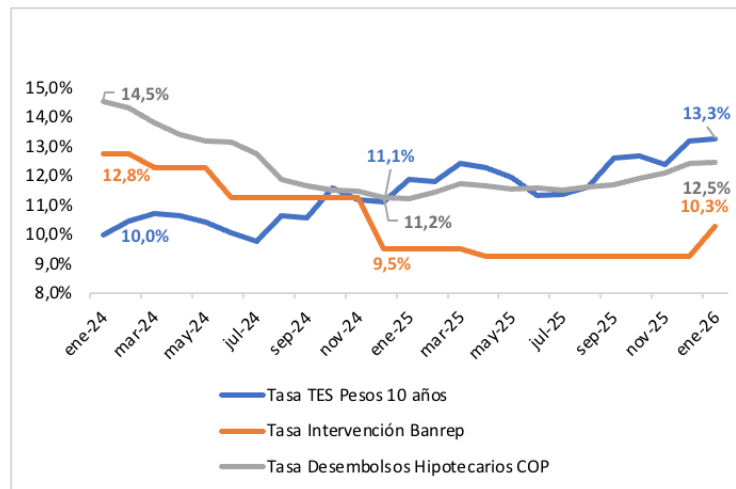
(1/2)

Estimados Accionistas,

El año 2025 representó para Credifamilia un punto de consolidación estratégica. En un entorno macroeconómico aún desafiante, avanzamos en la diversificación sostenible de nuestro portafolio, apalancándonos en las fortalezas estructurales de nuestro negocio core y profundizando nuestra vocación digital B2B2C.

La economía colombiana continuó enfrentando condiciones de incertidumbre. Aunque la inflación cerró en 5,1%, levemente inferior a la del año anterior, la política monetaria mantuvo un sesgo restrictivo, reflejado en el incremento de 100 puntos básicos en la tasa de intervención en enero de 2026. Las dinámicas de tasas de mercado, particularmente en el segmento hipotecario, presionaron los márgenes de la industria financiera durante buena parte del año, generando un entorno retador para el crecimiento del sector.

## Tasa Referencia Mercado



En este contexto, Credifamilia demostró disciplina financiera, cerrando 2025 con **utilidades por \$16.163 millones**, un **crecimiento del 55%** frente al año previo, y con indicadores de rentabilidad superiores al promedio del sistema financiero. Estos resultados responden a decisiones estratégicas adoptadas en los últimos años para fortalecer nuestra estructura de fondeo, diversificar ingresos y gestionar activamente el riesgo.

Consolidamos mecanismos de financiación de largo plazo mediante **emisiones de bonos hipotecarios por \$92.749 millones** y ejecutamos el **primer lote con sello social del Programa de Titularización en cooperación con BID Invest por \$106.853 millones**, reafirmando nuestra capacidad de acceder a fuentes de fondeo estables alineadas con nuestro propósito social.

El crecimiento de los ingresos por comisiones (+21%) y la reducción del gasto en provisiones (-35%) reflejan tanto la diversificación del modelo de negocio como la efectividad de nuestra gestión de riesgo de crédito.

# CARTA

# Para los Accionistas



(2/2)

Si bien el entorno de tasas impactó el rubro de desembolsos, particularmente en el negocio hipotecario, ejecutamos **\$139.585 millones en 2025**, con una participación creciente de la línea de consumo, que representó el 22% del total. Esta cifra afirma la relevancia de ampliar nuestro balance hacia productos donde encontremos ventajas en fondeo y competitividad.

Durante el año diseñamos, implementamos y pusimos en marcha nuevas soluciones digitales: **crédito de consumo para acabados** de Vivienda de Interés Social, **financiación digital de seguros** para personas naturales y **crédito comercial especializado para constructoras**. Estas iniciativas, junto con más de 20 nuevas alianzas estratégicas en nuestros ecosistemas, fortalecen nuestra propuesta de valor y amplían nuestra capacidad de originación eficiente bajo el modelo B2B2C.

En materia de gobierno corporativo y gestión integral de riesgos, cumplimos los umbrales regulatorios y de apetito definidos para los riesgos de liquidez, mercado, operacional y atención al consumidor. En riesgo de crédito, cerramos con indicadores alineados con la industria: **cartera hipotecaria BCDE de 7,86%** y **consumo de 3,09% a 30 días**.

Nuestro equipo humano continúa siendo un pilar estratégico. El 20% de los colaboradores se certificó en programas especializados en servicios financieros y más del 90% participó en nuestro modelo de hábitos positivos en el trabajo, lo que junto a la adherencia de una planta base, nos prepara para los desafíos futuros.

Agradezco a la junta directiva por su acompañamiento, exigencia y confianza que ha sido fundamental para los logros alcanzados.

Mantenemos una visión de crecimiento rentable y sostenible, apoyada en la diversificación, el rigor en la administración del libro bancario y el fortalecimiento de nuestros ecosistemas digitales, para continuar generando valor en el largo plazo.

**LUIS EDUARDO CUÉLLAR PULIDO**

Presidente

# Informe periódico de fin de ejercicio 2025

## Contenido

01

**NUUESTRA**  
Compañía  
Pág. 4 -6

02

**GOBIERNO**  
Corporativo y  
Sostenibilidad  
Pág. 7 - 27

03

**ENTORNO ECONÓMICO**  
Desempeño  
Financiero  
Pág. 28 - 34

04

**GESTIÓN COMERCIAL**  
y de Canales  
Pág. 35 -40

05

**GESTIÓN**  
de Riesgos  
Pág. 41 - 52

06

**TRATO JUSTO**  
al Consumidor  
Pág. 53 -55

07

**TALENTO**  
y Cultura  
Pág. 56 - 59

08

**OFERTA DE VALOR**  
Tecnológica  
Pág. 60 - 61

09

**OPERACIONES**  
y Servicios  
Pág. 62 - 55

# 01 Nuestra compañía



# HITOS Evolución Credifamilia

**BRC Ratings**

A Company of S&P Global

2025

BRC 1+

AA-

Corto plazo  
Largo Plazo

## 2011 - 2015



## 2016 - 2020



## 2021 - 2025



Se establece Credifamilia con un capital suscrito de \$36.061 millones.

Primera colocación de Bonos Hipotecarios VIS 2013 con Garantía Nación.

BRC S&P mejora la calificación de Credifamilia C.F. pasando de A- a A.

Primera colocación de la 2da emisión BH 2015.

Consolidación del canal digital y la estrategia de crédito hipotecario digital

Colocación de tercera emisión BH 2017

Mejora de calificación BRC S&P de largo plazo de A a A+

Nuevo producto de cartera: Crédito de consumo.

Enlista acciones en la BVC. Títulos ordinarios.

Mejora de la calificación de corto plazo de BRC2 a BRC1 (la más alta de S&P)

Mejora de Calificación BRC S&P AA-

Estructuración y puesta en marcha del Programa de Emisión y Colocación (PEC) con 600.000 millones aprobados en emisiones de bonos: dos bonos hipotecarios colocados en 2024 y 2025

CDT institucional y digital con cobertura en todo el país

Primera Titularización Social del país con cartera originada por Credifamilia.

Lanzamiento banca comercial especializada para el segmento constructor

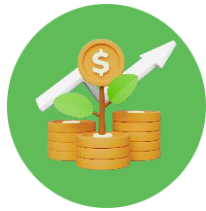
Lanzamiento Crédito Digital de Consumo B2B2C, en las verticales de bienestar, seguros y mejoramiento de vivienda

Programa de titularización social con inversionista ancla el Banco Interamericano de Desarrollo

# CREDIFAMILIA

## En cifras

millones COP (Dic 2025)



**Activos**  
**\$819.320**

82.7%



Cartera Neta

10.8%



Inversiones

5,1%



Efectivo y  
equivalentes

1,4%



Otros



**Pasivos**  
**\$705.485**

50.8%



Títulos inv,  
Circulación (Bonos)

33,5%



CDT's

13.9%



Obligaciones  
financieras

1,8%



Otros



**Patrimonio**  
**\$113.835**

113.835



Patrimonio

408.57



Activos ponderados  
por nivel de riesgo

Solvencia

38.7%

**Utilidad neta**  
**\$16.163**

2,0%



ROA (Utilidad Neta /  
Activo)

14.2%



ROE (Utilidad Neta /  
Patrimonio)

**Total Clientes**  
**27.498**

5.477



Clientes del  
Pasivo

22.021



Clientes del  
Activo

**Colaboradores**  
**220**

67%



Mujeres

33%



Hombres

# 02 Gobierno corporativo y sostenibilidad



# GOBIERNO Accionistas





## ESTRUCTURA DE CAPITAL SOCIAL

### Principales Accionistas a 31 de diciembre de 2025

A cierre de 2025 la composición accionaria de la Compañía no presentó modificaciones de forma tal que a la fecha se cuenta con 94 accionistas. En este orden de ideas, a continuación, se relacionan los principales:

La información correspondiente a la totalidad de la composición accionaria y sus beneficiarios finales se encuentra a disposición en la página web de la entidad en la sección **Inversionistas**.

No obstante, al momento nos encontramos perfeccionando las operaciones especiales de escisión de algunos accionistas, notificadas para el cierre del año.

<p><b>22,87%</b></p> 	<p><b>14,08%</b></p> 	<p><b>12,50%</b></p> <p><b>PROTERRENOS</b></p>
<p><b>12,31%</b></p> 	<p><b>9,58%</b></p> 	<p><b>8,75%</b></p> <p><b>SERRA INVERSIONES</b></p>

\*Otros accionistas: 1,91%

Credifamilia CF cuenta con medidas para garantizar el trato equitativo a sus accionistas y beneficiarios finales. Estas son divulgadas al mercado en un documento emitido por la junta directiva y dispone del canal de contacto en nuestra página web: <https://credifamilia.com/atencion-al-inversionista>

# JUNTA Directiva



**EULALIA MARIA ARBOLEDA**  
Presidente de la junta directiva

Economista de la Universidad Javeriana y egresada del programa de Presidentes de Empresas de la Universidad de los Andes, con más de 30 años de experiencia en el sector financiero. Fue presidenta del Banco Caja Social, de Colmena y del BCSC. Ha integrado juntas directivas de entidades financieras, empresariales y sociales. Actualmente es consultora independiente en banca masiva, microfinanzas, emprendimiento y financiación de vivienda, y es miembro de varias juntas y consejos directivos del sector financiero y social.



**JUAN ANTONIO PARDO**  
Vicepresidente de la junta directiva  
Presidente de Prodesa S.A.

Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes, Especialista en Ciencias Financieras del London School of Economics and Political Science, Especialista en Finanzas Universidad de los Andes.

Más de 30 años de Experiencia en alta gerencia: Prodesa S.A, Inversiones Bachue S.A. Ha participado en Juntas Directivas de Fidunion S.A. y Credifamilia Compañía de Financiamiento



**ERNESTO VILLAMIZAR**  
Presidente de Fiduciaria Credicorp Capital

Abogado de la U. Javeriana, con más de 25 años de experiencia en alta gerencia en entidades del sector financiero, entre las cuales puede resaltarse a: Credicorp Capital Colombia, Fiduciaria Correal, Alianza Fiduciaria S.A., Banco Unión Colombiano, Fiduciaria Unión.

Ha tenido participación como miembro de Juntas Directivas de: Alianza Fiduciaria S.A., Global Markets Colombia, Consejo Directivo de la Asociación de Fiduciarias, Comité de Inversiones Titularizadora Colombiana, Camacol Bogotá y Cundinamarca, Fiduciaria Unión, entre otras.

# JUNTA Directiva



**LUIS FELIPE DAZA FERREIRA**  
Presidente Global Seguros de Vida S.A

Administrador de empresas de la U. de los Andes; Master of Science in Finance de Florida University, con más de 25 años de experiencia en alta gerencia en entidades del sector financiero y asegurador dentro de las cuales se resalta Global Seguros de Vida S.A. y Global Tuition & Education Insurance Corporation.

Ha participado en las Juntas Directivas de Global Seguros de Vida S.A., Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., y RENTA4G Fiduciaria S.A.



**JUAN CARLOS ARCHILA**  
Board Member Representative  
America Movil GSMA

Ingeniero Industrial de la U. de los Andes, Master en Negocios Internacionales de la Universidad de Carolina del Sur, con más de 30 de años de experiencia en Alta Gerencia del sector de Telecomunicaciones.

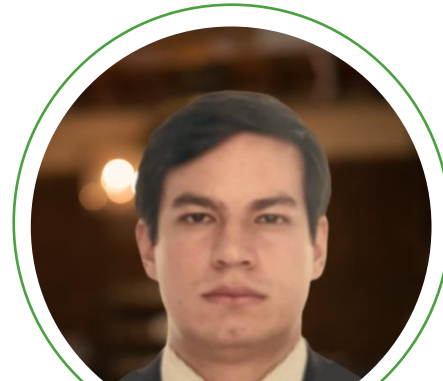
Adicionalmente ha tenido participación en las Juntas Directivas de Claro Colombia y Credifamilia CF.



**JUAN SEBASTIAN PARDO LANZETTA**  
Co-founder Heygia

Ingeniero Industrial de la U. de los Andes, Master of Business Administration of Stanford University, fundador y CEO de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. por más de 10 años.

Co-Fundador y Co-CEO de Heygia. Ha tenido participación como miembro de la junta directiva de Credifamilia CF y la Cámara Central de Riesgo de Contraparte.



**JUAN FELIPE MARÍN LOZA**  
Gerente Financiero de Marval S.A.

Ingeniero Civil de la U. Javeriana, Master of Business Administration of Imperial College, Londres Reino Unido. Especialista en Finanzas de la U Externado de Colombia. Cuenta con una trayectoria profesional de más de 15 años.

Fundador y socio de Ceiba Capital S.A.S., desde donde ha dirigido un amplio número de inversiones en diferentes compañías.. Consultor estratégico y financiero en empresas del sector real, dentro de las que se encuentran Chic Marroquinería S.A.S., Arkadia Family Center S.A.S., Grupo Marval S.A., Hoteles Cacique Internacional S.A.S. entre otros.

# GOBIERNO Corporativo



## ESTRUCTURA DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

A corte 31 de diciembre de 2025 la junta directiva de Credifamilia CF mantiene su conformación de acuerdo con lo decidido en Asamblea General de Accionistas en sesión No. 20 del 31 de marzo de 2025:

1	<b>EULALIA MARÍA ARBOLEDA</b>	Principal / Independiente
2	<b>JUAN ANTONIO PARDO SOTO</b>	Principal / Dependiente
3	<b>JUAN FELIPE MARIN LOZA</b>	Principal / Dependiente
4	<b>ERNESTO VILLAMIZAR MALLARINO</b>	Principal / Independiente
5	<b>FELIPE DAZA FERREIRA</b>	Principal / Dependiente
6	<b>JUAN SEBASTIÁN PARDO</b>	Principal / Dependiente
7	<b>JUAN CARLOS ARCHILA</b>	Principal / Independiente

## Funciones de la junta directiva

Se encuentran contempladas en disposiciones de carácter legal o interno, así como en disposiciones expedidas por la SFC y demás disposiciones normativas concordantes.

Las funciones que le competen a la junta directiva se encuentran previstas en el artículo 29 de los Estatutos Sociales. Sin perjuicio de lo anterior, la junta directiva es responsable de la definición de la política de transacciones con partes relacionadas y de los lineamientos de buen gobierno corporativo.

La Junta tiene su propio reglamento el cual se encuentra a disposición en el siguiente link:

<https://credifamilia.com/conocenos/estado-de-la-compania>

# GOBIERNO Corporativo



## Quórum de la junta directiva

Durante el periodo reportado, las doce (12) sesiones ordinarias de junta directiva contaron con el quórum suficiente exigido legalmente. En cumplimiento de lo ordenado por la CE 012 de 2022 expedida por la SFC se detalla la asistencia:

### #Sesiones Ordinarias

08 Juan Antonio Pardo

10 Juan Carlos Archila

12 Ernesto Villamizar  
Juan Sebastián Pardo  
Juan Felipe Marin

09 Felipe Daza

11 Eulalia María Arboleda

## Sesiones extraordinarias

En el año 2025 se ha llevado a cabo una (1) sesión extraordinaria de la junta directiva, a la cual comparecieron, siete (7) de los siete (7) miembros.

## Política de remuneración de la junta directiva

La Asamblea General de Accionistas determinará la compensación de la junta directiva basándose en criterios empresariales objetivos. La remuneración será exclusivamente en efectivo, sin posibilidad de pago con acciones u otros valores de la Compañía. Se estableció el pago de 2 SMLMV para miembros dependientes, 3 SMLMV para independientes y 1 SMLMV por asistencia a los Comités de Apoyo.

## Evaluación de junta directiva

La junta directiva cuenta con un sistema de autoevaluación anual con la posibilidad de evaluar, criterios como:

- (i) Organización y funcionamiento de la Junta; (ii) Información y contenidos que son puestos en su conocimiento;
- (iii) Régimen interno; (iv) Responsabilidad de los miembros de la junta directiva.

El propósito es rendir informe ante la Asamblea General de Accionistas sobre el funcionamiento del órgano social. En el mes de febrero de 2025 se adelantó proceso de autoevaluación de la Junta el cual contó con la participación de seis (6) de los (7) miembros de junta directiva.

## Operaciones con partes vinculadas

Credifamilia CF cuenta con políticas y procedimientos de Buen Gobierno Corporativo que tienen como objeto establecer los parámetros que, como complemento de la normatividad legal y estatutaria aplicable, establecen principios, políticas y normas que rigen su administración, tendientes a garantizar, por una parte, la transparencia en el manejo de información, el trato equitativo a los accionistas, el buen manejo de las relaciones con los grupos de interés, la debida prevención, detección y administración de conflictos de interés, la generación de confianza en los accionistas, inversionistas y clientes; y por la otra, el adecuado cumplimiento de las funciones de administración de recursos del público, prestación de servicios financieros e intermediación en el mercado público de valores..

## Tratamiento de los conflictos de interés

La junta directiva, aparte de las situaciones establecidas estatutariamente, debe definir aquellas constitutivas de conflictos de interés y los procedimientos para prevenir y administrarlas.

Las relaciones que CREDIFAMILIA CF mantiene con todos los grupos de interés, se manejan dentro de los principios éticos, conforme a la Ley y basado en un enfoque de prevención, abstención y transparencia conforme a lo establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo de la entidad.

# 2 GOBIERNO Corporativo

## Comités de Apoyo de la junta directiva

Los Comités de Apoyo están integrados por lo menos por tres (3) miembros de la junta directiva, quienes deben contar con experiencia y ser conocedores de los temas relacionados con las funciones asignadas al referido órgano social. En estos Comités debe participar por lo menos un miembro independiente, salvo para los Comités de Auditoría y el de Buen Gobierno Corporativo, los cuales deberán estar conformados en su mayoría por miembros de Junta Directiva independientes.

En lo corrido de 2025 los Comités han sesionado de la siguiente manera: comité de auditoría (4); Comité de nombramientos y compensaciones (3); Comité financiero (0); Comité de Riesgos (6); Comité de Buen Gobierno Corporativo (0); Comité de Banca Comercial (4). Se resalta que en todas las sesiones se ha contado con quórum para deliberar conforme a sus reglamentos.

A corte del 31 de diciembre de 2025, los comités de apoyo a la junta directiva se encontraban conformados de la siguiente manera:

### Comité de AUDITORÍA

EULALIA MARÍA ARBOLEDA	Independiente
ERNESTO VILLAMIZAR MALLARINO	Independiente
JUAN SEBASTIÁN PARDO	Dependiente



### Comité de BANCA COMERCIAL

ERNESTO VILLAMIZAR MALLARINO	Independiente
JUAN ANTONIO PARDO SOTO	Dependiente
JUAN FELIPE MARIN LOZA	Dependiente
PABLO ECHEVERRI	Tercero Experto



### Comité de RIESGOS

EULALIA MARÍA ARBOLEDA	Independiente
FELIPE DAZA FERRERA	Dependiente
JUAN SEBASTIÁN PARDO	Dependiente



### Comité de GOBIERNO

EULALIA MARÍA ARBOLEDA	Independiente
FELIPE DAZA FERREIRA	Dependiente
ERNESTO VILLAMIZAR MALLARINO	Independiente



### Comité de NOMBRAMIENTOS Y COMPENSACIONES

JUAN CARLOS ARCHILA	Independiente
JUAN SEBASTIÁN PARDO	Dependiente
FELIPE MARIN	Dependiente
PABLO ECHEVERRI	Invitado



### Comité FINANCIERO

ERNESTO VILLAMIZAR MALLARINO	Independiente
JUAN ANTONIO PARDO SOTO	Dependiente
JUAN SEBASTIÁN PARDO	Dependiente
FELIPE DAZA FERREIRA	Dependiente Invitado



# ALTA Gerencia

Se entiende por alta gerencia a los directivos de Credifamilia CF, quienes se encargan de liderar la estrategia de la compañía desde la primera línea de la entidad.

Conforme a lo ordenado en la Circular Externa 012 de 2022, se informa que el esquema de remuneración de la alta gerencia de la Compañía se divide en un componente fijo y en pagos extra salariales entregados por mera liberalidad del empleador.

Corresponde al Comité de Nominaciones y Compensaciones, conformado por tres (3) de los miembros de la junta directiva, la evaluación de competencias, conocimientos y experiencia de los cargos de la alta gerencia de la Compañía.

De igual manera, el Comité propone los criterios objetivos para la contratación de los principales ejecutivos, siendo también potestad de este aprobar el monto de los salarios fijos de la alta gerencia, así como la entrega anual, por mera liberalidad, de bonificaciones no constitutivas de salario de ser el caso.

A continuación, nos permitimos relacionar al equipo que integra la alta gerencia a corte de 31 de diciembre de 2025



## PRESIDENTE

### LUIS EDUARDO CUELLAR

Ingeniero Industrial de la U. Antonio Nariño, Especialista en Seguros de la Universidad de la Sabana, MBA INALDE con estudios de Estrategia y Transformación en MIT.

Más de 25 años de experiencia en el sector financiero, liderando procesos de transformación digital, estrategia comercial y operacional en Establecimientos de Crédito y Aseguradoras.

# ALTA Gerencia



## VICEPRESIDENCIA COMERCIAL Y DE CANALES

### CAROLINA GARZÓN RAMIREZ

Economista de la Universidad del Rosario, Especialista en Economía del Riesgo y la Información de la Universidad de los Andes, con una trayectoria de más de 15 años liderando la estrategia comercial y de segmento en el sector financiero.

Responsable del direccionamiento de la fuerza de ventas e implementación de la estrategia comercial de la compañía a través de los diferentes canales que integran hoy la gestión comercial de Credifamilia CF.



## GERENTE DE OFERTA DE VALOR TECNOLÓGICO

### YONATHAN MURILLO ROMERO

Profesional en Ingeniería de Producción de la Universidad EAN, Master en Administración de Empresas de la Universidad EAFIT, con 7 años de experiencia liderando procesos de transformación digital en el sector financiero.

Encargado de liderar la estrategia de la oferta de valor tecnológica, así como del fortalecimiento de la arquitectura, desarrollo e infraestructura de los procesos tecnológicos de la compañía.



## SECRETARIA GENERAL

### DIANA CONSUELO DELGADO

Abogada de la Universidad Católica de Colombia, Especialista en Derecho Financiero y Bursátil, de la Universidad Externado de Colombia; Especialista en Derecho Tributario y Aduanero de la Universidad Católica de Colombia. Maestrando en Derecho Corporativo en la Universidad del Rosario, con más de 10 años de experiencia en entidades líderes del sector financiero, y mercado de valores

Responsable del direccionamiento legal y estratégico de la compañía, del SAC y de la secretaria general.

# ALTA Gerencia



## GERENCIA DE RIESGOS

### MARCO ANDRES SORACIPA

Estadístico de la Universidad Nacional, Especialista en Gestión del Riesgo y Control de Entidades Financieras de la Universidad de los Andes.

Más de 15 años de experiencia en gestión de riesgos, analítica y cartera en el sector financiero, a nivel nacional apoyando la toma de decisiones mediante modelos estadísticos e inteligencia de negocios.

Responsable de diseñar, implementar y monitorear el sistema integral de riesgos de crédito, liquidez, mercado y operativo, alineados con la regulación y el apetito de riesgo institucional.



## GERENCIA FINANCIERA Y ADMINISTRATIVA

### SANTIAGO HERRERA

Economista de la Universidad del Rosario, especialista en Finanzas y Mercado de Capitales, de la misma universidad, Master en Administración de Empresas de la Universidad de Colorado, con más de 10 años de experiencia en el sector.

Responsable de garantizar el correcto desempeño de los indicadores financieros y de propender por la viabilidad económica de las diferentes líneas de negocio de la compañía.



## GERENCIA DE TALENTO Y CULTURA

### GUILLERMO PLAZAS

Administrador de empresas del CESA, Especialista en Pensamiento Estratégico y Prospectiva de la Universidad Externado de Colombia, Magister en Dirección de Recursos Humanos de la Escuela de Negocios Europea de Barcelona, con más de 15 de años de trayectoria liderando los procesos de gestión y talento humano tanto el sector público como privado.

Responsable de garantizar el apalancamiento de la estrategia corporativa por medio de la cultura organizacional y todos los subprocesos de TH propendiendo por la máxima eficiencia y productividad del capital humano.

# CUMPLIMIENTO Normativo



## A continuación, se describen las normas y procesos jurídicos más relevantes que impactaron la operación de la compañía para el año 2025

### **Decreto 0583 de 2025 – Minhacienda**

Se incrementa del 30% al 40% el porcentaje máximo del ingreso familiar destinado a la primera cuota, aplicable a créditos VIS, No VIS y leasing habitacional. La medida implica ajustes en políticas, análisis de capacidad de pago y modelos de riesgo.

### **Decreto 228 de 2025 – Ministerio de Salud**

Define el reporte obligatorio de acuerdos, servicios y tecnologías en salud, e incorpora el seguimiento a pagos, facturación electrónica y modificaciones contractuales.

### **Ley 2452 de 2025**

#### **Nuevo Código Procesal del Trabajo y de la Seguridad Social**

Introduce la doble instancia en los procesos laborales, regula el uso de las TIC en audiencias y notificaciones, y fortalece la competencia judicial y el proceso ejecutivo laboral.

### **Ley 2540 de 2025**

#### **Implementación del arbitraje en procesos ejecutivos**

Busca contribuir a la descongestión de la justicia y establece lineamientos para su aplicación por parte de las entidades financieras.

### **•Litigios adelantados por Credifamilia CF**

La información correspondiente a los procesos adelantados por Credifamilia CF en pro de obtener la efectividad de la garantía hipotecaria y contra Credifamilia CF se revelan en las notas de los estados financieros de cierre.

### **Decreto 1223 de 2025 – Gobierno Nacional**

Aumenta el cupo total de Findeter a \$3,3 billones, aplicable a entidades públicas, privadas y territoriales, e incorpora la actualización de tasas y plazos.

### **Circular Externa 011 de 2025 – SFC**

Actualiza el régimen aplicable a Emisores Conocidos y Programas de Emisión y Colocación (PEC), reduciendo trámites para nuevas emisiones e incorporando beneficios para emisores con buen gobierno corporativo.

### **Circular Externa 015 de 2025 – SFC (SARAS)**

Establece la implementación obligatoria del Sistema de Riesgo Ambiental y Social, con la exigencia de contar con un plan a más tardar el 3 de abril de 2026, así como políticas ESG y esquemas de gobernanza climática.

### **Circular Externa 006 de 2025 – SFC**

Dispone la sustitución integral de la Circular Básica Jurídica, depurando más de diez años de regulación financiera y estableciendo un nuevo marco jurídico rector para las entidades vigiladas.

# CUMPLIMIENTO Normativo



## Revelación de información

En desarrollo de lo previsto en el artículo 47 de la Ley 222 de 1995 y en concordancia con la Circular 67 de 2003 de la Superintendencia Financiera, se incluyen dentro de las Notas a los Estados Financieros las operaciones celebradas con los socios y los administradores.

La Compañía ha dado cumplimiento a las normas de propiedad intelectual y de derechos de autor, en los términos del artículo 47 de la Ley 222 de 1995.

## Requerimientos de seguridad y calidad de la información

El Sistema de Seguridad y Calidad de la Información opera de conformidad con lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de Circular Básica Jurídica (C.E. 029/14) en su Parte I Título III Capítulo I, así como en su Parte I Título IV, adoptando políticas y procedimientos que incluyen y buscan dar cumplimiento a los criterios de seguridad (confidencialidad, integridad, disponibilidad) y calidad de la información (efectividad, eficiencia, confiabilidad) exigidos por la entidad regulatoria.

## Emisores de Valores

En su calidad de emisor de Valores, en atención a lo dispuesto en el Artículo 47 de la Ley 964 de 2005, se informa que Credifamilia cuenta con sistemas adecuados de revelación y control de la información financiera, dando cumplimiento a las recomendaciones realizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de la Circular Externa 028 de 2014 a los emisores de valores.

En 2024 no se registraron eventos de fraude que pudieran afectar la razonabilidad y calidad de la información financiera.

## Libre Circulación de Facturas

Atendiendo las disposiciones legales, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013, la gerencia no entorpeció la libre circulación de la facturación emitida por proveedores o vendedores.

# CUMPLIMIENTO NORMATIVO

## Gestión y estados financieros

En cumplimiento del artículo 446 del Código de Comercio numeral 3, los respectivos informes que acompañan nuestros Estados Financieros reflejan a cabalidad:

- Un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias del correspondiente ejercicio social.
- El proyecto de distribución de utilidades.
- El detalle de egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos, gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte de directivos de la sociedad.
- Las transferencias de dineros y demás bienes.
- Los gastos de propaganda y de relaciones públicas.
- Los dineros u otros bienes que la sociedad posea en el exterior y las obligaciones en moneda extranjera.
- Las inversiones discriminadas de la Compañía en otras sociedades nacionales o extranjeras.

# IMPACTO Social y ambiental

Credifamilia es una Compañía de Financiamiento especializada en ahorro y crédito para la adquisición de vivienda, **cuyo modelo de negocio tiene un marcado enfoque social**. Su gestión se orienta a facilitar el acceso a soluciones financieras a hogares de ingresos bajos y medios, históricamente excluidos del sistema bancario tradicional, contribuyendo de manera directa a **la mejora de sus condiciones de vida y a la reducción de brechas sociales**.

Esta labor se encuentra alineada con los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030** para el Desarrollo Sostenible, consolidando **el impacto social como un eje estratégico y transversal** de la actividad de Credifamilia.



La financiación de vivienda **VIS, VIP y VIPA** contribuye a:

- Garantizar el acceso a la **vivienda digna**
- **Estabilidad** familiar y patrimonial
- **Mejores** condiciones educativas y laborales
- Inclusión **Financiera**
- **Reducción** de pobreza y desigualdad

# IMPACTO Social y ambiental



## Cartera de crédito hipotecario Credifamilia

La metodología de identificación de información material de Credifamilia **se basa en la evaluación del impacto social de la cartera de vivienda como eje del modelo de negocio, bajo un enfoque de impacto hacia afuera.** En este contexto, la composición de la cartera evidencia una participación relevante de mujeres, incluyendo **madres cabeza de hogar**, lo que **contribuye al cierre de brechas** estructurales en el acceso al crédito formal.

Dado que, a nivel nacional, las mujeres registran menores niveles de acceso al financiamiento frente a los hombres, la gestión de Credifamilia ha contribuido a mitigar dicha brecha en la financiación de vivienda. **El acceso a vivienda digna se configura así como un habilitador de equidad social y progreso, con efectos que trascienden al deudor individual y benefician al núcleo familiar en su conjunto**



**68%**  
Mujeres  
cabeza de  
hogar

**88%**  
Hogares de  
bajos Ingresos



✦ Fuente: DANE. Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2024. El 68% de los hogares en Colombia reportan mujer como jefe(a) de hogar.

✦ Clasificación de ingresos bajos y medio-bajos según metodología de estratificación socioeconómica del DANE. (sep-2025)

# IMPACTO Social y ambiental

## Gestión ambiental, regulación y fortalecimiento institucional

- Dada su naturaleza como entidad financiera, la actividad de Credifamilia **no es intensiva en el uso de recursos naturales**. No obstante, en el marco de su gestión, la Compañía ha implementado medidas orientadas a la **mitigación de su huella ambiental**, tales como políticas de **cero papel, esquemas de trabajo híbrido y la siembra anual de árboles**, como parte de su **compromiso con la sostenibilidad**.
- En los proyectos VIS y VIP financiados, el **impacto ambiental** se gestiona bajo un **marco normativo robusto**, destacando:
  - Resolución 0194 de 2025 (MinVivienda):
    - Lineamientos obligatorios de construcción sostenible
    - Metas mínimas de ahorro en consumo de agua y energía
- Un número relevante de aliados constructores cuenta con **certificaciones de sostenibilidad** e incorpora los **ODS** en su gestión.
- **Agenda 2026 - Fortalecimiento Institucional:**
  - Acompañamiento de **BID Invest** para diseñar e implementar una **Estrategia Integral de Sostenibilidad**.
  - Cumplimiento de la **Circular Externa 015 de 2025 (SARAS)**:
    - Identificación, medición, control y monitoreo de riesgos ambientales, sociales y climáticos
    - Presentación del plan de implementación ante la SFC.

# IMPACTO Social y ambiental

## Marco Social de la Titularización con BID Invest

El Marco Social de la Titularización con BID Invest como inversionista ancla representa para Credifamilia unas obligaciones de reporte de información financiera y sociodemográfica de los créditos. Estas abarcan:

1. El reporte anual del uso de los recursos (en desembolsos de créditos nuevos), conforme a los criterios de elegibilidad, a partir del año siguiente a la recepción de los recursos obtenidos en el proceso de Titularización Social y hasta su colocación total en el periodo entendido de 36 meses.
  2. Un reporte anual indicadores de impacto (del stock de cartera de Credifamilia) a partir del año siguiente de la titularización social y hasta su vencimiento, que será auditado por un externo y hará parte de las notas de los estados financieros auditados de Credifamilia.
  3. Reportar trimestralmente a la Titularizadora el status de la cartera titularizada en aspectos sociodemográficos.
- La información que debemos recopilar para construir los indicadores incluye: Participación VIS y VIP (# y \$), préstamos a mujeres (Definición BID y definición Credifamilia), nivel de ingreso del hogar (SMMLV) y número de personas que conforman el hogar. Con estas cifras se construyen los indicadores de los reportes.
  - Debemos asegurar que la información requerida sea recopilada con rigurosidad a fin de que los reportes exigidos sean completos. Si no, el resultado sería el incumplimiento de las condiciones acordadas con consecuencias en aspectos financieros de la transacción (Mecanismo de incremento de tasa retorno o Step-up).
  - Es necesario contar con una sistematización de la captura de información y generación de estos reportes, dado que estos estarán sujeto a un proceso de auditoría y errores en el mismo tendrían las consecuencias ya descritas.

# IMPACTO Social y ambiental

Marco Social Indicadores del Reporte Anual sobre el uso de los recursos obtenidos a través de la Titularización U7 cuyo principal inversionista fue BID Invest en nuevos préstamos de Credifamilia

INDICADOR	DEFINICIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
<b>Información sobre el uso de los recursos</b>		
<b>Porcentaje de los recursos de la titularización dirigidos a la oxigenación de nuevos créditos para la adquisición de vivienda VIS y VIP, desagregado por tipo.</b>	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%
<b>Porcentaje de los recursos de la titularización dirigidos a la adquisición de vivienda VIS y VIP por mujeres (*), desagregado por tipo.</b>	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%
<b>Número de clientes financiados por la titularización</b>	Cantidad de nuevos créditos hipotecarios financiados por los recursos de la titularización durante el mismo periodo.	310
<b>Porcentaje de los recursos de la titularización pendientes de colocación</b>	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%

(\*) El único deudor y titular de la vivienda (VIS o VIP) es una mujer (persona natural mayor de edad) y la vivienda a financiar será la vivienda principal de la deudora

# IMPACTO Social y ambiental

## Marco Social Indicadores del Reporte Anual sobre el uso de los recursos en nuevos préstamos de Credifamilia

INDICADOR	DEFINICIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
<b>Información sobre el impacto en el Segmento de Vivienda Social (incluye VIS, VIP y Mejoramiento)</b>		
<b>Monto total de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por tipo.</b>	Monto total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia. Desagregado por tipo.	\$664.615
<b>Número de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por tipo.</b>	Número total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia. Desagregado por tipo.	14.794
<b>Monto total de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia otorgados a mujeres</b>	Monto total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia, otorgados a mujeres.	\$362.388
<b>Número de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia otorgados a mujeres</b>	Número total de préstamos vigentes, al final del año calendario, de la cartera VIS y VIP de Credifamilia otorgados a mujeres.	8.188
<b>Número de clientes con préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia.</b>	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
<b>Número de clientes mujeres con préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia.</b>	Número de clientes mujeres con préstamos vigentes al final del año calendario.	8.132

(\*) Cifras en millones de COP

# IMPACTO Social y ambiental

## Marco Social Indicadores del Reporte Anual sobre el uso de los recursos en nuevos préstamos de Credifamilia

INDICADOR	DEFINICIÓN	UNIDAD DE MEDIDA
<b>Información sobre el impacto en el Segmento de Vivienda Social (incluye VIS, VIP y Mejoramiento)</b>		
<b>Monto total de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por nivel de ingreso.</b>	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
<b>Número de préstamos vigentes de la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por nivel de ingreso.</b>	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
<b>Monto de préstamos de la cartera de vivienda social a población vulnerable como porcentaje del portafolio de vivienda social de Credifamilia</b>	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%
<b>Monto de préstamos desembolsados para la cartera de vivienda social de Credifamilia. Desagregado por tipo.</b>	Monto total de préstamos desembolsados, durante el año calendario, para la compra de vivienda VIS y VIP, desagregado por VIS y VIP	\$70.931
<b>Número de préstamos desembolsados para la cartera de vivienda social. Desagregado por tipo.</b>	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

# SISTEMA De control interno



Credifamilia ha adoptado un enfoque proactivo en la gestión de la información, respaldado por sistemas y procesos eficientes. Durante el último ejercicio, aseguramos la precisión y consistencia de los datos mediante un seguimiento riguroso de las transacciones financieras y operativas, acompañado de la aplicación integral de controles internos en todas las áreas.

Para fortalecer la supervisión, integramos las tres líneas de responsabilidad **en una única herramienta tecnológica, optimizando el control centralizado de procesos, revisiones y medidas de seguridad.**

Además, implementamos nuevos mecanismos para la gestión de conductas, enfocados en identificar riesgos y prevenir fraudes internos y externos. Reforzamos nuestra capacidad de detección y respuesta ante comportamientos inapropiados, **manteniendo una política de cero tolerancia al fraude o cualquier acción contraria a la transparencia y a nuestros valores corporativos.**

La eficiencia de nuestro sistema de información garantiza la confiabilidad de los informes internos, permitiendo la toma de decisiones objetivas y fundamentadas.

\*Se certifica por la sociedad conforme a lo normado en el Art. 47 de la Ley 964 de 2005 que la información aquí contemplada se soporta en los informes presentados a la alta gerencia

# 03 Entorno macroeconómico y desempeño financiero



# ENTORNO Macroeconómico



En 2025 el Producto Interno Bruto de Colombia cerró con un crecimiento de 2,6% anual. Este crecimiento se encuentra impulsado por los sectores de agricultura, actividades artísticas, entretenimiento y administración pública.

En 2025 el índice de precios al consumidor IPC creció 5,1% anual, por debajo del 5.20% de 2024. Frente al cierre de 2024, la inflación total se mantuvo prácticamente inalterada al final del año 2025, como resultado de presiones contrapuestas entre canastas. Por un lado, los alimentos y los bienes mostraron incrementos relevantes de su inflación anual, mientras que, por otro, los servicios y los regulados registraron una moderación significativa.

El incremento del salario mínimo del 23%, muy por encima de lo proyectado, ejerce presiones significativas al alza sobre la inflación en 2026. Por este motivo se prevé que la inflación del año 2026 sea muy superior a la registrada en los últimos dos años, teniendo un IPC proyectado para este año entre el 6,30% y el 6,50%.

En diciembre de 2025 la tasa de interés de política monetaria del Banco de la República cerró en 9,25%, sin embargo, el Banco de la República en su primera reunión del año 2026 (enero) realizó un incremento de 100pb, basados en las nuevas estimaciones alcistas del IPC. Dejando clara su postura de iniciar una política contraccionista para el año 2026 proyectando una tasa de intervención del 11% para diciembre del 2026.

El desempleo en Colombia durante 2025 cerró con una tasa promedio del 8.9%, marcando la cifra más baja registrada desde 2001. Según el DANE, este desempeño reflejó una disminución de 1,3 puntos porcentuales frente a 2024, destacando una sólida recuperación laboral, aunque con persistentes retos en informalidad. Teniendo una tasa estimada de desempleo para el cierre del año 8%.

Un factor importante a tener en cuenta para el año 2026 es el de déficit fiscal de Colombia dado que para el año 2025 este se ubicó en el 7,5% situándose como uno de los más altos de la historia reciente del país; situación que ha llevado al gobierno nacional a reducir el presupuesto nacional y a la búsqueda de nuevas fuentes de financiamiento (nuevos créditos, ley de financiamiento, emergencia económica).

Asimismo, aunque nuestra economía ha tenido una recuperación, existen una serie de factores tanto a nivel local como internacional que traen un grado de incertidumbre frente a lo que pueda suceder en 2026. Estos incluyen, entre otros, la situación de las finanzas públicas en Colombia, reducciones en el ritmo esperado en los recortes de la tasa de interés de la FED e incrementos en las percepciones de riesgo respecto de las economías emergentes.



# DESEMPEÑO FINANCIERO

## Estado de resultados

Cifras en millones COP

DIC 24

DIC 25

Margen Neto de Intermediación	16.357	22.480
Re expresión Neta UVR	13.993	14.321
Rendimientos de liquidez	6.200	5.122
Margen neto de intereses	36.550	41.923
Comisiones y Otros Ingresos	4.685	5.683
Margen Financiero Bruto	41.236	47.561
Gastos Operacionales y Admon	-24.366	-25.605
Provisión y depreciación	-4.361	-2.814
Utilidad antes de impuestos	12.508	19.142
Impuestos	-2.077	-2.979
<b>Utilidad neta</b>	<b>10.431</b>	<b>16.163</b>
<b>Margen Intermediación</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,9%</b>
<b>Eficiencia operacional</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,0%</b>

Margen Neto de Intermediación: Aumento vs año anterior principalmente por disminución en los costos por intereses (-8.9%), las tasas de CDT y el saldo promedio de los pasivos de fondeo durante el año.

Re expresión: Mayor re expresión neta por disminución del pasivo en UVR y una inflación total del año en línea con el año anterior (5.1% en 2025 vs 5.2% en 2024)

Rendimientos de Liquidez: Disminución tras la tendencia de corrección y reducción de tasas de interés durante 2025 en respuesta a las decisiones de tasas de intervención del Banco de la República.

Comisiones y Otros Ingresos: con crecimiento del 21.3% vs. año anterior por aumento de las tarifas de recaudo de seguros, crecimiento general de la cartera promedio durante el año, penetración seguros voluntarios, comisiones administración de cartera titularizada y primas por subrogación de cartera.

Gastos administrativos: El crecimiento de gastos del 5% se explica principalmente por el aumento de salario mínimo aplicable a 2025 (9.3%) y la inflación del cierre de 2024 (5.2%). La compañía también llevó a cabo inversiones en la estructura de consumo y sus respectivos proyectos y generó eficiencias en los gastos administrativos.

Provisiones: La variación de las cifras netas de gasto de provisiones recoge los efectos de las operaciones realizadas de Warehousing y el comportamiento estable de la cartera hipotecaria durante 2025.

# DESEMPEÑO FINANCIERO

## Balance

Cifras en millones COP



	DIC 24	DIC 25	
<b>Activos</b>	Efectivo y equivalentes	45.280	42.063
	Inversiones	18.035	88.899
	Cartera de Créditos Bruta	727.799	704.585
	Deterioro Cartera de Crédito	-25.943	-26.840
	Cuentas por Cobrar	9.579	9.478
	Otros	1.592	1.135
	<b>Total Activos</b>	<b>776.343</b>	<b>819.320</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>	Obligaciones Financieras	111.268	98.648
	CDT's	224.412	236.687
	Bonos	328.036	358.886
	Otros	10.262	11.225
	<b>Total Pasivos</b>	<b>673.977</b>	<b>705.485</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>102.366</b>	<b>113.835</b>	
<b>Indicadores</b>	ROA	1,3%	2.0%
	ROE	10,2%	14.2%
	Solvencia	41,2%	38.7%

Efectivo e inversiones: Aumento en saldos de efectivo e inversiones los cuales cierran con un total \$130.962 millones tras la emisión de bonos realizada en diciembre de 2025.

Cartera Bruta: La cartera bruta presentó una disminución de \$23.214 en el año 2025 debido a la titularización social que se realizó en julio del 2025 por \$110.000 millones. Sin embargo, la cartera promedio total del año, se mantuvo ligeramente por encima del promedio de 2024.

Cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar se mantuvieron estables durante el año 2025. Las principales cifras corresponden a: \$3.140 millones por cobrar a BANREP de FRECH; cuentas por cobrar de intereses a clientes por \$2.952 millones; saldo a favor en Retención en la fuente y otros impuestos por \$3.080 millones; seguros y cuentas por cobrar \$1.344 millones.

Pasivos: Disminución en obligaciones financieras por amortización de los créditos comerciales. Las líneas de redescuento de largo plazo para VIS ascendieron a \$71.064 millones. El aumento de los Bonos corresponde a la colocación de bonos por \$26.808 millones del segundo lote de la cuarta emisión y a \$65.941 millones correspondientes al primer lote de la quinta emisión de Bonos Hipotecarios.

# DESEMPEÑO FINANCIERO

## Estrategia de fondeo

Cifras en millones COP

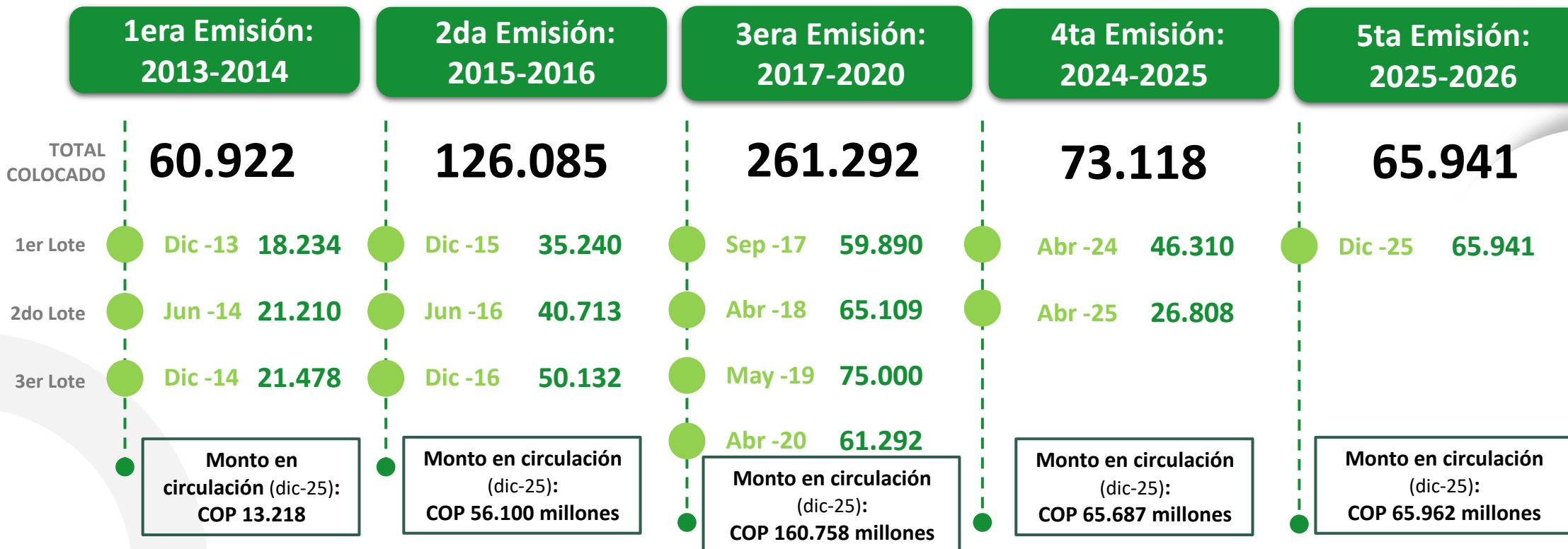
Nuestra estrategia de fondeo se basa en la consecución de **fuentes de fondeo de largo plazo**, donde el instrumento principal son los bonos hipotecarios, en la medida que estos proporcionan un adecuado calce de plazos y de tasa de interés con respecto a nuestra cartera.

### BRC Ratings

A Company of **S&P Global**

Todas nuestras emisiones tienen calificación AAA en Deuda de Largo Plazo

### Evolución emisión de bonos



Gobierno Nacional otorga Garantía Adicional por el 100% del capital y los intereses a través del FNG.

# DESEMPEÑO FINANCIERO

## Estrategia de fondeo Cifras en millones COP

En 2025 continuando con la filosofía de Credifamilia se continuaron realizando operaciones en el mercado de valores con sello social.

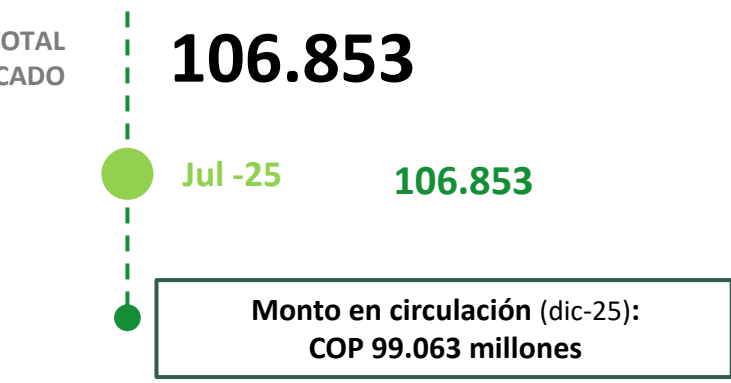
En abril del 2025 se colocó el **segundo lote de nuestra emisión de bonos hipotecarios sociales**.

En el mes de julio se realizó la primera **titularización social con una multilateral (BID Invest)** como inversionista por un total de \$111.000 millones convirtiéndose en una operación referente del mercado de valores en Colombia.

### Segundo Lote Cuarta Emisión: 2024

### Primera Titularización Social: 2022

### Titularización Social BID: 2025



Excelente  Bueno  Alineado  No Alineado

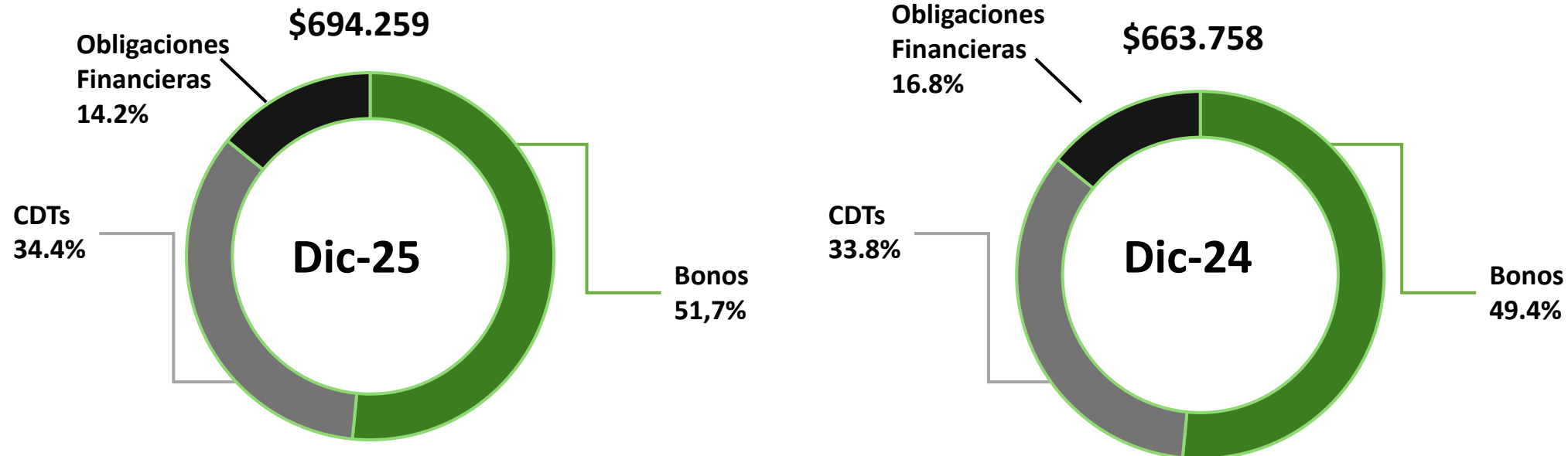
Todas nuestras emisiones tienen calificación AAA en Deuda de Largo Plazo

Gobierno Nacional otorga Garantía Adicional por el 100% del capital y los intereses a través del FNG.

# DESEMPEÑO FINANCIERO

## Estructura de Pasivos

Cifras en millones COP



- **Bonos hipotecarios:** En 2025 continuamos la estrategia de colocación de Bonos colocando el segundo lote de la primera emisión del 2024 y primer lote de la segunda emisión del programa de emisión y colocación.
- **Líneas de crédito de entidades financieras:** Cupos de créditos (Tradicional y redescuento) por COP 214.000 millones, incluyendo las líneas de redescuento de largo plazo (Findeter).
- **CDT:** La conveniencia para los clientes minoristas, ha hecho del **producto CDT digital** una fuente estable de fondeo. Esto se complementa con nuestras captaciones de tesorería.
- **Titularización:** En 2025 se realizó la primera titularización social de cartera hipotecaria con una multilateral con destinación específica de recursos.

# 04 Gestión comercial y de canales



# GESTIÓN COMERCIAL

## Sector constructor



### Contexto sector constructor y vivienda – Entorno macro y sectorial

En 2025 la economía colombiana muestra recuperación gradual, con menor inflación y reducción sostenida de tasas, lo que ha mejorado la confianza de los hogares y dinamizado la demanda de vivienda. Sin embargo, la oferta, especialmente en VIS, continúa rezagada. **Las ventas totales crecen 19% y los lanzamientos 24% frente a 2024**, liderados por No VIS. **En VIS el crecimiento es más moderado (9,5% en ventas y 10,9% en lanzamientos)**, reflejando su alta dependencia de subsidios y condiciones regulatorias.

La reducción de tasas ha facilitado el cierre comercial, pero las restricciones del programa Mi Casa Ya y la suspensión de coberturas FRECH han generado mayores fricciones en el cierre financiero VIS.

**Los desistimientos aumentan 15,4%**. A su vez, el incremento del salario mínimo del 23% presiona costos y márgenes, afectando decisiones de nuevos proyectos.

Para 2025–2026, la demanda se mantendrá soportada por tasas más bajas y déficit habitacional, mientras el reto estructural será reactivar la oferta VIS bajo condiciones financieras sostenibles.

En este entorno, Credifamilia consolida su rol como especialista en lograr el cierre financiero de los hogares, en un mercado de mayor competencia, presión de márgenes y riesgo crediticio.





4

# GESTIÓN COMERCIAL

## Banca Comercial

Contamos con soluciones de financiación complementarias para el **segmento constructor** en el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP.



Pago de proveedores o costos del proyecto.



Pago de seguros



Pago de prorratas unidades financiadas otros bancos



Pago prorratas unidades vendidas de contado, entre otros.



# GESTIÓN COMERCIAL

## Crédito de consumo acabados

Crédito de consumo de acabados que conecta a los actores del ecosistema inmobiliario en Colombia

**Conectamos el mercado VIS contigo para multiplicar tus resultados**

**Credifamilia en tu bolsillo:**



**Constructoras**

**Alianzas con constructoras,** abre las puertas a más acabados y más ventas para tu empresa.

**Nuestros canales digitales atraen clientes directos:**



**Aliados de Acabados**



# GESTIÓN COMERCIAL

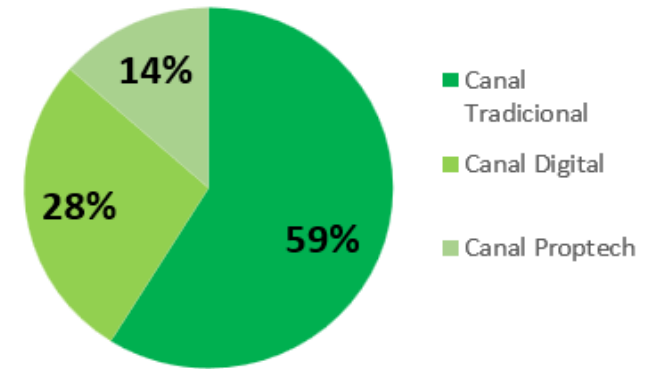
# Desembolsos

Cifras en millones COP



En 2025 se desembolsaron \$139.585 millones de pesos, lo que equivale a un **crecimiento de 0,58%** respecto al año anterior.

Participación por canal y tipo de vivienda  
Crédito hipotecario



Hipotecario  
**VIVIENDA NUEVA Y USADA**

**\$106.393**



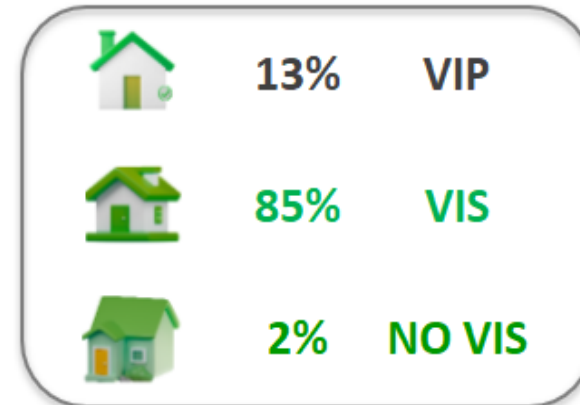
Comercial  
**PRORRATA**

**\$2.258**



Consumo  
**B2B2C**

**\$30.934**



# GESTIÓN COMERCIAL

## CDT Digital

La conveniencia para los clientes inversionistas del CDT Digital de Credifamilia generó en el año **2025 un crecimiento del 14% en el saldo de CDT retail** de la entidad.

### Los 4 bancos que pagarán más intereses en noviembre

En Colombia existen diferentes bancos que ofrecen una tasa de interés con variaciones fluctuantes, pues, depende de la entidad a la que se recurra. Estos son los cuatro bancos que pagarán más intereses en noviembre por CDT:

#### CDT a un año (360 días)

- Credifamilia, con un 10.15%.
- Ban100, con un 10.15%.
- Coltefinanciera, con un 9.2%.

Fuente: Caracol Radio

Fecha de publicación: 08/11/2025

**Credifamilia**  
Para todos.

Hasta 10.25 % E.A. de rentabilidad

Una inversión segura y rentable que puedes solicitar fácil, rápido y 100% digital.

**SIMULA TU CDT**

**SOLICITAR CDT**

Producto respaldado por **deceval**

Asesoramiento por **Fogafin**

Seguro de depósito hasta por \$5 millones

Apertura tu CDT en línea o recibe más información registrándote aquí:

Apertura tu CDT en línea desde cualquier lugar y a cualquier hora, sin filas, fácil y rápido.

Nombres \*

Ingresa primer y segundo nombre

Apellidos \*

Ingresa primer y segundo apellido

Número de cédula \*

Ingresa tu número de cédula

Correo electrónico \* ?

correo@dominio.com

Celular \*

Ingresa tu número de celular

Código referido (no es obligatorio) ?

Si eres referido ingresa el código de 4 o 6 dígitos

Cuánto dinero deseas invertir en CDT \* ?

Selecciona un rango

> Acepto los términos y condiciones de tratamiento de datos personales

Si tienes interés en el CDT Credifamilia da clic en enviar:

**ENVIAR**

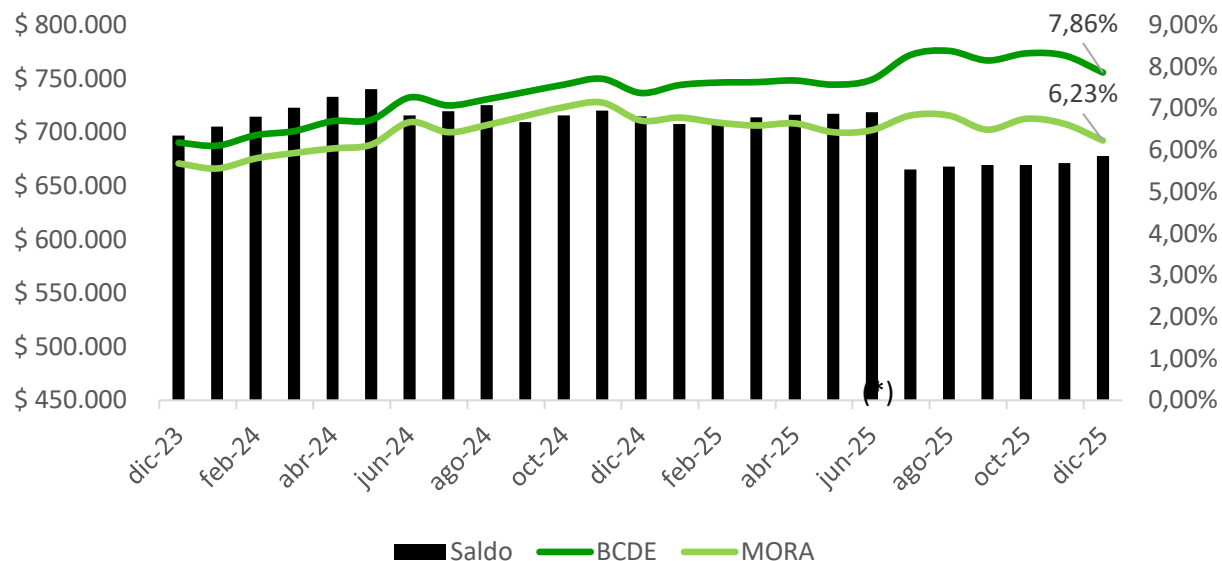
# 05 Gestión de riesgos



# RIESGOS

## Crédito: Cartera

**Cartera Hipotecaria**  
Cifras en millones \$677.647



**Cartera total**  
\$704.585 millones

**96,18%** **0,19%** **3,63%**  
Hipotecario Comercial Consumo

Producto	Participación
Vivienda UVR	86,8%
Vivienda Pesos	9,4%
Consumo	3,6%
Comercial	0,2%
<b>Total Cartera</b>	<b>100%</b>

En el cuarto trimestre de 2025, la calidad de la cartera se mantuvo estable. El indicador BCDE mejoró al pasar de **8.15% a 7.86% (-29 pbs)**. Adicionalmente, el BCDE de Consumo aumentó de **3.29% a 3.37% (+6 pbs)**, por otro lado, la cartera comercial no ha presentado obligaciones diferentes de A, reflejando el impacto positivo de las estrategias de gestión y del fortalecimiento de los procesos jurídicos de cobro en sus diferentes etapas. (\*) Titularización Social produce reducción en saldo de cartera en balance.

# RIESGOS

## Crédito: Provisiones

Credifamilia mantiene niveles adecuados de provisiones de cartera. A dic 2025 las provisiones de Capital cerraron en **\$22,402 MM(\*)** para todas las carteras Hipotecario, Comercial y Consumo

### Cobertura cartera calificada en B, C, D y E Cartera de Vivienda



El 39% de las provisiones de capital cubren la cartera riesgosa de vivienda de la entidad (BCDE).

En cartera de vivienda, la calificación E es el 1,8%, y D el 0,9%.



El 119% de las provisiones de capital cubren la cartera riesgosa de Consumo de la entidad (BCDE).

En cartera de Consumo, la calificación E es el 0,3% y la D el 0,9%.



Las provisiones de capital son el 2% de la cartera Comercial.

Toda la cartera Comercial se encuentra calificada en A

3,18%

Del total de la cartera se encuentra provisionado

Vivienda			
Calificación	Saldo Capital	Prov Capital	%
A	\$ 624.413	\$ 12.488	60%
B	\$ 13.140	\$ 552	3%
C	\$ 21.260	\$ 2.339	11%
D	\$ 6.389	\$ 1.342	6%
E	\$ 12.444	\$ 4.264	20%
<b>Total</b>	<b>\$ 677.647</b>	<b>\$ 20.985</b>	<b>100%</b>

Consumo			
Calificación	Saldo Capital	Prov Capital	%
A	\$ 24.754	\$ 1.029	5%
B	\$ 196	\$ 16	0%
C	\$ 361	\$ 112	1%
D	\$ 233	\$ 160	1%
E	\$ 72	\$ 72	0%
<b>Total</b>	<b>\$ 25.617</b>	<b>\$ 1.389</b>	<b>7%</b>

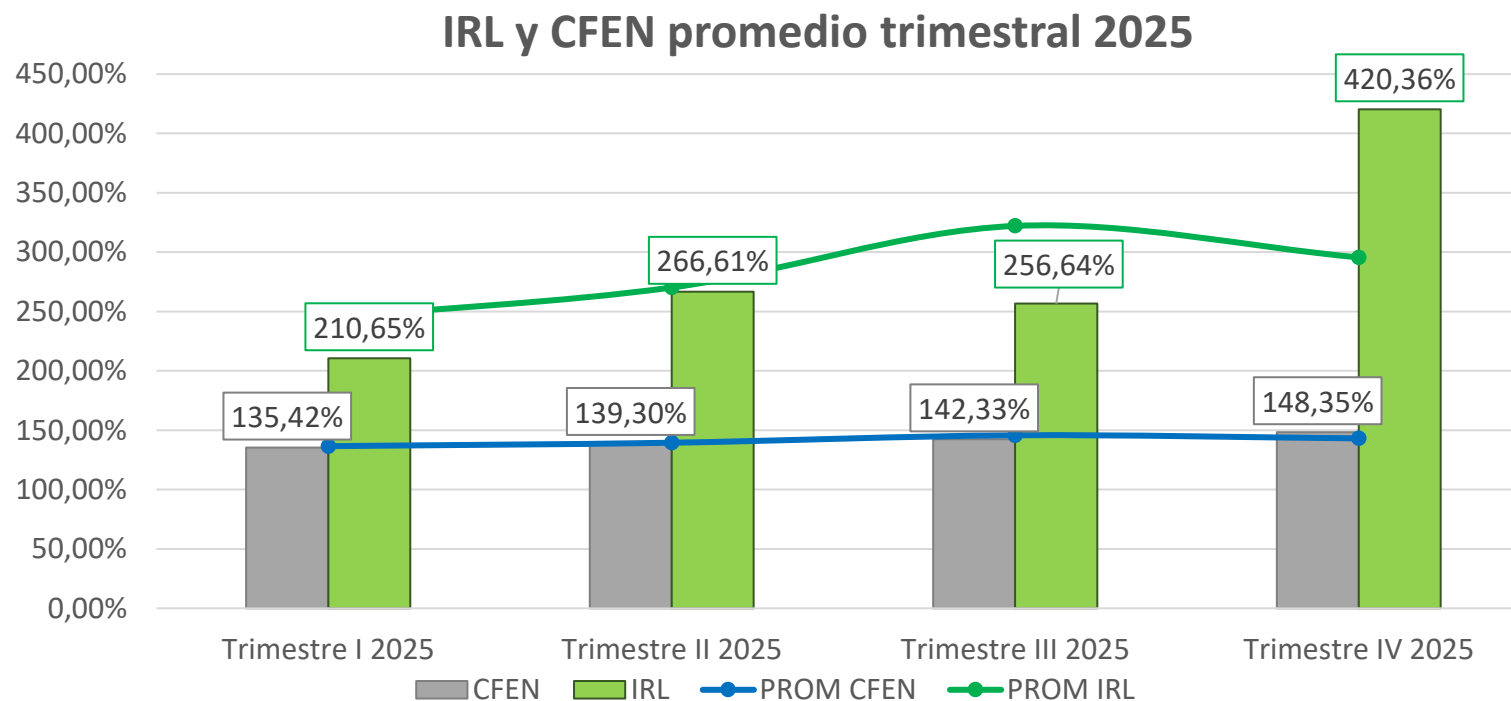
Comercial			
Calificación	Saldo Capital	Prov Capital	%
A	\$ 1.321	\$ 28	100%
<b>Total</b>	<b>\$ 1.321</b>	<b>\$ 28</b>	<b>100%</b>

\* Las cifras se encuentran en millones de pesos

(\*) Las cifras no incluyen provisiones generales adicionales por \$4.387 millones, aprobadas por Asamblea General.

# RIESGOS

## Indicadores Liquidez



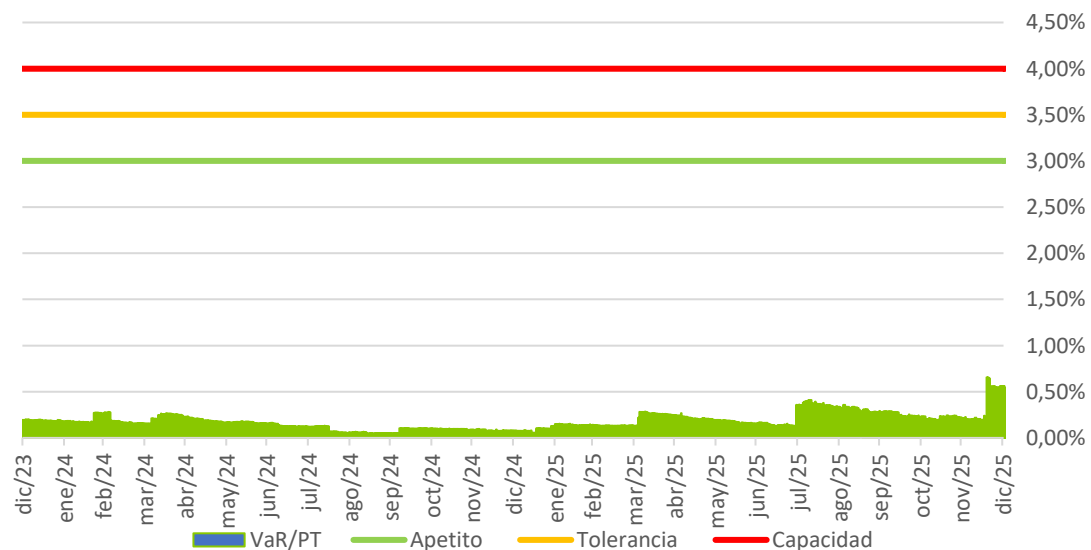
- La entidad mantiene un calce estable entre su activo y su pasivo, lo que se traduce en niveles de CFEN que se encuentran 1.8 veces el límite normativo.
- El IRL de Credifamilia para el cuarto trimestre del año 2025, se ha mantenido en niveles superiores a 4.0 veces el límite normativo.

# RIESGOS Mercado

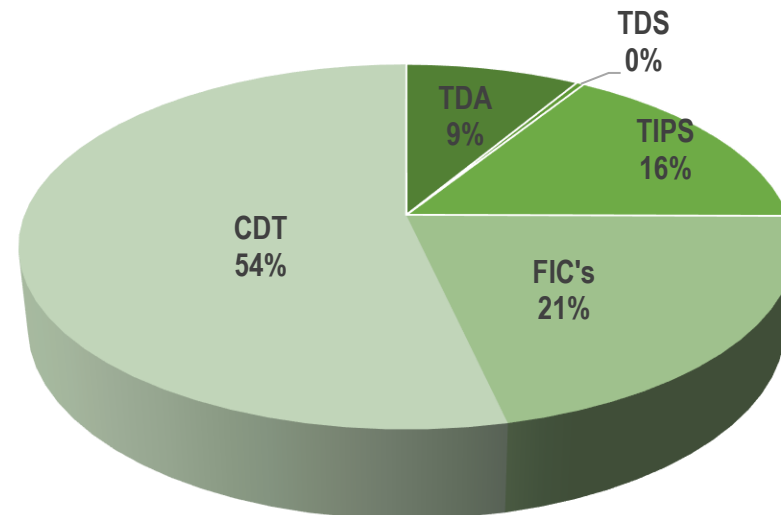
El Valor en Riesgo (VaR) cerró en 0,561% del Patrimonio Técnico, evidenciando un perfil de riesgo conservador en la administración del portafolio.

Los principales factores de exposición corresponden a riesgo de tasa de interés y riesgo de tasa de cambio, los cuales explicaron el nivel de VaR en 73,94% y 18,92%, respectivamente

## VaR diario / Patrimonio técnico



## Composición del portafolio de inversiones al cierre de diciembre 2025



Valor total: \$ 69.907 millones

Las inversiones calificadas cuentan con un rating en grado de inversión.

Es relevante destacar que el 75% de las inversiones totales del portafolio, los FICs y CDTs, se encuentran expuestas a riesgo de mercado, representando el 81,08% del total del valor en riesgo. Es decir, el valor en riesgo de mercado asociado al portafolio al cierre de dic2025 representa el 0,455% del patrimonio técnico.

# RIESGOS

5

# Tasa de interés del Libro Bancario



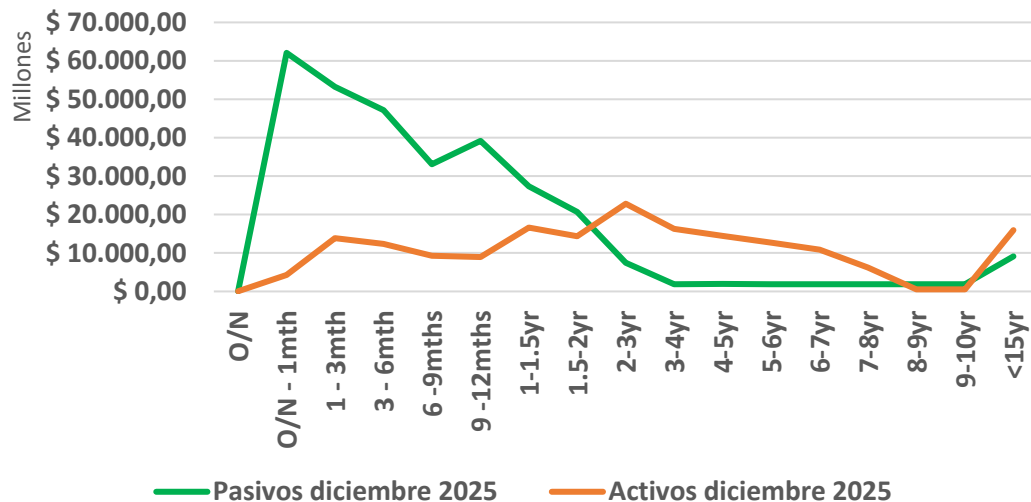
## Prueba de Valores Atípicos

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 tanto en su Marco de Apetito de Riesgos, como en los establecidos por la norma.

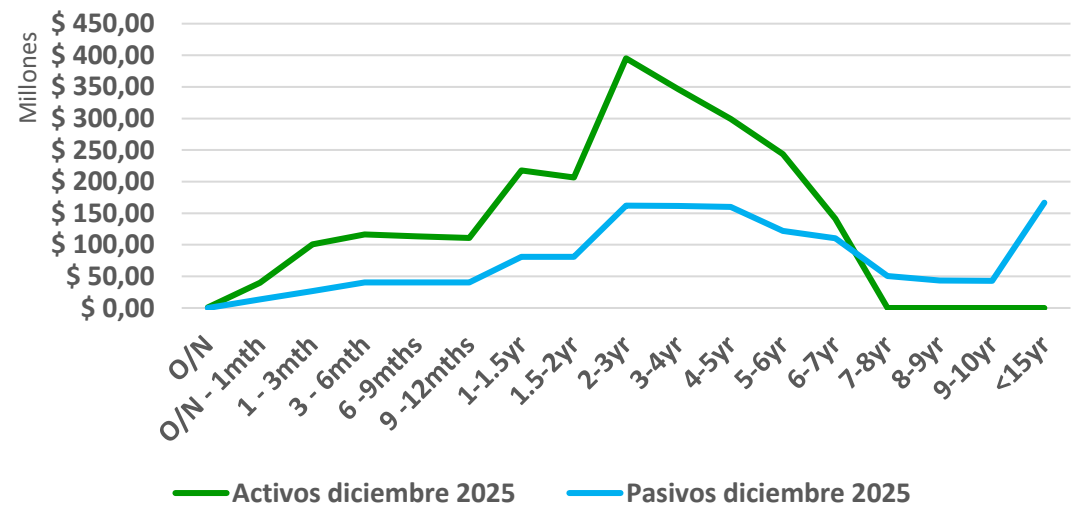
### Prueba de Valores Atípicos

7.98%

### Cambio Flujos de Pasivos y Activos PESOS RTILB Dic 2025



### Cambio Flujos de Pasivos y Activos UVR RTILB dic 2025



# RIESGOS

# Grandes Exposiciones

## Implementación CE 003 de 2024 SFC

### 1. Cumplimiento Regulatorio.

Credifamilia implementó en su totalidad el Marco de Gestión de Grandes Exposiciones, dando cumplimiento estricto a la Circular Externa 003 de 2024 y alineándose con los principios de Basilea para la gestión prudencial del riesgo de concentración.

### 2. Ajustes Normativos y de Gobierno Corporativo.

Se actualizaron políticas, manuales y lineamientos internos para asegurar una adecuada administración de exposiciones individuales y Grupos Conectados de Contrapartes (GCC), fortaleciendo la solvencia y estabilidad institucional.

### 3. Sistemas y Procedimientos de Monitoreo.

Se implementaron procedimientos estructurados para el monitoreo diario de cupos y exposiciones, incorporando controles y mecanismos de captura oportuna de información que fortalecen la trazabilidad.

## Cumplimiento del Límite de Cuantía Individual

### 4. Desempeño frente al Límite Regulatorio.

Las mediciones evidencian que la entidad mantiene niveles de concentración significativamente inferiores al límite normativo del 25% del Patrimonio, reflejando una gestión prudente y una adecuada diversificación del portafolio.

### 5. Supervisión Mensual por Órganos de Gobierno.

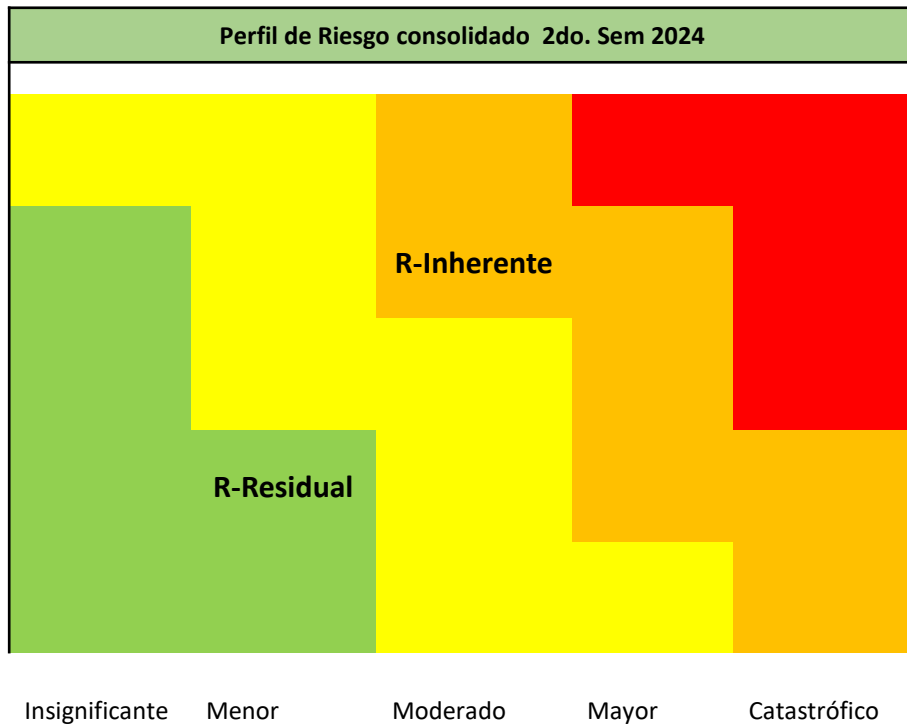
Los resultados y métricas del esquema de Grandes Exposiciones son revisados mensualmente por los diferentes órganos de gobierno.

### 6. Impacto Estratégico y Solidez Institucional.

El marco adoptado fortalece la resiliencia financiera, consolida la disciplina crediticia, refuerza el apetito de riesgo institucional y mejora la relación con la Superintendencia Financiera,.

# RIESGOS Operacionales

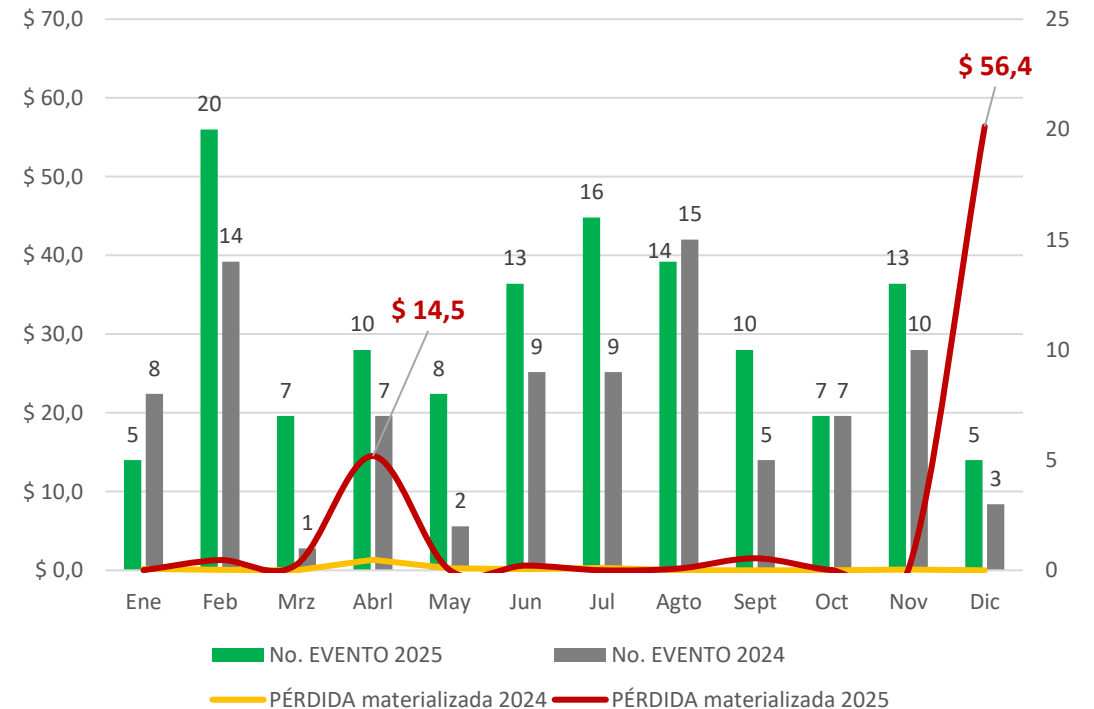
Conforme la nueva metodología (Criterios de Probabilidad, Impacto y la dinámica de EROS a un año), se obtiene un resultado final 64% de concentración en riesgos considerados de **criticidad BAJA**.



El diseño de los controles tiene una efectividad del **78%**, manteniendo los riesgos controlados y ubicados en la zona de apetito aceptable por la junta directiva, el 22% restante se gestiona mediante planes de acción.

## Eventos de Riesgo

Histórico de Eventos-Pérdida Materializada 2024 VS 2025

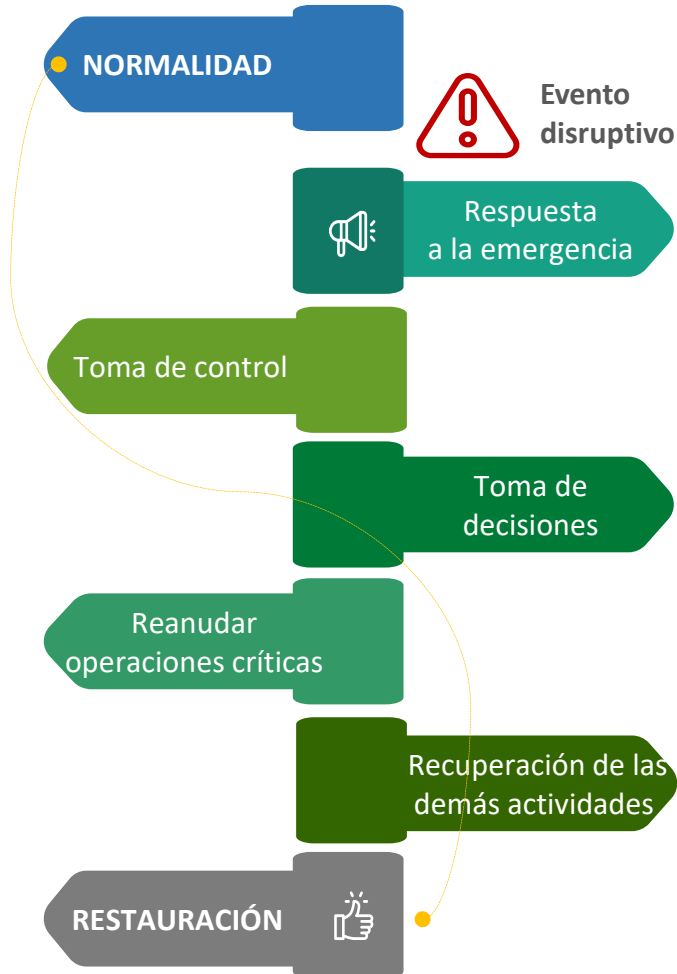


Al cierre de 2025, se registraron 131 eventos de riesgo operativo, de los cuales 25 fueron clasificados como tipo A generando pérdidas por un total de **\$ 75.5 millones**.



# RIESGOS

## Continuidad del Negocio



### Gestión de Continuidad del Negocio 2025

#### Pruebas anuales Infraestructura TI

Conforme al cronograma para las pruebas anuales de la infraestructura DRP, se ejecutaron en el transcurso del segundo semestre de 2025 pruebas de conexión y restablecimiento para verificar la resistencia de los enlaces y aplicativos críticos ante escenarios de caída o fallos de red. Estos enlaces y aplicativos incluyen:

- Prueba de restauración Servidor Cloud
- Pruebas VPN Core Bancario en sede Principal y COA
- Prueba contingencia servidor planta telefónica
- Prueba contingente Canal Internet Sede Principal.
- Prueba de redundancia de Directorio Activo en sede Principal y COA
- Pruebas de ejecución de **procedimientos operativos críticos** en el COA

COA: Centro de Operaciones Alterno

VPN: Virtual Private Network

# RIESGOS

# Ciberseguridad



## Contención y radicación de Incidentes

Durante el año 2025 no se registraron incidentes de Seguridad de la Información ni de Ciberseguridad. Los controles implementados demostraron ser efectivos y los niveles de riesgo residual se mantuvieron dentro de los márgenes aceptables

# 51

## Intentos de suplantación de marca en medios digitales

Durante el año 2025 se identificaron 51 casos de suplantación de marca en medios digitales, detectados mediante la herramienta de Brand Protection. Para cada caso se llevaron a cabo las investigaciones correspondientes con el fin de validar el uso indebido de la marca y determinar su alcance. Una vez finalizadas dichas investigaciones, los eventos fueron gestionados y cerrados de manera oportuna, mitigando el riesgo asociado en redes sociales y sitios web.

# 2770

## Alertas de seguridad reportados para análisis e investigación

La herramienta de monitoreo (SIEM) generó alertas de manera continua sobre el comportamiento de la red, los activos y los usuarios. Durante el período evaluado no se identificaron amenazas, intrusiones ni intentos de ataques cibernéticos o hacking en los activos críticos. Adicionalmente, se realizaron ajustes en la configuración del SIEM, optimizando el volumen y la recopilación de eventos con el objetivo de mejorar la visibilidad, la calidad del análisis y fortalecer el monitoreo continuo.



## 100% de las vulnerabilidades detectadas fueron remediadas

El fortalecimiento continuo de la gestión de vulnerabilidades, apoyado por ejercicios de ethical hacking, permitió reducir de forma sostenida los hallazgos trimestrales y validar la efectividad de los controles de seguridad. Estas acciones han contribuido a mejorar la postura de seguridad de la organización, reflejándose en un puntaje de Security Scorecard superior al promedio del sector.



5

# RIESGOS

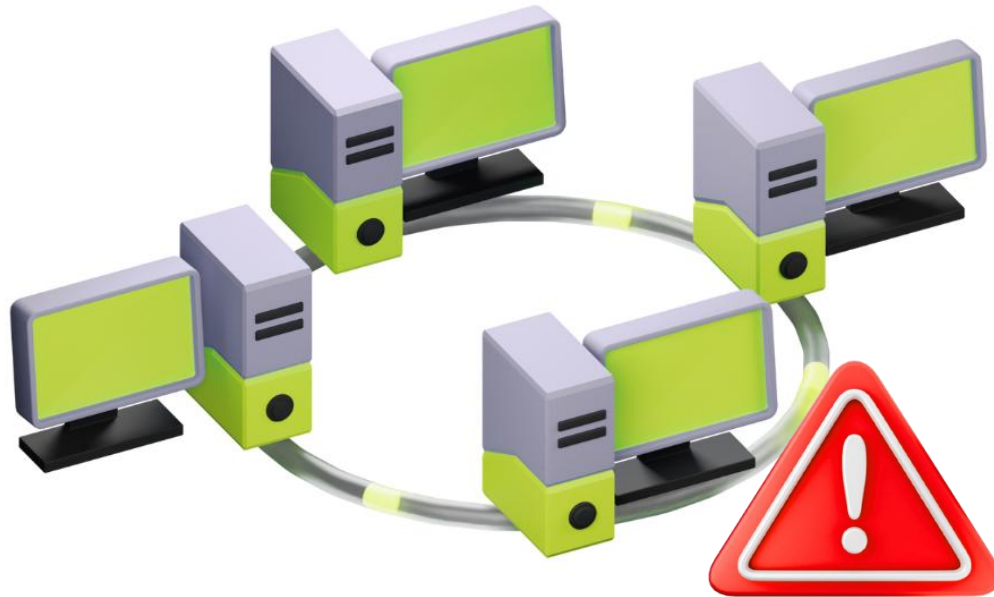
## Seguridad de la Información

Durante 2025, el riesgo de Seguridad de la Información fue gestionado bajo un enfoque de gobierno y mejora continua, fortaleciendo los controles preventivos y reduciendo la exposición al riesgo. Como parte de este enfoque, se avanzó en la implementación y maduración del análisis de vulnerabilidades, permitiendo identificar y tratar oportunamente.

Este enfoque permitió avanzar en la madurez de los controles, mejorar la trazabilidad y sentar las bases para una gestión más efectiva y sostenible del riesgo.

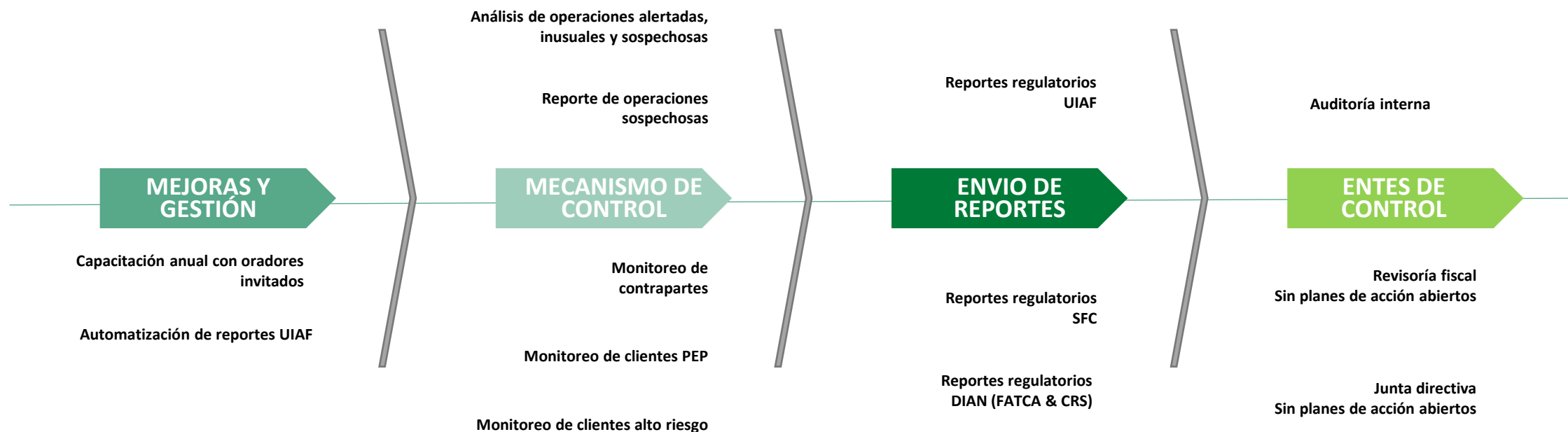
Como principales logros se destacan

- Cultura de ciberseguridad consolidada como eje transversal de mitigación del riesgo humano.
- Gobierno de accesos fortalecido en plataformas críticas mediante la actualización progresiva de roles y perfiles.
- Definición y fortalecimiento de políticas de ciberseguridad mediante playbooks de respuesta a incidentes
- Reducción del riesgo residual y avance en la madurez de Seguridad de la Información durante 2025.



# GESTIÓN DE RIESGOS

## Sarlaft



Durante el año 2025, se ha dado cumplimiento integral a todos los elementos y acciones regulatorias establecidos en el marco del SARLAFT, garantizando la implementación efectiva de las políticas y procedimientos orientados a la mitigación de los riesgos asociados. Así mismo, se ha realizado una revisión permanente de las políticas internas, las cuales han sido actualizadas y alineadas con las normativas locales e internacionales vigentes.

# 06 Trato justo al consumidor



# EDUCACIÓN Financiera

## Fortalecimiento de la Educación Financiera

En Credifamilia reforzamos nuestro compromiso con la protección de datos personales y la educación financiera, desarrollando acciones formativas dirigidas tanto a colaboradores como a clientes, con el fin de asegurar un servicio responsable, seguro y transparente.

Nuestro enfoque se estructuró en tres ejes:

### ✓ Entendimiento financiero y de productos:

Brindamos claridad sobre nuestras soluciones para apoyar decisiones informadas y adecuadas a las necesidades de los consumidores financieros.

### ✓ Hábeas Data y manejo responsable de la información:

Fortalecimos el uso correcto, seguro y autorizado de los datos personales en cada interacción.

### ✓ Prevención del fraude y atención segura:

Proporcionamos recursos y orientación para fomentar decisiones informadas y responsables en nuestros consumidores financieros.

## Blog Credifamilia y Campañas Educativas: Canales Clave de Información

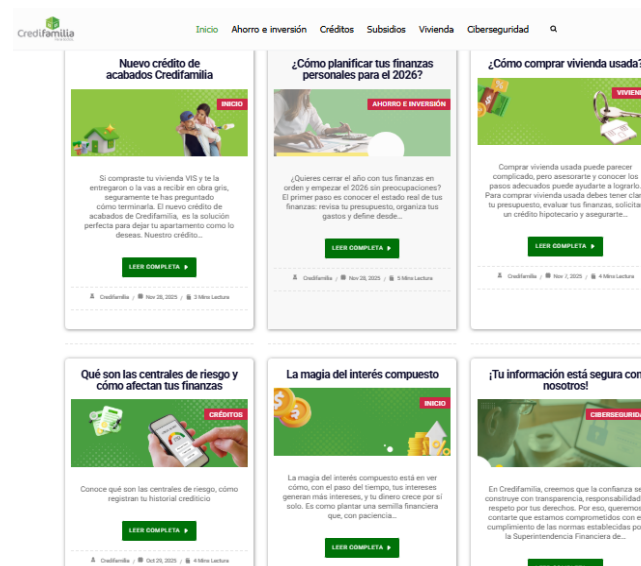
En 2025 fortalecimos nuestros canales de educación financiera. El Blog Credifamilia se consolidó como una fuente clave de información con 33 artículos publicados:

📌 **Ahorro e inversión:** 17 Artículos

🏠 **Vivienda:** 3 Artículos

🏛️ **Crédito:** 7 Artículos

🔒 **Ciberseguridad y Habeas data:** 6 Artículos



De forma complementaria, realizamos campañas educativas por correo electrónico, ampliando el alcance y reforzando contenidos relevantes para clientes y colaboradores: **Ciberseguridad, habeas data y finanzas responsables.**

# SISTEMA DE ATENCIÓN AL Consumidor Financiero



## Mejora Continua:

En Credifamilia seguimos avanzando en la integración de tecnología y en el fortalecimiento de nuestros canales de atención, brindando mayor autonomía, información clara y procesos más ágiles para nuestros clientes. Hemos logrado incrementar la **autogestión a través de nuestro portal**, permitiendo que los clientes accedan a su información de manera inmediata y gestionen sus necesidades sin depender de un canal asistido.

**Fortalecimos los planes de acción** en colaboración con distintas áreas, optimizando procesos y mejorando los tiempos y la calidad de respuesta. Adicionalmente, actualizamos nuestros modelos y guías de atención, siendo más asertivos en la solución de requerimientos y elevando el nivel de acompañamiento al cliente.

**Mantenemos un enfoque centrado en la satisfacción y la competitividad**, garantizando una atención eficiente, oportuna y con estándares de servicio cada vez más altos.

Gracias a estas mejoras, logramos una **disminución del 32% en los reclamos entre 2024 y 2025**, reflejando el impacto positivo y sostenible de las acciones implementadas.



## Peticiones, Quejas , Reclamos:

En 2025 registramos **11.109 peticiones, quejas y reclamos (PQRs)**, alcanzando una **reducción del 19%** frente al cierre de 2024. Este resultado evidencia el impacto positivo de las acciones correctivas y preventivas implementadas, así como el fortalecimiento de nuestros procesos para garantizar una atención más eficiente y consistente.

La interacción con el consumidor financiero mostró una distribución favorable:

- **84% de las solicitudes correspondieron a peticiones**, reflejando una relación más fluida, clara y orientada a la resolución efectiva.
- **16% fueron quejas y reclamos**, confirmando una disminución en las inconformidades y un avance significativo en la calidad de servicio.

Este desempeño consolida los logros del año y confirma el compromiso institucional con la mejora continua y la experiencia del cliente.



# 07 Talento y cultura



# 7 TALENTO Y Cultura

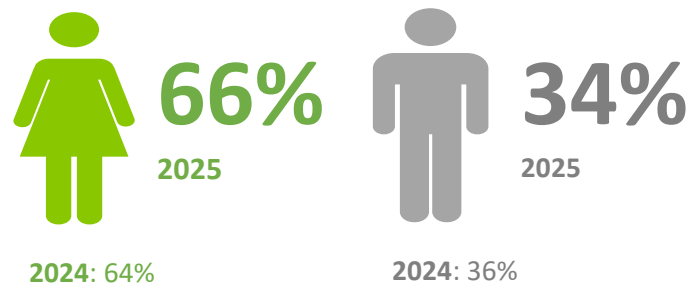
## Hitos relevantes alcanzados en 2025

- ✓ Ejecución módulo 2 - Sistemas de amortización UVR-Pesos y módulo 1 - Crédito de Consumo del proyecto de **Profesionalización Técnica de Servicios Financieros** (42 personas certificadas).
- ✓ 1.620 cursos certificados en nuestro **Plan de formación virtual 4.0** con impacto en 220 colaboradores.
- ✓ Ejecución del **modelo 2.0 interactivo de apropiación y reconocimiento de 5 hábitos culturales**, con impacto en 219 colaboradores y más de 1.600 reconocimientos registrados .
- ✓ Los indicadores de **alineación cultural y clima laboral** evidencian un crecimiento gradual sostenido y gestionable desde el año 2021 hasta el 2025.
- ✓ El indicador de **rotación acumulada evidencia una tendencia sostenida a la baja** desde el año 2021 hasta el 2025.
- ✓ Diseño y ejecución de **programa de futuros líderes 2.0** que ha beneficiado a un total en 23 colaboradores.

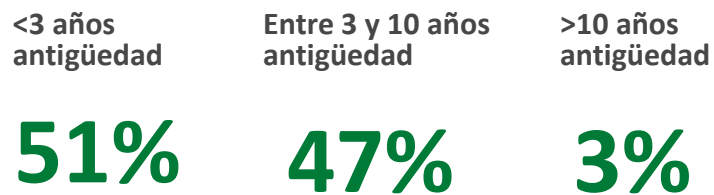


# TALENTO Y CULTURA

## Demografía



Contamos con un equipo de personas multidisciplinario e inclusivo.



# Empleados de minorías 2%



<30 años

32%



Entre 30 y 50 años

63%



>50 años

5%



# Mujeres con rol de líder

20%

# Mujeres en alta dirección

2%

# Mujeres con cargos tácticos

48%

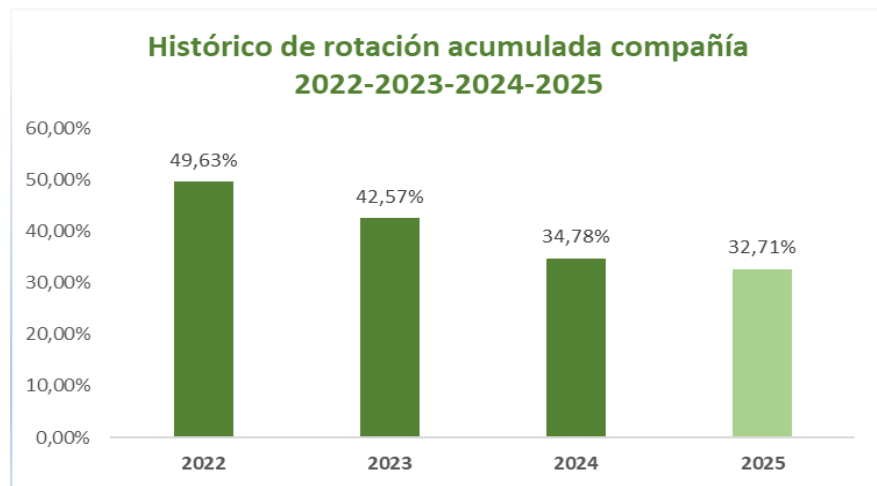
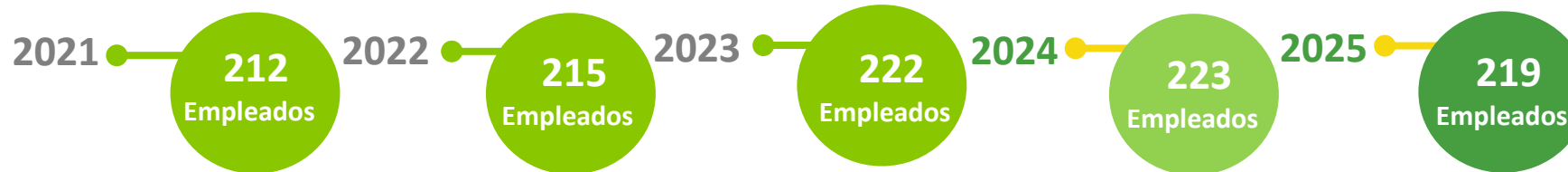
# Mujeres con cargos comerciales

29%

Como compañía reivindicamos y reconocemos la diversidad demográfica, la multiculturalidad individual, propendemos por la inclusión y equidad de género y el trato igualitario independientemente de cualquier tipo de condición.

# TALENTO Y CULTURA

## Headcount y rotación

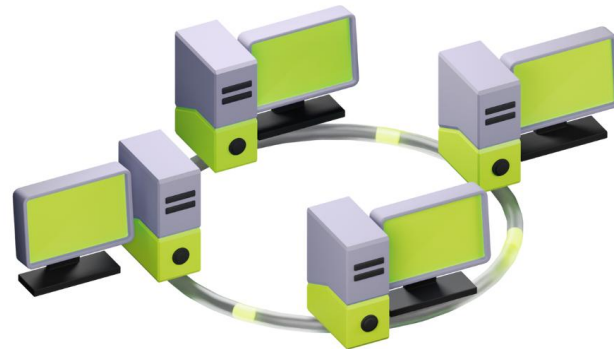


Desde el año 2021 la compañía viene impactando positivamente y de manera gradual el indicador de rotación de personal, el cual tiene una correlación directa y es consecuencia de la apropiación integral del **proyecto cultural indefinido corporativo**, el mapa de talento y la alineación estratégica de los **estilos de liderazgo** de la compañía con su **estrategia**.

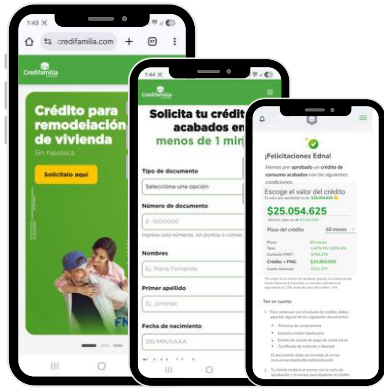


**Índice de deserción antes de 6 meses: -25% vs 2024**

# 08 Oferta de valor Tecnológica



# OFERTA DE VALOR Tecnológica



Desarrollamos los activos digitales para la originación de **crédito de acabados**, en los canales de ventas de las empresas de remodelación y canal digital directo.



Realizamos el lanzamiento del Onboarding digital vía Whatsapp para la originación de financiamiento de pólizas.

Proceso aprobación consumo - punto de venta

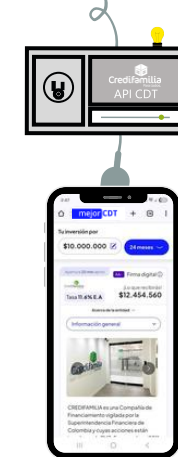


Integramos nuestra tienda de **APIs de consumo** a los CRMs de las clínicas y vitrinas financieras en punto de venta.



Gestionamos la **adopción de desarrollo asistido con IA** (Amazon Q Developer), elevando en hasta un 30% la productividad del equipo tecnológico.

Proceso de apertura CDT



Integración de nuestra tienda de **APIs de CDT** al ecosistema Fintech, habilitando la apertura digital de CDTs (primer caso de uso: MejorCDT).

# 09 Operaciones y servicio



# GESTIÓN DE Operaciones

## Iniciativas Implementadas



Incorporamos a Credifamilia como participante activo de la red ACH, con capacidad operativa y tecnológica para originar y recibir transacciones electrónicas de fondos.



Se integró la emisión digital de certificados CDT con Deceval, permitiendo su expedición en menos de 2 horas, mejorando UX y eficiencia operacional.



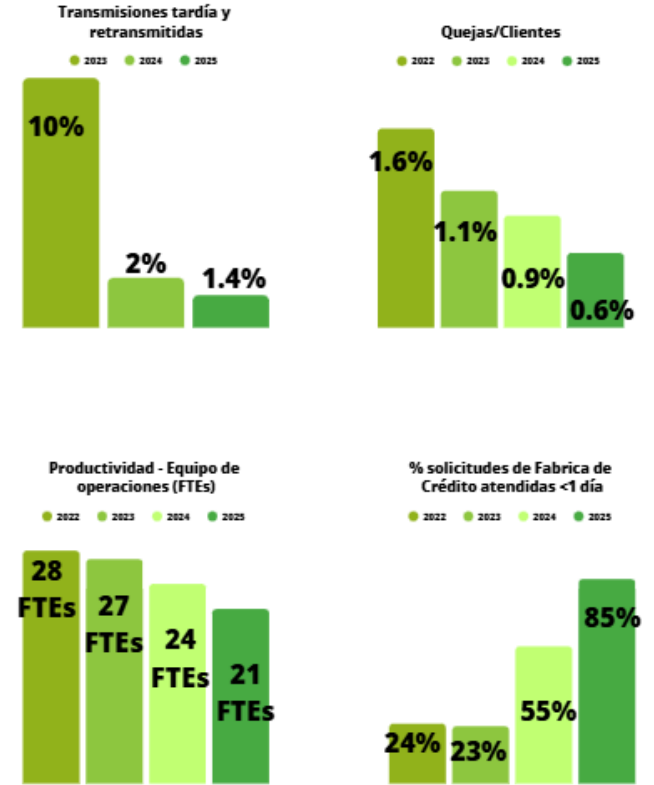
Se implementó la plataforma jurídica para digitalizar el avance procesal hipotecario y consolidando el ecosistema de datos y reportes en tiempo real que fortalece el control, la trazabilidad y la eficiencia operativa.



Se fortaleció la gestión del control de tasas máximas en el core bancario, fortaleciendo el cumplimiento regulatorio, reduciendo el riesgo operativo y los tiempos de ajuste.

## Productividad

Con el plan de transformación y optimización del área de operaciones 2022 - 2026, se alcanza una mejora estructural en la productividad del área, así como el cierre de brechas en los procesos y en efecto aportando a la reducción de quejas de los clientes e incidentes operativos





# ANEXOS

- ✔ Opinión Revisoría Fiscal
- ✔ Estados Financieros 2025 -2024
- ✔ Glosario


# OPINIÓN REVISORÍA FISCAL

## 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.

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 Ramírez Borbón  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 160447 -T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.  
4 de marzo de 2026

[www.pwc.com/co](http://www.pwc.com/co)

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

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre 2025</b>	<b>Al 31 diciembre 2024</b>	<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>Nota</b>	<b>Al 31 de diciembre 2025</b>	<b>Al 31 diciembre 2024</b>
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	Titulos 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
				<b>Total pasivos</b>		<b>705,484,706</b>	<b>673,976,756</b>
				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
				<b>Total patrimonio</b>	23	<b>113,835,340</b>	<b>102,366,383</b>
<b>Total activos</b>		<b>819,320,046</b>	<b>776,343,139</b>	<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b>819,320,046</b>	<b>776,343,139</b>

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)

Excepto el resultado neto por acción

	Nota	Por lo doce meses terminados al:	
		Al 31 de Diciembre 2025	Al 31 de Diciembre 2024
<b>Resultado de actividades ordinarias neto</b>			
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
<b>Total resultado de actividades ordinarias neto</b>		<b>96,578,688</b>	<b>92,978,422</b>
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)
<b>Total ingresos operacionales, neto</b>		<b>93,945,507</b>	<b>88,753,965</b>
<b>Gastos de administración</b>			
Gastos por beneficios a los empleados	27	(16,472,585)	(15,978,878)
Gastos por deterioro de bienes recibidos en país		(12,201)	(11,860)
Gasto por depreciación y amortización		(169,115)	(124,875)
<b>Gastos generales administracion</b>		<b>(16,653,901)</b>	<b>(16,115,613)</b>
<b>Gastos de operación</b>			
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)
<b>Otros gastos generales de administración</b>		<b>(58,150,076)</b>	<b>(60,129,917)</b>
Utilidad antes de impuesto		19,141,530	12,508,435
Gasto por impuesto de renta	30	(2,978,500)	(2,077,265)
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>\$ 16,163,030</b>	<b>10,431,170</b>
Otros resultados integrales		-	-
<b>Resultados integrales</b>		<b>16,163,030</b>	<b>10,431,170</b>
<b>Utilidad neta por accion</b>		<b>448.21</b>	<b>289.26</b>

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

  
**LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON**  
 Revisor Fiscal

**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	Utilidades Retenidas		Total Patrimonio de los accionistas	
			Reservas	Dividendos Decretados		Utilidad del Periodo
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>36,061,235</b>	<b>1,321,816</b>	<b>54,552,162</b>	<b>-</b>	<b>10,431,170</b>	<b>102,366,383</b>
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
						-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2025</b>	<b>\$ 36,061,235</b>	<b>1,321,816</b>	<b>60,289,259</b>	<b>-</b>	<b>16,163,030</b>	<b>113,835,340</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$ 36,061,235</b>	<b>1,321,816</b>	<b>45,173,834</b>	<b>-</b>	<b>17,051,505</b>	<b>99,608,390</b>
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
						-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>36,061,235</b>	<b>1,321,816</b>	<b>54,552,162</b>	<b>-</b>	<b>10,431,170</b>	<b>102,366,383</b>

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

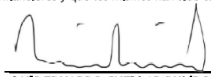


**LINED JOHANNA RAMIREZ BORBON**  
Revisor Fiscal  
TP No. 160447 -T.  
Designado por PWC Contadores y  
Auditores SAS  
(Ver mi Informe Adjunto)

	Nota	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de Diciembre 2024
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>16,163,030</b>	<b>10,431,170</b>
<b>Ajustadas por:</b>			
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 (CDTs)		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
<b>Subtotal utilidad ajustada</b>		<b>(21,814,328)</b>	<b>(20,423,878)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
<b>Cambios en las operaciones:</b>			
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)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>27,184,007</b>	<b>44,465,853</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición propiedad y equipo		(163,520)	(200,787)
<b>Efectivo neto (usado) en las actividades de inversión</b>		<b>(163,520)</b>	<b>(200,787)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
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)
<b>Efectivo neto (usado) en las actividades de financiación</b>		<b>(30,237,850)</b>	<b>(61,406,958)</b>
(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
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 42,063,063</b>	<b>\$ 45,280,426</b>

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 ÁNGEL 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)

# GLOSARIO



**Activo:** En contabilidad se denomina así al total de recursos de que dispone la empresa para llevar a cabo sus operaciones; representa todos los bienes y derechos que son propiedad del negocio.

**Bonos Hipotecarios:** Significa los títulos valores de contenido crediticio que se encuentran respaldados por los Activos Subyacentes que Credifamilia ha utilizado históricamente como mecanismo de fondeo de largo plazo.

**Cartera Hipotecaria:** Significa los Créditos Hipotecarios y los demás Activos Subyacentes asociados o relacionados con los Créditos Hipotecarios.

**Calificadora de Valores:** Significa la sociedad que debidamente autorizada por la SFC, emite la calificación del Emisor y de la Emisión, cuando haya lugar a ello.

**CDT:** Significa Certificado de Depósito a Término.

**CREDIFAMILIA:** Hace referencia al nombre del emisor Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

**Pasivo:** En contabilidad se le denomina así al total de deudas y obligaciones contraídas por la empresa, o cargo del negocio.

**Patrimonio:** Esta expresión es empleada para referirse a la suma de las aportaciones de los propietarios modificada por los resultados de operación de la empresa; es el capital social más las utilidades, o menos las pérdidas.

**Quórum:** Número de miembros o integrantes necesario para que un cuerpo deliberante tome ciertos acuerdos.

**Rentabilidad:** Se entiende por tal, al beneficio obtenido de una inversión.

**SIAR:** Sistema Integral de Administración de Riesgos

**API:** Una API (Interfaz de Programación de Aplicaciones, por sus siglas en inglés) es un fragmento de código que facilita la comunicación y el intercambio de información y funciones entre distintas aplicaciones. Actúa como un intermediario entre dos sistemas, permitiendo que una aplicación solicite datos o acciones específicas a otra.

**WEB/APP:** Una web app es una versión de una página web adaptable a cualquier dispositivo móvil que se puede abrir desde cualquier navegador, sin importar su sistema operativo.

**EI SOC:** es el Centro de Operaciones de Seguridad, es quien se encarga del monitoreo y análisis de las actividades en redes, servidores, bases de datos y aplicaciones para detectar anomalías y posibles incidentes de seguridad.



# ¡Gracias!

## Informe de gestión 2025