



Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2023 – 31/12/2023)

Emisión Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (Credifamilia S.A.)

Clase De Título:	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVRs
Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
Monto De La Emisión:	500.000.000 unidades de UVR
Valor Nominal:	10.000 UVR.
Número De Series:	Serie única.
Valor Mínimo De Inversión:	Un (1) Bono Hipotecario.
Plazo De Vencimiento:	15 años contados a partir de la fecha de emisión.
Administración De La Emisión:	Deceval S.A.
Amortización De Capital	Mes vencido conforme a la tabla de amortizaciones.
Tasa Máxima De Intereses	UVR + 6%.
Calificación:	BRC Investor Services S. A. SCV otorgó la Calificación Inicial AAA en Deuda de Largo Plazo a los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 por 500.000.000 UVR, a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Garantía General:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Garantía Específica:	Activos subyacentes que respaldan la emisión.
Garantía Adicional:	Garantía de la Nación – FOGAFIN, conforme la Ley 546 de 1999. La garantía cubre el valor de capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013.

Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios VIS; y Informe de la Calificadora

ENTIDAD EMISORA

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 operaba con 56 empleados (en 2011 eran 32), de los cuales 32 son funcionarios directos, 2 aprendices y 24 son colaboradores de servicios temporales, ubicados en la oficina principal de Bogotá y en las agencias de Medellín, Soacha Cundinamarca.



El capital autorizado de la Compañía, mediante Escritura Publica 2999 del 28 de diciembre de 2012 de la Notaria 36 del circulo de Bogota, fue incrementado a \$60.000.000 (a 2011 era \$23.400.000) y el capital suscrito y pagado fue de \$18.317.000.

Los estados financieros que se acompañan combinan los activos, pasivos y resultados de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

DATOS RELEVANTES

Calificación: BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó su calificación de AAA de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2013 por 500,000,000 UVR a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (en adelante, Credifamilia S.A.)

II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN:

La calificación de los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2013 por 500,000,000 UVR (en adelante BH

Credifamilia) se fundamenta en la garantía adicional que tienen por parte del gobierno de Colombia

(calificación soberana en escala global en moneda extranjera BB+/Estable/B y en moneda local de BBB/Estable/A-3 por S&P Global Ratings) según el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, la cual se concede a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafin) por medio del contrato suscrito con Credifamilia S.A.

El decreto 347 de 2023 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público estableció la transferencia de la administración de las garantías otorgadas a los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable hacia el Fondo Nacional de Garantías (AAA en riesgo de contraparte) desde Fogafin. Mantendremos seguimiento a esta cesión, dado que a la fecha de elaboración de este reporte falta la suscripción del convenio interadministrativo entre estas entidades para trasladar la administración de las garantías, según indicó el calificado. No obstante, no prevemos cambios en la calificación de deuda de largo plazo de los bonos hipotecarios VIS Credifamilia 2013, dada nuestra estimación de la alta calidad de la Nación como garante y el mantenimiento de las condiciones de la garantía.

La garantía que otorga Fogafin cubre 100% del no pago del capital y de los intereses de los BH Credifamilia en favor de los tenedores, lo que reduce el nivel de pérdida esperada. Esta garantía estará vigente desde la fecha de emisión hasta la extinción de la obligación, incluso en caso de la cesión del contrato de administración de cartera o en el evento de la liquidación del emisor o cuando se presente un evento transitorio de iliquidez. La garantía cubre los recursos colocados en créditos hipotecarios y los recursos líquidos que aún están por colocar. La calificación de la emisión se ubica tres niveles (notches) por encima de la de Credifamilia S. A. (calificación de deuda de largo plazo de AA- y de deuda de corto plazo de BRC 1+) y está en línea con la capacidad de pago de la Nación. La garantía adicional entró en vigencia el 12 de diciembre de 2013, cuando se adjudicó el primer lote de la emisión por \$18,235 millones de pesos colombianos (COP), y estará vigente hasta la extinción de la obligación garantizada. Esto también es aplicable para el segundo y tercer lote, los cuales se adjudicaron el 9 de junio de 2014 y el 4 de diciembre de 2014, respectivamente. La garantía no se podrá revocar, incluso si se ordena la toma de posesión con fines liquidatorios, salvo que ocurra alguno de los eventos que se detalla en la sección III, numeral 2.3.1 de este documento.

La emisión no establece mecanismos para que –durante su vigencia- los tenedores de los bonos tengan mayor prioridad respecto a otras obligaciones que mantenga o contraiga Credifamilia S. A. La capacidad de pago de la emisión se fundamenta en las características de la garantía de Fogafin y el porcentaje de cubrimiento de la misma; de esta forma no se limita al desempeño financiero de Credifamilia S. A. No obstante, los BH Credifamilia son una obligación personal, directa e incondicional de la compañía de financiamiento y esta, en su calidad de



emisora, responde con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de la totalidad de los BH emitidos; por tanto, será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos. Esto se debe a que la compañía es la garantía general de la emisión. El prospecto de colocación no estableció condicionamientos financieros (covenants), como podría ser la constitución de reservas para cubrir las obligaciones asociadas.

El 31 de julio de 2013 la firma Rodríguez - Azuero Abogados emitió un concepto legal independiente en relación con: "(i) la irrevocabilidad y suficiencia de la Garantía Adicional, (ii) la legalidad de la estructura del contrato para el otorgamiento de la garantía a los Bonos para financiar cartera VIS subsidiable a ser suscrito entre el Emisor y FOGAFIN ("Contrato de Garantía"), y (iii) la relación del Contrato de Garantía con el contrato de depósito y administración de emisión desmaterializada de bonos hipotecarios a ser suscrito entre el Emisor y DECEVAL ("Contrato de Depósito)". Con base en este concepto y en la información del prospecto de colocación, concluimos que el pago de la garantía ocurrirá cuando Credifamilia avise oportunamente a Fogafin o dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que Deceval haya informado a Fogafin el incumplimiento del emisor.

Los documentos de la emisión no prevén un mecanismo subsidiario para avisar a Fogafin del incumplimiento de la obligación de pago del emisor, en caso de que no sean el emisor o Deceval quienes informen esta situación. Sin embargo, no se prevé la posibilidad de que Fogafin se abstenga de honrar la garantía adicional, siempre y cuando se verifique el procedimiento descrito. En el último caso, los BH Credifamilia podrían retrasarse en el pago por lo menos de seis días hábiles y luego retomarían su periodicidad habitual, factor que está incorporado en la calificación otorgada y que no la bajaría. Mayores detalles sobre el procedimiento para la ejecución de la garantía están en la sección III, numeral 2.3 de este documento.

De acuerdo con el prospecto, el emisor debía utilizar todos los recursos provenientes de la colocación de los bonos en la originación de nuevos créditos hipotecarios denominados en unidades de valor real (UVR), dentro del giro ordinario de sus negocios. Esto, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de suscripción aplicable para cada uno de los lotes. Los recursos provenientes de la colocación de los bonos hipotecarios VIS que no se hubieren desembolsado en ese plazo debían realizar una amortización extraordinaria a prorrata entre todos los tenedores de bonos hipotecarios VIS de acuerdo con el prospecto.

El 16 de agosto de 2023, el comité técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV en revisión periódica confirmó sus calificaciones de AA- y BRC 1+ de Credifamilia. El mantenimiento de un elevado ritmo de crecimiento de la cartera apalancado en una exitosa estrategia digital en su nicho, vivienda de interés social, le ha permitido a Credifamilia generar un volumen de activos suficiente para mantener una estructura de negocio rentable y sostenible. Credifamilia cuenta con una capacidad patrimonial adecuada para enfrentar escenarios de pérdidas imprevistas, al tiempo que respalda su estrategia de crecimiento.

Para obtener mayor información sobre la calificación de deuda de largo plazo de AA- y de deuda de corto plazo de BRC 1+ de Credifamilia Compañía de Financiamiento, asignadas por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV, en el Comité Técnico del 16 de agosto de 2023, visite nuestra página web <http://brc.com.co/>, o bien haga clic aquí.

III. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN:

Los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2013 por 500,000,000 UVR están denominados en unidades de valor real (UVR), son de contenido crediticio y tienen la modalidad de títulos a la orden. La emisión es totalmente desmaterializada y se entiende que los tenedores renuncian a la posterior materialización de los títulos. La emisión se autorizó por un valor de hasta 500,000,000 UVR. Cada bono hipotecario VIS tiene un valor nominal de 10,000 UVR emitidos en una serie única con un plazo de redención de 15 años. A continuación, incluimos las características más importantes de la emisión y de su garantía, según se estableció en el prospecto de la emisión.

1. Participantes de la emisión:

1.1 Administrador de la cartera:



Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia)

1.2 Administrador de la emisión:

La administración de la emisión corresponderá al Depósito Centralizado de Valores de Colombia S. A. - Deceval S. A.

1.3 Interventor:

El Interventor será Ernst & Young S.A., una entidad técnica y administrativamente idónea y con capacidad legal para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con el artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555 de 2010. Ernst & Young S. A. mantendrá una completa independencia de Credifamilia y por consiguiente no existirá ninguna relación de subordinación entre éstos.

Ernst & Young S.A., como interventor de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 estará a cargo de:

- 1) verificar el cumplimiento de las obligaciones de información de Credifamilia y la veracidad de dicha información
- 2) verificar y mantener actualizado en el Registro Nacional de Valores y Emisores la evolución, desarrollo y cumplimiento de las funciones del administrador de cartera
- 3) verificar el cumplimiento de las demás obligaciones del emisor. Un aspecto importante para garantizar la correcta revelación de información a los inversionistas y al mercado en general.

1.4 Representante legal de los tenedores de bonos:

Corresponderá a Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria (Antes Helm Fiduciaria S. A.), en los términos señalados en el prospecto y en el contrato de representación legal de los tenedores de bonos hipotecarios VIS - Credifamilia 2013.

1.5 Estructurador y agente líder colocador:

Corredores Davivienda (antes Corredores Asociados S. A.), calificado por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV en Calidad en la Administración de Portafolios (CAP) P AAA y AAA en Riesgo de Contraparte.

1.6 Asesor Legal:

Santiago Jaramillo Villamizar & Asociados.

1.7 Garante:

Los BH Credifamilia tendrán la garantía de la Nación, de la cual trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, reglamentada por el Decreto 2782 de 2001 y el Decreto 2711 de 2012, en los términos del contrato de garantía. La garantía de la Nación se otorga a través de Fogafin por medio de contrato suscrito para tales efectos con Credifamilia.

Fogafin, creado por la Ley 117 de 1985, es una persona jurídica autónoma de derecho público y de naturaleza única, sometida a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). El objeto general de Fogafin consiste en la protección de la confianza de los depositantes y acreedores en las instituciones financieras inscritas, preservando el equilibrio y la equidad económica e impidiendo injustificados beneficios económicos o de cualquier otra naturaleza de los accionistas y administradores causantes de perjuicios a las instituciones financieras.



2. Garantías de la emisión

2.1 Garantía general de la emisión:

La emisión de BH Credifamilia constituye una obligación personal, directa e incondicional de Credifamilia S. A. Esta, en su calidad de emisor, responde con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de la totalidad de los bonos hipotecarios VIS emitidos y, por lo tanto, será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos, de suerte que no podrá eximirse de su responsabilidad invocando el incumplimiento de los deudores de los créditos hipotecarios.

2.2 Garantía específica de la emisión

La garantía específica de los BH Credifamilia la constituye el 100% de los activos subyacentes, los cuales están conformados por:

- Los créditos hipotecarios colocados con los recursos de la emisión. Los créditos hipotecarios deben cumplir con los requisitos previstos en la ley 546 de 1999, el decreto 2782 de 2001, el decreto 2711 de 2012, la resolución No. 2 del 19 de marzo de 2002 expedida por Fogafin y la resolución No. 1 del 26 de mayo de 2003 expedida por Fogafin.

- Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS aún no colocados, que mientras se utilizan en la originación de créditos hipotecarios pueden ser invertidos por Credifamilia en inversiones transitorias previamente especificadas con una baja exposición a riesgo de crédito y de mercado:

- i) Títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a un (1) año;

- ii) Depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Los créditos hipotecarios que conformen los activos subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso, lo que representa una fortaleza legal para el otorgamiento de la presente calificación.

Los créditos hipotecarios que conformen los activos subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso.

El monto de la garantía específica corresponderá al 100% del valor de los bonos hipotecarios VIS efectivamente colocado.

2.3 Garantía adicional de la emisión

Los bonos hipotecarios tendrán la garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, reglamentada por el Decreto 2782 de 2001, la cual se describe en el numeral 10.1 del prospecto de colocación y cuyos términos se definen en el contrato de garantía. La garantía de la Nación se otorga a través de Fogafin por medio del contrato suscrito con Credifamilia.

2.3.1 Clase de garantía otorgada, cobertura y operatividad

Fogafin suscribe los contratos respectivos para otorgar por cuenta de la Nación, garantía a los bonos hipotecarios para financiar cartera subsidiable, cuya emisión cumpla con lo previsto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que la modifiquen, adicionen o reglamente. La garantía cubrirá el 100% del no pago del capital y de los intereses de los bonos hipotecarios VIS - Credifamilia 2013 en favor de los tenedores de bonos hipotecarios VIS.



La garantía adicional solo garantizará las obligaciones de pago de capital e intereses de los bonos hipotecarios, en concordancia con lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. 2 expedida por Fogafin, que establece que dentro de las obligaciones de Fogafin derivadas de la suscripción del contrato de garantía, se prevé la de pagar la garantía cuando la misma se haga efectiva, y la de constituir una reserva especial y separada dentro de su contabilidad, a la que ingresen entre otros, los recursos provenientes de la comisión que le pague el emisor. Si los recursos de la reserva constituida por Fogafin para honrar la garantía en el evento en que se haga exigible no son suficientes, la Nación debe pagar a los tenedores de bonos con títulos de deuda pública. De acuerdo con lo establecido en el decreto 2782 de 2001, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público tiene la obligación de disponer de los mecanismos necesarios para garantizar que en todo momento existan los recursos suficientes para honrar la garantía que sea otorgada por Fogafin, y que en caso de que los recursos de la reserva no sean suficientes, debe pagar la garantía adicional a los tenedores de bonos con títulos de deuda pública.

El pago de la garantía adicional será un mecanismo de última instancia, por lo cual, este solo procederá una vez el emisor certifique haber agotado los mecanismos de liquidez con que cuenta, tales como las operaciones inter-financieras y los apoyos transitorios de liquidez del Banco de la República. El pago de la garantía adicional implicará la subrogación legal de Fogafin en los derechos de los tenedores de los bonos hipotecarios VIS frente al emisor. Una vez pagada la garantía adicional, Fogafin adquirirá los derechos económicos y políticos en proporción a la relación entre la parte pagada por Fogafin y el saldo de capital de la emisión. Dicha adquisición se llevará a cabo en la forma que se establezca en el contrato de garantía y en el reglamento de emisión y en el prospecto de colocación, y se hará constar en los documentos garantizados.

De acuerdo con lo establecido en los documentos de la emisión, la garantía adicional estará vigente desde la fecha de emisión de los bonos hasta la extinción de la obligación garantizada, incluso en el evento en el que Credifamilia ceda el contrato de administración a otra entidad (salvo por lo previsto en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999), incluso cuando dicha cesión ocurra con ocasión de un proceso de liquidación del emisor, en los términos del artículo 10 de la Ley 546 de 1999.

No obstante, el contrato de garantía prevé que en el evento en que en virtud de lo establecido en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999, el emisor ceda a otro establecimiento de crédito la obligación de pagar los bonos perderá vigencia la garantía adicional. El convenio que suscriba el emisor con otro establecimiento de crédito para que este asuma la obligación de pago de los bonos (al que se refiere el inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la ley 546 de 1999) lo deberá aprobar la Superintendencia Financiera de Colombia, previo concepto del consejo asesor, y con el consentimiento de la asamblea general de tenedores de bonos, y siempre y cuando el establecimiento de crédito que asuma la obligación de pago de los bonos tenga igual o mejor calificación que Credifamilia y cumpla con los requisitos del Fogafin para acceder a la garantía adicional.

El contrato de administración podrá ser cedido cuando:

- (i) Suceda la liquidación de Credifamilia por cualquier causa, y la asamblea general de tenedores de bonos decida ceder el contrato de administración,
- (ii) Se declare judicialmente que Credifamilia ha incumplido sus obligaciones derivadas del contrato de administración, y la asamblea general de tenedores de bonos decida remover al emisor como administrador y designar uno nuevo
- (iii) Credifamilia convenga con otra entidad de crédito que ésta asuma la obligación de pago de los bonos en los términos del inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999.

En concordancia con lo previsto en el contrato de garantía, la garantía adicional se mantendrá vigente únicamente en las hipótesis (i) y (ii) anteriores.

Teniendo en cuenta lo anterior, la garantía adicional no podrá ser revocada por Fogafin, salvo que ocurra alguna de las siguientes hipótesis:



(i) Que Credifamilia convenga con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pago de los bonos en los términos del inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999

(ii) Que como consecuencia de un proceso de liquidación de Credifamilia, la asamblea general de tenedores de bonos decida hacerse parte del proceso de liquidación, vender los créditos hipotecarios, o no decida sobre la enajenación o la cesión del contrato de administración dentro del término legal de 90 días previsto en el parágrafo 1 del artículo 10 de la Ley 546 de 1999.

2.3.2 Procedimiento para ejecutar la garantía:

El concepto legal independiente emitido por la firma Rodríguez - Azuero Abogados, el 31 de julio de 2013, declaró que para ejecutar la garantía adicional otorgada por Fogafin sobre los bonos hipotecarios VIS – Credifamilia 2013: 1) el representante legal de Credifamilia deberá certificar y notificar a Fogafin con cinco días calendario de anticipación a la fecha en la que deba realizar un pago, que ha agotado todos los mecanismos ordinarios y extraordinarios de liquidez con los que cuenta y que, en consecuencia, no tiene los recursos necesarios para honrar las obligaciones de pago de intereses y capital de los BH, 2) cuando el Depósito Centralizado de Valores de Colombia -Deceval- informe a Fogafin sobre el incumplimiento de la obligación de pago por parte del emisor.

Dentro del contrato de depósito se establece como obligación de Deceval informar al Fogafin, al día hábil siguiente al vencimiento del plazo establecido para que el emisor honre sus obligaciones de pago, que se ha presentado un incumplimiento. No obstante, los documentos de la emisión no prevén un mecanismo subsidiario para avisar a Fogafin del incumplimiento de la obligación de pago del emisor, cuando dicho aviso no es dado por el emisor o por Deceval. Sin embargo, no se prevé la posibilidad de que Fogafin se abstenga abstenerse de honrar la garantía adicional, siempre y cuando se verifique el procedimiento descrito.

La garantía adicional se hará efectiva mediante la entrega a Deceval de las sumas de dinero correspondientes, a través del depósito en la cuenta bancaria que para el efecto le indique Deceval en ese momento. Dicho pago ocurrirá en la fecha prevista para el pago cuando Credifamilia dé el aviso oportunamente a Fogafin o dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que Deceval haya informado a Fogafin el incumplimiento del emisor. Lo anterior implica que, en el último caso, los BH Credifamilia podrían presentar un retraso en el pago por un periodo inferior a seis días hábiles y luego retomarían su periodicidad habitual.

IV. FACTORES PARA MODIFICAR LA CALIFICACIÓN:

Qué podría llevarnos a confirmar la calificación

- El mantenimiento de la garantía adicional que proporciona el Gobierno nacional a través de Fogafin, o la entidad estatal designada para tal fin, así como sus condiciones.

Qué podría llevarnos a bajar la calificación

- El deterioro sustancial de la situación fiscal del Gobierno nacional, que disminuya su capacidad para respaldar la emisión a través de la garantía adicional que ofrece por intermedio de Fogafin, o la entidad estatal que se establezca por parte de la Nación.

Entorno Económico

Tras siete meses del fin del ciclo alcista en tasas de interés más prolongado de la región, el Banco de la República (BR) ejecutó un recorte de 25pb a 13.0% y se convirtió en el penúltimo banco central de Latinoamérica en flexibilizar su postura monetaria. La decisión resultó en medio de un progreso desinflacionario lento (-30% frente al máximo registrado para los últimos 24 años de 13.34%) y un cierre de inflación de un dígito (9.28%) por primera vez en 18 meses (vs. 11.77% de inflación promedio en 2023). Simultáneamente, la mejora en las expectativas de inflación (-78bp a 5.61% a 12 meses durante el semestre), unas condiciones financieras globales más holgadas, el ajuste del déficit de cuenta corriente al nivel más bajo desde 2010 (1.6% del PIB) y la



desaceleración mayor a la esperada del crecimiento de -0.3% y/y en 3Q23, se posicionaron como argumentos para el inicio del ciclo bajista de tasas de interés. En este contexto, la ausencia de progreso en la agenda reformista de la administración actual y la victoria contundente de la oposición en las elecciones regionales de octubre, el ruido político se disipó y permitió que la curva de TES tasa fija y UVR tuvieran descensos promedios de -46pb y -39pb. Igualmente, el peso colombiano se fortaleció -7.2% durante el semestre y 25.9% en el año corrido, con lo cual se posicionó como la moneda más revaluada del mundo emergente durante 2023. Cabe notar que, en materia de liquidez, el Ministerio de Hacienda culminó el año con COP9bn en la cuenta del Emisor, una cifra notablemente inferior a la estipulada en el MFMP (COP27bn) y al máximo histórico de COP52bn registrado en agosto en medio de la ley de garantías. Así el BR inició el proceso de reducción de hoja de balance en octubre con ventas de TES por COP 6.7bn y redujo su participación de mercado hasta 9.4% del outstanding. Por su parte, el contexto externo también favoreció la valorización de activos locales. Precisamente, la Fed luego de un ajuste de +25pb en su tasa de interés al rango 5.25%- 5.5% en septiembre, tras una desinflación más acelerada en Estados Unidos, la Fed descartó ajustes adicionales e indicó un espacio de -75pb de recortes a 4.6% en 2024. Lo anterior llevó a un cierre de la nota del Tesoro en 3.84% una figura estable frente al cierre de 2022 y 114pb por debajo del máximo de 16 años registrado en octubre.

SITUACIÓN FINANCIERA

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$ 776,330,892 en miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$ 676,722,502 en miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$ 99,608,390 en miles de pesos colombianos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$ 17,051,505 en miles de pesos colombianos.¹

CONCLUSIONES

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Títulos Hipotecarios emitidos por Credifamilia S.A., considera que las cifras financieras presentadas a corte del presente informe y la estabilidad en la calificación obtenida en la revisión anual demuestran un desarrollo normal y estable de la compañía en el sector.

Así mismo resaltamos nuevamente que la estructura de la emisión de los Títulos Hipotecarios de cara al riesgo de la inversión realizada por los inversionistas, cuenta con una Garantía Adicional por parte del Gobierno Nacional, la cual se concede a través del Fondo de Garantía de Instituciones Financieras (FOGAFIN) por medio del contrato suscrito con Credifamilia S.A., de acuerdo con dicho contrato, FOGAFIN se obliga a otorgar la garantía sobre la totalidad del capital e intereses de los bonos de la presente emisión, la cual estará vigente desde la fecha de emisión hasta la extinción de la obligación garantizada, incluso en caso de la cesión del contrato de administración de cartera y/o en el evento de la liquidación del emisor. Razón por la cual en la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa el cumplimiento por parte del Emisor o según sea el caso por el Estado (garantía – Fogafin) con las obligaciones adquiridas en la emisión de los Títulos Hipotecarios.

¹ Tomado de los estados financieros de Credifamilia a 31 de diciembre del 2022.



FUENTES

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
- BRC Investor Services S. A. SCV

NOTA: Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

- <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.credifamilia.com>
- https://credifamilia.com/sites/default/files/2023-03/1.%20Estados%20Financieros%202022_0.pdf

Oscar Lara Ortiz

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.