

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2022 – 31/12/2022)

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

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

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 Pública 2999 del 28 de diciembre de 2012 de la Notaria 36 del círculo de Bogotá, 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: El Comité Técnico de BRC Ratings-S&P Global S.A.. SCV en revisión periódica de fecha 02 de septiembre de 2022 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.)

– El 09 de diciembre del 2022 Credifamilia realizó Asamblea Extraordinaria de donde se aprobó la constitución de provisiones adicionales para la compañía hasta por la suma de (\$3.182.000.000) Millones mcte.

Entorno Económico

El segundo semestre del año 2022 coincidió con el inicio del nuevo gobierno de izquierda que llegó acompañado de nuevas sorpresas inflacionarias y de nuevos records para la tasa de cambio (5,120). Puntualmente, 2022 registró el máximo nivel de inflación visto desde 1999 (13.12% total y 9.23% para sin alimentos y regulados). Dado que el 50% del

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

resultado se atribuyó a presiones de demanda interna, el Banco de la República (BR) adoptó una política monetaria contractiva y aumentó la tasa de interés hasta 12.0% el mayor nivel del siglo XXI a través de tres aumentos de +100pb a y dos de 150pb durante el semestre (+600pb en 2S22 y 300pb en 1S22).

En la medida que el mayor nivel de inflación para la economía local aún falta por materializarse por cuenta de factores como indexación, el mayor aumento nominal del salario mínimo desde 1998 (16%), el passthrough del tipo de cambio, las sorpresas al alza en crecimiento (7.0% y/y y 1.6% q/q para 3Q22 donde el 80% del resultado fue impulsado por consumo) y el mayor nivel de déficit de cuenta corriente desde 2015 (7.2% del PIB) confirman el recalentamiento de la economía local.

Dado lo anterior, en la última reunión del año el BR dejó la puerta abierta para ajustes adicionales en 1Q23. En contraste, la inflación global alcanzó su máximo nivel en octubre del 2022 (10%) y el proceso desinflacionario permitió que algunas economías de la región ratificaran el final del ciclo (Chile y Brasil). Por su parte la Fed ejecutó cuatro incrementos jumbo de +75pb y uno de +50pb en diciembre hacia 4.5%- 4.75%.

Así mismo, la Fed aumentó su pronóstico de tasa terminal desde 3.8% en junio a 5.13% en diciembre, con lo cual la nota del Tesoro registró un recorrido neto de 86pb a 3.87% (+236pb en el YTD). Este contexto se tradujo en presiones alcistas para los activos locales con una tasa de cambio que se devaluó 16.8% (vs. 2.7% latam) y con una curva de TES tasa fija que no sólo se mantuvo en doble dígito, sino que aumentó en +151 pb promedio durante el semestre por cuenta de ventas netas del fondo de pensiones y del Ministerio (COP-3.2bn y COP2.4 bn en 2S22), así el offshore en el agente con mayor participación en el mercado con 26.2% (vs. 25.3% para AFP).

Situación Financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$ 663.574.198 Miles de Pesos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$568.540.125 Miles de Pesos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$ 95.034.073 Miles de Pesos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de la utilidad de Credifamilia

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.



S.A. asciende a \$27.721.445 Miles de Pesos.¹

Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. 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.

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

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

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.