

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 2017 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVR y/o en Pesos, según la serie ofrecida.
Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
Monto de la Emisión:	\$ 275.000.000.000 COP
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	Será fijada en el Aviso de Oferta Pública En UVR: UVR + TASA, será fijada en el Aviso de Oferta Pública, teniendo en cuenta las condiciones del mercado.
Calificación:	Triple A (AAA) otorgada por BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.
Garantía General:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Garantía Específica:	Activos subyacentes que respaldan la emisión.
Garantía Adicional:	Garantía de la Nación – FOGAFIN, conforme Ley 546 de 1999. La garantía cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017. En el numeral 10.1 se podrá consultar el alcance de dicha garantía.

Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia.

I. 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 círculo de Bogotá, fue incrementado a \$60.000.000 (a 2011 era \$23.400.000) y el capital suscrito y pagado es \$18.317.000.

II. Datos Relevantes

Calificación: BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó su calificación de AAA de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2017 por \$275,000,000,000 pesos colombianos (COP) a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante, Credifamilia S.A.).

La calificación de los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2017 (en adelante BH Credifamilia 2017) 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 de 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

III. 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 dispó 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.

IV. 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 segundo 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 primer 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 primer semestre de 2023 el total de la utilidad de Credifamilia S.A asciende a \$ 17,051,505 en miles de pesos colombianos.

V. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por Credifamilia S.A., considera que las cifras financieras presentadas a corte de diciembre de 2023 y la evolución de sus resultados semestrales, demuestran la solidez y respaldo necesario por parte del Emisor para continuar con el desarrollo y ejecución de su objeto social.

En la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Ordinarios.

Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- BRC Ratings
- Credifamilia

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.brc.com.co/>
- <http://www.credifamilia.com/>

Oscar Lara Ortiz

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. 2017.