

**INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS  
(01/07/2016 – 31/12/2016)**

**PROGRAMA DE EMISION Y COLOCACION DE BONOS HIPOTECARIOS VIS  
CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. (CREDIFAMILIA S.A.).**

**DICIEMBRE DE 2016**

<b>CLASE DE TÍTULO:</b>	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVRs
<b>EMISOR:</b>	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
<b>MONTO DE LA EMISIÓN:</b>	500.000.000 unidades de UVR
<b>VALOR NOMINAL:</b>	10.000 UVR.
<b>NÚMERO DE SERIES:</b>	Serie única.
<b>VALOR MÍNIMO DE INVERSIÓN:</b>	Un (1) Bono Hipotecario.
<b>PLAZO DE VENCIMIENTO:</b>	15 años contados a partir de la fecha de emisión.
<b>ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN:</b>	Deceval S.A.
<b>AMORTIZACIÓN DE CAPITAL</b>	Mes vencido conforme a la tabla de amortizaciones.
<b>TASA MAXIMA DE INTERESES</b>	UVR + 6%.
<b>REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS</b>	Helm Fiduciaria S.A.
<b>CALIFICACIÓN:</b>	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.
<b>GARANTÍA GENERAL:</b>	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
<b>GARANTÍA ESPECÍFICA:</b>	Activos subyacentes que respaldan la emisión.
<b>GARANTÍA ADICIONAL:</b>	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.

## 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 Pública 2999 del 28 de diciembre de 2012 de la Notaría 36 del círculo de Bogotá, fue incrementado a \$60.000.000 (a 2011 era \$23.400.000) y el capital suscrito y pagado es \$18.317.000. Los estados financieros que se acompañan combinan los activos, pasivos y resultados de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Fuente:

[https://www.credifamilia.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=180&Itemid=140](https://www.credifamilia.com/index.php?option=com_content&view=article&id=180&Itemid=140)

## DATOS RELEVANTES

**CALIFICACIÓN:** El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en revisión periódica de fecha 13 de diciembre de 2016 confirmó la calificación de deuda de largo plazo de 'AAA' de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2013 por 500.000.000 UVR a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.

La calificación otorgada a 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 BBB/Negativa/A-2 de S&P Global Ratings) según el artículo 30 de la ley 546 de 1999. Esta se concede a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafin) por medio del contrato suscrito con Credifamilia S. A. La garantía que otorga Fogafin cubre el 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 BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2013 POR 500.000.000 UVR WWW.BRC.COM.CO 13 de diciembre de 2016 Página 3 de 13 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 este 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 en una escala superior a la de Credifamilia S. A. (calificación de deuda de largo plazo de 'A' y de deuda de corto plazo de 'BRC 2') y está en línea con la capacidad de pago de la Nación. La garantía adicional entró en vigencia el 12 de diciembre de 2013, momento en que 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 del informe de calificación.<sup>2</sup>

## ENTORNO ECONOMICO

**Economía** - En el tercer trimestre del año la economía colombiana continuó con el proceso de ajuste registrando un crecimiento de 1,2%, en parte explicado por el paro camionero que finalizó en el mes de agosto y por la debilidad de la demanda interna. Para 2016 Corpbanca prevé un crecimiento de 1,8% revisado a la baja desde 2,0%, tras el desalentador dato del tercer trimestre. Para 2017, la expectativa de crecimiento se mantiene en 2,5% (aún sin incorporar los efectos de la Reforma Tributaria).

**La inflación** con corte a noviembre fue de 5,96% anual, a la baja frente a la inflación de octubre de 6,48% y de junio de 8,60%. La desaceleración en la variación anual se explica principalmente por dos razones: una base estadística alta en 2015 y la corrección acelerada de

los precios de los alimentos tras la finalización de los choques de oferta, particularmente del Fenómeno del Niño. Corpbanca estima una inflación anual para 2016 de 5,6%, y para cierre de 2017 de 4,30%. El Banco de la República sorprendió en diciembre recortando la tasa Repo en 25 pbs a 7,50% argumentando riesgos en términos de actividad y menores presiones inflacionarias a corto plazo. Otras tasas de interés empezaron a absorber el ciclo bajista de la política monetaria que ya comenzó; la DTF a 90 días terminó en diciembre sobre 6,86% E. A. frente a 7,00% en noviembre y 6,93% en junio, mientras la IBR a un día ajustó en diciembre 7,13%, desde 7,36% en noviembre y 7,13% en junio.

**Mercados** - la referencia TES 2024 terminó en diciembre con un rendimiento de 6,90%, a la baja frente a junio (7,26%). El empinamiento de la curva de rendimientos de los TES tasa fija – medido por la distancia entre los vencimientos julio 2024 y noviembre 2018– aumentó 15,6 pbs, al subir desde 56,0 pbs en junio a 71,6 pbs en diciembre. La cotización del dólar

<sup>2</sup> Tomado del Informe de la calificadora de fecha 13 de diciembre de 2016.

interbancario para cierres de mes subió levemente, desde 2.916 pesos por dólar en junio a 3.000 pesos en diciembre. El índice COLCAP de la Bolsa de Valores de Colombia acumuló una valorización en el segundo semestre de 2,93%, y en lo corrido de 2016 de 17,2%, frente a la caída de 24,1% registrada en 2015.

## SITUACIÓN FINANCIERA

Para la fecha de cierre del presente informe, el emisor ha reportado informes financieros con corte a Diciembre de 2016, por lo anterior brindamos la información:

**ACTIVO:** Al finalizar el segundo semestre de 2016 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$234.525.435 Miles de Pesos.

**PASIVO:** Al finalizar el segundo semestre de 2016 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$196.525.262 Miles de Pesos.

**PATRIMONIO:** Al finalizar el segundo semestre de 2016 el total del patrimonio

de Credifamilia S.A. asciende a \$38.000.173 Miles de Pesos.

**UTILIDAD:** Al finalizar el segundo semestre de 2016 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$4.437.044 Miles de Pesos.<sup>3</sup>

## CONCLUSIONES

Helm Fiduciaria 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://brc.com.co/>

<http://www.credifamilia.com/inversio-nistas-informacion-corporativa>

---

3 Tomado de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia.