



Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2023 – 30/06/2023)

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 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 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 primer semestre del año 2023 se caracterizó como un período de desinflación global. En particular para Colombia la tendencia desinflacionaria apenas inició en marzo luego de un máximo de dos décadas de 13.34% y marcó un cierre en 12.25% aun el nivel más alto en Latinoamérica (6.9%). En medio de una corrección marginal en la inflación total, la tendencia al alza en métricas de inflación básica persistió (11.7% y 10.6% para la inflación sin alimentos y núcleo), lo que llevó a que el Banco de la República aumentara dos veces en 25pb la tasa de intervención al nivel terminal de 13.25%. Con el fin del ciclo alcista más prolongado de la región (+1150pb desde Sep-21) y una mejora en el balance macroeconómico con moderación en expectativas de inflación (6.4% a 12 meses) y con una ralentización de la actividad económica (con un crecimiento de 3.0% en 1Q23 y una caída de -0.8% en el PIB de abril el semestre culminó con el inicio del debate sobre la posibilidad de recortes en 4Q23. Durante el semestre el gobierno presentó una caída de favorabilidad a 33%, modificó a la mitad del gabinete y el ministro de Hacienda Ocampo fue reemplazado por Bonilla un economista más heterodoxo. La pérdida de capital político aumentó la posibilidad de dilución e incluso de no aprobación de las reformas presentadas en la primera legislatura y los anuncios de mayor déficit fiscal del MFMP pasaron a segundo plano (4.3% y 4.5% del PIB para 2023 y 2024). Así las cosas, el castigo político sobre activos locales se redujo y la curva de TES tasa fija presentó un descenso promedio de -276pb al tiempo que la tasa de cambio registró una revaluación de 14.7%, la mayor del mundo emergente, donde parte de la valorización fue sustentada por el retorno de la demanda por TES de las AFPs, agentes que registraron compras por COP 19.5 bn (vs. ventas de COP 3.3bn por parte del offshore). En el contexto externo, la Fed moderó a +25pb el ritmo de ajustes de tasa de interés y llegó al rango 5.0%-5.25% anunciando dos incrementos adicionales en 2S23 debido a la persistencia en la inflación núcleo. En consecuencia, la nota del Tesoro cerró en 3.83% (vs. 3.30% en medio del episodio de aversión al riesgo por la quiebra de tres bancos regionales en US en marzo).

SITUACIÓN FINANCIERA

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$ 696.311 Miles de millones Pesos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$ 600.098 Miles de millones de pesos.



Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$ 96.213 Miles de millones de pesos.

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$ 13.656 Miles de millones de Pesos.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.

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.

