

**INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS
(01/07/2015 – 31/12/2015)**

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

DICIEMBRE DE 2015

CLASE DE TÍTULO:	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2015 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVRs
EMISOR:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
MONTO DE LA EMISIÓN:	700.000.000 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 MAXIMA DE INTERESES	Será fijada en el Aviso de Oferta Pública, teniendo en cuenta las condiciones del mercado en el momento de realización de la Oferta Pública.
REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS	Helm Fiduciaria S.A.
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 la Ley 546 de 1999. La garantía cubre el valor de capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2015.

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.¹

¹Fuente:

https://www.credifamilia.com/index.php?option=com_content&view=article&id=180&Itemid=140

DATOS RELEVANTES

CALIFICACIÓN: El día 20 de noviembre de 2015, el Comité Técnico de BRC Investor Services S.A. SCV asignó la calificación inicial de deuda de largo plazo de 'AAA' a los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2015 por 700.000.000 UVR a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.²

La calificación otorgada a los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2015 por 700.000.000 UVR (en adelante BH Credifamilia) se fundamenta en la garantía adicional que tienen por parte del gobierno de Colombia (calificación soberana de Standard & Poor's Ratings Services de 'BBB/Estable/A-2' en moneda extranjera y de 'BBB+/Estable/A-2' en moneda local) de que trata 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.. 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. Esta garantía 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 o cuando se presente un evento transitorio de iliquidez por parte de este, y cubre los recursos que han sido colocados en créditos hipotecarios y los recursos líquidos que aún están por colocar. Lo anterior reduce el nivel de pérdida esperada y, por tanto, ubica la calificación de la emisión en un nivel acorde con la capacidad de pago de la nación y 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').³

² Tomado del Informe de la calificadora de fecha 20 de noviembre de 2015.

³ Tomado del Informe de la calificadora de fecha 20 de noviembre de 2015.

ENTORNO ECONOMICO

La economía colombiana creció 3,17% anual en el tercer trimestre de 2015, frente a 4,19% anual en el mismo periodo de 2014, confirmando la moderación del crecimiento económico. Lo anterior contrasta con un entorno aún más pesimista entre los demás países de la región, donde algunos como Brasil y Venezuela se encuentran en recesión. Se destaca la moderación del sector de construcción, así como del sector de minas e hidrocarburos, que continúa en terreno negativo. En contraste, los sectores de comercio y el agro presentaron variaciones positivas alcistas superiores a las observadas el año anterior. Para 2016 esperamos que la economía colombiana crezca alrededor de un 2,90% en su medida anual.

La inflación de diciembre se ubicó en 6,77% anual, al alza frente a la de noviembre (6,39%), y bastante por encima de la observada un año atrás (3,66%). Este dato se encuentra bastante por encima del rango meta (4,00%) del Banco de la República,

explicado en mayor medida por la inflación de los alimentos, la cual se ve afectada por fenómenos climáticos y de oferta interna, y la inflación de transables, a través del canal de transmisión de la tasa de cambio. Esperamos para 2016 que la inflación se mantenga por encima de la cota superior del Banco de la República, cerrando alrededor de 4,49% con sesgo al alza.

La tasa de desempleo en el trimestre móvil septiembre – noviembre se ubicó en 8,1%, levemente por encima de la observada el año anterior de 8,0%. La tasa de ocupación, a pesar de no presentar variación con respecto al trimestre anterior, mantiene su tendencia alcista, soportada por la contribución dinámica de sectores como comercio y agricultura, que continúan presentando tendencias favorables.

El Banco de la República aumentó en 25 puntos básicos hasta 5,75% la tasa de interés de política por cuarto mes consecutivo. Otras tasas de referencia tuvieron una tendencia alcista durante el semestre: la DTF a 90 días aumentó 94 puntos básicos, cerrando diciembre en

5,22% E.A. La IBR terminó el año sobre 5,55%, con un aumento de 119 puntos básicos entre junio y diciembre.

La curva de rendimientos de los TES tasa fija presentó un alto nivel de empinamiento medido por los nodos jun/16 – jul/24 de 224 puntos básicos a cierre de 2015; sin embargo durante el segundo semestre del año el comportamiento fue de aplanamiento en la parte media de la curva. Todas las referencias presentaron desvalorizaciones durante el semestre, donde los títulos que más se vieron afectados fueron los noviembreros 2018.

La referencia julio 2024 cerró el año operando alrededor de 8,25%. El mercado continúa expectante a próximos anuncios oficiales por parte del Gobierno sobre una esperada Reforma Tributaria, que asegure la financiación de los crecientes déficits a los que se enfrenta la Nación, ante un entorno macroeconómico cada vez más retador.

El dólar a nivel local presentó en lo corrido de 2015 un aumento de 31,64%. La TRM operó en promedio sobre

2.741,56 pesos por dólar durante el año, que se compara al alza con el promedio de 2014 (2.000 pesos por dólar). Lo anterior responde a expectativas de mayores tasas de interés en EE. UU. así como a menores precios del petróleo, y por ende un ensanchamiento de los déficits comercial y en cuenta corriente de Colombia.

El índice COLCAP de la Bolsa de Colombia acumuló durante 2015 una caída de -19,49%, altamente influenciado por la caída de las compañías minero-petroleras, así como por ciertos eventos fundamentales fuertemente castigados por el mercado.

SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO: Al finalizar el segundo semestre de 2015 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$168,073,364 Millones de Pesos.

PASIVO: Al finalizar el segundo semestre de 2015 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$134,610,235 Millones de Pesos.

PATRIMONIO: Al finalizar el segundo semestre de 2015 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$33,583,129 Millones de Pesos.

UTILIDAD: Al finalizar el segundo semestre de 2015 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$3,000,570 Millones de Pesos.⁴

⁴ Tomado de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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 presentadas a corte diciembre de 2015 y la evolución de sus resultados semestrales y anuales, siguen en mejorando sustancialmente en relación con su entrada en operación 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/inversionistas-informacion-corporativa>