

**INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS  
(01/01/2016 – 30/06/2016)**

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

**JUNIO DE 2016**

<b>CLASE DE TÍTULO:</b>	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2015 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>	700.000.000 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>	Será fijada en el Aviso de Oferta Pública, teniendo en cuenta las condiciones del mercado en el momento de realización de la Oferta Pública.
<b>REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS</b>	Helm Fiduciaria S.A.
<b>CALIFICACIÓN:</b>	Triple A (AAA) otorgada por BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.
<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 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.<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 16 de agosto de 2016 confirmó la calificación de deuda de largo plazo de 'AAA' de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2015 por 700.000.000 UVR a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.

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 ('BBB/Negativa/A-2' por 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. Según el 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, incluso en

caso de la cesión del contrato de administración de cartera, en el evento de la liquidación del emisor o cuando Éste presente un evento transitorio de iliquidez; la garantía cubre los recursos 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 del gobierno de Colombia 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'). Mediante el decreto 2215 del 18 de noviembre de 2015, el gobierno nacional modificó el plazo de otorgamiento de la garantía a los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y establece que dichas garantías se otorgarán sobre cartera originada desde la fecha de entrada en vigencia del decreto hasta el 31 de diciembre de 2018 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 de este documento.<sup>2</sup>

## ENTORNO ECONOMICO

**Economía** - El PIB colombiano creció 2,45% real anual durante el primer trimestre de 2016, después de marcar 3,08% durante el año 2015, acentuando la moderación del crecimiento. Para 2016 Corpbanca prevé un crecimiento de 2,54%.

**La inflación** con corte a junio fue de 8,60% anual, al alza frente al cierre de diciembre de 2015 (6,77%). Las presiones sobre los precios han estado concentradas en alimentos, servicios públicos, arriendos, y transables. Corpbanca estima un cierre de año en inflación total que puede superar el 6,30% anual.

El Banco de la República continuó subiendo la tasa de interés en junio hasta 7,50% (desde 5,75% al cierre de 2015), con el fin de contener la inflación

y sus expectativas, y atenuar el riesgo de un déficit ampliado en cuenta corriente.

Otras tasas de interés continuaron absorbiendo el ciclo de la política monetaria; la DTF a 90 días terminó en junio sobre 6,93% E. A., mientras la IBR a un día lo hizo en 7,13%, desde 5,22% y 5,55% respectivamente en diciembre de 2015.

**Mercados** - La referencia TES 2024 terminó en junio con un rendimiento de 7,30%, a la baja frente al cierre de 2015 (8,27%). Sin embargo el empinamiento de la curva de rendimientos de los TES tasa fija –medido por la distancia entre los vencimientos julio 2024 y noviembre 2018– disminuyó 51 pbs, al caer desde 111 pbs a 61 pbs.

La cotización del dólar interbancario para cierres de mes cayó, desde 3.150 pesos por dólar en diciembre a 2.916 en junio.

El índice COLCAP de la Bolsa de Valores de Colombia acumula una valorización en el primer semestre de 13,8%, frente a la caída de -23,7% en 2015.

<sup>2</sup> Tomado del Informe de la calificadora de fecha 16 de agosto de 2016.

## SITUACIÓN FINANCIERA

Para la fecha de cierre del presente informe, el emisor ha reportado informes financieros con corte a Diciembre de 2015, por lo anterior brindamos nuevamente la información:

**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.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> 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 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>