



## Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2018 – 30/06/2018)

### Emisión Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (Credifamilia S.A.)

Junio de 2018

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| 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 Máxima 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.                           |
| 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. |

**Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios VIS; y Informe de la Calificadora**

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



## 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. Los estados financieros que se acompañan combinan los activos, pasivos y resultados de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.<sup>1</sup>

## Datos Relevantes

**Calificación:** El Comité Técnico de BRC Investor Services S. A. SCV en revisión periódica de fecha 10 de Noviembre de 2017 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

<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)

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



700.000.000 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 y en moneda local de 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 BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2015 POR 700.000.000 UVR WWW.BRC.COM.CO 10 de noviembre de 2017 Página 3 de 13 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' perspectiva positiva 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 del informe de la calificadora. 2

## Entorno Económico

**Economía:** La economía colombiana en el primer semestre de 2018 presentó importantes signos de recuperación de la actividad económica, luego de un ajuste importante en 2017. Igualmente, el primer semestre estuvo marcado por el ciclo electoral, que generó ligera volatilidad y mantuvo la expectativa de cara a los resultados que fueron favorables para el mercado. En general, este semestre se caracterizó por reflejar un punto de inflexión en materia económica y política, entrando en

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



una senda de mejora en las perspectivas de crecimiento y confianza, a pesar de las dificultades en materia fiscal y dudas sobre la sostenibilidad del crecimiento económico en el mediano plazo. No obstante, aún se presentan importantes incógnitas sobre los impactos negativos en la economía colombiana que podría generar el contexto internacional, marcado por conflictos geopolíticos y cambios en la política monetaria de los países desarrollados.

#### Actividad Económica:

El PIB en el primer trimestre de 2018 se ubicó en 2.2%, mostrando signos de recuperación frente a los resultados del año anterior, que se ubicaron en 1.6% para el cuarto trimestre de 2017 y 1.3% para el primer trimestre de 2017. En términos de contribución al PIB, en el primer trimestre del año los sectores que presentaron un mejor desempeño correspondieron a actividades financieras, administración pública y comercio al por mayor y al por menor con crecimientos de 6.1%, 5.9 y 3.9% respectivamente. Al revisar el PIB por el lado de la demanda, principalmente estuvo jalonado por el consumo final (crecimiento de 3.2% en el primer trimestre), explicado en mayor medida por el consumo final del

gobierno (crecimiento de 6.7%), en tanto el de los hogares se ubicó en 2.5%.

De otra parte, los datos para el segundo trimestre de 2018 confirman la recuperación de la actividad económica. La confianza del consumidor continuó su senda de recuperación y en mayo registró el valor más alto desde julio de 2015. Igualmente, en el mes de mayo el comercio minorista presentó un crecimiento de 5.9%, en tanto la producción industrial del mismo mes se ubicó en 2.9%.

No obstante, aún existen riesgos sobre ciertos sectores de la economía y la consolidación del crecimiento económico en el mediano plazo. Por ejemplo, en el primer trimestre el sector de construcción presentó un crecimiento negativo de 8.2% y el sector de explotación de minas y canteras de -3.6%.

#### Inflación:

La inflación continuó su proceso de ajuste a la meta del Banco de la República y en junio cerró en 3.20% desde su nivel de 4.09% de cierre de 2017. En los primeros seis meses del año se realizó una importante corrección al rango meta. La inflación básica se ubicó en el mes de junio en 3.81%, situándose en el rango meta desde el mes de marzo. El mayor ajuste está explicado principalmente por la

2 Tomado del Informe de la calificadora de fecha 10 de Noviembre de 2017.

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*



significativa caída del rubro bienes transables, que inició el año en 3.2% y en junio se ubicó en 1.8%. Por otra parte, la inflación de alimentos aún se mantiene en niveles bajos, presentado pocos repuntes.

La perspectiva es que la inflación presente estabilidad en el resto del año, cerrando el año en niveles de 3.1%. Los principales riesgos para una mayor inflación están dados por una posible devaluación o un rebote en la inflación de alimentos.

#### **Política Monetaria:**

En los primeros seis meses del año la JDBR únicamente disminuyó la tasa de interés en el mes de abril en 25 puntos básicos, pasando del nivel inicial de año de 4.5% a 4.25%. De esta forma la Junta del Banco de la República (JDBR) en principio terminó el ciclo de reducción de la tasa de intervención y se prevé estabilidad para el segundo semestre. Los argumentos de las últimas decisiones por parte de la JDBR ponderan la corrección de la inflación a la meta y la recuperación gradual de la economía.

#### **Contexto Internacional:**

El primer semestre de 2018 la economía global estuvo marcado por el ajuste gradual de la política monetaria de Estados Unidos, conforme la economía ha mostrado importantes signos de solidez. Así, la

Reserva Federal incrementó las tasas de interés ajustándose a la expectativa de los agentes del mercado. Por otra parte, se ha generado volatilidad ante la posibilidad de una guerra comercial entre Estados Unidos y China, lo que afectaría el crecimiento global. Por otra parte, el precio del petróleo presentó un importante repunte al ubicarse en niveles superiores a 70 dólares por barril. Esto estuvo explicado por el acuerdo de los países productores y la menor producción de Estados Unidos.

#### **Situación Financiera**

**Activo:** Al finalizar el primer semestre de 2018 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$358.095 Millones de Pesos.

**Pasivo:** Al finalizar el primer semestre de 2018 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$313.511 Millones de Pesos.

**Patrimonio:** Al finalizar el primer semestre de 2018 el total del patrimonio de credifamilia S.A. asciende a \$44.584 Millones de Pesos.

**Utilidad:** Al finalizar el primer semestre de 2018 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$1.803 Millones de Pesos.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Tomado de la pagina web de la Superintendencia Financiera de Colombia.

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*

## Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia 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/inversionistas-informacion-corporativa>

*La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.*