

## 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.).

<b>Clase de Título:</b>	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVR y/o en Pesos, según la serie ofrecida.
<b>Emisor:</b>	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
<b>Monto de la Emisión:</b>	\$ 125.000.000.000 COP
<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 Máxima de Intereses</b>	Será fijada en el Aviso de Oferta Pública En UVR: UVR + TASA, será fijada en el Aviso de Oferta Pública, teniendo en cuenta las condiciones del mercado.
<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 Ley 546 de 1999. La garantía cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017. En el numeral 10.1 se podrá consultar el alcance de dicha garantía.

Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia.

## I. 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.

## II. Datos Relevantes

**Calificación:** El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV en revisión periódica de fecha 14 de septiembre de 2019 confirmó la calificación de deuda de largo plazo de 'AAA' de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2017 por \$125.000.000.000 pesos colombianos (COP) a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

El 09 de diciembre del 2022 Credifamilia realizo Asamblea Extraordinaria donde se aprobó la constitución de provisiones adicionales para la compañía hasta por la suma de (\$3.182.000.000) Millones mcte.

## III. Entorno Económico

El primer semestre del año 2023 se caracterizó como un período de desinflación global. En particular para Colombia la tendencia des inflacionaria 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 Republica aumentar 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 remplazado 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 COP3.3bn 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 2023 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).

#### IV. Situación financiera

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

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

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

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

#### V. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por Credifamilia S.A., considera que las cifras financieras presentadas a corte de junio de 2023 y la evolución de sus resultados semestrales, demuestran la solidez y respaldo necesario por parte del Emisor para continuar con el desarrollo y ejecución de su objeto social.

En la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Ordinarios.

#### Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- BRC Ratings
- Credifamilia

**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.brc.com.co/>
- <http://www.credifamilia.com/>