

**Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/01/2024 – 30/06/2024)**

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

Clase de Título:	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVR y/o en Pesos, según la serie ofrecida.
Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
Monto de la Emisión:	\$ 275.000.000.000 COP
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 En UVR: UVR + TASA, será fijada en el Aviso de Oferta Pública, teniendo en cuenta las condiciones del mercado.
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 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: BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó su calificación de AAA de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2017 por \$275,000,000,000 pesos colombianos (COP) a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante, Credifamilia S.A.).

La calificación de los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2017 (en adelante BH Credifamilia 2017) se fundamenta en la garantía adicional que tienen por parte del Gobierno de Colombia (calificación soberana en escala global en moneda extranjera BB+/Estable/B y en moneda local de BBB-/Estable/A-3 de S&P Global Ratings) según 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

Los hechos relevantes presentados en el semestre del presente informe fueron publicados en la página web <https://banco.itaú.co/es/web/personas/negocios-especializados/itaú-fiduciaria-colombia-s-a>.

III. Entorno Económico

Informe Económico – Primer Semestre 2024

Contexto Económico

1S24 estuvo enmarcado por un contexto internacional de alta volatilidad por cuenta elecciones presidenciales para al menos el 50% de la población global, tensiones geopolíticas constantes y condiciones financieras menos laxas por cuenta de una inflación más persistente a la anticipada en Estados Unidos. Precisamente, la Fed redujo su perspectiva de recortes en 2024 desde 3 a 1 e instauró la divergencia con sus pares de economías avanzadas como el BCE y BoC, SNB, que iniciaron el ciclo de flexibilización. Así, la nota del Tesoro aumentó+ 51pb a 4.39%, movimiento que fue replicado por la curva de deuda local pues registró un desplazamiento al alza de +52pb (+73pb al excluir las referencias de la parte corta) y un empinamiento sustancial por cuenta de un aumento preocupaciones fiscales y la reducción de la tasa de interés de -200pb a 11.25%. por parte del Banco de la Republica. Lo anterior derivado de un avance desinflacionario de 192pb a 7.36% en 1Q24 que luego se pausó en 2Q24 en 7.16% por cuenta de nuevos choques de oferta, la persistencia inflacionaria de la canasta de servicios y la indexación de arriendos. Cabe notar el Emiso fue cauteloso y mantuvo un ritmo conservador de recortes entre 25pb y 50pb sustentado en una actividad económica que si bien se desaceleró se mantuvo resiliente (0.9%sa en 1Q24) y que no generó presiones sobre la tasa de desempleo que completó 16 meses por debajo de la NAIRU (10.4% vs. 11.5%). En materia fiscal el MFMP publicado en junio se considera más realista con un aumento de la meta de déficit desde 5.3% a 5.6% del PIB para 2024 (desde 3.7% a 5.1% del PIB en 2025 sin incluir el costo de la reforma pensional aprobada por el Congreso), pese a una reducción de gasto equivalente al 1.2% del PIB como consecuencia de la sub-ejecución del recaudo tributario reflejada en problemas de caja de la administración actual. Por lo pronto los desafíos fiscales perduran y en consecuencia Moody´s (Baa2) y S&P(BB+) ajustaron la perspectiva de calificación crediticia desde estable

a negativa para Colombia, con lo cual la tasa de cambio local registró una devaluación de 7.18% y alcanzó a probar el nivel psicológico de 4,200 no visto desde Octubre 2023 .

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2024 el total de activos de Credifamilia S.A asciende a \$808,620,977 en miles de pesos colombianos

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2024 el total de pasivos de Credifamilia S.A asciende a \$708,933,213 en miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2024 el total del patrimonio de Credifamilia S.A asciende a \$99,687,764 en miles de pesos colombianos

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2024 el total de la utilidad de Credifamilia S.A asciende a \$ 7,752,551 en miles de pesos colombianos.

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 2024 y la evolución de sus resultados semestrales, no reporta novedades al respecto.

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/>

Maria Fernanda Morales Carrillo

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. 2017.

R: Juan Sebastián Tovar