



## 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 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:	\$ 125.000.000.000 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; 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 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>

## 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

<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.*



– Credifamilia 2017 por \$125.000.000.000 pesos colombianos (COP) a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento 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 de BBB/Negativa/A-2 y en moneda local BBB+/Negativa/A-2 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. <sup>2</sup>

### 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 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

<sup>2</sup> Tomado del Informe de la calificadoradora 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.*



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

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 JD BR 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 (JD BR) 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 JD BR 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

*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.*



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 página web de la Superintendencia Financiera de Colombia.

### 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

*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.*



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.*