

## INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS (01/07/2013 – 31/12/2013)

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

**DICIEMBRE DE 2013**

<b>CLASE DE TÍTULO:</b>	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 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>	500.000.000 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>	UVR + 6%.
<b>REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS</b>	Helm Fiduciaria S.A.
<b>CALIFICACIÓN:</b>	BRC Investor Services S. A. SCV otorgó la Calificación Inicial AAA en Deuda de Largo Plazo a los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 por 500.000.000 UVR, a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
<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 2013.

## 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:

A corte 31 de diciembre de 2013, la calificación emitida el pasado 8 de agosto de 2013 por BRC Investor Services S.A. SCV continua aun vigente para el periodo objeto del presente informe. Por lo anterior para efectos prácticos nos permitimos relacionar nuevamente la información suministrada por la calificadora la cual expresa lo siguiente:

“...BRC Investor Services S.A. SCV otorgó la Calificación Inicial AAA en Deuda de Largo Plazo a los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 por 500.000.000 UVR, a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.

De acuerdo con el prospecto de colocación, los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 (BH) serán destinados en su totalidad por Credifamilia S.A. para la originación de nuevos créditos hipotecarios, dentro del giro ordinario de sus negocios, en un

término no mayor a seis meses contados a partir de la fecha de suscripción aplicable para cada uno de los lotes. Transcurrido este periodo, los recursos que no se hubiesen desembolsado en créditos hipotecarios serán destinados a realizar una amortización extraordinaria de los Bonos, la cual se realizará a prorrata entre todos los tenedores.

La calificación otorgada a los BH de Credifamilia se fundamenta en la Garantía Adicional que tienen 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. Lo anterior reduce el nivel de pérdida esperada y, por tanto, ubica la calificación del programa de emisión en

una escala superior a la de Credifamilia S. A. (A- en Deuda de Largo Plazo y BRC 3 en Deuda de Corto Plazo) y es acorde con la capacidad de pago de la Nación.<sup>2</sup>

## ENTORNO ECONOMICO

**Crecimiento Económico:** El PIB del tercer trimestre de 2013 presentó un crecimiento del 5.1%, dato muy superior al esperado por los analistas, siendo uno de los resultados más altos registrados históricamente. La economía Colombiana a corte del tercer trimestre de 2013 creció el 3.9%, comparado con el mismo periodo del año 2012.

**Desempleo:** Durante lo corrido del 2.013, la cifra de desempleo continúa su tendencia bajista, al alcanzar en el mes de octubre un 7,8%, la cifra más baja desde el año 2.001. Esta cifra confirma que la situación del mercado laboral es favorable, dado que no sólo la tasa de desempleo viene en descenso, sino que

el empleo creado también viene con un comportamiento ascendente.

**Inflación:** A Noviembre de 2013 la inflación de los últimos 12 meses se ubica en el 1,76%, cifra bastante baja, que incluso se encuentra por debajo del rango meta del Banco de la República y de las expectativas de los analistas del mercado. Sin embargo se espera que las inflaciones venideras sean moderadamente al alza, para ubicar la inflación en el año 2014 por niveles cercanos al 3%.

**Tasas de Interés:** El Banco de la República ha mantenido, desde marzo de 2013, la tasa interés de intervención en el 3.25%. Sustentan sus decisiones los buenos resultados obtenidos en los indicadores locales, tales como el comportamiento económico y la inflación, así como el comportamiento de la economía mundial.

Por su parte la DTF se ubica a corte de Diciembre 2013 en el 4.07% E.A. y el IBR de un mes en el 3.198% E.A, indicadores que en el último semestre han presentado un comportamiento

<sup>2</sup> Tomado del Informe de la calificadora de fecha 8 de agosto de 2013.

estable, pero que frente al inicio del año, han presentado un comportamiento bajista, en línea con lo sucedido con la tasa de intervención del Banco de la República.

**Deuda Pública:** Las buenas cifras de la economía estadounidense, sobre todo en los últimos meses de 2013, han generado cambios en las expectativas y en el comportamiento de la política monetaria de Estados Unidos. Desde el pronunciamiento por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos sobre el comienzo de un proceso de desmonte en la liquidez otorgada para la recompra de Bonos del Tesoro Americano y Bonos Hipotecarios, hecho que se hizo real en diciembre de 2013, se ha generando un aumento en las tasas de los bonos del tesoro de Estados Unidos y por ende en las tasas de la deuda pública y privada colombiana. Las tasas de los TES presentaron en el año altas volatilidades, afectando los resultados y rentabilidad de los inversionistas. Los TES con vencimiento en el año 2.024 comenzaron el año por niveles de 5.659%, alcanzando niveles cercanos al 4.81% en abril, para luego subir a niveles del

7.20% hacia mediados de año y finalmente concluir el 2013 por niveles cercanos al 6.65%, lo que representa un incremento neto de 100 pbs aproximados durante el año.

**Mercado Cambiario:** La tasa de cambio presentó un comportamiento devaluacionista en el año 2013 del 8.97% al cerrar el año en \$1.926,83 por dólar. Dicho comportamiento es acorde al comportamiento de otras monedas latinoamericanas y obedece principalmente a las expectativas y al cambio en la política monetaria de Estados Unidos.

**Mercado Accionario:** El mercado accionario Colombiano presentó en el 2013 un comportamiento a la baja en los precios, evidenciado en una caída del IGBC de 11.23% durante el mismo periodo. La mayor parte de la depreciación se presentó en los meses de Mayo y Junio, en línea con el desempeño de otras bolsas de países emergentes, luego de que la Reserva Federal de Estados Unidos planteara el comienzo de la normalización monetaria hacia finales de 2013.

## SITUACIÓN FINANCIERA

### ACTIVO

Al finalizar el segundo semestre de 2013 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$83,010,3 Millones de Pesos.

### PASIVO

Al finalizar el segundo semestre de 2013 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$52,498,2 Millones de Pesos.

### PATRIMONIO

Al finalizar el segundo semestre de 2013 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$30,512.1 Millones de Pesos.

### UTILIDAD

Al finalizar el segundo semestre de 2013 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a -\$2,243,8 Millones de Pesos.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Tomado de la pagina web:




<http://www.credifamilia.com/descargas/201312ESTADOSFINANCIEROSFIRMADOS.pdf>

## 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 presentadas con corte a diciembre de 2013 y la evolución de sus resultados anuales, no son los mejores. Mas sin embargo respecto a la emisión de los Títulos Hipotecarios de cara al riesgo de la inversión realizada por los inversionistas; la misma cuenta con una Garantía Adicional que tienen la estructura 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 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/>

[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)

[https://www.credifamilia.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=194&Itemid=159](https://www.credifamilia.com/index.php?option=com_content&view=article&id=194&Itemid=159)

<http://www.credifamilia.com/descargas/201312ESTADOSFINANCIEROSFIRMADOS.pdf>