

**INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS
(01/01/2015 – 30/06/2015)**

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

JUNIO DE 2015

CLASE DE TÍTULO:	Los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 serán títulos de contenido crediticio, denominados en UVRs
EMISOR:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia S. A.)
MONTO DE LA EMISIÓN:	500.000.000 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 MAXIMA DE INTERESES	UVR + 6%.
REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS	Helm Fiduciaria S.A.
CALIFICACIÓN:	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.
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 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.¹

¹Fuente:

https://www.credifamilia.com/index.php?option=com_content&view=article&id=180&Itemid=140

DATOS RELEVANTES

CALIFICACIÓN: El día 29 de mayo de 2015, el Comité Técnico de BRC Standard & Poor's en su revisión periódica **confirmó la calificación de deuda de largo plazo de AAA de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 por 500.000.000 UVR, a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.**

De acuerdo con lo estipulado en el prospecto, el emisor usará la totalidad de los recursos provenientes de la colocación de los bonos para la originación de nuevos créditos hipotecarios, dentro del giro ordinario de sus negocios, en un término no mayor a seis (6) meses contados a partir de la fecha de suscripción aplicable para cada uno de los lotes. Los recursos provenientes de la colocación de los bonos hipotecarios VIS que no se hubieren desembolsado en ese plazo serán destinados a realizar una amortización extraordinaria, la cual se ejecutará a prorrata entre todos los tenedores de bonos hipotecarios VIS de acuerdo con las definiciones

consignadas en el prospecto. La calificación de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 por 500.000.000 UVR (BH Credifamilia) está respaldada por la garantía adicional del gobierno nacional, la cual se concede a través del Fondo de Garantía de Instituciones Financieras (Fogafin) por medio de un contrato suscrito con Credifamilia S. A. Según lo establecido en dicho contrato, la garantía entró en vigencia el 12 de diciembre de 2013, momento en que se adjudicó el primer lote de la emisión por COP18.235 millones, y estará vigente 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. Esto aplica también para el segundo y tercer lote, los cuales se adjudicaron el 9 de junio de 2014 y el 4 de diciembre de 2014, respectivamente.

En caso de incumplimiento, la garantía que otorga Fogafin cubre el cien por ciento (100%) del capital y de los intereses de los BH Credifamilia a favor de los tenedores, lo que reduce el nivel de pérdida esperada. La calificación de

la emisión es más alta que la de Credifamilia S. A. (calificación de deuda de largo plazo de A-, perspectiva positiva y de deuda de corto plazo de BRC 2) y es acorde con la capacidad de pago de la nación. La emisión no establece mecanismos para que los tenedores de los bonos cuenten con una prioridad mayor respecto a otras obligaciones que Credifamilia S.A. mantenga, o contraiga, durante la vida de la emisión. La capacidad de pago de la emisión se basa en las características de la garantía otorgada por Fogafin y el porcentaje de cubrimiento de la misma, razón por la que no se encuentra limitada al desempeño financiero de Credifamilia S. A. No obstante, los BH Credifamilia son una obligación personal, directa e incondicional de la compañía de financiamiento y esta, en su calidad de emisor, responde con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de la totalidad de los bonos emitidos y, por tanto, será responsable del cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos, ya que la compañía es la garantía general de la emisión.

La garantía específica de los BH Credifamilia está constituida por el 100% de los activos subyacentes, los cuales están conformados por lo siguiente:

- (i) Los créditos hipotecarios colocados con los recursos de la emisión. Los créditos hipotecarios deben cumplir con los requisitos previstos en la ley 546 de 1999, el decreto 2782 de 2001, el decreto 2711 de 2012, la resolución No. 2 del 19 de marzo de 2002 expedida por Fogafin, y la resolución No. 1 del 26 de mayo de 2003 expedida por Fogafin.
- (ii) Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS aún no colocados en créditos hipotecarios, que mientras se utilizan en la originación de créditos hipotecarios pueden ser invertidos por Credifamilia en inversiones transitorias previamente especificadas

con una baja exposición a riesgo de crédito y de mercado: a) Títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a un (1) año, y b) depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los créditos hipotecarios que conformen los activos subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados para ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso, lo que representa una fortaleza legal para el otorgamiento de la presente calificación.

Toda vez que el representante legal de Credifamilia de aviso a Fogafin dentro del plazo establecido, o DECEVAL informe sobre el incumplimiento del emisor, Fogafin deberá honrar la garantía. Dentro del contrato de garantía

no se establece ningún requisito adicional para que Credifamilia reclame la garantía adicional ante Fogafin, no obstante, está estipulado que si por alguna razón Credifamilia no emite la certificación anterior, la garantía adicional será ejecutable solo cuando DECEVAL informe a Fogafin sobre el incumplimiento de la obligación de pago por parte del emisor.

Un factor que limita el éxito de la emisión es la capacidad de Credifamilia de colocación (comercialización, aprobación y desembolso) de los créditos hipotecarios con las características establecidas en el prospecto de inversión. Por la naturaleza del negocio, las aprobaciones de crédito se dan en las salas de ventas de proyectos de vivienda que están en proceso de construcción a un plazo aproximado de 12 meses, mientras que el desembolso solo se da en el momento en que se entrega la vivienda terminada. Así, las aprobaciones de crédito del año tienden a ser superiores a los desembolsos.²

² Tomado del Informe de la calificadora de fecha 29 de mayo de 2015.

ENTORNO ECONOMICO

Economía Internacional

Estados Unidos mejoró la revisión de su PIB para el 1T15, pasando desde un -0,7% de la observación anterior a alinearse con el consenso del mercado en -0,2%. Este dato confirma el hecho de que los aún bajos precios del petróleo continúan afectando negativamente la inversión en el sector de hidrocarburos, así como la fortaleza del dólar restringe la capacidad de este país de exportar su mercancía competitivamente. El resultado estuvo jalonado por mayores gastos en consumo personal y en vivienda. Por su parte, la revisión del consumo doméstico sorprendió al alza favorablemente, ubicándose en 2,1% t/t, desde el anterior 1,8% t/t y superando las expectativas de 1,9% t/t.

La tasa de desempleo disminuyó, pasando del 5,5% observado en mayo a 5,3% para junio. La creación de nuevos empleos de mayo se ubicó en 223 mil, equivalente a una caída de 57 mil con respecto al dato revisado a la baja de abril, donde se crearon 280 mil nuevos

empleos. Cabe resaltar que la revisión del dato de mayo mostró una caída en la creación de empleo desde 280 mil hasta 254 mil.

En el comunicado de la última reunión de la Reserva Federal –FED- de junio, la Junta mantuvo su mandato de buscar un máximo empleo y una inflación estable. El Comité afirmó que para determinar cuánto tiempo más se deben mantener las tasas en sus mínimos se guiarán por el progreso alcanzado, con miras de lograr sus objetivos de máximo empleo y una inflación de 2%. También esperan que la inflación se mantenga cercana a sus niveles mínimos en el corto plazo, pero que comience a subir hacia su meta de 2% en el mediano plazo, mientras el mercado laboral continúe mejorando y el ruido generado por la caída en los precios del petróleo y en las importaciones desaparezca.

También afirmaron que una vez decidan comenzar a remover su estímulo monetario, necesitarán un acercamiento balanceado y consistente con sus metas de largo plazo. Actualmente, consideran

que, aún después de que el empleo y la inflación estén cerca de sus niveles deseados, las condiciones económicas podrían, durante algún tiempo, requerir que la tasa de interés se mantenga debajo de los niveles considerados como normales.

Los precios del petróleo tuvieron una leve caída durante junio, ubicándose en promedio en USD \$63,75/barril. Este dato es inferior en USD \$1,86/barril frente al de mayo de USD \$65,61/barril. Además, el precio de este commodity continúa por debajo del precio promedio observado de todo 2014, USD \$99,45/barril.

La Unión Europea tuvo su atención concentrada durante junio en el desarrollo de las conversaciones entre Grecia y el Eurogrupo, dadas las amenazas de un impago del país heleno al FMI y sus otros acreedores. La situación se ha convertido en un duelo de posturas políticas encontradas, donde el primer ministro griego Tsipras no quiere ceder ante los pedidos realizados por la Troika, con miras a que Grecia pueda obtener ayuda para cumplir con

sus obligaciones. Es importante resaltar que Grecia ya entró en moratoria con el pago de EUR1.500 millones que debía realizarle al FMI a finales de junio. Por otro lado, el programa de expansión cuantitativa desarrollado por el BCE alcanzó un total de compras de EUR 58.069mn en junio, mientras que en mayo habían totalizado EUR 63.100mn. De esta manera, se siguen viendo los resultados exitosos en el desarrollo de dicho programa, mientras la fuente de volatilidad se concentra en Grecia.

Economía Local

La tasa de desempleo total nacional en el trimestre móvil marzo – mayo fue de 9,1%, inferior a la observada un año atrás (9,2%). El total de personas ocupadas alcanzó los 21,9 millones, lo que equivale a 484 mil personas ocupadas más frente al año anterior. Los empleados particulares aumentaron anualmente en 4,6%, mientras que los empleados por cuenta propia crecieron un 2,3%. El desempleo continúa descendiendo, mostrando dinamismo en el mercado laboral y soportando el consumo doméstico.

La inflación de junio presentó una variación mensual de 0,10%, 0,01% por encima de la observada en junio de 2014 (0,09%). La inflación 12 meses se situó en 4,42%, superior a la del año anterior (2,79%) y por encima de la cota superior del rango meta de 4,0% establecido por el Banco de la República.

La inflación sin alimentos o básica se mantuvo en 3,72% en su medida anual. Por su parte, la de transables aumentó 10 puntos básicos, desde 3,74% a 4,17%. A su vez, la inflación de no transables aumentó desde 3,83% a 3,98%.

La tasa de cambio siguió subiendo durante junio, cerrando sobre USDCOP \$ 2.585,11, equivalente a una subida de COP \$ 51,32 frente al cierre de mayo (USDCOP \$ 2.533,79). Este movimiento representa una depreciación mensual de 2,03% del peso frente al dólar, equivalente a un movimiento año corrido de 8,05%.

El Banco de la República mantuvo nuevamente **la tasa de interés de política monetaria** estable en 4,50% en

su reunión de junio. El Emisor tuvo en cuenta el proceso de ajuste que experimenta la economía colombiana y que espera continúe, dada la moderación del crecimiento del gasto interno, los efectos de la depreciación real del peso y la caída de ciertos precios internacionales. En adición a lo anterior, la Junta está a la expectativa de que, a futuro, la inversión se modere, a pesar del comportamiento aún dinámico de las obras civiles. Además, esperan que la devaluación del peso traiga consigo efectos positivos sobre los sectores exportadores y que compiten con las importaciones. A su vez, la Junta afirma que La desaceleración de la inflación se explicó por el menor ritmo de aumento en los precios de los alimentos. La Junta reafirmó su compromiso de mantener la inflación y sus expectativas ancladas en la meta.

Otras tasas de interés de referencia tuvieron una tendencia más bajista durante junio: la DTF a 90 días retrocedió 12 puntos básicos para cerrar el mes en 4,28% E.A. La IBR terminó junio sobre 4,36%, subiendo levemente desde el 4,35% observado en mayo.

La curva de rendimientos de los TES tasa fija continuó mostrando desvalorizaciones generalizadas en sus títulos durante junio, con un aumento intermensual de 45 puntos básicos en su empinamiento. Solo las referencias de la parte corta presentaron valorizaciones durante junio, con los oct/15 cayendo 5 puntos básicos y los jun/16 retrocediendo 12 puntos básicos. Por su parte, el título con vencimiento en 2024 cerró el mes en 7,22%, aumentando 33 puntos básicos en su rendimiento durante junio.

El índice COLCAP fue el segundo índice latinoamericano que más subió, ganando 1,89% m/m y cerrando el mes en 1.331,35 unidades. El índice estuvo jalonado principalmente por Preferencial Davivienda (6,45% m/m), Preferencial Bancolombia (7,72% m/m), Preferencial Grupo Sura (9,77% m/m) y Grupo Argos (4,55% m/m). En contraste, la acción que presentó la mayor caída fue Pacific Rubiales, retrocediendo -19,82% m/m y -34,90% a/c. Este comportamiento observado en Pacific Rubiales está explicado por la incertidumbre existente con respecto a que la empresa pueda

ser adquirida en su totalidad por inversionistas extranjeros.

El comportamiento del COLCAP durante junio se vio influenciado por el entorno internacional, dado el comportamiento alcista de la tasa de cambio y de los bonos del tesoro de Estados Unidos, en conjunto con la incertidumbre anteriormente comentada en el frente europeo y en contraste con un precio del petróleo volátil y con sesgo a la baja, que afecta a su vez el desempeño de los sectores de hidrocarburos y minería.

SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO: Al finalizar el primer semestre de 2015 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$120,901 Millones de Pesos.

PASIVO: Al finalizar el primer semestre de 2015 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$88,815 Millones de Pesos.

PATRIMONIO: Al finalizar el primer semestre de 2015 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$32,087 Millones de Pesos.

UTILIDAD: Al finalizar el primer semestre de 2015 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$1,524 Millones de Pesos.³

³ Tomado de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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 a corte junio de 2015 y la evolución de sus resultados semestrales y anuales, están mejorando sustancialmente en relación con su entrada en operación en el sector.

Así mismo es impórtate resaltar 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/inversio-nistas-informacion-corporativa>