

## INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS (01/01/2014 – 30/06/2014)

### PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS VIS CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. (CREDIFAMILIA S.A.).

JUNIO DE 2014

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 MÁXIMA 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.<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:** El día 13 de junio de 2014, el Comité Técnico de BRC Investor Services S.A. SCV en Revisión Periódica mantuvo la calificación de 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 lo estipulado en el Prospecto de Colocación, los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 serán utilizados en su totalidad por el Emisor 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.

La calificación de los Bonos Hipotecarios VIS - CREDIFAMILIA 2013 por 500.000.000 UVR (BH 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 a lo establecido en dicho contrato, la garantía entró en vigencia el 12 de diciembre de 20131, momento en que se adjudicó el primer lote de la Emisión por \$18.234 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. De acuerdo con el Calificado, antes de finalizar el segundo semestre del presente año realizará la colocación del tercer lote, por un monto superior al del primero.

La garantía que otorga Fogafin cubre el ciento por ciento (100%) del no pago del capital y de los intereses de los BH Credifamilia en favor de los tenedores. Lo anterior reduce el nivel de pérdida esperada y, por tanto, ubica la calificación de la emisión en una escala superior a la de Credifamilia S. A.2 (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. 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 está fundamentada 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 ésta, en su calidad de Emisor, responde con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de la totalidad de los BH emitidos y, por tanto, será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos, a raíz de que la Compañía es la Garantía General de la Emisión.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Tomado del Informe de la calificadora de fecha 13 de junio de 2014.

## ENTORNO ECONOMICO

**Crecimiento Económico:** La economía colombiana creció a un ritmo de 4,68% en 2013, corregido al alza desde 4,26% según el DANE. Durante el primer trimestre de 2014 el crecimiento del PIB fue de 6,41%, que también se compara al alza con el primero de 2013 (2,95%). Se estima que la economía crecería éste año por encima de lo que se considera como su nivel potencial de largo plazo, más o menos un 4,80%.

**Desempleo:** El desempleo continúa en descenso. La tasa de desocupación total nacional en el trimestre marzo – mayo se ubicó en 9,20%, a la baja frente al 9,90% observado en igual periodo de 2013. Construcción, intermediación financiera y servicios fueron las ramas que más jalonaron el empleo.

**Inflación:** La inflación total anual se situó en 2,93% en mayo, con tendencia ascendente en lo corrido de 2014 y al alza frente a mayo de 2013 (2,00%). Se espera que para fin de año la inflación total supere el 3,00%, meta central del Banco de la República, probablemente

impactado por el fenómeno climático de El Niño.

**Tasas de Interés:** El Banco de la República inició en abril un nuevo ciclo al alza en la tasa de interés de política monetaria. Desde el 3,25%, donde se mantuvo la tasa Repo durante un año, se acumulan 75 pbs de incremento, al 4,00%. Se espera que los incrementos se prolonguen este año hacia un 5,00%. Otras tasas han reaccionado al alza; la IBR finalizó junio sobre 3,89%, desde 3,13% en diciembre. La DTF, ciertamente rezagada pero tendiendo a subir, terminó en junio sobre 4,01%, prácticamente estable durante el primer semestre (4,07% en diciembre). La expectativa es que ésta tienda a ajustarse, con una tendencia moderada al alza. La IBR continuará siguiendo muy de cerca la tasa de interés de política monetaria.

**Deuda Pública:** con un inicio de año al alza, la renta fija colombiana se vio afectada por cuenta de un fenómeno internacional de fuerte castigo a los activos emergentes, a razón de la menor cantidad de liquidez que la FED irrigaría

en adelante. A ello se sumaron algunos eventos particulares en algunos países emergentes, producto de sus debilidades macro estructurales, como alta dependencia de la financiación externa de corto plazo, en cuya lista sin embargo no está Colombia incluida. En marzo la noticia de una mayor participación de activos soberanos colombianos en los índices de renta fija de JP Morgan hundieron las tasas de interés con ímpetu, producto de una gran demanda e interés de fondos externos en la deuda pública colombiana. Así entonces, mientras la referencia de los TES 2024 terminó el 2013 con un rendimiento de mercado de 6,80%, alcanzó una tasa máxima en febrero de 7,29% (no vista desde marzo de 2012). Después corrigió hasta una mínima en abril de 6,12% (no vista desde junio de 2013) y en junio acabó sobre 6,55%, recientemente con conducta correctiva al alza, producto del inicio de un nuevo ciclo al alza en la tasa Repo.

**Mercado Cambiario:** a pesar de iniciar con tendencia al alza el año, producto de las condiciones internacionales de aversión al riesgo, a partir de marzo la

tasa de cambio corrigió con fuerza a la baja, tendencia que aún continúa a razón de los flujos de inversión extranjera, en particular de portafolio, que vienen entrando a los mercados de renta fija y variable. Si bien el 2013 acabó con una TRM de USDCOP 1.926,83, y alcanzó una tasa máxima de USDCOP 2.054,90 en febrero, recientemente toca nuevos mínimos del año; el mes de junio terminó sobre USDCOP 1.881,19, pero inicia julio sobre niveles de USDCOP 1.865,42, mínimos no vistos desde mayo de 2013. La futura trayectoria dependerá de la afluencia de mayores flujos de inversión y del manejo monetario de la FED.

**Mercado Accionario:** el índice COLCAP inició el año con tendencia bajista, sobre 1.606,33 unidades y alcanzó a caer hasta un mínimo de 1.448,23 unidades en febrero. En adelante sin embargo, emprendió un curso al alza que también experimentaron las plazas internacionales, en vista de extrema laxitud monetaria en economías industrializadas. El índice alcanzó en junio su máximo del año, 1.728,28 puntos, no visto desde noviembre de

2013. El mes de junio acabó sobre 1.705,99.

## SITUACIÓN FINANCIERA

**ACTIVO:** Al finalizar el primer semestre de 2014 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$118.334 Millones de Pesos.

**PASIVO:** Al finalizar el primer semestre de 2014 el total de pasivos de Credifamilia S.A. asciende a \$87.530 Millones de Pesos.

**PATRIMONIO:** Al finalizar el primer semestre de 2014 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$30.804 Millones de Pesos.

**UTILIDAD:** Al finalizar el primer semestre de 2014 el total de la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$519 Millones de Pesos.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Tomado de la página 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 a corte junio de 2014 y la evolución de sus resultados anuales, están mejorando en relación con su entrada en operación. 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/>
- <http://www.credifamilia.com/inversionistas-informacion-corporativa>