

## INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS

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

**JUNIO DE 2013**

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.

Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios VIS; y Informe de la Calificadora

### 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 día 8 de agosto de 2013 el Comité Técnico de 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

<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)

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<sup>7</sup> 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.8 (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:** Durante el primer trimestre del año 2013, el PIB presentó un desempeño ligeramente superior a lo esperado por el mercado. Es así como la economía colombiana creció 2.8% frente al mismo trimestre de 2012, y descendió 0.3% en comparación al 4to trimestre de 2012. Los comportamientos anuales más bajos se presentaron en la industria y en petróleo y minería, mientras que el sector de la construcción fue el de mayor crecimiento durante el periodo.

**Inflación:** A Mayo de 2013 la inflación de los últimos 12 meses se ubica en el 2.00%, dentro del rango meta del Banco

---

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

de la República, pero por debajo de las expectativas. Sin embargo la política monetaria expansiva y las políticas públicas para impulsar el crecimiento, hacen que las perspectivas para el segundo semestre sean moderadamente al alza, sin que supere el 3%.

**Tasas de Interés:** El Banco de la República recortó sus tasas de interés de referencia en 100 puntos básicos durante el primer semestre de 2013 pasando del 4.25% al 3.25%. Dichos recortes estuvieron basados en un crecimiento económico inferior al potencial, un comportamiento de la industria muy por debajo de lo esperado, y un desempeño de la inflación dentro de lo esperado.

Por su parte la DTF se ubica a corte de junio 2013 en el 3.99% E.A. y el IBR de un mes en el 3.13% E.A., ambos indicadores presentaron un comportamiento a la baja en línea con lo sucedido con la tasa de intervención del Banco de la República. En el caso de la DTF la caída no ha sido tan pronunciada como en el de la IBR.

En cuenta a la deuda pública, durante los primeros 4 meses del año el comportamiento de la deuda pública fue muy favorable, especialmente impulsado por caídas en la inflación, recortes en las tasas de interés por parte del Banco de la República y mejoras en el perfil crediticio de Colombia por parte de una agencia calificadora. Sin embargo durante los meses de Mayo, y en especial Junio, se presentaron desvalorizaciones muy importantes ante un entorno internacional muy volátil y un cambio en las expectativas acerca de la política monetaria de USA. De esta manera, en un periodo corto de tiempo (poco más de un mes), las tasas de interés de la deuda pública volvieron a niveles similares a los vistos a mediados de 2012, es decir aproximadamente 200 puntos básicos por encima de lo alcanzado en abril de 2013.

El desempeño de estas inversiones estuvo muy correlacionado con el comportamiento de los bonos de otros países emergentes, dado que la naturaleza de la fuente de volatilidad es de carácter externo, en este caso un posible cambio en la política monetaria de USA. Dado que el mercado de deuda

pública es un gran referente para el de deuda privada, buena parte de los incrementos en las tasas de los TES se ha transferido a aumentos en las tasas de negociación de otros valores como los emitidos por entidades del sector financiero y real. Las fuertes subidas en las tasas de la deuda pública y privada, han generado una fuerte caída en la tasa de rentabilidad de las carteras colectivas para los meses de mayo y junio, siendo una caída más pronunciada en junio de 2013.

**Desempleo:** Al igual que en los años recientes, la generación de empleo sigue presentando un comportamiento bastante favorable en 2013. De esta manera, a mayo la tasa de desempleo se ubica en el 9.4% y la probabilidad de que dicha tasa al corte de año sea de un solo dígito es bastante alta, si se tiene en cuenta que todos los datos mensuales del año presente han tenido un mejor desempeño que los de 2012.

**Mercado Cambiario:** Durante el 2013, el comportamiento del peso colombiano fue netamente devaluacionista. La mayor parte de la depreciación de la moneda

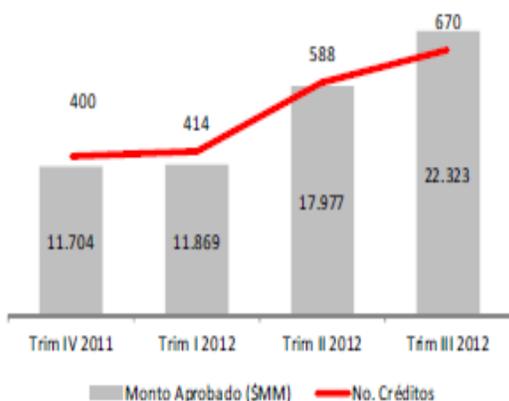
local se presentó durante los meses de mayo y junio, ante medidas tomadas por parte del banco central y del gobierno para estimular una devaluación importante. Adicional a lo anterior, el entorno internacional desde finales de Mayo ha provocado a nivel global una apreciación del dólar frente a la mayoría de las monedas, en especial las de países emergentes como Colombia. Durante el semestre la cotización de la divisa tuvo una variación cercana al 8.7%.

**Mercado Accionario:** El mercado accionario Colombiano presentó en el primer semestre de 2013 un comportamiento a la baja en los precios, evidenciado en una caída del IGBC de 12.8% 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.

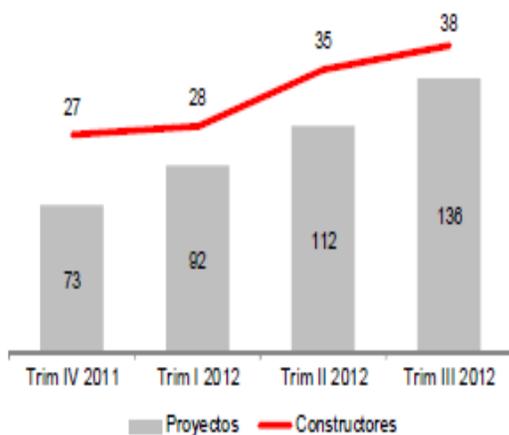
## SITUACIÓN FINANCIERA

Al finalizar el año 2012 Credifamilia presenta la siguiente información financiera:

### Aprobaciones por Trimestre

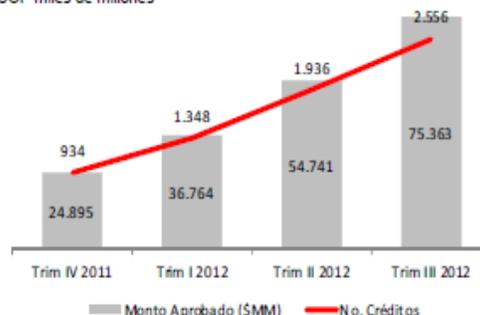


### Constructores y Proyectos



### Aprobaciones Acumuladas

COP miles de millones



### Corte a 26 de octubre

- Cumplimiento de presupuesto a agosto de 94% en aprobaciones y 109% en desembolsos
- Desembolsos por \$17.752 MM y aprobaciones \$80.278 MM a 26 de octubre
- 7,2% del mercado VIS nuevo en Bogotá en mayo

A corte 30 de abril de 2013 la compañía presenta:

- Activos Totales: \$43.635 Millones
- Pasivo: \$30.053 Millones
- Patrimonio: \$13.582 Millones
- Pérdida Operacional: \$884 Millones
- Pérdida Neta: \$880 Millones

<sup>3</sup>Fuente:

[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)

La información contenida en el presente informe emitida por HELM FIDUCIARIA 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.

## 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)