

Señor
Juan Sebastián Pardo Lanzeta
Representante Legal
Credifamilia Compañía de Financiamiento Comercial S.A.
Calle 73 N° 7-78 Of 701
Bogotá, D.C.

A-XXXX-15
05 de noviembre de 2015

Apreciado señor Pardo:

A su solicitud, he desarrollado los procedimientos previamente acordados con la Administración de Credifamilia Compañía de Financiamiento Comercial S.A., según nuestra comunicación del 16 de septiembre de 2015, exclusivamente para la interventoría en la emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013 el 12 de diciembre de 2013 del primer lote, el 9 de junio de 2014 del segundo lote y el 4 de diciembre de 2014 del tercer lote. Este trabajo de desarrollar procedimientos previamente acordados, fue realizado de acuerdo con normas establecidas por la profesión en Colombia. La suficiencia de los procedimientos es responsabilidad exclusiva de los usuarios especificados en este informe. En consecuencia no hago aserción alguna con respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación, para los fines para los cuales este informe fue solicitado ni para ningún otro propósito.

Los procedimientos, que se detallan a continuación, fueron desarrollados directamente sobre la emisión de bonos y fueron los siguientes:

- a) Verificar que el prospecto y aviso de la emisión de bonos se encuentre debidamente autorizado por la Superintendencia Financiera.
- b) Revisar los extractos bancarios de las cuentas donde se tiene el dinero de la emisión de bonos que no se han utilizado en créditos hipotecarios.
- c) Confirmar los saldos del Custodio de la emisión y al tenedor de bonos.
- d) No se realizaron confirmaciones a las entidades bancarias, según lo manifestado por la Administración fue desembolsado el 81% de los recursos en créditos hipotecarios, el restante se devolvió a los inversionistas el 12 de junio de 2015, por lo que no se tienen recursos provenientes de la emisión de bonos.
- e) Verificar y recalcular el valor de las devoluciones a los inversionistas.
- f) Revisar las actas de Junta Directiva y Asamblea de Accionistas.
- g) Verificar las obligaciones que tiene el emisor durante el trimestre en revisión.
- h) Verificar las obligaciones que tiene el administrador de la cartera con los créditos hipotecarios otorgados.

- i) Verificar los reportes enviados a la Superintendencia Financiera con el comportamiento consolidado de los créditos que constituyen garantía de la respectiva emisión, serie y año de los bonos hipotecarios incluyendo las amortizaciones que se hayan presentado.

Nuestros hallazgos fueron:

- a) La Compañía por costos adicionales no realizó la confirmación con Deceval, por lo que no se realizó este procedimiento de confirmación. Se revisó el extracto enviado por Deceval a la Compañía.
- b) Se presentó una diferencia entre el informe de los créditos otorgados al 31 de agosto de 2015 con los recursos de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia y Base de datos de cartera al 31 de agosto de 2015.

(Cifras Expresadas en Millones)

Saldo según informe Bonos	50.793
Saldo según cartera a Febrero	51.010
<u>Diferencia</u>	<u>(217)</u>

La diferencia corresponde a los créditos N° 3667, N° 3473, N° 4214 y N° 4221 los cuales se encuentran en el aplicativo de cartera de Credifamilia y no en el informe con los recursos de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia que se publica en la página de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Adicionalmente el crédito N° 4975 fue reportado doble en el informe con los recursos de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia.

- c) Se presentó una diferencia en el cálculo de la amortización de la emisión de los bonos hipotecarios a corte del 31 de julio de 2015, el cual se corrigió en agosto de 2015. A continuación se detalla la diferencia:

Saldo calculo EY Jul 15	49,975,953,837
Intereses	137,915,192
Gastos Bancarios	115,395,281
Total	49,953,433,926
Saldo Contable	<u>49,953,453,320</u>
Diferencia	<u>(19,394)</u>

Sr. Juan Sebastián Pardo Lanzeta

Página 3
05 de noviembre de 2015

No fui contratado para practicar, ni practiqué, una auditoría cuyo objetivo sería la expresión de una opinión sobre la información financiera de la Compañía referida en el primer párrafo de este informe para el periodo del 12 de junio al 12 de septiembre de 2015; por consiguiente no expreso tal opinión. Si hubiese desarrollado procedimientos adicionales, podría haber tenido conocimiento de otros asuntos que les habrían sido informados a los usuarios específicos de este informe. Mi informe se refiere únicamente a la emisión de Bonos Hipotecarios VIS.

Este informe es únicamente para el propósito expuesto en el primer párrafo y no debe usarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes diferentes de la Administración de Credifamilia y la Superintendencia Financiera de Colombia, sin nuestra autorización previa.

Este informe se refiere solamente al asunto indicado en el primer párrafo de este informe y no se extiende a algún estado financiero tomado en su conjunto de Credifamilia.

Cordialmente,

Mauricio Coral Rincón
Contador Público Independiente
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S.