

Reporte de calificación

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA POR \$275.000.000 A CARGO DE CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Contactos:

Rodrigo Fernando Tejada Morales

rodrigo.tejada@spglobal.com

José Alejandro Guzmán

j.guzman@spglobal.com

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA POR \$275.000.000 A CARGO DE CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Monto total calificado:	COP275.000 MM
Monto total colocado:	COP200.000 MM
Monto en circulación a sep-19:	COP195.649 MM
Series:	Serie A (en pesos) y Serie B (en UVR).
Valor nominal:	Valor nominal: En pesos: \$1.000.000; en UVR: 10.000 unidades
Plazo:	15 años
Fecha de emisión bonos en circulación:	14 de septiembre de 2017
Fecha de suscripción bonos en circulación:	Primer lote, serie B: 15-sep-17 Segundo lote, serie B: 30-abr-18 Tercer lote, serie B: 7-may-19
Rendimiento:	Primer lote, serie B: UVR + 4,19% Segundo lote, serie B: UVR + 3,79% Tercer lote, serie B: UVR + 3,52%
Pago de capital:	El capital y los rendimientos de los Bonos Hipotecarios VIS se pagarán mensualmente (Mes vencido) conforme a la Tabla de Amortizaciones.
Administrador:	Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A.
Representante legal de los tenedores:	Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria
Agente estructurador y colocador:	Credicorp Capital Colombia y los demás Agentes Colocadores
Garantía:	Garantía general: Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. Garantía específica: Activos subyacentes que respaldan la emisión. Garantía adicional: Garantía de la Nación – FOGAFIN, conforme con la Ley 546 de 1999. La garantía cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2017.

I. ACCIÓN DE CALIFICACIÓN:

BRC Investor Services S.A. SCV confirmó su calificación de 'AAA' de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2017 por \$275.000.000.000 pesos colombianos (COP) a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante, Credifamilia S.A.)

II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN:

La calificación de los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2017 (en adelante BH Credifamilia 2017) se fundamenta en la garantía adicional que tienen por parte del gobierno de Colombia (calificación soberana en escala global en moneda extranjera BBB-/Estable/A-3 y en moneda local de BBB-/Estable/A-2 de S&P Global Ratings) según el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, la cual se concede a través del Fondo de Garantías 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 esta emisión. Esta garantía 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 o en el evento de la liquidación del emisor, o cuando se presente un evento transitorio de iliquidez

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA POR \$275.000.000

por parte de este, y cubre los recursos que han sido colocados en créditos hipotecarios y los recursos líquidos que aún están por colocar, lo que reduce el nivel de pérdida esperada. La calificación de la emisión se ubica cuatro niveles (*notches*) por encima de la de Credifamilia S. A. (calificación de deuda de largo plazo de 'A+' y de deuda de corto plazo de 'BRC 2') y está en línea con la capacidad de pago de la Nación.

La emisión no establece mecanismos para que los tenedores de los bonos tengan mayor prioridad respecto a otras obligaciones que Credifamilia S. A. mantenga o contraiga durante la vida de la emisión. Sin embargo, la probabilidad de recuperación del capital y los intereses de la emisión se fundamenta en la garantía que otorga Fogafin y el porcentaje de cubrimiento de la misma; así, no se encuentra limitada al desempeño financiero de Credifamilia S. A. De acuerdo con el prospecto de colocación, la emisión de los BH Credifamilia 2017 constituye una obligación personal, directa e incondicional de Credifamilia S. A. La entidad, en su calidad de emisora, respalda con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de la totalidad de los BH Credifamilia 2017 y, por tanto, será responsable de cumplir las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos, a raíz de que la compañía es la garantía general de la emisión. El prospecto de colocación no estableció condicionamientos financieros (*covenants*), como la constitución de reservas para cubrir las obligaciones asociadas.

Para la pasada revisión, Credifamilia S.A. informó a la calificadora de la reapertura de la Emisión de BH Credifamilia 2017. Esto con el fin de adicionar COP \$150.000 millones a los COP125.0000 millones ya colocados de dicha emisión. Como resultado de esto, y previo a la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia, se llevó a cabo dicha adición y en mayo de 2019 se hizo la emisión del tercer lote de la emisión por COP75.001 millones.

El 31 de julio de 2013 la firma Rodriguez-Azuero Abogados emitió un concepto legal independiente en relación con la garantía adicional que otorga Fogafin sobre la emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2013. Concluimos que la opinión que en su momento emitió la firma Rodriguez-Azuero Abogados con respecto a la garantía adicional de los bonos 2013, sigue siendo válida para los BH Credifamilia 2017, puesto que los cambios incorporados en el prospecto no modifican el alcance de la garantía y su ejecución. Con base en este concepto y en la información del prospecto de colocación, concluimos que el pago de la garantía ocurrirá cuando Credifamilia avise oportunamente a Fogafin o dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que Deceval haya informado a Fogafin el incumplimiento del emisor.

En cuanto a la ejecución de la garantía, los documentos de la emisión no prevén un mecanismo subsidiario para avisar al Fogafin del incumplimiento de la obligación de pago del emisor, cuando dicho aviso no lo haga el emisor o Deceval. Sin embargo, no se prevé la posibilidad para Fogafin de abstenerse de honrar la garantía adicional, siempre y cuando se verifique el procedimiento descrito. En el último caso, los BH Credifamilia 2017 podrían retrasarse en el pago por menos seis días hábiles y luego retomarían su periodicidad habitual, factor que está incorporado en la calificación asignada y que no generaría una baja de la misma. Más detalle respecto al procedimiento para la ejecución de la garantía se encuentran en la sección III, numeral 2.3 de este documento.

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

El 17 de septiembre de 2019, el comité técnico de BRC Investor Services SCV en revisión periódica confirmó las calificaciones de 'A+' y de 'BRC 2' de Credifamilia. La exitosa estrategia de crecimiento en su nicho de mercado, vivienda de interés social, le ha permitido a Credifamilia generar un volumen de activos suficiente para mantener una estructura de negocio rentable y sostenible. Credifamilia cuenta con una adecuada capacidad patrimonial para enfrentar escenarios de pérdidas imprevistas, al tiempo que respalda su estrategia de crecimiento.

Los resultados de Credifamilia se han beneficiado de su capacidad de mantener un ritmo de crecimiento de su cartera superior al de la industria, y por unos niveles de cartera vencida que le permiten el control adecuado de su gasto de provisiones. La entidad mantiene niveles de rentabilidad dentro del promedio de sus pares e industria, con oportunidades de mejora en la eficiencia.

La calidad de la cartera hipotecaria, junto con los altos niveles de cobertura de provisiones y una relación del saldo del crédito al valor de la garantía (LTV por sus siglas en inglés para *loan to value*) promedio de 50% son factores que favorecen el perfil de riesgo de crédito de Credifamilia. El comportamiento de las colocaciones más recientes da cuenta de una adecuada gestión del riesgo crediticio. Las emisiones de bonos hipotecarios se han mantenido como una fuente de fondeo estable que se ajusta adecuadamente a la estructura de plazos de su cartera. Lo anterior, sumado a un perfil de liquidez conservador.

Para obtener mayor información sobre la calificación de deuda de largo plazo de 'A+' y de deuda de corto plazo de 'BRC 2' de Credifamilia Compañía de Financiamiento, asignadas por BRC Investor Services, en el Comité Técnico del 17 de septiembre de 2019, visite nuestra página web <http://brc.com.co/>, o bien haga clic [aquí](#).

III. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN:

Los BH Credifamilia 2017 son de contenido crediticio y tienen la modalidad de títulos a la orden. La Emisión es totalmente desmaterializada y se entiende que los tenedores renuncian a la posterior materialización de los títulos. Cada Bono Hipotecario VIS de la Serie B tiene un valor nominal de 10.000 UVR. El número de bonos se calcula dividiendo el valor de emisión en el valor de cada bono. El monto total de la emisión fue de COP\$275.000.000.000.

A continuación incluimos las características más importantes de la emisión y de su garantía, según se estableció en el prospecto de la emisión.

1. Participantes de la emisión:

1.1 Administrador de la cartera:

Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A. (Credifamilia)

1.2 Administrador de la emisión:

Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A., quien administrará la emisión de los BH Credifamilia 2017.

1.3 Interventor:

El interventor será Ernst & Young S.A. Las obligaciones principales del Interventor conforme al contrato de interventoría, son las siguientes:

- 1) Verificar de manera permanente el cumplimiento de las obligaciones de información de Credifamilia o del administrador sustituto de la cartera y la veracidad de dicha información.
- 2) Mantener actualizado en forma permanente el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE), bajo el mecanismo de informes trimestrales e información relevante acerca de la evolución, desarrollo y cumplimiento de las principales funciones de administración de la cartera y de las demás responsabilidades que le corresponden a Credifamilia o al administrador sustituto de la cartera conforme la ley aplicable y según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, y en el contrato de administración de cartera.
Para tal efecto, el interventor practicará las inspecciones y solicitará los informes que sean necesarios para ejercer una vigilancia permanente sobre las funciones del administrador de la cartera o del administrador sustituto de la cartera. La obligación de mantener actualizado en forma permanente el RNVE corresponde también a Credifamilia o al administrador sustituto de la cartera según esta obligación se encuentra descrita en el reglamento de emisión y en el contrato de administración de la cartera.
- 3) Requerir al representante legal de tenedores de BH Credifamilia 2017 el cumplimiento de las obligaciones consagradas en el contrato de representación de tenedores de BH Credifamilia 2017 y en el Decreto 2555 de 2010. Copia de este requerimiento deberá enviarse a la SFC.
- 4) Las demás que le imponga la ley aplicable.

1.4 Representante legal de los tenedores de bonos:

Es Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria, entidad que en virtud del contrato de representación legal de tenedores de Bonos Hipotecarios VIS celebrado con Credifamilia asume el compromiso de vigilar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el reglamento de emisión, en el Prospecto de Colocación y en el contrato de administración de cartera con fundamento en las certificaciones expedidas por Credifamilia o por el administrador sustituto de la cartera, cuando este existiere. El representante legal de los tenedores de Bonos Hipotecarios VIS ha asumido la obligación de llevar la representación de los tenedores de los BH Credifamilia 2017 ante Credifamilia, el administrador sustituto de la cartera cuando este existiere y ante las autoridades, y de adelantar las gestiones necesarias para la defensa de los intereses de los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, en los términos establecidos en el contrato de representación legal de tenedores de Bonos Hipotecarios VIS, en el reglamento de emisión y en el presente prospecto de colocación.

1.5 Agente líder colocador:

Para efectos de la presente Emisión, el encargado de coordinar las labores del grupo de agentes colocadores es Credicorp Capital S.A. Este cuenta con una calificación 'AAA' CWD en riesgo de contraparte otorgada por BRC Investor Services SCV.

1.6 Asesor Legal:

Santiago Jaramillo Villamizar & Asociados.

1.7 Garante:

Los BH Credifamilia 2017 tendrán la garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, reglamentada por el Decreto 2782 de 2001 y el Decreto 2711 de 2012, en los términos del Contrato de Garantía. La garantía de la Nación se otorga a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafin) por medio de contrato suscrito para tales efectos con Credifamilia.

Fogafin, creado por la Ley 117 de 1985, es una persona jurídica autónoma de derecho público y de naturaleza única, sometida a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). El objeto general de Fogafin consiste en la protección de la confianza de los depositantes y acreedores en las instituciones financieras inscritas, preservando el equilibrio y la equidad económica e impidiendo injustificados beneficios económicos o de cualquier otra naturaleza de los accionistas y administradores causantes de perjuicios a las instituciones financieras.

2. Garantías de la emisión

2.1 Garantía general de la emisión:

La emisión de BH Credifamilia 2017 constituye una obligación personal, directa e incondicional de Credifamilia. Ésta, en su calidad de emisor, responde con su patrimonio por el pago del capital y rendimientos de la totalidad de los Bonos Hipotecarios VIS emitidos y por tanto será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo que consten en los respectivos títulos, de suerte que no podrá eximirse de su responsabilidad invocando el incumplimiento de los deudores de los créditos hipotecarios.

2.2 Garantía específica de la emisión

La garantía específica de los Bonos Hipotecarios VIS la constituyen por los activos subyacentes, los cuales los conforman:

- Los Créditos Hipotecarios y
- 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 serán invertidos por Credifamilia en inversiones transitorias que incluyen:
 - (i) Títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a un (1) año.
 - (ii) Depósitos en cuentas de ahorro y/o corrientes de establecimientos de crédito vigilados por la SFC u otras inversiones autorizadas en el Contrato de Garantía celebrado con Fogafin.
 - (iii) Certificados de Depósito a Término (CDTs) en establecimientos de crédito vigilados por la SFC.

Los créditos hipotecarios que conformen los activos subyacentes permanecerán marcados e imposibilitados de ser vendidos, cedidos o transferidos de manera alguna, ni sometidos a ningún gravamen, ni dados en prenda o garantía para cualquier otro proceso.

El monto de la garantía específica corresponderá al ciento por ciento (100%) del valor de los Bonos Hipotecarios VIS efectivamente colocados.

La garantía específica de la emisión no es un mecanismo de liquidez, por lo tanto, no es necesario proceder a su cobro para que opere la garantía adicional, entendiéndose que la garantía adicional operará en

la forma en que se contempla en el numeral 10.4.1 del prospecto de colocación.

2.3 Garantía adicional de la emisión

La emisión de BH Credifamilia 2017 tendrán la garantía de la Nación, de que trata el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, reglamentada por el Decreto 2782 de 2001, la cual se describe en el numeral 10.1 del prospecto de colocación y cuyos términos se definen en el contrato de garantía.

2.3.1 Clase de garantía otorgada, cobertura y operatividad

Fogafin suscribe los contratos respectivos para otorgar por cuenta de la Nación, garantía a los bonos hipotecarios para financiar cartera subsidiable, cuya emisión cumpla con lo previsto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que la modifiquen, adicionen o reglamente. La garantía cubrirá el ciento por ciento (100%) del no pago del capital y de los intereses de los BH Credifamilia 2017 en favor de los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS.

El pago de la garantía adicional será un mecanismo de última instancia, por lo cual, éste sólo procederá una vez el emisor certifique haber agotado los mecanismos de liquidez con que cuenta, tales como las operaciones interfinancieras y los apoyos transitorios de liquidez del Banco de la República.

Surtido este proceso, el emisor deberá notificar a Fogafin con mínimo cinco (5) días calendario de antelación a la fecha de vencimiento de alguna de las obligaciones de pago de capital o de intereses contenidas en los Bonos Hipotecarios VIS, que hará uso de la garantía otorgada ante la imposibilidad de cumplir con el ciento por ciento (100%) del flujo requerido.

Recibida la notificación de incumplimiento, Fogafin entregará a Deceval, o a la entidad que haga sus veces, las sumas correspondientes al pago de las garantías, mediante depósito en la cuenta que éste indique, para que a través suyo se pague a los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS en la fecha de pago. Una vez atendidas dichas obligaciones frente a los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, Deceval certificará tal pago, a petición de Fogafin.

El pago de la garantía adicional implicará la subrogación legal de Fogafin en los derechos de los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS frente al emisor. Una vez pagada la garantía adicional, Fogafin adquirirá los derechos económicos y políticos en proporción a la relación entre la parte pagada por Fogafin y el saldo de capital de la emisión. Dicha adquisición se llevará a cabo en la forma que se establezca en el contrato de garantía y en el reglamento de emisión y el presente prospecto de colocación, y se hará constar en los documentos garantizados.

Adicionalmente, sobre el capital pagado por Fogafin se causarán intereses de mora a favor de éste y a cargo del emisor, a la máxima tasa legal permitida.

La garantía adicional solo garantizará las obligaciones de pago de capital e intereses de los bonos hipotecarios, en concordancia con lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. 2 expedida por Fogafin, que establece que dentro de las obligaciones de Fogafin derivadas de la suscripción del contrato de garantía, se prevé la de pagar la garantía cuando la misma se haga efectiva, y la de constituir una reserva especial y separada dentro de su contabilidad, a la que ingresen entre otros, los recursos provenientes de la comisión que le pague el emisor. De acuerdo con lo establecido en el decreto 2782 de 2001, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público tiene la obligación de disponer de los mecanismos

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA POR \$275.000.000

necesarios para garantizar que en todo momento existan los recursos suficientes para honrar la garantía que sea otorgada por Fogafin, y que en caso de que los recursos de la reserva no sean suficientes, debe pagar la garantía adicional a los tenedores de bonos con títulos de deuda pública.

En el evento en que se ordene la toma de posesión con fines liquidatorios del Emisor de los BH Credifamilia 2017:

- i. Si los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS deciden (a) cobrar sus acreencias frente al Emisor en liquidación, o (b) optar por la venta de los créditos hipotecarios, o (c) si se vence el término de noventa (90) días a que se refiere el parágrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999 sin que se decida por parte de los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS sobre la cesión del contrato de administración de la cartera o la venta de los créditos hipotecarios, los Bonos Hipotecarios VIS - Credifamilia 2017 dejarán de estar cubiertos por la garantía adicional.
- ii. Si los tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS, dentro del término de noventa (90) días a que se refiere el parágrafo 1° del artículo 10 de la Ley 546 de 1999, optan por la cesión del contrato de administración de la cartera, Fogafin mantendrá la garantía adicional en los términos previstos, para lo cual cubrirá en cada fecha de pago, la diferencia entre el flujo requerido y el flujo recaudado de los créditos hipotecarios. El pago de la garantía adicional implicará la subrogación legal de Fogafin en los derechos de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios VIS frente a la Universalidad conformada con los Créditos Hipotecarios, y la adquisición de los derechos políticos y económicos por parte de Fogafin en proporción a la relación entre la parte pagada por Fogafin y el saldo de capital de la Emisión, en los términos que se establezcan en el contrato de garantía y en el reglamento de emisión y el prospecto de colocación, y se hará constar en los documentos garantizados.

Según el concepto legal independiente emitido por la firma Rodríguez-Azuero Abogados, de acuerdo con lo establecido en el contrato de garantía, la garantía adicional estará vigente desde la fecha de emisión de los bonos hasta la extinción de la obligación garantizada, incluso en el evento en el que Credifamilia ceda el contrato de administración a otra entidad (salvo por lo previsto en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999), o cuando dicha cesión ocurra con ocasión de un proceso de liquidación del emisor, en los términos del artículo 10 de la Ley 546 de 1999.

No obstante, el contrato de garantía prevé que en el evento en que en virtud de lo establecido en el inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999, el emisor ceda a otro establecimiento de crédito la obligación de pagar los bonos, perderá vigencia la garantía adicional. El convenio que suscriba el emisor con otro establecimiento de crédito para que este asuma la obligación de pago de los bonos (al que se refiere el inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la ley 546 de 1999) deberá ser aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, previo concepto del consejo asesor, y con el consentimiento de la asamblea general de tenedores de bonos, y siempre y cuando el establecimiento de crédito que asuma la obligación de pago de los bonos tenga igual o mejor calificación que Credifamilia y cumpla con los requisitos del Fogafin para acceder a la garantía adicional.

El contrato de administración podrá ser cedido cuando:

- (i) suceda un evento de liquidación y ocurra una decisión en evento de liquidación consistente en la cesión del contrato de administración de cartera,

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA POR \$275.000.000

- (ii) se declare judicialmente que Credifamilia ha incumplido el contrato de administración de cartera y en consecuencia, la Asamblea General de Tenedores de Bonos Hipotecarios VIS opte por remover a Credifamilia como administrador de la cartera y proceda a designar su reemplazo y
- (iii) Credifamilia convenga con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pagar los Bonos Hipotecarios VIS y en consecuencia se cedan los créditos hipotecarios que respaldan la emisión al nuevo establecimiento de crédito.

En concordancia con lo previsto en el contrato de garantía, la garantía adicional se mantendrá vigente únicamente en las hipótesis (i) y (ii) anteriores.

De acuerdo con lo previsto en los documentos de la emisión, la Garantía Adicional será irrevocable, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- i. El contrato de garantía prevé que en el evento en que Credifamilia incumpla con alguna de sus obligaciones, incluyendo la de informar sobre la imposibilidad de pago, Fogafin continuará honrando la garantía adicional respecto de los bonos específicos inicialmente garantizados. En el evento en que el emisor incumpla con alguna de las obligaciones derivadas del contrato de garantía, Fogafin continuará honrando únicamente la garantía otorgada a los bonos en desarrollo de dicho contrato, y podrá no continuar otorgando la garantía en nombre de la nación a los nuevos bonos que sean emitidos por el emisor.
- ii. De acuerdo con lo previsto en el prospecto, si el emisor se encuentra en estado de liquidación y (i) los tenedores deciden hacerse parte de dicho proceso, o (ii) deciden vender los créditos hipotecarios, o (iii) vence el plazo legal de 90 días para decidir sobre la enajenación de los créditos hipotecarios o cesión del contrato de administración, y por lo mismo, los activos hipotecarios se reintegren a la masa de liquidación y los tenedores sean reconocidos como acreedores dentro del proceso liquidatorio, los bonos dejarán de estar cubiertos por la garantía adicional. Esto, a pesar de que no esté previsto en el contrato de garantía, no solo por estar previsto en el prospecto, sino porque así lo prevé el inciso segundo del parágrafo 1 del artículo 10 de la Ley 546 de 1999 en concordancia con lo establecido en el artículo 13 de la Resolución No. 2 expedida por Fogafin.

Teniendo en cuenta lo anterior, la garantía adicional no podrá ser revocada por Fogafin, salvo que ocurra alguna de las siguientes hipótesis:

- (i) Que Credifamilia convenga con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pago de los bonos en los términos del inciso 2 del numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999, o
- (ii) Que como consecuencia de un proceso de liquidación de Credifamilia, la asamblea general de tenedores de bonos decida hacerse parte del proceso de liquidación, vender los créditos hipotecarios, o no decida sobre la enajenación o la cesión del contrato de administración dentro del término legal de 90 días previsto en el parágrafo 1 del artículo 10 de la Ley 546 de 1999.

2.3.2 Procedimiento para ejecutar la garantía:

El concepto legal independiente emitido por la firma Rodríguez - Azuero Abogados, el 31 de julio de 2013, declaró que para hacer ejecutable la garantía adicional otorgada por Fogafin sobre los bonos hipotecarios VIS – Credifamilia 2013, y cuyas condiciones son similares a los de los bonos hipotecarios 2017: 1) el

representante legal de Credifamilia deberá certificar y notificar a Fogafin con cinco días calendario de anticipación a la fecha en la que deba realizar un pago, que ha agotado todos los mecanismos ordinarios y extraordinarios de liquidez con los que cuenta y que, en consecuencia, no tiene los recursos necesarios para honrar las obligaciones de pago de intereses y capital de los BH Credifamilia, 2) cuando Deceval informe a Fogafin sobre el incumplimiento de la obligación de pago por parte del emisor.

Dentro del contrato de depósito se establece como obligación de Deceval informar a Fogafin, al día hábil siguiente al vencimiento del plazo establecido para que el emisor honre sus obligaciones de pago, que se ha presentado un incumplimiento. No obstante, los documentos de la emisión no prevén un mecanismo subsidiario para dar aviso a Fogafin del incumplimiento de la obligación de pago del emisor, cuando dicho aviso no es dado por el emisor o por Deceval. Sin embargo, no se prevé posibilidad para Fogafin de abstenerse de honrar la garantía adicional, siempre y cuando se verifique el procedimiento descrito.

La garantía adicional se hará efectiva mediante la entrega a Deceval de las sumas de dinero correspondientes, a través del depósito en la cuenta bancaria que para el efecto le indique Deceval en ese momento. Dicho pago ocurrirá en la fecha prevista para el pago cuando Credifamilia dé el aviso oportunamente a Fogafin o dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que Deceval haya informado a Fogafin el incumplimiento del emisor. Lo anterior implica que, en el último caso, los BH Credifamilia podrían presentar un retraso en el pago por un periodo inferior a seis días hábiles y luego retomarían su periodicidad habitual.

IV. OPORTUNIDADES Y AMENAZAS:

Qué podría llevarnos a confirmar la calificación

BRC identificó los siguientes aspectos que podrían llevarnos a confirmar la calificación actual:

- El mantenimiento de la garantía adicional que proporciona el gobierno nacional a través de Fogafin, así como las condiciones de la misma.

Qué podría llevarnos a bajar la calificación

BRC identificó los siguientes aspectos de mejora y/o seguimiento de la compañía y/o de la industria que podrían afectar negativamente la calificación actual:

- El deterioro sustancial de la situación fiscal del gobierno nacional, que disminuya su capacidad para respaldar la emisión a través de la garantía adicional que ofrece por intermedio de Fogafin.

V. INFORMACIÓN ADICIONAL:

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	1612
Fecha del comité	17 de septiembre de 2019
Tipo de revisión	Revisión periódica
Emisor	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Miembros del comité	María Soledad Mosquera

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA POR \$275.000.000

	Andrés Marthá Martínez
	María Carolina Barón Buitrago

Historia de la calificación

Revisión periódica Dic./18: 'AAA'

Revisión periódica Oct./18: 'AAA'

Calificación inicial Ago./17: 'AAA'

La visita técnica para el proceso de calificación se realizó con la oportunidad suficiente por la disponibilidad del emisor o entidad y la entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Investor Services.

BRC Investor Services no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, BRC Investor Services revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada por la entidad.

La información financiera incluida en este reporte se basa en los estados financieros auditados de los últimos tres años y no auditados a junio de 2019.

En caso de tener alguna inquietud en relación con los indicadores incluidos en este documento, puede consultar el glosario en www.brc.com.co

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite www.brc.com.co o bien, haga clic [aquí](#).

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA POR \$275.000.000

VI. ESTADOS FINANCIEROS:

Datos en COP Millones						ANALISIS HORIZONTAL			
BALANCE GENERAL	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19	Variación % Dec-17 / Dec-18	Variación % Jun-18 / Jun-19	Variación % Pares Jun-18 / Jun-19	Variación % Sector Jun-18 / Jun-19
Activos									
Disponible	34.675	4.703	21.739	11.204	18.876	362,2%	68,5%	44,5%	35,1%
Posiciones activas del mercado monetario	-	-	-	-	-	-	-	-40,2%	-4,3%
Inversiones	16.849	30.769	8.016	53.643	55.829	-73,9%	4,1%	8,1%	16,9%
Valor Razonable	580	85	2.265	2.889	628	2572,0%	-78,3%	-16,7%	-2,8%
Instrumentos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-16,7%	-6,4%
Instrumentos de patrimonio	580	85	2.265	2.889	628	2572,0%	-78,3%	-21,6%	92,6%
Valor Razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	-	-	-	14,6%	-29,9%
Instrumentos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	14,7%	-31,6%
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	13,8%	-17,2%
Costo amortizado	16.268	30.684	5.751	50.753	55.162	-81,3%	8,7%	11,3%	-12,4%
En subsidiarias, filiales y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	15,0%	24,3%
A variación patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	5,8%	-24,2%
Entregadas en operaciones	-	-	-	-	-	-	-	93,0%	91,1%
Mercado monetario	-	-	-	-	-	-	-	108,8%	99,2%
Derivados	-	-	-	-	-	-	-	12,0%	17,5%
Derivados	-	1	-	-	39	-100,0%	-	37,1%	66,3%
Negociación	-	-	-	-	-	-	-	37,1%	67,3%
Cobertura	-	1	-	-	39	-100,0%	-	-	30,6%
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-54,9%	-42,6%
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	33,3%	10,4%
Cartera de créditos y operaciones de leasing	179.291	254.524	322.495	287.640	360.103	26,7%	25,2%	10,7%	7,0%
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	9,6%	3,8%
Consumo	-	-	3.387	85	2.793	-	3180,1%	11,0%	11,9%
Vivienda	183.333	260.376	327.137	294.208	366.146	25,6%	24,5%	13,9%	10,4%
Microcrédito	-	-	-	-	-	-	-	-50,4%	2,7%
Deterioro	4.042	5.852	7.999	6.653	8.810	36,7%	32,4%	24,6%	7,1%
Deterioro componente contraciclico	-	-	31	1	25	-	2695,0%	1,1%	1,7%
Otros activos	3.710	4.756	6.078	5.630	7.010	27,8%	24,5%	46,3%	30,4%
Bienes recibidos en pago	-	-	-	-	-	-	-	-65,3%	22,6%
Bienes restituidos de contratos de leasing	-	-	-	-	-	-	-	17,8%	59,2%
Otros	3.710	4.756	6.078	5.630	7.010	27,8%	24,5%	48,2%	30,1%
Total Activo	234.525	294.751	358.328	358.116	441.818	21,6%	23,4%	13,0%	11,3%
Pasivos									
Depósitos	3.152	7.907	20.070	17.059	28.197	153,8%	65,3%	10,7%	7,4%
Ahorro	276	189	79	122	73	-58,0%	-40,6%	21,7%	10,2%
Corriente	-	-	-	-	-	-	-	8,3%	7,7%
Certificados de depósito a termino (CDT)	2.876	7.718	19.990	16.937	28.124	159,0%	66,1%	1,5%	4,3%
Otros	-	-	-	-	-	-	-	12,6%	8,8%
Créditos de otras entidades financieras	15.965	11.448	3.010	9	2.231	-73,7%	24160,5%	21,8%	6,0%
Banco de la República	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redescuento	15.965	11.448	-	-	-	-100,0%	-	9,1%	0,7%
Créditos entidades nacionales	-	-	3.010	9	2.231	-	24160,5%	121,0%	-16,3%
Créditos entidades extranjeras	-	-	-	-	-	-	-	29,7%	13,7%
Operaciones pasivas del mercado monetario	-	-	-	-	-	-	-	100,0%	96,6%
Simultaneas	-	-	-	-	-	-	-	-99,4%	-4,2%
Repos	-	-	-	-	-	-	-	877,1%	268,1%
TTV's	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda	173.449	228.098	283.501	291.825	356.355	24,3%	22,1%	7,7%	8,2%
Otros Pasivos	3.959	4.518	5.550	4.640	6.782	22,9%	46,2%	44,6%	32,5%
Total Pasivo	196.525	251.970	312.131	313.533	393.566	23,9%	25,5%	13,6%	11,3%
Patrimonio									
Capital Social	35.289	36.061	36.061	36.061	36.061	0,0%	0,0%	2,1%	20,6%
Reservas y fondos de destinación específica	-	139	4.148	5.398	6.714	2886,6%	24,4%	21,9%	10,5%
Reserva legal	-	139	540	540	1.006	288,7%	86,4%	21,6%	5,7%
Reserva estatutaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva ocasional	-	-	3.608	4.858	5.708	-	17,5%	25,3%	134,5%
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondos de destinación específica	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,4%
Superávit o déficit	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322	0,0%	0,0%	1,9%	9,9%
Ganancias/pérdida no realizadas (ORI)	-	-	-	-	-	-	-	10,2%	14,0%
Prima en colocación de acciones	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%
Ganancias o pérdidas	1.389	5.259	4.666	1.802	4.155	-11,3%	130,5%	10,5%	21,2%
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	-	1.250	-	-	-	-100,0%	-	2,8%	-22,0%
Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores	(3.048)	-	-	-	-	-	-	2529,1%	54,4%
Ganancia del ejercicio	4.437	4.009	4.666	1.802	4.155	16,4%	130,5%	33,3%	26,6%
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-51,1%
Ganancia o pérdida participaciones no controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados convergencia a NIIF	-	-	-	-	-	-	-	-4,5%	0,1%
Otros	-	-	-	0	-	-	-100,0%	-100,0%	-79831,5%
Total Patrimonio	38.000	42.781	46.197	44.583	48.252	8,0%	8,2%	8,9%	11,4%

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA POR \$275.000.000

ESTADO DE RESULTADOS						ANALISIS HORIZONTAL			
	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19	Variación % Dec-17 / Dec-18	Variación % Jun-18 / Jun-19	Variación % Pares Jun-18 / Jun-19	Variación % Sector Jun-18 / Jun-19
Cartera comercial	-	-	-	-	-			6,5%	-1,7%
Cartera consumo	-	-	42	0	221		123247,1%	5,6%	7,3%
Cartera vivienda	17.198	23.477	30.072	14.229	17.894	28,1%	25,8%	14,5%	9,2%
Cartera microcrédito	-	-	-	-	-			-51,0%	1,3%
Otros	8.941	9.511	10.068	7.470	9.049	5,9%	21,1%	17,9%	9,8%
Ingreso de intereses carterita y leasing	26.139	32.988	40.183	21.699	27.163	21,8%	25,2%	8,7%	3,8%
Depósitos	275	444	1.002	390	708	125,7%	81,6%	-0,9%	-3,4%
Otros	6.484	9.471	12.141	5.820	6.590	28,2%	13,2%	10,1%	10,2%
Gasto de intereses	6.759	9.915	13.143	6.211	7.299	32,6%	17,5%	3,7%	0,5%
Ingreso de intereses neto	19.380	23.073	27.040	15.489	19.865	17,2%	28,3%	12,1%	5,9%
Gasto de deterioro carterita y leasing	2.345	2.103	2.186	850	1.494	3,9%	75,8%	7,3%	-7,0%
Gasto de deterioro componente contraccíclico	-	-	29	1	3		269,9%	-3,1%	-1,3%
Otros gastos de deterioro	-	-	-	-	-				
Recuperaciones de carterita y leasing	535	129	88	25	639	-31,5%	2412,9%	14,4%	-2,6%
Otras recuperaciones	409	6	11	11	13	67,6%	22,0%	47,3%	15,7%
Ingreso de intereses neto despues de deterioro y recuperaciones	17.979	21.105	24.924	14.674	19.020	18,1%	29,6%	26,2%	20,8%
Ingresos por valoración de inversiones	3.685	2.042	1.552	325	252	-24,0%	-22,4%	-17,8%	25,2%
Ingresos por venta de inversiones	-	-	-	-	-			-21,1%	66,1%
Ingresos de inversiones	3.685	2.042	1.552	325	252	-24,0%	-22,4%	-17,8%	25,7%
Pérdidas por valoración de inversiones	884	1.780	2.430	1.216	1.238	36,5%	1,7%	-21,7%	26,5%
Pérdidas por venta de inversiones	-	-	-	-	-			-19,2%	10,0%
Pérdidas de inversiones	884	1.780	2.430	1.216	1.510	36,5%	24,1%	-21,6%	26,7%
Ingreso por método de participación patrimonial	-	-	-	-	-			-0,7%	17,1%
Dividendos y participaciones	-	-	-	-	-			-70,3%	-33,2%
Gasto de deterioro inversiones	-	-	-	-	-			115,9%	89,8%
Ingreso neto de inversiones	2.802	262	(878)	(892)	(1.258)	-435,4%	41,1%	5,8%	11,9%
Ingresos por cambios	-	-	-	-	-			29,9%	-42,1%
Gastos por cambios	-	-	-	-	-			40,6%	-44,3%
Ingreso neto de cambios	-	-	-	-	-			-65,0%	6,9%
Comisiones, honorarios y servicios	822	1.047	1.247	577	827	19,2%	43,5%	2,4%	7,1%
Otros ingresos - gastos	(202)	1.211	2.418	1.202	1.192	99,7%	-0,8%	-41,5%	-22,9%
Total ingresos	21.401	23.625	27.711	15.562	19.781	17,3%	27,1%	11,6%	11,6%
Costos de personal	5.684	6.913	8.385	3.953	4.431	21,3%	12,1%	4,3%	3,8%
Costos administrativos	9.873	11.461	13.429	9.212	10.392	17,2%	12,8%	7,7%	8,5%
Gastos administrativos y de personal	15.557	18.375	21.813	13.165	14.823	18,7%	12,6%	5,9%	6,2%
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones y demandas	-	-	-	-	-			6,0%	71,7%
Otros gastos riesgo operativo	-	-	-	-	-			54,2%	17,0%
Gastos de riesgo operativo	-	-	-	-	-			38,2%	39,2%
Depreciaciones y amortizaciones	520	569	559	274	355	-1,7%	29,7%	-47,5%	-32,6%
Total gastos	16.077	18.943	22.372	13.439	15.178	18,1%	12,9%	1,1%	3,1%
Impuestos de renta y complementarios	398	120	-	-	-	-100,0%		64,2%	48,8%
Otros impuestos y tasas	489	552	673	321	448	22,0%	39,7%	1,9%	-0,9%
Total impuestos	887	672	673	321	448	0,2%	39,7%	34,3%	24,4%
Ganancias o pérdidas	4.437	4.009	4.666	1.802	4.155	16,4%	130,5%	33,3%	28,1%

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA POR \$275.000.000

ESTADO DE RESULTADOS						ANALISIS HORIZONTAL			
	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19	Variación % Dec-17 / Dec-18	Variación % Jun-18 / Jun-19	Variación % Pares Jun-18 / Jun-19	Variación % Sector Jun-18 / Jun-19
Cartera comercial	-	-	-	-	-			6,5%	-1,7%
Cartera consumo	-	-	42	0	221		123247,1%	5,6%	7,3%
Cartera vivienda	17.198	23.477	30.072	14.229	17.894	28,1%	25,8%	14,5%	9,2%
Cartera microcrédito	-	-	-	-	-			-51,0%	1,3%
Otros	8.941	9.511	10.068	7.470	9.049	5,9%	21,1%	17,9%	9,8%
Ingreso de intereses cartería y leasing	26.139	32.988	40.183	21.699	27.163	21,8%	25,2%	8,7%	3,8%
Depósitos	275	444	1.002	390	708	125,7%	81,6%	-0,9%	-3,4%
Otros	6.484	9.471	12.141	5.820	6.590	28,2%	13,2%	10,1%	10,2%
Gasto de intereses	6.759	9.915	13.143	6.211	7.299	32,6%	17,5%	3,7%	0,5%
Ingreso de intereses neto	19.380	23.073	27.040	15.489	19.865	17,2%	28,3%	12,1%	5,9%
Gasto de deterioro cartería y leasing	2.345	2.103	2.186	850	1.494	3,9%	75,8%	7,3%	-7,0%
Gasto de deterioro componente contracíclico	-	-	29	1	3		269,9%	-3,1%	-1,3%
Otros gastos de deterioro	-	-	-	-	-				
Recuperaciones de cartería y leasing	535	129	88	25	639	-31,5%	2412,9%	14,4%	-2,6%
Otras recuperaciones	409	6	11	11	13	67,6%	22,0%	47,3%	15,7%
Ingreso de intereses neto despues de deterioro y recuperaciones	17.979	21.105	24.924	14.674	19.020	18,1%	29,6%	26,2%	20,8%
Ingresos por valoración de inversiones	3.685	2.042	1.552	325	252	-24,0%	-22,4%	-17,8%	25,2%
Ingresos por venta de inversiones	-	-	-	-	-			-21,1%	66,1%
Ingresos de inversiones	3.685	2.042	1.552	325	252	-24,0%	-22,4%	-17,8%	25,7%
Pérdidas por valoración de inversiones	884	1.780	2.430	1.216	1.238	36,5%	1,7%	-21,7%	26,5%
Pérdidas por venta de inversiones	-	-	-	-	-			-19,2%	10,0%
Pérdidas de inversiones	884	1.780	2.430	1.216	1.510	36,5%	24,1%	-21,6%	26,7%
Ingreso por método de participación patrimonial	-	-	-	-	-			-0,7%	17,1%
Dividendos y participaciones	-	-	-	-	-			-70,3%	-33,2%
Gasto de deterioro inversiones	-	-	-	-	-			115,9%	89,8%
Ingreso neto de inversiones	2.802	262	(878)	(892)	(1.258)	-435,4%	41,1%	5,8%	11,9%
Ingresos por cambios	-	-	-	-	-			29,9%	-42,1%
Gastos por cambios	-	-	-	-	-			40,6%	-44,3%
Ingreso neto de cambios	-	-	-	-	-			-65,0%	6,9%
Comisiones, honorarios y servicios	822	1.047	1.247	577	827	19,2%	43,5%	2,4%	7,1%
Otros ingresos - gastos	(202)	1.211	2.418	1.202	1.192	99,7%	-0,8%	-41,5%	-22,9%
Total ingresos	21.401	23.625	27.711	15.562	19.781	17,3%	27,1%	11,6%	11,6%
Costos de personal	5.684	6.913	8.385	3.953	4.431	21,3%	12,1%	4,3%	3,8%
Costos administrativos	9.873	11.461	13.429	9.212	10.392	17,2%	12,8%	7,7%	8,5%
Gastos administrativos y de personal	15.557	18.375	21.813	13.165	14.823	18,7%	12,6%	5,9%	6,2%
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones y demandas	-	-	-	-	-			6,0%	71,7%
Otros gastos riesgo operativo	-	-	-	-	-			54,2%	17,0%
Gastos de riesgo operativo	-	-	-	-	-			38,2%	39,2%
Depreciaciones y amortizaciones	520	569	559	274	355	-1,7%	29,7%	-47,5%	-32,6%
Total gastos	16.077	18.943	22.372	13.439	15.178	18,1%	12,9%	1,1%	3,1%
Impuestos de renta y complementarios	398	120	-	-	-	-100,0%		64,2%	48,8%
Otros impuestos y tasas	489	552	673	321	448	22,0%	39,7%	1,9%	-0,9%
Total impuestos	887	672	673	321	448	0,2%	39,7%	34,3%	24,4%
Ganancias o pérdidas	4.437	4.009	4.666	1.802	4.155	16,4%	130,5%	33,3%	28,1%

VII. MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO:

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web www.brc.com.co

Una calificación de riesgo emitida por BRC Investor Services S.A. SCV 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 esta publicación 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.