

## Reporte de calificación

---

### BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2013 POR 500,000,000 UVR A CARGO DE CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

**Contactos:**

**Andrés Felipe Palacio Llinás**

[andres.felipe.p@spglobal.com](mailto:andres.felipe.p@spglobal.com)

**Andrés Marthá Martínez**

[andres.martha@spglobal.com](mailto:andres.martha@spglobal.com)

# BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2013 POR 500,000,000 UVR A CARGO DE CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

<b>Monto calificado:</b>	500,000,000 UVR
<b>Monto en circulación a junio 30 de 2022:</b>	97,753,170 UVR
<b>Número de series:</b>	Serie única
<b>Valor nominal:</b>	10,000 UVR cada bono
<b>Plazos de vencimiento:</b>	15 años.
<b>Rendimiento máximo:</b>	UVR + 6%
<b>Pago de capital:</b>	Mes vencido conforme a la tabla de amortizaciones.
<b>Administrador:</b>	Depósito Centralizado de Valores de Colombia DECEVAL S.A.
<b>Representante legal de los tenedores:</b>	Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria (antes Helm Fiduciaria S.A.)
<b>Agente estructurador y colocador:</b>	Corredores Davivienda S.A. (antes Corredores Asociados S.A.) y los agentes colocadores
<b>Garantía:</b>	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 del capital y los intereses de los bonos hipotecarios VIS – Credifamilia.

## I. ACCIÓN DE CALIFICACIÓN:

BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó su calificación de AAA de los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2013 por 500,000,000 UVR 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 2013 por 500,000,000 UVR (en adelante BH Credifamilia) se fundamenta en la garantía adicional que tienen por parte del gobierno de Colombia (calificación soberana en escala global en moneda extranjera BB+/Estable/B y en moneda local de BBB-/Estable/A-3 de S&P Global Ratings). La garantía se concede a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafin).

La garantía cubre 100% del no pago del capital y de los intereses de los BH Credifamilia en favor de los tenedores, lo que reduce el nivel de pérdida esperada. Esta garantía estará vigente desde la fecha de emisión hasta la extinción de la obligación, 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. La garantía cubre los recursos colocados en créditos hipotecarios y los recursos líquidos que aún están por colocar. La calificación de la emisión se ubica tres niveles (*notches*) por encima de la de Credifamilia S. A. (calificación de deuda de largo plazo de AA- y de deuda de corto plazo de BRC 1+) y está en línea con

## BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2013 POR 500,000,000 UVR

la capacidad de pago de la Nación. La garantía adicional entró en vigencia el 12 de diciembre de 2013, cuando se adjudicó el primer lote de la emisión por \$18,235 millones de pesos colombianos (COP), y estará vigente hasta la extinción de la obligación garantizada. Esto también es aplicable para el segundo y tercer lote, los cuales se adjudicaron el 9 de junio de 2014 y el 4 de diciembre de 2014, respectivamente. La garantía no se podrá revocar, incluso si se ordena la toma de posesión con fines liquidatorios, salvo que ocurra alguno de los eventos que se detalla en la sección III, numeral 2.3.1 de este documento.

La emisión no establece mecanismos para que –durante su vigencia- los tenedores de los bonos tengan mayor prioridad respecto a otras obligaciones que mantenga o contraiga Credifamilia S. A. La capacidad de pago de la emisión se fundamenta en las características de la garantía de Fogafin y el porcentaje de cubrimiento de la misma; de esta forma no se limita 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 emisora, 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. Esto se debe a que la compañía es la garantía general de la emisión. El prospecto de colocación no estableció condicionamientos financieros (*covenants*), como podría ser la constitución de reservas para cubrir las obligaciones asociadas.

El 31 de julio de 2013 la firma Rodríguez - Azuero Abogados emitió un concepto legal independiente en relación con: *“(i) la irrevocabilidad y suficiencia de la Garantía Adicional, (ii) la legalidad de la estructura del contrato para el otorgamiento de la garantía a los Bonos para financiar cartera VIS subsidiable a ser suscrito entre el Emisor y FOGAFIN (“Contrato de Garantía”), y (iii) la relación del Contrato de Garantía con el contrato de depósito y administración de emisión desmaterializada de bonos hipotecarios a ser suscrito entre el Emisor y DECEVAL (“Contrato de Depósito)”*. 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.

Los documentos de la emisión no prevén un mecanismo subsidiario para avisar a Fogafin del incumplimiento de la obligación de pago del emisor, en caso de que no sean el emisor o Deceval quienes informen esta situación. Sin embargo, no se prevé la posibilidad de que Fogafin se abstenga de honrar la garantía adicional, siempre y cuando se verifique el procedimiento descrito. En el último caso, los BH Credifamilia podrían retrasarse en el pago por lo menos de seis días hábiles y luego retomarían su periodicidad habitual, factor que está incorporado en la calificación otorgada y que no la bajaría. Mayores detalles sobre el procedimiento para la ejecución de la garantía están en la sección III, numeral 2.3 de este documento.

De acuerdo con el prospecto, el emisor debía utilizar todos los recursos provenientes de la colocación de los bonos en la originación de nuevos créditos hipotecarios denominados en unidades de valor real (UVR), dentro del giro ordinario de sus negocios. Esto, en un plazo máximo de seis 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 debían realizar una amortización extraordinaria a prorrata entre todos los tenedores de bonos hipotecarios VIS de acuerdo con las definiciones consignadas en el prospecto.

El 2 de septiembre de 2022, el comité técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV en revisión periódica confirmó sus calificaciones de AA- y BRC 1+ de Credifamilia. El mantenimiento de un elevado ritmo de crecimiento de la cartera apalancado en una exitosa estrategia digital en su nicho, 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 capacidad patrimonial adecuada para enfrentar escenarios de pérdidas imprevistas, al tiempo que respalda su estrategia de crecimiento.

Para obtener mayor información sobre la calificación de deuda de largo plazo de AA- y de deuda de corto plazo de BRC 1+ de Credifamilia Compañía de Financiamiento, asignadas por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV, en el Comité Técnico del 2 de septiembre de 2022, visite nuestra página web <http://brc.com.co/>, o bien haga clic [aquí](#).

### **III. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN:**

Los Bonos Hipotecarios VIS – Credifamilia 2013 por 500,000,000 UVR están denominados en unidades de valor real (UVR), 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. La emisión se autorizó por un valor de hasta 500,000,000 UVR. Cada bono hipotecario VIS tiene un valor nominal de 10,000 UVR emitidos en una serie única con un plazo de redención de 15 años. 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:**

La administración de la emisión corresponderá al Depósito Centralizado de Valores de Colombia S. A. - Deceval S. A.

##### **1.3 Interventor:**

El Interventor será Ernst & Young S.A., una entidad técnica y administrativamente idónea y con capacidad legal para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con el artículo 6.5.1.5.3 del Decreto 2555 de 2010. Ernst & Young S. A. mantendrá una completa independencia de Credifamilia y por consiguiente no existirá ninguna relación de subordinación entre éstos.

Ernst & Young S.A., como interventor de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2013 estará a cargo de:

- 1) verificar el cumplimiento de las obligaciones de información de Credifamilia y la veracidad de dicha información,
- 2) verificar y mantener actualizado en el Registro Nacional de Valores y Emisores la evolución, desarrollo y cumplimiento de las funciones del administrador de cartera, y
- 3) verificar el cumplimiento de las demás obligaciones del emisor. Un aspecto importante para garantizar la correcta revelación de información a los inversionistas y al mercado en general.

**1.4 Representante legal de los tenedores de bonos:**

Corresponderá a Itaú Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria (Antes Helm Fiduciaria S. A.), en los términos señalados en el prospecto y en el contrato de representación legal de los tenedores de bonos hipotecarios VIS - Credifamilia 2013.

**1.5 Estructurador y agente líder colocador:**

Corredores Davivienda (antes Corredores Asociados S. A.), calificado por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV en Calidad en la Administración de Portafolios (CAP) P AAA y AAA en Riesgo de Contraparte.

**1.6 Asesor Legal:**

Santiago Jaramillo Villamizar & Asociados.

**1.7 Garante:**

Los BH Credifamilia tendrán la garantía de la Nación, de la cual 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 de 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 constituye una obligación personal, directa e incondicional de Credifamilia S. A. Esta, 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 lo 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 BH Credifamilia la constituye el 100% de los activos subyacentes, los cuales están conformados por:

- 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

## BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2013 POR 500,000,000 UVR

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.

- Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos Hipotecarios VIS aún no colocados, 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:
  - i) Títulos emitidos, avalados o garantizados por la República de Colombia con un vencimiento menor o igual a un (1) año; y
  - ii) 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 de 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.

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 100% del valor de los bonos hipotecarios VIS efectivamente colocado.

### 2.3 Garantía adicional de la emisión

Los bonos hipotecarios 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. La garantía de la Nación se otorga a través de Fogafin por medio del contrato suscrito con Credifamilia.

#### 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 100% del no pago del capital y de los intereses de los bonos hipotecarios VIS - Credifamilia 2013 en favor de los tenedores de bonos hipotecarios VIS.

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. Si los recursos de la reserva constituida por Fogafin para honrar la garantía en el evento en que se haga exigible no son suficientes, la Nación debe pagar a los tenedores de bonos con títulos de deuda pública. De acuerdo con lo establecido en el decreto 2782 de

## BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2013 POR 500,000,000 UVR

2001, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público tiene la obligación de disponer de los mecanismos 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.

El pago de la garantía adicional será un mecanismo de última instancia, por lo cual, este sólo procederá una vez el emisor certifique haber agotado los mecanismos de liquidez con que cuenta, tales como las operaciones inter-financieras y los apoyos transitorios de liquidez del Banco de la República. 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 en el prospecto de colocación, y se hará constar en los documentos garantizados.

De acuerdo con lo establecido en los documentos de la emisión, 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), incluso 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 la liquidación de Credifamilia por cualquier causa, y la asamblea general de tenedores de bonos decida ceder el contrato de administración,
- (ii) Se declare judicialmente que Credifamilia ha incumplido sus obligaciones derivadas del contrato de administración, y la asamblea general de tenedores de bonos decida remover al emisor como administrador y designar uno nuevo, y
- (iii) Credifamilia convenga con otra entidad de crédito que ésta 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.

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

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: 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, 2) cuando el Depósito Centralizado de Valores de Colombia -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 al 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 avisar 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 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. 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. FACTORES PARA MODIFICAR LA CALIFICACIÓN:**

**Qué podría llevarnos a confirmar la calificación**

- El mantenimiento de la garantía adicional que proporciona el Gobierno nacional a través de Fogafin, así como sus condiciones.

**Qué podría llevarnos a bajar la calificación**

- 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	2192
Fecha del comité	2 de septiembre de 2022
Tipo de revisión	Revisión periódica
Emisor	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Miembros del comité	María Carolina Barón
	Andrés Marthá Martínez
	Ana María Carrillo

### *Historia de la calificación*

Revisión periódica Sep./21: AAA

Revisión periódica Sep./20: AAA

Calificación inicial Ago./13: 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 Ratings – S&P Global S.A. SCV.*

*BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV 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 Ratings – S&P Global S.A. SCV 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 mayo de 2022.

En caso de tener alguna inquietud en relación con los indicadores incluidos en este documento, puede consultar el glosario en [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

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

BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2013 POR 500,000,000 UVR

VI. ESTADOS FINANCIEROS:

Datos en COP Millones						ANALISIS HORIZONTAL			
BALANCE GENERAL	dic-19	dic-20	dic-21	may-21	may-22	Variación % dic-20 / dic-21	Variación % may-21 / may-22	Variación % Pares may-21 / may-22	Variación % Sector may-21 / may-22
<b>Activos</b>									
Disponible	15,112	24,542	36,915	27,415	47,530	50.4%	73.4%	48.0%	13.2%
Posiciones activas del mercado monetario	-	-	-	-	-	-	-	213.7%	7.3%
Inversiones	18,344	12,320	3,448	14,091	4,101	-72.0%	-70.9%	7.7%	2.8%
Valor Razonable	791	10,934	636	9,207	644	-94.2%	-93.0%	18.1%	-5.9%
Instrumentos de deuda	-	10,145	-	7,076	-	-100.0%	-100.0%	17.9%	-7.7%
Instrumentos de patrimonio	791	789	636	2,131	644	-19.4%	-69.8%	111.1%	13.7%
Valor Razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	-	-	-	-2.3%	-13.3%
Instrumentos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-5.4%	-15.7%
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	9.5%	9.4%
Costo amortizado	17,553	1,386	2,812	4,884	3,457	102.9%	-29.2%	-26.5%	-0.3%
En subsidiarias, filiales y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-0.6%	-12.0%
Avariación patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0%
Entregadas en operaciones	-	-	-	-	-	-	-	34.4%	30.6%
Mercado monetario	-	-	-	-	-	-	-	37.5%	31.0%
Derivados	-	-	-	-	-	-	-	6.9%	26.4%
Derivados	-	-	-	-	-	-	-	164.6%	114.4%
Negociación	-	-	-	-	-	-	-	164.6%	121.8%
Cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-8.8%
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-69.2%	-30.3%
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	848.3%	75.7%
Cartera de créditos y operaciones de leasing	399,550	454,657	523,585	477,207	556,644	15.2%	16.6%	15.1%	16.6%
Comercial	-	-	1,975	450	2,551	-	466.5%	3.1%	11.1%
Consumo	2,791	2,012	1,114	1,596	2,848	-44.6%	78.5%	32.7%	21.7%
Vivienda	406,481	466,126	529,684	489,340	567,852	13.6%	16.0%	13.8%	15.3%
Microcrédito	-	-	-	-	-	-	-	-65.6%	13.8%
Deterioro	9,697	11,974	14,342	13,014	15,377	19.8%	18.2%	-2.5%	-2.8%
Deterioro componente contraccíclico	25	25	32	30	58	28.0%	94.8%	379.5%	32.6%
Otros activos	8,053	8,825	9,652	9,612	10,160	9.4%	5.7%	12.9%	16.1%
Bienes recibidos en pago	-	-	58	58	90	-	55.8%	71.6%	14.0%
Bienes restituidos de contratos de leasing	-	-	-	-	-	-	-	49.9%	5.4%
Otros	8,053	8,825	9,594	9,555	10,070	8.7%	5.4%	12.3%	16.3%
<b>Total Activo</b>	<b>441,059</b>	<b>500,344</b>	<b>573,601</b>	<b>528,324</b>	<b>618,434</b>	<b>14.6%</b>	<b>17.1%</b>	<b>15.6%</b>	<b>13.2%</b>
<b>Pasivos</b>									
Depósitos	30,482	45,719	105,994	74,318	133,086	131.8%	79.1%	15.3%	11.7%
Ahorro	62	56	50	53	50	-10.9%	-6.6%	23.5%	13.2%
Corriente	-	-	-	-	-	-	-	19.5%	2.5%
Certificados de depósito a termino (CDT)	30,421	45,664	105,944	74,264	133,037	132.0%	79.1%	2.7%	13.6%
Otros	-	-	-	-	-	-	-	11.5%	17.3%
Créditos de otras entidades financieras	4,490	8,553	25,163	8,199	36,032	194.2%	339.5%	22.3%	21.2%
Banco de la República	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redescuento	-	8,553	9,854	8,199	10,241	15.2%	24.9%	-2.2%	2.2%
Créditos entidades nacionales	4,490	-	15,310	-	25,791	-	-	-7.6%	40.8%
Créditos entidades extranjeras	-	-	-	-	-	-	-	37.5%	40.7%
Operaciones pasivas del mercado monetario	-	-	5,033	-	-	-	-	71.8%	41.0%
Simultaneas	-	-	-	-	-	-	-	25.5%	4.7%
Repos	-	-	5,033	-	-	-	-	90.9%	95.3%
TTVs	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda	346,495	375,985	353,788	368,814	355,085	-5.9%	-3.7%	0.0%	1.3%
Otros Pasivos	6,813	7,299	8,922	12,529	12,212	22.2%	-2.5%	58.0%	53.4%
<b>Total Pasivo</b>	<b>388,281</b>	<b>437,557</b>	<b>498,900</b>	<b>463,859</b>	<b>536,416</b>	<b>14.0%</b>	<b>15.6%</b>	<b>16.8%</b>	<b>14.9%</b>
<b>Patrimonio</b>									
Capital Social	36,061	36,061	36,061	36,061	36,061	0.0%	0.0%	6.7%	30.4%
Reservas y fondos de destinación específica	6,714	15,395	20,900	20,900	29,930	35.8%	43.2%	12.2%	12.8%
Reserva legal	1,006	1,874	2,875	2,875	4,517	53.4%	57.1%	0.4%	4.5%
Reserva estatutaria	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%
Reserva ocasional	5,708	13,521	18,025	18,025	25,412	33.3%	41.0%	135.3%	104.9%
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondos de destinación específica	-	-	-	-	-	-	-	-	0.7%
Superávit o déficit	1,322	1,322	1,322	1,322	1,322	0.0%	0.0%	-6.6%	-3.8%
Ganancias/pérdida no realizadas (ORI)	-	-	-	-	-	-	-	-14.3%	-17.4%
Prima en colocación de acciones	1,322	1,322	1,322	1,322	1,322	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%
Ganancias o pérdidas	8,681	10,009	16,417	6,182	14,706	64.0%	137.9%	133.4%	-224.8%
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	337.7%	81.6%
Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-691.7%
Ganancia del ejercicio	8,681	10,009	16,417	6,182	14,706	64.0%	137.9%	105.3%	90.3%
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-186.0%
Ganancia o pérdida participaciones no controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados convergencia a NIIF	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
Otros	0	0	-	-	-	-100.0%	-	-133.3%	-149.9%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>52,778</b>	<b>62,787</b>	<b>74,700</b>	<b>64,465</b>	<b>82,019</b>	<b>19.0%</b>	<b>27.2%</b>	<b>7.0%</b>	<b>1.3%</b>

## BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2013 POR 500,000,000 UVR

ESTADO DE RESULTADOS						ANALISIS HORIZONTAL				
	dic-19	dic-20	dic-21	may-21	may-22	Variación % dic-20 / dic-21	Variación % may-21 / may-22	Variación % Pares may-21 / may-22	Variación % Sector may-21 / may-22	
Cartera comercial	-	-	28	4	85			1801.1%	30.9%	45.6%
Cartera consumo	436	458	221	111	96	-51.9%	-13.0%	41.9%	21.8%	
Cartera vivienda	37,999	44,575	51,109	20,179	23,937	14.7%	18.6%	11.6%	11.2%	
Cartera microcrédito	-	-	-	-	-			-53.1%	10.9%	
Otros	14,368	6,704	22,576	9,805	30,847	236.8%	214.6%	182.1%	165.2%	
Ingreso de intereses cartera y leasing	52,803	51,737	73,934	30,100	54,966	42.9%	82.6%	39.7%	30.1%	
Depósitos	1,652	2,137	3,960	1,407	2,786	85.3%	98.0%	91.2%	71.2%	
Otros	26,244	21,536	33,334	14,565	27,715	54.8%	90.3%	106.6%	61.9%	
Gasto de intereses	27,895	23,674	37,294	15,973	30,501	57.5%	91.0%	99.0%	68.3%	
<b>Ingreso de intereses neto</b>	<b>24,907</b>	<b>28,064</b>	<b>36,640</b>	<b>14,127</b>	<b>24,465</b>	<b>30.6%</b>	<b>73.2%</b>	<b>18.9%</b>	<b>16.7%</b>	
Gasto de deterioro cartera y leasing	2,818	5,250	3,676	1,556	2,011	-30.0%	29.3%	-30.3%	-21.5%	
Gasto de deterioro componente contracíclico	10	86	52	32	74	-39.9%	127.3%	534.0%	33.8%	
Otros gastos de deterioro	-	-	-	-	-					
Recuperaciones de cartera y leasing	1,074	942	1,542	769	1,097	63.7%	42.6%	-25.3%	-8.3%	
Otras recuperaciones	18	21	120	96	45	466.1%	-53.6%	-32.4%	-29.9%	
<b>Ingreso de intereses neto despues de deterioro y recuperaciones</b>	<b>23,171</b>	<b>23,691</b>	<b>34,573</b>	<b>13,405</b>	<b>23,522</b>	<b>45.9%</b>	<b>75.5%</b>	<b>48.6%</b>	<b>50.7%</b>	
Ingresos por valoración de inversiones	434	1,925	565	157	220	-70.6%	40.7%	94.8%	66.1%	
Ingresos por venta de inversiones	-	-	-	-	-			49.8%	9.1%	
Ingresos de inversiones	434	1,925	565	157	220	-70.6%	40.7%	94.7%	65.4%	
Pérdidas por valoración de inversiones	2,743	3,300	3,136	1,354	1,590	-5.0%	17.4%	112.2%	64.1%	
Pérdidas por venta de inversiones	-	-	-	-	-			56.8%	62.3%	
Pérdidas de inversiones	3,015	3,300	3,136	1,354	1,590	-5.0%	17.4%	111.8%	64.5%	
Ingreso por método de participación patrimonial	-	-	-	-	-			89.1%	-15.5%	
Dividendos y participaciones	-	-	-	-	-			64.1%	4.7%	
Gasto de deterioro inversiones	-	-	-	-	-			-70.5%	-53.1%	
<b>Ingreso neto de inversiones</b>	<b>(2,582)</b>	<b>(1,375)</b>	<b>(2,570)</b>	<b>(1,197)</b>	<b>(1,369)</b>	<b>-86.9%</b>	<b>-14.4%</b>	<b>-79.1%</b>	<b>26.0%</b>	
Ingresos por cambios	-	-	-	-	-			50.0%	35.7%	
Gastos por cambios	-	-	-	-	-			30.2%	22.4%	
<b>Ingreso neto de cambios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>265.5%</b>	<b>235.8%</b>	
<b>Comisiones, honorarios y servicios</b>	<b>1,868</b>	<b>2,106</b>	<b>2,000</b>	<b>885</b>	<b>861</b>	<b>-5.0%</b>	<b>-2.7%</b>	<b>25.1%</b>	<b>22.8%</b>	
<b>Otros ingresos - gastos</b>	<b>2,292</b>	<b>2,235</b>	<b>1,825</b>	<b>899</b>	<b>1,118</b>	<b>-18.3%</b>	<b>24.4%</b>	<b>-52.4%</b>	<b>37.6%</b>	
<b>Total ingresos</b>	<b>24,750</b>	<b>26,657</b>	<b>35,829</b>	<b>13,991</b>	<b>24,132</b>	<b>34.4%</b>	<b>72.5%</b>	<b>34.6%</b>	<b>41.5%</b>	
Costos de personal	9,430	9,389	11,557	4,480	5,498	23.1%	22.7%	2.5%	12.3%	
Costos administrativos	5,527	6,067	6,878	2,701	3,179	13.4%	17.7%	14.6%	16.1%	
<b>Gastos administrativos y de personal</b>	<b>14,957</b>	<b>15,456</b>	<b>18,435</b>	<b>7,181</b>	<b>8,677</b>	<b>19.3%</b>	<b>20.8%</b>	<b>8.6%</b>	<b>14.3%</b>	
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones y demandas	-	-	-	-	-			33.6%	38.7%	
Otros gastos riesgo operativo	-	-	(0)	-	-			-34.8%	-10.9%	
<b>Gastos de riesgo operativo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-27.3%</b>	<b>-3.2%</b>	
<b>Depreciaciones y amortizaciones</b>	<b>217</b>	<b>238</b>	<b>231</b>	<b>138</b>	<b>358</b>	<b>-2.9%</b>	<b>159.8%</b>	<b>19.4%</b>	<b>10.6%</b>	
<b>Total gastos</b>	<b>15,174</b>	<b>15,694</b>	<b>18,666</b>	<b>7,318</b>	<b>9,034</b>	<b>18.9%</b>	<b>23.4%</b>	<b>7.9%</b>	<b>13.8%</b>	
Impuestos de renta y complementarios	-	-	-	-	-			234.0%	196.3%	
Otros impuestos y tasas	895	954	745	491	391	-21.9%	-20.3%	42.6%	21.4%	
<b>Total impuestos</b>	<b>895</b>	<b>954</b>	<b>745</b>	<b>491</b>	<b>391</b>	<b>-21.9%</b>	<b>-20.3%</b>	<b>122.7%</b>	<b>105.1%</b>	
<b>Ganancias o pérdidas</b>	<b>8,681</b>	<b>10,009</b>	<b>16,417</b>	<b>6,182</b>	<b>14,706</b>	<b>64.0%</b>	<b>137.9%</b>	<b>105.3%</b>	<b>89.5%</b>	

## BONOS HIPOTECARIOS VIS – CREDIFAMILIA 2013 POR 500,000,000 UVR

INDICADORES						PARES		SECTOR	
	dic-19	dic-20	dic-21	may-21	may-22	may-21	may-22	may-21	may-22
<b>Rentabilidad</b>									
ROE (Retorno Sobre Patrimonio)	17.7%	17.2%	24.2%	19.4%	33.5%	3.2%	12.0%	5.2%	17.7%
ROA (Retorno sobre Activos)	2.1%	2.0%	3.1%	2.4%	4.4%	0.4%	1.4%	0.6%	2.2%
Ingreso de intereses neto / Ingresos	100.6%	105.3%	102.3%	101.0%	101.4%	122.9%	108.6%	87.1%	71.8%
Ingresos Netos de Intereses / Cartera y Leasing Bruto	6.1%	6.0%	6.8%	2.9%	4.3%	2.9%	3.0%	2.8%	2.8%
Gastos Provisiones / Cartera y Leasing bruto	2.4%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	6.3%	5.8%	7.3%	6.1%
Rendimiento de la cartera	14.1%	11.7%	14.7%	12.0%	18.4%	9.3%	10.4%	9.4%	9.7%
Rendimiento de las inversiones	-6.1%	-2.6%	-6.6%	-4.0%	-6.6%	3.5%	2.1%	3.1%	4.2%
Costo del pasivo	7.6%	5.5%	8.0%	5.6%	10.4%	2.3%	3.0%	2.1%	2.3%
Eficiencia (Gastos Admin/ Ingresos operativos)	27.4%	28.7%	24.3%	23.2%	15.5%	36.7%	28.8%	42.9%	38.0%
<b>Capital</b>									
Relación de Solvencia Básica	17.6%	15.9%	40.3%	37.3%	40.7%	17.2%	16.6%	16.4%	13.6%
Relación de Solvencia Total	18.8%	18.9%	41.1%	38.2%	41.6%	26.5%	24.0%	22.0%	17.8%
Patrimonio / Activo	12.0%	12.5%	13.0%	12.2%	13.3%	12.1%	11.2%	12.4%	11.1%
Quebranto Patrimonial	146.4%	174.1%	207.1%	178.8%	227.4%	563.0%	565.0%	1774.8%	1378.4%
Activos Productivos / Pasivos con Costo	111.6%	111.6%	112.2%	112.0%	113.3%	104.3%	106.5%	107.6%	109.3%
Activos improductivos / Patrimonio+Provisiones	24.7%	26.8%	26.6%	29.2%	25.3%	70.1%	66.0%	65.2%	66.9%
Riesgo de Mercado / Patrimonio Técnico	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	1.6%	1.6%	3.0%	3.6%
Riesgo operativo / Patrimonio Técnico	0.0%	0.0%	6.4%	6.8%	6.1%	2.1%	3.1%	3.1%	5.1%
Indicador de Apalancamiento	8.5%	8.0%	13.3%	12.4%	13.4%	9.9%	9.3%	9.1%	7.4%
<b>Liquidez</b>									
Activos Líquidos / Total Activos	3.4%	6.9%	6.4%	6.5%	7.7%	8.9%	10.0%	12.2%	11.1%
Activos Líquidos / Depósitos y exigible	49.6%	75.9%	34.8%	46.4%	35.7%	14.0%	15.8%	18.6%	17.1%
Cartera Bruta / Depósitos y Exigible	1342.6%	1023.9%	508.6%	661.2%	430.7%	124.7%	123.8%	104.9%	108.0%
Cuenta de ahorros + Cta Corriente / Total Pasivo	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	42.0%	44.2%	50.3%	48.5%
Bonos / Total Pasivo	89.2%	85.9%	70.9%	79.5%	66.2%	13.5%	11.5%	8.7%	7.7%
CDT's / Total pasivo	7.8%	10.4%	21.2%	16.0%	24.8%	22.8%	20.0%	22.4%	22.2%
Redescuento / Total pasivo	0.0%	2.0%	2.0%	1.8%	1.9%	3.0%	2.5%	3.6%	3.2%
Crédito entidades nacionales / total pasivo	1.2%	0.0%	3.1%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	0.5%	0.6%
Crédito entidades extranjeras / total pasivo	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%	5.7%	3.0%	3.7%
Coefficiente de Fondo Estable Neto		119.0%	155.3%	153.9%	159.7%	106.1%	101.8%	112.3%	111.1%
Op. pasivas del mco monetario / total pasivo	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	2.5%	3.6%	3.6%	4.4%
Razón de indicador de riesgo de liquidez a 30 días		884.1%	496.1%	819.0%	688.7%	170.5%	163.6%	206.1%	192.0%
Distribución de CDTs por plazo									
Emitidos menor de seis meses	15.4%	3.0%	6.1%	0.0%	0.6%	17.8%	24.3%	20.3%	22.8%
Emitidos igual a seis meses y menor a 12 meses	37.5%	50.0%	38.2%	44.8%	33.7%	23.8%	23.2%	20.5%	20.4%
Emitidos igual a 12 meses y menor a 18 meses	44.2%	31.5%	32.2%	32.1%	39.2%	17.2%	23.4%	15.0%	18.3%
Emitidos igual o superior a 18 meses	2.9%	15.5%	23.5%	23.1%	26.5%	41.3%	29.1%	44.3%	38.5%
<b>Calidad del activo</b>									
<b>Por vencimiento</b>									
Calidad de Cartera y Leasing	1.7%	2.4%	2.6%	2.7%	2.2%	5.0%	4.1%	4.8%	3.8%
Cubrimiento de Cartera y Leasing	137.0%	121.1%	110.1%	106.4%	131.8%	125.8%	140.4%	151.5%	161.3%
Indicador de Cartera vencida con castigos	1.7%	2.4%	2.6%	2.7%	2.2%	5.0%	4.1%	4.8%	3.8%
Calidad de Cartera y Leasing Comercial	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.6%	3.7%	4.5%	3.4%
Cubrimiento Cartera y Leasing Comercial	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	149.4%	183.1%	142.0%	166.5%
Calidad de Cartera y Leasing Consumo	1.7%	15.1%	19.9%	20.4%	9.9%	6.4%	5.4%	5.8%	4.5%
Cubrimiento Cartera y Leasing Consumo	189.0%	40.6%	64.4%	45.0%	83.5%	126.8%	132.6%	145.5%	154.3%
Calidad de Cartera Vivienda	1.7%	2.3%	2.6%	2.7%	2.2%	4.4%	3.3%	3.6%	2.8%
Cubrimiento Cartera Vivienda	136.6%	109.7%	102.2%	99.1%	123.1%	68.6%	86.7%	102.4%	129.8%
Calidad Cartera y Leasing Microcredito	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	35.7%	33.1%	7.7%	6.2%
Cubrimiento Cartera y Leasing Microcredito	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	36.1%	113.5%	97.2%
<b>Por clasificación de riesgo</b>									
Calidad de la Cartera y Leasing B,C,D,E	3.2%	4.7%	4.0%	5.2%	4.0%	12.5%	9.1%	11.4%	8.3%
Cubrimiento Cartera+ Leasing B,C,D y E	12.6%	12.9%	17.7%	13.6%	18.2%	34.4%	37.0%	41.7%	45.7%
Cartera y Leasing C,D y E / Bruto	1.8%	2.4%	2.6%	2.7%	2.5%	7.7%	6.1%	7.6%	5.9%
Cubrimiento Cartera+ Leasing C,D y E	19.8%	22.2%	25.4%	23.4%	27.0%	50.2%	52.8%	59.4%	61.8%
Calidad Cartera y Leasing Comercial C,D y E	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.9%	8.1%	8.3%	6.8%
Cubrimiento Cartera y Leasing Comercial C,D y E	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	55.9%	62.1%	58.7%	62.2%
Calidad Cartera y Leasing Consumo C,D y E	1.3%	12.5%	27.0%	20.8%	10.3%	9.5%	6.1%	7.7%	5.5%
Cubrimiento Cartera y Leasing de Consumo C,D y E	28.9%	25.6%	35.2%	28.5%	43.1%	60.3%	58.1%	67.7%	68.8%
Calidad de Cartera Vivienda C,D y E	1.8%	2.4%	2.6%	2.6%	2.5%	4.7%	3.7%	4.5%	3.5%
Cubrimiento Cartera de Vivienda C,D y E	19.7%	22.1%	25.2%	23.3%	26.6%	20.0%	21.6%	36.0%	38.9%
Calidad de Cartera Microcredito C,D y E	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	44.3%	39.4%	9.7%	7.6%
Cobertura Cartera y Leasing Microcredito C,D,E	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%	26.1%	55.5%	49.9%

## 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](http://www.brc.com.co)

*Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global 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.*