

### **ADENDA No. 3 AL PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE LA EMISIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS VIS CREDIFAMILIA 2017**

La presente Adenda No. 3 al Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017 emitidos por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (el "Prospecto"), cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y colocación mediante oferta pública fue autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, tiene por objeto modificar el contenido del Prospecto para adicionar el monto de la Emisión en ciento cincuenta mil millones de pesos m/cte (COP\$150.000.000.000) mediante su reapertura, la cual fue formalizada ante la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante oficio bajo No de Radicación 2018119253. Los Bonos hipotecarios objeto de la reapertura de la Emisión de Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017, serán colocados en los términos autorizados inicialmente, de acuerdo con lo aprobado por la Junta Directiva celebrada el 26 de septiembre, según consta en el Acta No. 109, cuyo extracto se encuentra adjunto a la presente Adenda.

Una vez cumplidos los requisitos de los que trata el artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555 de 2010, mediante el cual se establece la posibilidad de realizar la reapertura de la Emisión de Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017, se informa que se realiza la Reapertura de la Emisión de Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017, atendiendo los siguientes puntos:

1. La Emisión fue colocada en su totalidad el día 27 de abril de 2018.
2. Los valores que hacen parte de la Emisión tienen fecha de vencimiento el año 2032.
3. La finalidad de realizar la reapertura de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017, corresponde a adicionar el monto de dicha emisión en **ciento cincuenta mil millones de pesos (COP \$150.000 millones)** los cuales serán colocados en los términos autorizados en la emisión inicial.
4. Los Bonos a colocarse mediante la reapertura cuentan con las mismas condiciones faciales de aquellos emitidos inicialmente, las cuales constan en el PROSPECTO DE COLOCACIÓN BONOS HIPOTECARIOS VIS CREDIFAMILIA 2017, así como en el REGLAMENTO DE EMISIÓN BONOS HIPOTECARIOS VIS CREDIFAMILIA 2017.

En este orden de ideas, cabe traer de presente las condiciones Faciales en las cuales fue colocada la Emisión inicial de Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017:

- Valor nominal: 491.075.750 UVR
- Monto Colocado: 491.075.750 UVR
- Monto en circulación a 30 de septiembre de 2018: 473.369.609 UVR equivalente a \$122.896.643.925

- Denominación: Serie B en UVR
- Periodicidad: Mensual

#### Primer Lote

- Fecha de Emisión: 14 de septiembre de 2017
- Monto colocado del lote: 238.000.000 UVR
- Rendimiento facial y adjudicado: 4.19% EA
- Vencimiento de la serie: 15 años a partir de la primera emisión (año 2032).
- Inversión Mínima: 10.000 UVR
- Periodicidad: Mensual
- Denominación: Serie B UVR
- Rendimiento Facial: UVR + 4.19%

#### Segundo Lote

- Fecha de Emisión: 14 de septiembre de 2017
- Monto colocado: 253.075.750 UVR
- Rendimiento facial y adjudicado: 4.19% EA
- Rendimiento adjudicado: 3,79% EA
- Vencimiento de la serie: 15 años a partir de la primera emisión (año 2032)
- Inversión Mínima: 9.715 UVR
- Periodicidad: Mensual
- Denominación: Serie B UVR
- Rendimiento Facial: UVR + 4.19%

5. Se aclara que las condiciones de colocación son las previstas en el aviso especial de reapertura de la Emisión.
6. La Serie Objeto de reapertura es la serie B en UVR.
7. El monto adicional objeto de la reapertura continúa contando con la Garantía Adicional otorgada por la Nación. Garantía de la Nación – FOGAFIN, conforme Ley 546 de 1999, garantía la cual cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017, en los mismos términos descritos en el Prospecto de Colocación Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017.
8. Hace parte integral de la presente Adenda constancia del representante legal del Emisor, del revisor fiscal y del Representante Legal de los Tenedores de Bonos, indicando que emplearon la debida diligencia en la verificación del contenido de la presente Adenda al prospecto. De forma tal que certifican la veracidad de la Adenda y que en esta no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas, debidamente suscritos.
9. Hace parte de la presente Adenda Certificación del Representante Legal del Emisor, mediante la cual se indica que, no se ha presentado modificación a los riesgos revelados en el Prospecto o nuevos riesgos de la Emisión en el transcurso de la fecha del Prospecto inicial y la fecha de la presente Adenda No. 3.

“SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN ASÍ COMO DE LA RESPECTIVA ADENDA No. 3 PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN”

“LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA, NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR”

**Listado de Anexos**

Anexo No. 1	Extracto Acta No. 109 de Junta Directiva
Anexo No. 2	Otro sí No. 1 Contrato de Representación Legal de Bonos suscrito entre Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. e Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria
Anexo No. 3	Otro sí No. 1 Contrato de Administración de Cartera Bonos Hipotecarios Vis- Credifamilia 2017
Anexo No. 4	Otrosí No. 1 Contrato C-006-2017 entre el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras y Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., para el otorgamiento de la Garantía a los Bonos Hipotecarios para financiar Cartera VIS subsidiable
Anexo No. 5	Calificación emitida por BRC Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores
Anexo No. 6	Certificación Representante Legal del Emisor
Anexo No. 7	Constancia Representante Legal del Emisor
Anexo No. 8	Constancia Representante Legal del Emisor
Anexo No. 9	Certificación Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios
Anexo No. 10	Certificación Revisoría Fiscal del Emisor

**Extracto de Acta de Junta Directiva  
CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**

Por medio de la siguiente comunicación, yo, NATALIA TANGARIFE PEDRAZA, identificada con cédula de ciudadana No. 1.032.375.917, en mi condición de Secretaria General de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., me permito certificar que el texto que se transcribe, es un extracto del Acta No. 109 de Junta Directiva, y que la misma se encuentra en el libro de Actas de la Junta Directiva de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

**ACTA 109  
JUNTA DIRECTIVA  
CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**

En las oficinas de CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A., ubicadas en la Calle 73 No. 7-78 piso 7 de Bogotá, el día veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), siendo las 4:30pm, se reunió la Junta Directiva de la sociedad, de conformidad con lo aprobado en reunión de Junta Directiva del mes de enero del mismo año, según consta en cronograma de reuniones de Junta Directiva aprobado por éste mismo órgano tal como se evidencia en Acta No. 100 la cual se encuentra en el libro de Actas de Junta Directiva..

Estuvieron presentes:

**Eulalia María Arboleda de Montes**  
C.C. 34.526.210 de Popayán

**Sergio Marín Valencia**  
C.C. 91.214.675 de Bucaramanga

**Juan Antonio Pardo Soto**  
C.C. 19.492.480 de Bogotá

**Felipe Daza Ferreira**  
C.C. 80.423.964 de Bogotá

**Ernesto Villamizar**  
C.C. 79.271.380 de Bogotá

**Juan Carlos Archila**  
C.C. 80.409.270 de Bogotá

**Álvaro Diego Cadavid Marquéz**  
C.C. 17.122.855 de Bogotá

Igualmente asistieron, el Sr. Juan Sebastián Pardo Lanzetta, Presidente de la Compañía, Mauricio Garcés, en su calidad de Vicepresidente de Negocios, Juan Carlos Torres, en su calidad de Gerente de Riesgos, Diego Fernando Prieto en su calidad de VP de operaciones, Natalia Tangarife, en su calidad de Secretaria General, Camilo Quiñones, en su calidad de Gerente Financiero y Administrativo, y Johanna Cárdenas, en su calidad de VP de Banca de Personas.

Actuaron como Presidente de la reunión, la Dra. Eulalia María Arboleda y como Secretaria la Sra. Natalia Tangarife.

(...)

#### 4. PRESENTACIÓN SECRETARÍA GENERAL

(...)

#### 4.2: SOLICITUD APROBACIÓN REAPERTURA EMISIÓN BONOS HIPOTECARIOS VIS CREDIFAMILIA 2017

Tomó la palabra el Sr Pardo, quien solicitó autorización a la Junta Directiva para adelantar la reapertura de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017, habiéndose cumplido los requerimientos legales para poder adelantar la solicitud de autorización ante la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con lo establecido en el Artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555 de 2010.

En este orden de ideas, se solicita realizar la reapertura de la misma con la finalidad de adicionar el monto de la emisión en \$150.000.000.000, ascendiendo la Emisión a \$274.999.815.076.

Al respecto, los miembros de la Junta Directiva de manera unánime, aprobaron la solicitud en los términos expuestos.

(...)

Siendo las 7:00 pm del 26 de septiembre de 2018, se dio finalización a la reunión.

En constancia firman:

(Firmado en su original)

**NATALIA TANGARIFE PEDRAZA**

Secretaria

(Firmado en su original)

**EULALIA MARÍA ARBOLEDA DE MONTES**

Presidente

Así mismo, certifico que el acta original, plasmadas en el Libro de Actas de Junta Directiva, se encuentra debidamente firmada por el Presidente de la Junta Directiva y la Secretaria de la Junta Directiva.

La anterior certificación se expide el día 07 de noviembre de 2018, con el fin de ser remitida a la Superintendencia Financiera de Colombia.



**NATALIA TANGARIFE PEDRAZA**

Secretaria General

C.C. 1.032.375.917



**Otro sí No. 1 Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos Suscrito  
Entre Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. e Itaú Asset Management  
Colombia S.A. Sociedad fiduciaria**

Entre los suscritos, por una parte, **Credifamilia Compañía De Financiamiento S.A.**, establecimiento de crédito identificado con NIT. 900.406.472-1 representado legalmente por Juan Sebastián Pardo Lanzetta, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.965.740, en adelante, **El Emisor**, y de otra parte María Fernanda Morales Carrillo, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.780.034 expedida en Usaquén, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación de **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y legamente constituida según consta en la Escritura Pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien en adelante se denominará **El Representante Legal De Los Tenedores De Bonos**, y en conjunto **Las Partes**, convienen celebrar el presente contrato que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo previsto en ellas, por lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que la modifiquen o adicionen, el Código de Comercio y en las leyes especiales que regulen la materia, previas a las siguientes:

**Consideraciones:**

1. Que Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. e Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria suscribieron Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos para la emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017, el día 9 de agosto de 2017.
2. Que, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555 de 2010, CREDIFAMILIA C.F. realizará la reapertura de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS- Credifamilia 2017, adicionando a esta \$150.000.000.000.
3. Que por lo anterior, Las Partes han convenido suscribir el presente El Contrato, de acuerdo con las siguientes:

**Cláusulas**

**Primera:** Las Partes de común acuerdo convienen adicionar al Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos, la cláusula Vigésima Cuarta, en los siguientes términos:



"Vigésima Cuarta: El presente contrato, en todas su partes, se extenderá a cualquier reapertura de emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017, realizada por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A."

**Segundo:** Las cláusulas del Contrato de Representación Legal de Tenedores de Bonos no modificadas por el presente OTRO SÍ continúan vigentes.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, en Bogotá D.C., a los 30 días del mes de noviembre del 2018.

**El Emisor**



**Juan Sebastián Pardo Lanzetta**  
Representante Legal  
Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

**El Representante Legal De Tenedores De Bonos**

**María Fernanda Morales Carrillo**  
Representante Legal  
Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria

Itaú Fiduciaria  
Sociedad Fiduciaria  
Gerencia de Operaciones

VICIADO  
AUTORIZACIÓN DE  
DELEGACIÓN



## Otro Sí No. 1 Contrato de Administración de Cartera Bonos Hipotecarios Vis-Credifamilia 2017

Entre los suscritos, por una parte, **Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.**, establecimiento de crédito identificado con NIT. 900.406.472-1, representado legalmente por Juan Sebastián Pardo Lanzetta, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.965.740, en adelante, **El Administrador o Credifamilia**, y de otra parte María Fernanda Morales Carrillo, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 39.780.034 expedida en Usaquén, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación de **Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y legamente constituida según consta en la Escritura Pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien a su vez actúa como **Representante Legal de los Tenedores de Bonos Hipotecarios Vis - Credifamilia 2017**, en adelante **El Representante**, hemos celebrado el presente Otro sí al Contrato de Administración de Cartera, que se regirá por lo establecido en las cláusulas siguientes, previas a las siguientes:

### Consideraciones:

1. Que el día 9 de agosto de 2017 se suscribió Contrato de Administración de Cartera entre Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A e Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria
2. Que, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555 de 2010, Credifamilia realizará la reapertura de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS-Credifamilia 2017, adicionando a esta \$150.000.000.000.
3. Que por lo anterior, Las Partes han convenido suscribir el presente El Contrato, de acuerdo con las siguientes:

### Cláusulas

**Primera:** Las Partes de común acuerdo convienen adicionar al Contrato de Administración de Cartera, la cláusula Décima Tercera, en los siguientes términos:

"Décima Tercera: El presente contrato, en todas su partes, se extenderá a cualquier reapertura de emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017, realizada por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A."

**Segundo:** Las cláusulas del Contrato de Administración de Cartera no modificadas por el presente Otro Sí continúan vigentes.



En constancia de lo anterior, se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, en Bogotá D.C., a los 30 días del mes de noviembre del 2018.

**El Administrador**

**Juan Sebastián Pardo Lanzetta**  
Representante Legal  
**Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.**



**El Representante Legal De Tenedores De Bonos**

**María Fernanda Morales Carrillo**  
Representante Legal  
**Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**

Itaú Fiduciaria

M. B. O. -  
Garantía de Operaciones

VIGILADO  
BANCA FIDUCIARIA S.A.  
DE COLOMBIA

**OTROSÍ No. 1 CONTRATO C-006-2017 ENTRE EL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS Y CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A., PARA EL OTORGAMIENTO DE LA GARANTÍA A LOS BONOS HIPOTECARIOS PARA FINANCIAR CARTERA VIS SUBSIDIABLE**

Los suscritos a saber el **FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS**, persona jurídica autónoma de derecho público y de naturaleza única, creada por la Ley 117 de 1985, representada en este acto por **GERMÁN EDUARDO QUINTERO ROJAS**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, con domicilio y residencia en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.783.751 de Bogotá D.C., en su calidad de Director Encargado, según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante "**FOGAFÍN**", de una parte; y de la otra, **CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**, sociedad debidamente constituida y existente según las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Bogotá D.C., representada en este acto por **JUAN SEBASTIAN PARDO LANZETTA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio y residencia en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.965.740 de Bogotá D.C., en su calidad de representante legal, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, sociedad que en el presente acto obra en su condición de establecimiento de crédito emisor de los Bonos Hipotecarios, en adelante el "**ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO**", y quienes en forma conjunta se denominarán en adelante como las Partes, y en lo individual como Parte, hemos convenido celebrar un otrosí al Contrato C-006-2017 para el otorgamiento de la garantía a que se refiere el artículo 30 de la Ley 546 de 1999 y el Decreto 1068 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público - que compila las disposiciones del Decreto 2782 de 2001), modificado por el Decreto 2215 de 2015 que establece el plazo para el otorgamiento de la garantía y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

1. Que el 11 de septiembre de 2017 se suscribió entre las Partes el contrato C-006-2017, que tiene por objeto regular y definir las obligaciones y los derechos de **FOGAFÍN** y el **ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO** en relación con la garantía de la Nación otorgada a los Bonos Hipotecarios emitidos por el **ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO**, en las condiciones señaladas en los Anexos No. 1 y 2 del Contrato, el cual se encuentra vigente.

2. Que el 17 de septiembre de 2018 el **ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO** remitió a **FOGAFÍN** una comunicación, mediante la cual informa que con fundamento en lo establecido en el artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555 de 2010, le solicitó a la Superintendencia Financiera de Colombia autorizar la reapertura de la emisión de los Bonos Hipotecarios VIS-2017, con la intención de adicionar el monto de la misma en ciento cincuenta mil millones de pesos (COP \$150.000.000.000), los cuales serán negociados en las mismas condiciones faciales de los valores inicialmente colocados con excepción del monto. Así mismo, y teniendo en cuenta las Resoluciones expedidas por la Junta Directiva de **FOGAFÍN**, mediante las cuales se establecen los términos generales para el otorgamiento de la garantía a que se refiere el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, solicitan la extensión de la garantía vigente que la Nación, a través de **FOGAFÍN**, otorga a los bonos hipotecarios, a favor de los valores a colocarse con ocasión de la reapertura de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS-2017.

3. Que teniendo en cuenta lo mencionado en la consideración anterior y que el **ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO** ha cumplido con los términos y las condiciones pactadas en el contrato, el Comité Extraordinario de Créditos y Garantías de **FOGAFÍN**, celebrado el 30 de octubre de 2018, encontró viable el otorgamiento de la garantía a la reapertura de la emisión de los Bonos Hipotecarios VIS-2017 del **ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO**, sujeto al pronunciamiento de la Superintendencia Financiera de Colombia en relación con la reapertura de la emisión de los Bonos Hipotecarios VIS-2017.

4. Que la Superintendencia Financiera de Colombia mediante comunicación con radicado No. 2018119253-016-000 del 24 de diciembre de 2018, manifestó que Credifamilia ha observado el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555, para la reapertura de la emisión de "Bonos Hipotecarios VIS – CREDIFAMILIA 2017", por tanto, a partir de la fecha del mencionado oficio el emisor (**ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO**) podrá realizar la oferta de los bonos objeto de reapertura.

5. Que el **ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO** tendrá un plazo de un (1) año para formular la oferta pública de la reapertura, contado desde la fecha del acto administrativo proferido por la Superintendencia Financiera de Colombia a que hace referencia el numeral 4 anterior, y que estarán respaldados por la garantía a que se refiere el contrato C-006-2017, vencido dicho término caducará el plazo para realizarla.

&lt;



6. Que en atención a lo mencionado las partes han acordado modificar el contrato C-006-2017 mediante la suscripción del presente Otrosí No.1, el cual se rige por las siguientes:

### CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA:** Modificar la cláusula vigesimotercera del contrato C-006-2017 firmado entre las partes el 11 de septiembre de 2017, la cual quedará así:

**“CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. DOCUMENTOS INTEGRANTES:** Forman parte integral del Contrato los anexos que a continuación se relacionan: a) Anexo No. 1: Reglamento de Emisión aprobado por la Junta Directiva del **ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO**; b) Anexo No. 2: Prospecto de Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia y su correspondiente Adenda; c) Anexo No. 3: Certificación suscrita por el representante legal del **ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO** sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos a la cartera en la Resolución 2 de 2002 expedida por la Junta Directiva de **FOGAFÍN**; d) Anexo No. 4: Certificados de garantía expedidos por **FOGAFÍN**; e) Anexo No. 5: Formato de Información periódica que debe presentar el **ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO.**”

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Las demás estipulaciones del contrato que no sean modificadas por el presente Otrosí No. 1, permanecen idénticas y mantienen pleno vigor.

En constancia de lo anterior, se firma en dos (2) ejemplares originales del mismo tenor con destino a cada una de las Partes, a los 26 días del mes de diciembre de 2018.



**GERMÁN EDUARDO QUINTERO ROJAS**  
Director Encargado  
Fondo de Garantías de Instituciones Financieras



**JUAN SEBASTIÁN PARDO LANZETTA**  
Representante Legal  
Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

# Reporte de calificación

---

## BONOS HIPOTECARIOS VIS - CREDIFAMILIA 2017 POR \$275.000.000.000 A CARGO DE CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Comité Técnico: 4 de diciembre de 2018  
Acta número: 1472

**Contactos:**

**Rodrigo Fernando Tejada Morales**

[rodrigo.tejada@spglobal.com](mailto:rodrigo.tejada@spglobal.com)

**Rafael Pineda Álvarez**

[rafael.pineda@spglobal.com](mailto:rafael.pineda@spglobal.com)

# BONOS HIPOTECARIOS VIS -CREDIFAMILIA 2017 POR \$275.000.000.000 A CARGO DE CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

REVISIÓN EXTRAORDINARIA		
DEUDA DE LARGO PLAZO		'AAA'
Cifras en millones de pesos colombianos (COP) al 30 de septiembre de 2018		Historia de la calificación:
Activos:	COP357.791	Revisión periódica Oct./18: 'AAA'
Pasivo:	COP312.208	Revisión periódica Nov./17: 'AAA'
Patrimonio:	COP45.583	Calificación inicial Ago./17: 'AAA'
Utilidad neta:	COP2.802	

## CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS

Monto total calificado:	COP275.000 MM
Monto total colocado:	COP125.000 MM
Monto a colocarse con la reapertura:	COP150.000 MM
Monto en circulación a sep-18:	COP122.897 MM
Series:	Serie B (en UVR). El monto de reapertura de los bonos podrá ser colocado en uno o varios Lotes.
Valor nominal:	Valor nominal: 10.000 unidades de UVR
Plazo:	15 años con vencimiento el 14 de septiembre de 2032
Fecha de emisión bonos en circulación:	14-sep-17
Fecha de suscripción bonos en circulación:	Primer lote, serie B: 15-sep-17 Segundo lote, serie B: 30-abr-18
Rendimiento:	En UVR: UVR + TASA. Será fijada en el Aviso de Oferta Pública, teniendo en cuenta las condiciones del mercado al momento de realización de la oferta pública.
Plazo de colocación de la reapertura:	Un (1) año contado a partir del día hábil siguiente a la publicación del aviso de reapertura, el cual se entiende como el plazo máximo con que cuenta el Emisor para ofrecer en el Mercado Público de Valores la totalidad o parte de la reapertura.
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. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

El Comité Técnico de BRC Investor Services S.A. SCV en revisión extraordinaria confirmó la calificación de deuda de largo plazo de 'AAA' a 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.)

Según lo establece el artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555 de 2010, sobre reapertura de emisiones de bonos: *"La reapertura de una emisión de bonos colocada en su totalidad podrá ser autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia previa solicitud escrita del emisor y siempre que su finalidad sea la de adicionar el monto de la misma y que no sea posterior a la fecha de vencimiento del título. Los bonos a colocarse deberán contener las mismas condiciones faciales que tienen los emitidos de manera inicial con excepción del monto."*

En tal sentido, y previo al cumplimiento de los requisitos de los que trata el citado artículo, Credifamilia S.A. informó a la calificadora que reabrirá la Emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017 (en adelante BH Credifamilia 2017). Esto, con el fin de adicionar COP \$150.000 millones a los COP125.0000 millones, ya colocados de dicha emisión. El nuevo monto se colocará en los términos autorizados en la emisión inicial. Por lo tanto, realizamos esta revisión extraordinaria para modificar el monto calificado de la emisión, el cual será de COP275.000 millones.

Teniendo en cuenta que la Superintendencia Financiera de Colombia aún no ha aprobado la reapertura de los BH Credifamilia 2017, podríamos revisar la calificación en caso de que haya modificaciones sustanciales en los documentos que utilizamos en esta revisión, de manera que afecten nuestras apreciaciones sobre los compromisos y obligaciones del emisor y/o garante y/o garantías.

La calificación de los 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.. Según el concepto de la Secretaría General de Credifamilia S.A., al monto reabierto lo cubre la misma garantía de los Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017, cuya fecha de emisión inicial fue en septiembre de 2017.

Para el proceso de reapertura, Credifamilia S.A. remitió a BRC una copia de la carta que envió Fogafin el 26 de noviembre de 2018, en la cual se anexa la minuta del otrosí al contrato para otorgar la garantía a la reapertura de los BH Credifamilia 2017. Según el documento, se suscribirá el contrato una vez que se pronuncie la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el cumplimiento de todos los requisitos legales y formales.

De acuerdo con dicho contrato, Fogafin se obliga a garantizar 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 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 anterior reduce el nivel de pérdida esperada y, por tanto, ubica la calificación de la

emisión en un nivel acorde con la capacidad de pago de la Nación y en una escala superior a la de Credifamilia S.A. (calificación de deuda de largo plazo de 'A+' y de deuda de corto plazo de 'BRC 2').

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 de 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 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 ha establecido condicionamientos financieros (*covenants*), como la constitución de reservas para cubrir las obligaciones asociadas.

La garantía no podrá revocarse incluso en caso de que se ordene la toma de posesión con fines liquidatorios de Credifamilia S.A., salvo que ocurra alguno de los eventos que se detalla en la sección III, numeral 2.3.1 de este documento.

Según información de Credifamilia S.A., teniendo en cuenta que se trata de una reapertura, la entidad tendrá un plazo de un año contado a partir de la fecha de publicación del primer aviso de oferta para la colocación de los bonos hipotecarios.

El 31 de julio de 2013 la firma Rodríguez-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 Rodríguez-Azuero Abogados con respecto a la garantía adicional de los bonos 2013, sigue siendo válida para los BH Credifamilia 2017 y para la reapertura de la emisión, puesto que los cambios incorporados en el prospecto no modifican el alcance de la garantía y su ejecución. Con base en este concepto, la información del prospecto de colocación y la adenda incorporada al mismo para llevar a cabo la reapertura, concluimos que el pago de la garantía ocurrirá cuando Credifamilia avise oportunamente a Fogafin o dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha 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 de que Fogafin no honre 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 lo 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 esta calificación.

El prospecto de la emisión de los BH Credifamilia 2017 incluye una causal para llevar a cabo una amortización extraordinaria, que se producirá cuando los activos subyacentes que se desembolsaron con los recursos de la emisión presenten una mora igual o mayor a 90 días. Considerando que en el momento en el cual un crédito alcanza dicha altura de mora se dejan de generar flujos para la universalidad, el hecho de que Credifamilia pueda llevar a cabo una recompra de la cartera y disponer de tales créditos, favorece la capacidad de recuperación del capital invertido por el inversionista, y contribuye a que la cartera que se encuentra respaldando la emisión cuente con la máxima calificación. Esto, en nuestra opinión, no afecta nuestra percepción sobre la capacidad de cumplimiento de los compromisos asociados con la emisión, ni tampoco sobre la ejecución de la garantía adicional en la medida en que el emisor mantenga su calificación.

En relación con el emisor, en la revisión periódica de la calificación de Credifamilia, realizada el 3 de octubre de 2018, el comité técnico de BRC Investor Services SCV subió su calificación de deuda de largo plazo a 'A+' de 'A', retiró la perspectiva positiva y confirmó su calificación de deuda de corto plazo de 'BRC 2'. 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 se encuentra en una posición favorable para enfrentar escenarios de pérdidas imprevistas, producto de sus altos niveles de capitalización y del compromiso demostrado de sus accionistas de fortalecer patrimonialmente la compañía. 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 calidad de la cartera de crédito hipotecario VIS, 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. Las emisiones de bonos hipotecarios se han mantenido como una fuente de fondeo estable y que se ajusta adecuadamente a la estructura de plazos de su cartera, lo que, junto a una alta proporción de activos líquidos, han favorecido el perfil de riesgo de liquidez de Credifamilia.

## II. 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.

## 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. Para el proceso de reapertura se emitirán BH Credifamilia 2017 Serie B (en UVR). Cada Bono Hipotecario VIS de la Serie B tendrá un valor nominal de 10.000 UVR, la cantidad de

bonos a emitir se definirá en el momento de realizar la emisión teniendo en cuenta las condiciones del mercado. El número de bonos se calculará dividiendo el valor de emisión en el valor de cada bono.

**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 Colombia S.A. Este cuenta con una calificación 'AAA' en riesgo de contraparte otorgada por BRC Investor Services SCV vigente desde el 9 de agosto de 2018.

**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 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,
- (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.

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 3 de octubre de 2018, visite nuestra página web <http://brc.com.co/>, o bien haga clic [aquí](#).

*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.*

**BONOS HIPOTECARIOS VIS -CREDIFAMILIA 2017 POR \$275.000.000.000**

*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](#).*

*La información financiera incluida en este reporte se basa en los estados financieros auditados de los últimos tres años y no auditados a septiembre del 2018.*

IV. ESTADOS FINANCIEROS NIIF

Datos en COP Millones					ANÁLISIS HORIZONTAL			
SALDANCE GENERAL	dic-16	dic-17	ago-17	ago-16	Variación % Dic-16 / Dic-17	Variación % Sep-17 / Sep-16	Variación % Dic-16 / Sep-16	Variación % Sector Sep-17 / Sep-16
<b>Activos</b>								
Disponibles	34.675	4.703	22.851	15.748	-85,4%	-31,1%	1,0%	-2,0%
Posiciones activas del mercado monetario	-	-	-	-	-	-	97,5%	8,7%
Inversiones	16.849	30.789	35.758	28.688	82,6%	-17,0%	-3,1%	12,2%
Valor Razonable	580	85	433	2.756	-85,4%	537,1%	-8,8%	28,6%
Instrumentos de deuda	-	-	-	-	-	-	-8,5%	28,8%
Instrumentos de patrimonio	580	85	433	2.756	-85,4%	537,1%	-18,9%	211,8%
Valor Razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	-	-	71,8%	64,8%
Instrumentos de deuda	-	-	-	-	-	-	78,2%	79,7%
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	33,8%	1,0%
Costo amortizado	18.298	30.684	35.325	28.930	88,6%	-23,8%	6,6%	8,7%
En subsidiarias, filiales y asociadas	-	-	-	-	-	-	6,0%	8,9%
Avariación patrimonial	-	-	-	-	-	-	17,5%	3,3%
Entregadas en operaciones	-	-	-	-	-	-	-29,5%	-12,8%
Mercado monetario	-	-	-	-	-	-	-32,6%	-15,4%
Derivados	-	-	-	-	-	-	7,5%	20,4%
Derivados	-	1	-	2	-	-	35,8%	5,5%
Negociación	-	-	-	-	-	-	35,8%	6,5%
Cobertura	-	1	-	2	-	-	-	-20,7%
Otros	-	-	-	-	-	-	-26,7%	-10,3%
Deterioro	-	-	-	-	-	-	8,3%	30,0%
Cartera de créditos y operaciones de leasing	179.281	254.524	235.728	308.166	42,0%	29,9%	8,4%	3,6%
Comercial	-	-	-	-	-	-	7,3%	1,1%
Consumo	-	-	-	96	-	-	5,1%	8,1%
Vivienda	183.333	280.376	241.087	313.209	42,0%	29,9%	15,5%	11,5%
Microcrédito	-	-	-	-	-	-	-40,3%	3,3%
Deterioro	4.042	5.852	5.361	7.139	44,8%	33,2%	25,0%	20,4%
Deterioro componente contracíclico	-	-	-	1	-	-	3,4%	2,8%
Otros activos	3.710	4.756	4.673	6.187	28,2%	32,4%	7,7%	-0,7%
Bienes recibidos en pago	-	-	-	-	-	-	-15,7%	-12,5%
Bienes restituidos de contratos de leasing	-	-	-	-	-	-	-52,4%	80,2%
Otros	3.710	4.756	4.673	6.187	28,2%	32,4%	9,1%	-0,8%
<b>Total Activo</b>	<b>234.525</b>	<b>294.751</b>	<b>289.008</b>	<b>357.791</b>	<b>25,7%</b>	<b>19,7%</b>	<b>7,0%</b>	<b>4,7%</b>
<b>Pasivos</b>								
Depósitos	3.152	7.907	4.158	18.814	150,8%	378,8%	6,9%	5,5%
Ahorro	276	189	165	95	-31,5%	-49,0%	5,9%	5,7%
Corriente	-	-	-	-	-	-	1,3%	7,9%
Certificados de depósito a término (CDT)	2.876	7.718	3.970	18.719	168,3%	395,7%	11,7%	4,1%
Otros	-	-	-	-	-	-	16,1%	12,7%
Créditos de otras entidades financieras	15.985	11.448	18.388	7	-28,3%	-100,0%	38,3%	8,8%
Banco de la República	-	-	-	-	-	-	-	-
Redescuento	15.985	11.448	15.342	7	-28,3%	-100,0%	12,5%	6,6%
Créditos entidades nacionales	-	-	3.047	7	-	-99,8%	-64,5%	-2,8%
Créditos entidades extranjeras	-	-	-	-	-	-	60,2%	11,8%
Operaciones pasivas del mercado monetario	-	-	-	-	-	-	-31,7%	-15,4%
Simultáneas	-	-	-	-	-	-	-8,3%	1,0%
Repos	-	-	-	-	-	-	-43,8%	-31,9%
TTVa	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda	173.449	228.088	231.489	287.490	31,5%	24,2%	-8,9%	-2,2%
Otros Pasivos	3.959	4.518	4.184	4.888	14,1%	16,8%	16,2%	7,7%
<b>Total Pasivo</b>	<b>196.525</b>	<b>251.970</b>	<b>258.228</b>	<b>312.208</b>	<b>28,2%</b>	<b>20,9%</b>	<b>7,5%</b>	<b>4,4%</b>
<b>Patrimonio</b>								
Capital Social	35.289	38.061	36.081	36.061	2,2%	0,0%	-10,4%	9,9%
Reservas y fondos de destinación específica	-	139	139	5.388	-	3788,6%	25,3%	9,4%
Reserva legal	-	139	139	540	-	288,7%	38,2%	10,9%
Reserva estatutaria	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva ocasional	-	-	-	4.858	-	-	-42,0%	-18,8%
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondos de destinación específica	-	-	-	-	-	-	-	-
Superávit o déficit	1.322	1.322	1.322	1.322	0,0%	0,0%	-1,7%	-0,1%
Ganancias/pérdidas no realizadas (ORI)	-	-	-	-	-	-	-3,2%	-6,1%
Prima en colocación de acciones	1.322	1.322	1.322	1.322	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%
Ganancias o pérdidas	1.389	5.299	3.260	2.802	278,7%	-14,0%	-10,1%	21,1%
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	-	1.250	1.250	-	-	-100,0%	53,4%	6,0%
Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores	(3.048)	-	-	-	-100,0%	-	-	95,9%
Ganancia del ejercicio	4.437	4.009	2.010	2.802	-9,6%	39,4%	-2,2%	23,3%
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-69,8%
Ganancia o pérdida participaciones no controladas	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados convergencia a NIIF	-	-	-	-	-	-	-280,4%	38,3%
Otros	-	-	-	-	-	-	-100,0%	0,3%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>38.000</b>	<b>42.781</b>	<b>40.782</b>	<b>45.583</b>	<b>12,6%</b>	<b>11,8%</b>	<b>3,5%</b>	<b>6,8%</b>

BONOS HIPOTECARIOS VIS -CREDIFAMILIA 2017 POR \$275.000.000.000

ESTADO DE RESULTADOS	ANÁLISIS HORIZONTAL							
	dic-16	dic-17	sep-17	sep-18	Variación % Dic-16 / Dic-17	Variación % Sep-17 / Sep-18	Variación % Para Sep-17 / Sep-18	Variación % Sector Sep-17 / Sep-18
Cartera comercial	-	-	-	-	-	-	-5,7%	-13,0%
Cartera consumo	-	-	-	3	-	-	4,6%	5,0%
Cartera vivienda	17.198	23.477	17.167	21.971	36,5%	28,0%	14,1%	9,3%
Cartera microcrédito	-	-	-	-	-	-	-33,6%	0,9%
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso de intereses cartera y leasing	17.198	23.477	17.167	21.974	36,5%	28,0%	3,1%	-2,9%
Depósitos	275	444	335	692	61,5%	106,9%	-17,3%	-18,2%
Otros	7.568	9.900	7.079	9.005	30,8%	27,2%	-4,5%	-8,5%
Gasto de intereses	7.843	10.344	7.413	9.698	31,9%	30,8%	-13,3%	-15,6%
Ingreso de intereses neto	9.355	13.133	9.753	12.276	40,4%	25,9%	16,1%	8,1%
Gasto de deterioro cartera y leasing	2.345	2.103	1.483	1.335	-10,3%	-8,7%	28,5%	18,9%
Gasto de deterioro componente contracíclico	-	-	-	1	-	-	-7,0%	0,3%
Otros gastos de deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-
Recuperaciones de cartera y leasing	535	129	3	25	-76,0%	873,0%	18,3%	-24,2%
Otras recuperaciones	408	6	6	11	-98,4%	67,6%	-0,3%	19,5%
Ingreso de intereses neto despues de deterioro y recuperaciones	7.954	11.165	8.299	10.976	40,4%	32,3%	5,7%	8,2%
Ingresos por valoración de inversiones	1.896	2.106	1.393	1.600	11,1%	14,9%	60,0%	14,4%
Ingresos por venta de inversiones	-	-	-	-	-	-	1,6%	-17,1%
Ingresos de inversiones	1.896	2.106	1.393	1.600	11,1%	14,9%	59,8%	13,9%
Pérdidas por valoración de inversiones	1	140	76	19	9371,3%	-74,8%	78,7%	18,0%
Pérdidas por venta de inversiones	-	-	-	-	-	-	-16,6%	-21,1%
Pérdidas de inversiones	1	140	76	19	9371,3%	-74,8%	78,3%	17,4%
Ingreso por método de participación patrimonial	-	-	-	-	-	-	28,4%	22,2%
Dividendos y participaciones	-	-	-	-	-	-	206,1%	108,2%
Gasto de deterioro inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso neto de inversiones	1.894	1.968	1.316	1.580	3,8%	20,1%	-9,1%	3,7%
Ingresos por cambios	-	-	-	-	-	-	-1,1%	-3,3%
Gastos por cambios	-	-	-	-	-	-	-10,2%	-2,1%
Ingreso neto de cambios	-	-	-	-	-	-	151,4%	-24,8%
Comisiones, honorarios y servicios	822	1.047	771	914	27,3%	18,6%	4,7%	8,4%
Otros ingresos - gastos	1.891	(235)	(893)	(1.695)	-112,4%	39,8%	80,1%	-13,1%
Total ingresos	12.561	13.943	8.493	11.776	11,0%	24,0%	1,4%	7,3%
Costos de personal	5.684	6.913	5.172	6.157	21,6%	19,0%	4,9%	4,6%
Costos administrativos	1.447	2.246	1.707	2.328	55,2%	36,3%	6,1%	9,7%
Gastos administrativos y de personal	7.131	9.160	6.879	8.485	28,4%	23,3%	5,3%	6,6%
Multas y sanciones, filglos, indemnizaciones y demandas	-	-	-	-	-	-	-42,5%	27,0%
Otros gastos riesgo operativo	-	-	-	-	-	-	-4,6%	-10,7%
Gastos de riesgo operativo	-	-	-	-	-	-	-18,8%	-0,3%
Depreciaciones y amortizaciones	106	102	76	10	-3,4%	-86,7%	21,9%	11,3%
Total gastos	7.237	9.262	6.954	8.493	26,0%	22,1%	5,6%	9,8%
Impuestos de renta y complementarios	398	120	120	-	-69,8%	-100,0%	-20,9%	-19,8%
Otros impuestos y tasas	489	552	410	481	12,9%	17,5%	14,0%	-6,5%
Total impuestos	887	672	530	481	-24,2%	-9,1%	-8,7%	-14,0%
Ganancias o pérdidas	4.437	4.009	2.010	2.602	-9,6%	39,4%	-2,9%	23,8%

BONOS HIPOTECARIOS VIS -CREDIFAMILIA 2017 POR \$275.000.000.000

INDICADORES	dic-16	dic-17	sep-17	sep-16	MARZO		SEPTIEMBRE	
					2017	2016	2017	2016
<b>Rentabilidad</b>								
ROE (Retorno Sobre Patrimonio)	12,7%	10,0%	12,5%	10,9%	12,6%	10,1%	10,6%	11,7%
ROA (Retorno sobre Activos)	2,3%	1,5%	2,0%	1,5%	1,7%	1,3%	1,4%	1,5%
Ingreso de Intereses neto / Ingresos	74,6%	94,2%	102,7%	104,2%	103,7%	118,6%	81,4%	92,0%
Ingresos Netos de Intereses / Cartera y Leasing Bruto	5,1%	5,0%	4,0%	3,9%	4,6%	4,9%	4,8%	4,9%
Gastos Provisiones / Cartera y Leasing bruto	2,2%	2,2%	2,2%	2,3%	4,6%	5,1%	5,5%	6,2%
Rendimiento de la cartera	10,4%	10,3%	10,4%	10,2%	12,5%	11,9%	12,5%	11,3%
Rendimiento de las inversiones	7,4%	6,2%	6,8%	4,4%	5,4%	4,7%	5,4%	5,3%
Costo del pasivo	5,1%	4,7%	4,8%	4,5%	4,7%	3,8%	4,9%	3,8%
Eficiencia (Gastos Admin/ NFE)	56,8%	65,7%	72,5%	72,0%	56,8%	58,0%	52,6%	53,2%
<b>Capital</b>								
Relación de Solvencia Básica	33,8%	26,7%	28,3%	22,3%	12,0%	12,1%	10,5%	10,6%
Relación de Solvencia Total	35,1%	28,0%	29,6%	23,6%	18,6%	17,1%	16,6%	15,7%
Patrimonio / Activo	16,2%	14,5%	13,6%	12,7%	13,8%	13,2%	13,0%	13,2%
Quebranto Patrimonial	107,7%	118,6%	113,1%	126,4%	460,1%	531,2%	2188,5%	2134,5%
Activos Productivos / Pasivos con Costo	118,6%	115,6%	114,4%	112,9%	109,8%	107,9%	110,0%	109,7%
Activos Improductivos / Patrimonio+Provisiones	14,4%	18,1%	18,4%	20,8%	50,5%	58,3%	54,8%	56,6%
Riesgo de Mercado / Patrimonial Técnico	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	2,3%	2,9%	4,4%
<b>Liquidez</b>								
Activos Líquidos / Total Activos	14,8%	1,6%	7,6%	4,4%	9,6%	9,4%	10,2%	11,2%
Activos Líquidos / Depósitos y exigib	1100,0%	59,3%	548,9%	79,5%	15,4%	14,8%	16,0%	17,5%
Cartera Bruta / Depósitos y Exigib	5815,8%	3233,0%	5801,2%	1881,3%	127,1%	127,2%	113,6%	112,5%
Cuenta de ahorros + Cta Corriente / Total Pasivo	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	34,8%	34,0%	41,5%	42,2%
Bonos / Total Pasivo	88,3%	90,5%	89,6%	92,1%	14,3%	12,1%	9,4%	8,8%
CDT's / Total pasivo	1,5%	3,1%	1,5%	0,3%	30,6%	32,0%	29,9%	28,5%
Redescuento / Total pasivo	6,1%	4,5%	5,9%	0,0%	3,0%	3,1%	4,1%	4,1%
Crédito entidades nacionales / total pasivo	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%
Crédito entidades extranjeras / total pasivo	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,7%	4,1%	4,4%
Op. pasivas del mco monetario / total pasivo	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	1,8%	3,9%	3,2%
Distribución de CDT's por plazo								
Emitidos menor de seis meses	36,1%	19,6%	16,0%	9,9%	13,9%	12,9%	17,0%	17,7%
Emitidos igual a seis meses y menor a 12 meses	60,6%	25,9%	36,4%	41,6%	23,3%	24,0%	17,2%	19,2%
Emitidos igual a 12 meses y menor a 18 meses	3,3%	59,5%	47,6%	48,2%	13,6%	17,0%	13,6%	16,6%
Emitidos igual o superior a 18 meses	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%	49,6%	46,1%	52,2%	46,5%
<b>Calidad del activo</b>								
<b>Por vencimiento</b>								
Calidad de Cartera y Leasing	1,5%	2,0%	1,8%	1,8%	4,4%	5,2%	4,4%	4,9%
Cubrimiento de Cartera y Leasing	144,1%	111,8%	122,9%	119,2%	105,4%	89,2%	124,9%	125,3%
Indicador de cartera vendida con castigos	1,5%	2,0%	1,8%	1,9%	9,0%	10,0%	8,6%	9,5%
Calidad de Cartera y Leasing Comercial	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,9%	5,8%	3,8%	4,8%
Cubrimiento Cartera y Leasing Comercial	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	110,4%	95,2%	130,1%	122,4%
Calidad de Cartera y Leasing Consumo	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,5%	6,3%	5,9%	5,7%
Cubrimiento Cartera y Leasing Consumo	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,1%	118,9%	125,1%	139,0%
Calidad de Cartera Vivienda	1,5%	2,0%	1,8%	1,9%	3,2%	3,4%	2,8%	3,2%
Cubrimiento Cartera Vivienda	144,1%	111,8%	122,9%	119,2%	82,1%	79,9%	114,1%	108,9%
Calidad Cartera y Leasing Microcredito	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,5%	15,6%	7,7%	7,3%
Cubrimiento Cartera y Leasing Microcredito	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	35,4%	24,9%	90,6%	90,1%
<b>Por clasificación de riesgo</b>								
Calidad de la cartera y Leasing B,C,D,E	3,9%	3,5%	3,3%	3,4%	10,2%	10,8%	9,6%	10,3%
Cubrimiento Cartera+ Leasing B,C,D y E	8,2%	8,1%	7,7%	9,1%	24,4%	28,7%	34,7%	40,1%
Cartera y leasing C,D y E / Bruto	1,3%	1,6%	1,6%	1,5%	7,0%	5,9%	5,9%	7,3%
Cubrimiento Cartera+ Leasing C,D y E	12,4%	14,1%	12,6%	16,6%	41,7%	42,4%	53,1%	54,5%
Calidad Cartera y Leasing Comercial C,D y E	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,4%	9,5%	6,9%	8,5%
Cubrimiento Cartera y Leasing Comercial C,D y E	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	256,5%	248,7%	202,0%	198,8%
Calidad Cartera y Leasing Consumo C,D y E	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,6%	7,1%	6,2%	6,6%
Cubrimiento Cartera y Leasing de Consumo C,D y E	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	58,0%	61,1%	63,2%	69,9%
Calidad de Cartera Vivienda C,D y E	1,3%	1,6%	1,6%	1,5%	2,9%	3,5%	2,7%	3,5%
Cubrimiento Cartera de Vivienda C,D y E	12,4%	14,1%	12,6%	18,6%	21,1%	19,1%	36,3%	36,6%
Calidad de Cartera Microcredito C,D y E	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,5%	14,2%	8,3%	8,3%
Cobertura Cartera y Leasing Microcredito C,D,E	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	24,5%	13,8%	56,9%	52,7%

V. MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

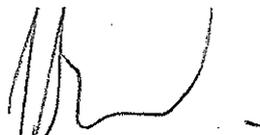
Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web [www.brc.com.co](http://www.brc.com.co)

Una calificación de riesgo emitida por BRC 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.

## **CERTIFICACIÓN REPRESENTANTE LEGAL DEL EMISOR**

El suscrito, JUAN SEBASTIAN PARDO LANZETTA identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.965.740 de Bogotá, actuando en su calidad de Representante Legal de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. tal como consta en Certificado de Existencia y Representación Legal de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo de mi competencia, CERTIFICO que la Reapertura de la Emisión de Bonos Hipotecarios VIS CREDIFAMILIA 2017, cumplirá las condiciones aplicables a la emisión inicial, previstas en el REGLAMENTO DE EMISIÓN BONOS HIPOTECARIOS VIS CREDIFAMILIA 2017 y del PROSPECTO DE COLOCACIÓN BONOS HIPOTECARIOS VIS CREDIFAMILIA 2017 inicial, en los contratos complementarios de la Emisión de los Bonos Hipotecarios y si es del caso, del cumplimiento de cualquier otra obligación relacionada con la emisión.

La presente se expide en Bogotá D.C. a los veintinueve (29) días del mes de noviembre de 2018.



**JUAN SEBASTIAN PARDO LANZETTA**  
**Representante Legal**  
**CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**

**CONSTANCIA REPRESENTANTE LEGAL CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE  
FINANCIAMIENTO S.A.  
NIT 900.406.472-1**

El suscrito, JUAN SEBASTIAN PARDO LANZETTA identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.965.740 de Bogotá, actuando en su calidad de Representante Legal de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. tal como consta en Certificado de Existencia y Representación Legal de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo de mi competencia, declaro que se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido de la Adenda No. 3 del prospecto correspondiente al proceso de reapertura de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS Credifamilia 2017, en forma tal que certifico la veracidad de la información contenida en la misma y que en esta no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la inversión de los futuros inversionistas.

La presente se expide en Bogotá D.C. a los veintinueve (29) días del mes de noviembre de 2018.



**JUAN SEBASTIAN PARDO LANZETTA**  
Representante Legal  
**CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**

**CONSTANCIA REPRESENTANTE LEGAL CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE  
FINANCIAMIENTO S.A.  
NIT 900.406.472-1**

El suscrito, JUAN SEBASTIAN PARDO LANZETTA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.965.740 de Bogotá actuando como Representante Legal de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., tal como consta en Certificado de Existencia y Representación Legal de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo de mi competencia, certifico que, durante el transcurso de la fecha del prospecto inicial y de fecha de la adenda de la reapertura de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS- Credifamilia 2017, los hechos o riesgos materiales se han revelado al mercado y a los inversionistas a través de información relevante.

La presente se expide en Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de noviembre de 2018.



**JUAN SEBASTIAN PARDO LANZETTA**  
Representante Legal  
**CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**



### Certificación del Representante Legal de Tenedores de Bonos

Nit. 800.141.021-1

**Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente constituida por escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de Bogotá, en su calidad de representante legal de los Tenedores de los Bonos Hipotecarios de Credifamilia VIS – 2017, y dado el trámite de reapertura sobre estos títulos por valor adicional de \$150.000.000.000 que está realizando Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A conforme a lo establecido en el artículo 6.4.1.1.47 del Decreto 2555 de 2017, por medio del presente documento manifiesta lo siguiente:

(i) Que ha sido debidamente informado por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A en su calidad de emisor sobre los términos y condiciones de la reapertura de la emisión de Bonos Hipotecarios VIS- Credifamilia 2017 por valor adicional de \$150.000.000.000.

(ii) Que de acuerdo a la información suministrada por el Emisor, y a los últimos conceptos emitidos por la Calificadora de dicha emisión - Standar & Poor's, Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria en su calidad de representante legal de los tenedores de bonos, empleamos la debida diligencia en la verificación del contenido de la Adenda No. 3 al Prospecto de Emisión, en forma tal que certificamos la veracidad de la misma y en que en esta no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

La presente se expide a los 14 días del mes de diciembre de 2018.

*Maria F. Morales*

**Maria Fernanda Morales Carrillo**  
Representante Legal

**Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria**





## ***Certificación del Revisor Fiscal***

A la Gerencia General de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

6 de diciembre de 2018

En mi calidad revisor fiscal de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A, me permito certificar que, dentro de mi competencia, he empleado la debida diligencia en la verificación del contenido de la Adenda No. 3 al Prospecto de Colocación de los Bonos Hipotecarios VIS-Credifamilia 2017 por un valor de \$125.000 millones de pesos, en forma tal que certifico la veracidad de la misma y que en este no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

Los registros contables de la Compañía están siendo auditados por el revisor fiscal, con el propósito de emitir una opinión sobre si los estados financieros de la Compañía, al 30 de septiembre de 2018, presentan razonablemente la situación financiera, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo de acuerdo con Normas Colombianas de Información Financiera. Por consiguiente, en las actuales circunstancias el revisor fiscal no está en condiciones de emitir una opinión sobre la razonabilidad de dicha información.

La presente certificación se expide en Bogotá, a los cinco (5) días del mes de diciembre de 2018, a solicitud de la administración de Credifamilia, con destino a ser incluida en la Adenda No. 3 del Prospecto de Colocación de Bonos Hipotecarios VIS- Credifamilia 2017 y no deberá ser utilizada para ningún otro propósito.

  
Bibiana Bejarano Preciado  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 122.963-T