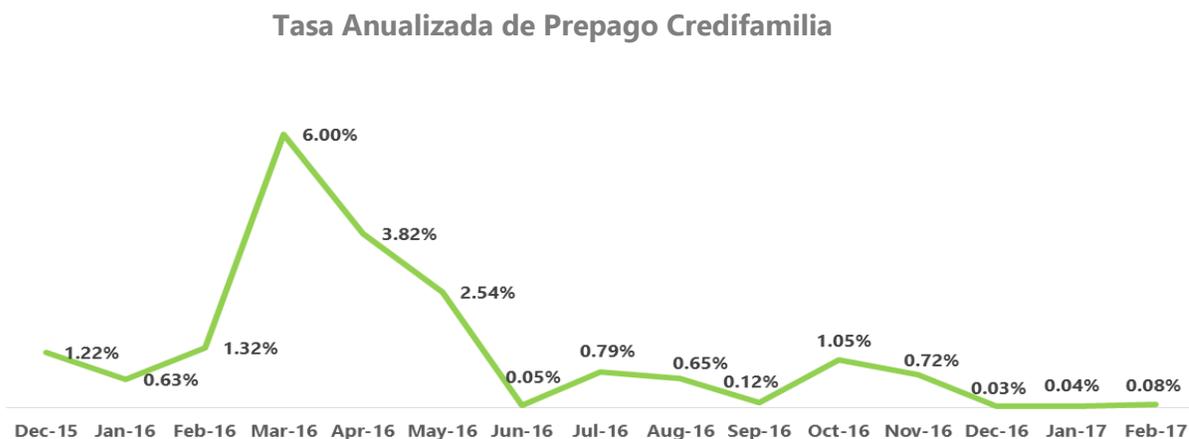


ESTUDIO ESTADÍSTICO SOBRE EL RIESGO DE PREPAGOS CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Credifamilia inició sus operaciones de desembolsos en créditos hipotecarios en el mes junio de 2011, desde esta fecha al cierre del mes de marzo de 2017 se ha desembolsado créditos por \$307.539 millones, correspondiente a 9.319 créditos. La cartera desembolsada por Credifamilia en sus seis años de operación permite identificar que el historial de prepagos es limitado.

A continuación se presenta un breve resumen de los prepagos de los créditos hipotecarios VIS observados en la cartera de CREDIFAMILIA, los cuales no son significativos, debido primordialmente a que los clientes de VIS tienen menor capacidad que los deudores de segmentos más afluentes de realizar amortizaciones extraordinarias a sus créditos.

El prepagado promedio anualizado de los créditos VIS UVR del balance de CREDIFAMILIA en los últimos quince meses a febrero de 2017 es de 1.27%; adicionalmente, el indicador observado mes a mes es el siguiente:



Como se puede ver en la gráfica, hay movimientos irregulares que se deben fundamentalmente a una cartera que está en crecimiento. Mientras más pequeña sea la cartera, mayor será el impacto de un evento aislado de prepagado, como lo puede ser el prepagado total de un crédito.

Para complementar lo anterior y con el objetivo de pronosticar el comportamiento futuro en materia de prepagado de la entidad, es importante entender que las estrictas normas de originación de crédito hipotecario previstas en la normatividad colombiana, permiten prever que los créditos que respaldarán la presente emisión tendrán un comportamiento similar a los originados por otros establecimientos de crédito del país. Lo anterior se justifica en que las variables más importantes

para la originación y futuro comportamiento de los créditos hipotecarios están reglamentadas, entre los aspectos más importantes están:

- Tipo de hipoteca: Primer grado
- La tasas máximas de crédito, así como las tasas de mora correspondientes, son reglamentadas por las autoridades
- Financiación limitada a un máximo del 80% del valor de la garantía al momento de originación (LTV menor o igual a 80%)
- Relación de (Primera Cuota del Crédito / Ingreso de los Deudores) no podrá exceder el 30%
- Los sistemas de amortización aplicables son únicamente aquellos autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia
- Los deudores tienen la potestad de realizar amortizaciones extraordinarias (prepagos) a los créditos sin penalización
- Respaldo de los créditos hipotecarios por parte de pólizas de seguros de vida deudor y de incendio y terremoto

El valor de la cartera de Credifamilia al mes de Diciembre de 2016 fue de \$183.333 millones. Actualmente Credifamilia tiene presencia a nivel nacional en Bogotá, Baranquilla, Cali, Bucaramanga Pereira y Medellín. Los mercados en los cuales opera la compañía tienen actualmente oferta de crédito hipotecario por parte de otras entidades financieras, por lo cual el sistema hipotecario ya incorpora deudores de estas ciudades. Debido a que el prepago depende de las condiciones económicas de los deudores, tanto de sus condiciones particulares como las de las condiciones macroeconómicas de su entorno y del país, los deudores de CREDIFAMILIA están expuestos a condiciones similares a las de los deudores de otros establecimientos de crédito. Lo anterior refuerza que, en materia de prepago, los créditos originados por CREDIFAMILIA se deberían comportar de manera similar a las de otros establecimientos de crédito en el país.

De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta que el historial de prepago de Credifamilia es limitado, se ha decidido tomar información pública disponible con el objeto de tener una estimación de los prepagos de la cartera hipotecaria de CREDIFAMILIA hacia futuro, la cual es incierta para esta y otras entidades. A continuación se presenta información pública de prepagos tomada de la Titularizadora Colombiana para emisiones en UVR y en pesos. La comparación no es perfecta pues las emisiones de la Titularizadora Colombiana combinan créditos VIS con otros No VIS, los cuales ya cuentan con un período de maduración, pero se buscó incluir y analizar aquellas con una alta proporción de créditos VIS con el objeto de lograr una mejor estimación. A

continuación se presentan unas gráficas con información de algunas de las emisiones de TIPS en UVR y en pesos de la Titularizadora Colombiana:

1. Titularizaciones de Cartera Hipotecaria UVR

Al fecha la titularizadora ha realizado 14 emisiones en UVR, entre estas se puede observar las diferencias que se presentan en los promedios móviles de los prepagos en los últimos doce meses, el rango esta entre 2.22% y 26.42%.

Emisión	Promedio Prepago Observado	Promedio Móvil Prepago Observado	Promedio móvil últimos 12 meses	Máximo Promedio Móvil	Desviación Estandar del promedio Móvil
E1	12.27%	12.60%	2.01%	34.06%	5.90%
E2	16.37%	15.02%	28.43%	40.33%	8.74%
E3	17.01%	16.81%	18.66%	51.18%	11.29%
E4	14.32%	14.32%	9.91%	44.50%	9.40%
E5	14.49%	14.57%	9.49%	45.69%	9.62%
E6	17.45%	17.11%	19.24%	45.05%	10.29%
E7	19.47%	18.70%	19.78%	48.35%	10.39%
E8	12.89%	14.75%	13.33%	44.17%	7.21%
E9	10.36%	10.40%	12.89%	14.20%	1.18%
E10	13.52%	13.47%	15.11%	17.19%	1.62%
E11	13.97%	13.97%	14.86%	17.09%	1.65%
E12	9.98%	10.38%	11.18%	13.41%	1.43%
E13	11.64%	11.92%	12.17%	13.88%	1.24%
U1	18.95%	19.52%	18.71%	21.30%	2.09%

Fuente: Titularizadora Colombiana Cifras a febrero 2017

Con la información ampliada de cada cosecha, se pueden hacer algunos comentarios:

- A partir de la emisión E8 la volatilidad presenta disminuciones significativas, el máximo y el promedio móvil también es menor a partir de dicha emisión.
- Los mayores promedios del promedio móvil corresponden a emisiones con baja participación de créditos VIS – los menores promedios del promedio móvil corresponden a emisiones con alta participación de créditos VIS
- El promedio del prepagado observado en todas las emisiones es de 14.48% y el promedio del promedio móvil es de 11,54%. De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta que la cartera que garantizara la emisión será 100% VIS UVR, Credifamilia estima que la tasa de prepagado de los créditos originados con los recursos de la emisión Bonos Hipotecarios VIS – 2017 será de 11.67%.