

INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS

1/07/2024 – 31/12/2024

Emisión Bonos Hipotecarios Sociales Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

Clase de Título:	Bonos Hipotecarios Sociales
Emisor:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Monto de la Emisión	\$300.000.000.000 COP
Valor Nominal	10.000 UVR.
Series	Serie BS: Bonos Hipotecarios Sociales en UVR tasa fija
Valor Mínimo de Inversión	Un (1) Bono Hipotecario
Plazo de Vencimiento	15 años contados a partir de la fecha de emisión
Administración de la Emisión	Deceval S.A.
Amortización de Capital	Mes vencido conforme a la tabla de amortizaciones
Valor nominal primer lote	\$46.309.600.410 Colocado el 3 de abril de 2024
Tasa de Interés primer lote	5,5% E.A. denominado en UVR
Valor nominal segundo lote	\$26.808.529.590 Colocado el 1 de abril de 2025
Tasa de Interés primer lote	6,75% E.A. denominado en UVR
Calificación:	Triple A (AAA) otorgada por BRC Ratings S&P Sociedad Calificadora de Valores
Garantía General	Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.
Garantía Específica	Activos subyacentes que respaldan la emisión: créditos hipotecarios que se originen con los recursos recolectados por Credifamilia como consecuencia de su colocación en el mercado de valores
Garantía Adicional	Garantía de la Nación – FOGAFIN, conforme Ley 546 de 1999 y el decreto 347 de 2023. La garantía cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios Sociales Credifamilia 2024

1. Entidad Emisora

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. es una sociedad anónima, una entidad financiera de carácter privado, colombiana, constituida mediante Escritura Pública No. 001 de 3 de enero de 2011 en la Notaría 36 del Círculo de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá. La duración establecida en los Estatutos es hasta el 3 de enero de 2111, pero podrá prorrogarse o disolverse antes de dicho término, mediante Resolución 255 de 21 de febrero de 2011, la Superintendencia Financiera de Colombia le otorgó autorización de funcionamiento.

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. tiene por objeto el ejercicio de todas o algunas de las actividades legalmente permitidas a las Compañías de Financiamiento. En desarrollo de estas, podrá celebrar y ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que rigen para cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan una relación de medio afín con las actividades principales de su objeto social y que sean necesarias o convenientes para la obtención de los fines que persigue la sociedad.



Signatory of:



Principles for Responsible Investment

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

A 31 de diciembre de 2024 operaba con 221 empleados, ubicados en la oficina principal de Bogotá y en las agencias de Medellín, Cali, Bucaramanga, Barranquilla, Pereira y Soacha. A 31 de diciembre de 2023 operaba con 212 empleados.

El capital autorizado de la compañía, mediante Escritura Pública 2999 del 28 de diciembre de 2012 de la Notaría 36 del círculo de Bogotá, fue incrementado a \$60.000.000 (a 2011 era \$23.400.000) y el capital suscrito y pagado a 31 de diciembre de 2024 es \$36.061.235.

2. Datos Relevantes

Calificación: BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó su calificación de AAA de los Bonos Hipotecarios Sociales por \$300,000,000,000 pesos colombianos a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. La calificación del emisor es AA-, BRC1+.

La calificación de los Bonos Hipotecarios Sociales de Credifamilia 2024 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) 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.

Por otra parte, el primer bono hipotecario social emitido por Credifamilia se lanzó bajo su marco para emisiones de bonos hipotecarios etiquetados como sociales. Sustainable Fitch considera que el bono hipotecario social de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. está alineado a los Principios de los Bonos Sociales (SBP; Social Bond Principles) de la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (ICMA; International Capital Market Association). Sustainable Fitch afirma que este bono estará alineado a los SBP de la ICMA y que su alineación es “Excelente”.

Credifamilia creó el marco de deuda para definir los compromisos del bono analizado y de otros bonos hipotecarios sociales a emitir en el futuro. El marco se basa en los cuatro pilares relevantes establecidos en los principios de la ICMA: uso de los recursos, el proceso de selección y evaluación de proyectos, la gestión de los fondos y el reporte, los cuales se aplican a este bono. La totalidad de los recursos provenientes de la colocación del bono será destinada a originar créditos hipotecarios para acreedores de bajo poder adquisitivo, quienes buscan financiar por primera vez la adquisición de nuevas viviendas de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritaria (VIP) en Colombia. En opinión de Sustainable Fitch, el impacto social generado por el uso de los fondos es excelente, debido a que contribuirá a aliviar las desigualdades sociales y de acceso a vivienda digna para la población vulnerable en Colombia.

3. Entorno Económico

En Colombia, en línea con la tenencia mundial hacia una postura de política monetaria más flexible, durante el segundo semestre de 2024, el Banco de la República (BR) recortó la tasa repo en -175pb a 9.50%. Es de destacar que, en la reunión de diciembre, el BR optó por recortar la tasa en una magnitud menor a la anticipada por los analistas (-25pb vs. -50pb), destacando sobre la necesidad de “mantener especial cautela” para garantizar la convergencia de la inflación a la meta y “mitigar” las presiones sobre la tasa de cambio.

En el semestre, el comportamiento de la inflación fue favorable, registrando un ritmo de ajuste más rápido al previsto por los analistas, en particular, la inflación bajó -198pb a 5.20%. Por su parte, la medición de inflación básica que excluye alimentos y regulados bajó -86pb a 5.15%, cifra que da cuenta de la ausencia de presiones de inflación por el lado de la demanda agregada. En el semestre, la inflación de bienes marcó un nuevo mínimo local y bajó 81pb a 0.62%, mientras la inflación de servicios, si bien registró un ajuste a la baja de -92pb, continuó manteniéndose por niveles elevados de 7%.



Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

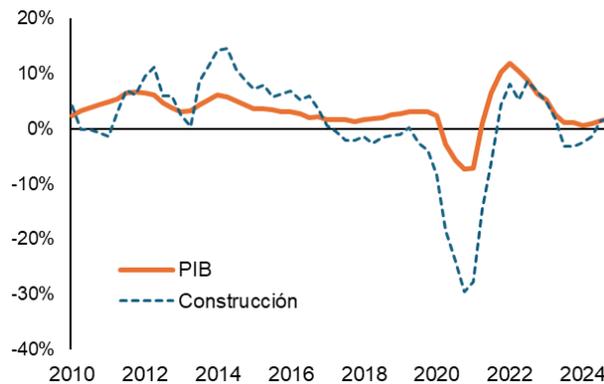
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

Por su parte, el ritmo de recuperación del PIB se mantuvo bien encaminado, con corte a diciembre la ventana de doce meses del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) creció 1.9% frente a 0.9% registrado en junio de 2024. En este sentido, la economía continuó cerrando los excesos de capacidad instalada, en particular, la tasa de desempleo nacional ajustada por estacionalidad (SA) bajó desde 10.7% a 9.7%. Así, el diferencial positivo de la tasa de desempleo SA frente al nivel no-acelerador de inflación (NAIRU) se cerró parcialmente desde 84pb a 27pb.

4. Entorno sectorial

El sector de la construcción en Colombia enfrentó un panorama desafiante en 2024, caracterizado por la moderada reactivación económica, desafíos persistentes en el ámbito de la demanda y financieros como tasa de interés crédito constructor, crédito hipotecario, costos de insumos esenciales como concreto, acero, costo de la mano de obra, inflación e incertidumbre política.

PIB vs. PIB de la construcción (12 meses, Var. % anual)



Fuente: DANE. Investigaciones Económicas y Análisis de Mercados Banco de Bogotá.

Las cifras muestran que el PIB de la construcción creció en 1.9%. La construcción de carreteras y obras públicas aportó +2.8pp y las actividades especializadas de ingeniería +0.3pp, mientras la construcción de edificaciones residenciales y no-residenciales le restó -1.3pp. Los inicios de vivienda nueva cayeron -15% a 171.6 mil unidades en 2024. Los inicios de vivienda No-VIS cayeron -21% y aportaron -7.8pp a la caída de los inicios totales, mientras los inicios de vivienda VIS cayeron -12% y aportaron -7.2pp. En el año se terminaron 189.2 mil viviendas nuevas, registrando un crecimiento de +2% frente al año anterior. Las terminaciones de vivienda VIS crecieron +6%, mientras las terminaciones de vivienda No-VIS cayeron -4%. Los precios de la vivienda nueva aumentaron 9.1% en el 4T2024, desacelerando frente al registro de los tres trimestres anteriores (promedio: 11.1%), pero manteniéndose por encima del promedio de los últimos 5 años (7.7%).

Los créditos de vivienda registraron descensos moderados en casi todas las modalidades. Las tasas de los créditos denominados en pesos bajaron en promedio -27pb a 11.2% y 11.3%, para la compra de vivienda VIS y No-VIS, respectivamente. Durante el trimestre los bancos comerciales ajustaron ligeramente las tasas de los créditos para construcción y compra de vivienda. Por el lado de los créditos de construcción, la tasa de los créditos denominados en pesos para vivienda de interés social (VIS) y No-VIS se mantuvieron estables en 11.0% y 10.8%, respectivamente. Por su parte, los créditos de construcción denominados en UVR aumentaron 19pb a 9.5% en la vivienda VIS, mientras para la vivienda No-VIS bajaron -24pb a 7.6%. Las tasas de los créditos de vivienda registraron descensos en casi todas sus modalidades. En particular, las tasas de los créditos de vivienda denominados en pesos bajaron en promedio -27pb a 11.2% y 11.3%, para los casos de la vivienda VIS y No-VIS. Mientras para los créditos denominados en UVR se mantuvieron prácticamente estables en 6.0% y 7.4% en la vivienda VIS y No-Vis, respectivamente.

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

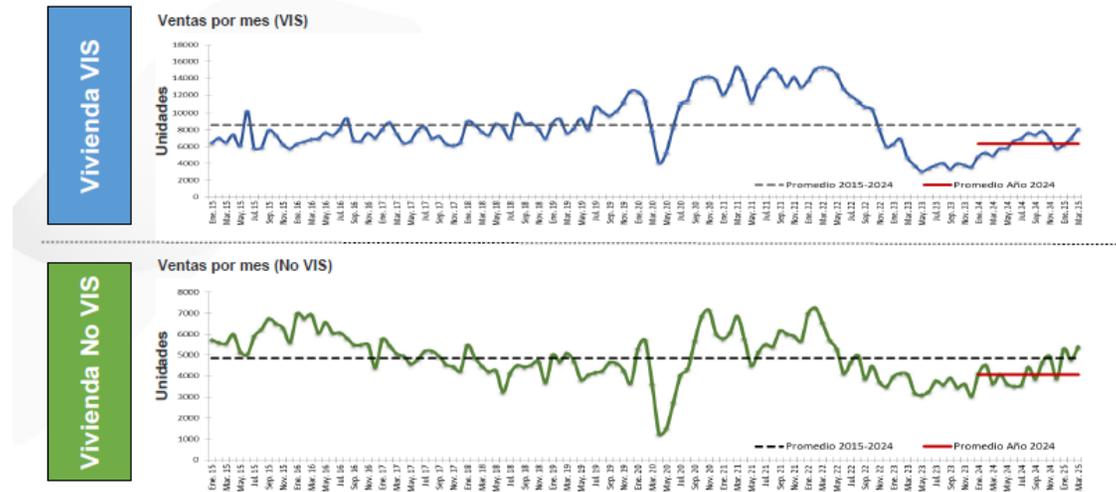


Signatory of:



Principles for Responsible Investment

En diciembre de 2024, el indicador de disposición a comprar vivienda de Fedesarrollo aumentó +22 puntos (p) frente al año anterior, jalonado por aumentos de +26p, +31p y 35p en las ciudades de Bogotá, Medellín y Bucaramanga. A nivel nacional y por nivel socioeconómico la mayor ganancia la registró el estrato bajo (+27p) seguido por el medio (+17p) y alto (+14p).



Fuente: Galería Inmobiliaria

2025 trae los siguientes retos:

- Aumento en los costos de construcción (materiales, salarios, financiación). Planteamientos a posibles aranceles a materiales de construcción cruciales para el sector, materiales electrónicos y componentes tecnológicos. Aproximadamente entre el 40% y el 50% de los materiales que se usan para esta actividad son importados, inclusive un porcentaje más alto para proyectos estrato 5 y 6 o de un perfil alto donde los acabados son importados.
- Proyectos pre-vendidos con precios pactados que ya no cubren costos. Capacidad de compra de las personas limitada y que en ocasiones no cumplen capacidad financiera para aprobación de crédito. Proyectos vendidos en SLMMLV con incrementos en el precio anual del inmueble, generando desbalances para cubrir estos costos.
- Costos financieros aun elevados que afectan la rentabilidad de los proyectos y el apalancamiento de los compradores

A pesar de estos desafíos, 2025 se proyecta como un año para consolidar la recuperación del sector. En la medida que la inflación continúe cediendo y los costos de financiación se reduzcan, los hogares y empresas dinamizarán el segmento de la construcción de edificaciones. El rol del Gobierno será clave tanto en edificaciones residenciales, a través del robustecimiento de los programas de vivienda, como en obras civiles debido a la construcción de importantes proyectos de infraestructura social y de transporte.

5. Situación Financiera

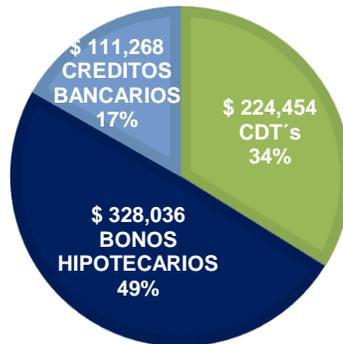
Activo: al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$776.343 millones de pesos colombianos creciendo 0.002% frente a diciembre de 2023

COMPOSICION DEL ACTIVO



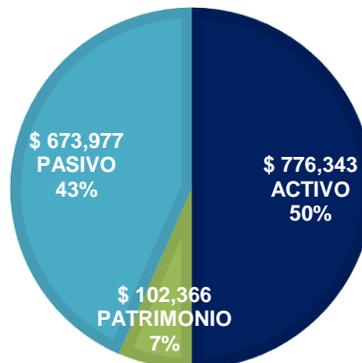
Pasivo: al terminar el segundo semestre de 2024 el total de pasivos de Credifamilia S.A. es de \$673.977 millones de pesos colombianos decreciendo 0.4% con relación a diciembre de 2023.

FUENTES DE FONDEO



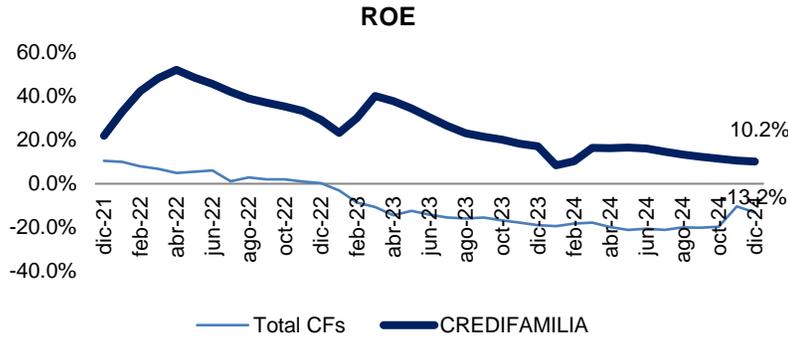
Patrimonio: para el final del segundo semestre de 2024 el total del patrimonio de Credifamilia S.A alcanza los \$102.366 millones de pesos colombianos subiendo 2.8% frente a diciembre de 2023.

ESTRUCTURA DE BALANCE

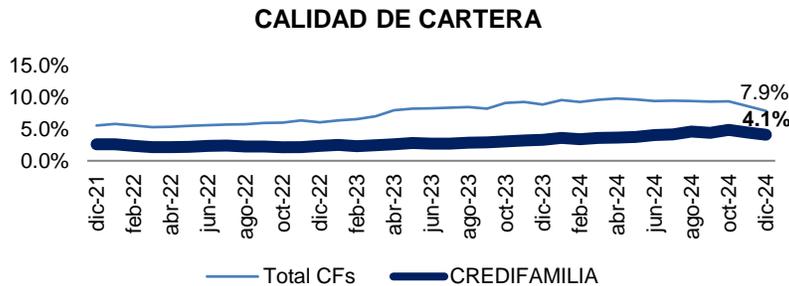


Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

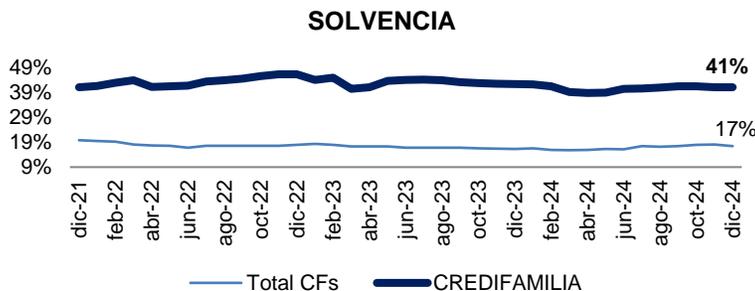
Resultados: al término del segundo semestre de 2024 la utilidad de Credifamilia S.A fue de \$10.431 millones de pesos colombianos con una variación de -39% frente a diciembre de 2023. La rentabilidad se mantiene por encima del promedio de las compañías de financiamiento comercial: 10.2% vs -13.2%.



Calidad de cartera: con corte a diciembre de 2024, Credifamilia S.A. mantiene un indicador de calidad de cartera vencida por debajo del sector, con una leve mejora en el segundo semestre de 2024: 4.1% frente a 7.9% de la industria. Su modalidad principal es la de vivienda la cual cuenta con garantía idónea a través de las hipotecas.



Solvencia: al cerrar diciembre de 2024, Credifamilia S.A. obtiene una relación de solvencia (41%) por encima del límite regulatorio (10.5%) y superior a la del sector de las compañías de financiamiento comercial (17%).



Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Signatory of:



Principles for Responsible Investment

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
 Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

6. Conclusiones

Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de los Bonos Hipotecarios Sociales 2024 emitidos por Credifamilia S.A., considera que las cifras financieras presentadas con corte a diciembre de 2024 reflejan los resultados consistentes que ha tenido la compañía históricamente y el compromiso con sus grupos de interés para ser una entidad sostenible y enfocada en el desarrollo de su objeto social. Su calidad de cartera se mantiene en niveles adecuados y a pesar de una disminución en sus utilidades, el comportamiento sigue siendo destacado frente a sus pares del sector.

El panorama económico y sectorial, aunque con mejores perspectivas para 2025 sigue siendo retador. Sin embargo, no se prevén riesgos adversos que impacten de manera significativa la operación del emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas a través de la emisión de Bonos Hipotecarios Sociales.

7. Fuentes

- Credifamilia: <http://www.credifamilia.com/>
- Superintendencia Financiera de Colombia: <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- BRC Ratings: <http://www.brc.com.co/>
- Sustainable Fitch <https://www.sustainablefitch.com/>
- Galería Inmobiliaria <https://lagaleriainmobiliaria.com/>
- Camacol <https://camacol.co/>
- Asobancaria <https://www.asobancaria.com/>
- Investigaciones económicas y análisis de mercados Banco de Bogotá

Cualquier inquietud adicional al respecto, para lo cual se podrá comunicar con Giovanni Alexander Rodriguez Florez al teléfono 3485400 ext. 8688, correo electrónico grodriguez@fidubogota.com o por Juan Pablo Fajardo Simbaqueba, Coordinador de Fiducia Privada, correo electrónico jfajardos@fidubogota.com.

Atentamente,

CESAR ALBERTO GIL CHAVEZ
DIRECTOR FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. Actuando en calidad de REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS



Signatory of:



Principles for Responsible Investment

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co