

INFORME DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS

01/01/2024 – 30/06/2024

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.
Serie	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
Tasa Máxima de Intereses	5,5% 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.

A 30 de junio de 2024 operaba con 215 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 30 de junio de 2024 es \$36.061.235.



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

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

El dato del PIB para el segundo trimestre de 2024 evidenció una recuperación de la economía respecto a los trimestres anteriores, registrando la tasa de crecimiento más alta de los últimos cinco trimestres (2.1%). Por el lado de la demanda agregada, todos los componentes del gasto del PIB se reportaron al alza. El consumo de los hogares creció 1.5%, el gasto del Gobierno creció 2.0%, el componente de inversión del PIB creció 1.7%, mientras las exportaciones y las importaciones crecieron 4.8% y 2.2%, respectivamente.

Entre tanto, en julio, el mercado laboral colombiano se recuperó parcialmente frente a los datos registrados en el primer semestre de 2024. La tasa de desempleo nacional desestacionalizada bajó 65 puntos básicos (pb) a 10.0% entre junio y julio de 2024, explicado por un aumento más que proporcional de la Tasa de Ocupación (i.e. demanda laboral) de 60pb a 57,7% frente al aumento de la Tasa Global de Participación (i.e. oferta laboral) de 20pb a 64,1%.

Por su parte, la inflación total anual, luego de tres meses en niveles alrededor de 7.20% se moderó hasta 6.86% en julio. Por su parte, el IPC que excluye alimentos se moderó 40 puntos básicos (pb) hasta 7.24% y el IPC que excluye alimentos y regulados bajó 20pb a 5.81%.

Al cierre del mes de agosto, se reunió la Junta Directiva de Banco de la República (JDBR), sin embargo, tal como estaba pactado en el cronograma de la entidad, no se llevó a cabo ninguna decisión en tasa de intervención. En cualquier caso, la JDBR anunció un recorte del requerimiento de encaje sobre los depósitos de los establecimientos de crédito en el Banco de la República (BR).

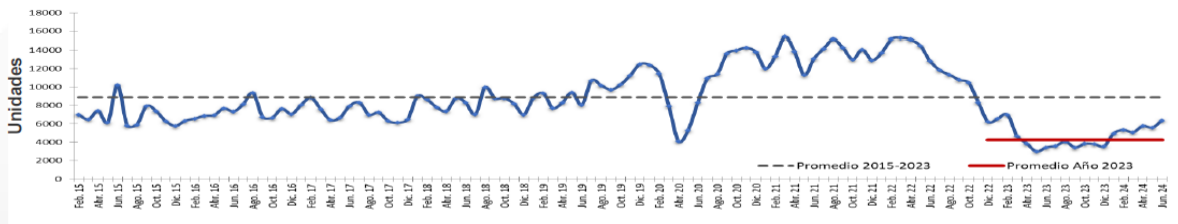
En particular la JDBR, redujo desde 8% a 7% los requerimientos de depósitos de cuentas de ahorro y corrientes, y también desde 3.5% a 2.5% los requerimientos de depósito para los CDT con plazo menor a 18 meses.

4. Entorno sectorial

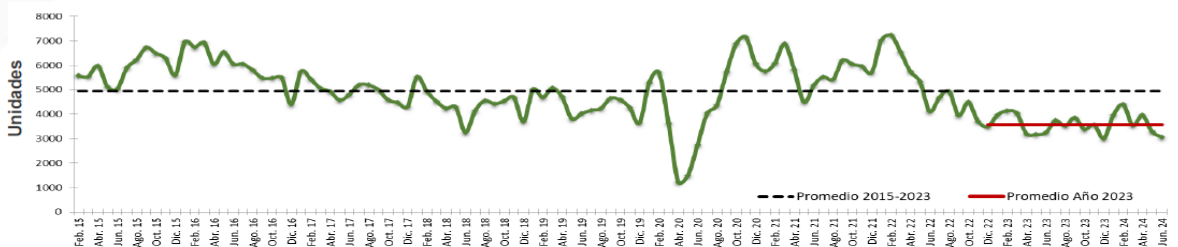
El sector de la construcción en Colombia enfrenta un panorama desafiante en 2024, caracterizado por la desaceleración económica y desafíos persistentes en el ámbito de la demanda y financieros como: tasa de interés crédito constructor, crédito hipotecario, costos de insumos esenciales como concreto, acero, costo de la mano de obra, inflación y la reforma tributaria que está en proceso.

El sector al cierre del primer semestre de 2024, especialmente en edificaciones, muestra una leve recuperación en el crecimiento en ventas, sobre todo en el segmento VIS, pero aún el segmento No Vis no presenta una evolución positiva. Este sigue afectado debido a la disminución en la inversión, tasas de interés que no han bajado lo suficiente y un debilitado mercado laboral. La inflación, aunque en desaceleración, sigue afectando el costo de financiamiento. La oportunidad y asertividad de los subsidios de vivienda seguirán ayudando a reducir el desistimiento, especialmente en el mercado VIS.

Ventas por mes (VIS)



Ventas por mes (No VIS)



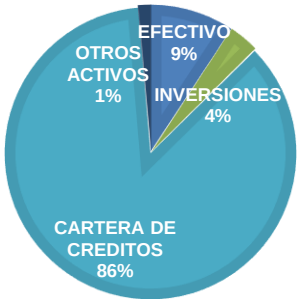
Fuente: Galería Inmobiliaria

Si bien la coyuntura actual ha moderado el dinamismo del sector de la construcción, 2024 se constituye como un año de oportunidades para su recuperación toda vez que, en la medida en que la inflación continúe cediendo y los costos de financiación se reduzcan, los hogares y empresas dinamizarán el segmento de la construcción de edificaciones. De igual manera, el rol del Gobierno será clave, tanto en edificaciones residenciales, a través del robustecimiento de los programas de vivienda, como en cuanto a las obras civiles, a través de la construcción de importantes proyectos de infraestructura social y de transporte.

5. Situación Financiera

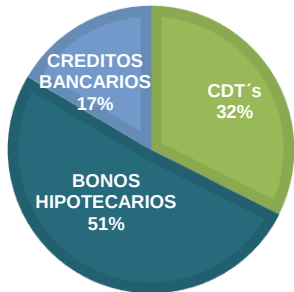
Activo: al finalizar el primer semestre de 2024 el total de activos de Credifamilia S.A. asciende a \$808.621 millones de pesos colombianos creciendo 4.2% frente a diciembre de 2023

COMPOSICION DEL ACTIVO



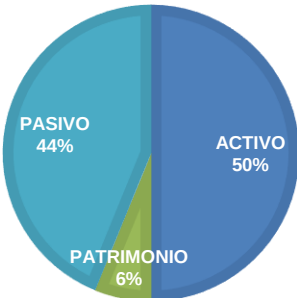
Pasivo: al terminar el primer semestre de 2024 el total de pasivos de Credifamilia S.A. es de \$708.933 millones de pesos colombianos creciendo 4.8% con relación a diciembre de 2023.

FUENTES DE FONDEO

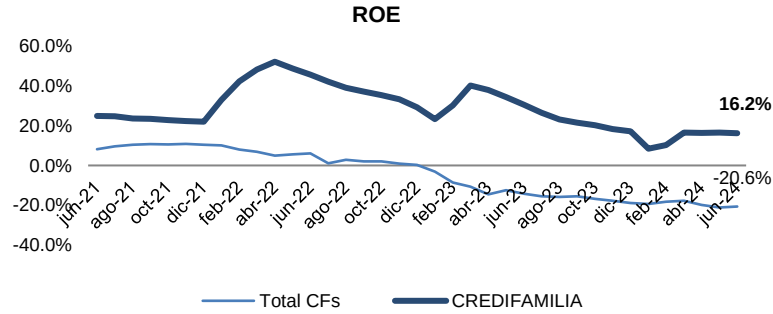


Patrimonio: al finalizar el primer semestre de 2024 el total del patrimonio de Credifamilia S.A. asciende a \$99.688 millones de pesos colombianos subiendo 0.1% frente a diciembre de 2023.

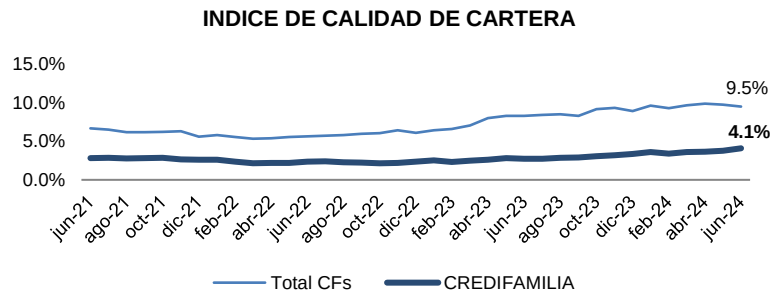
ESTRUCTURA DE BALANCE



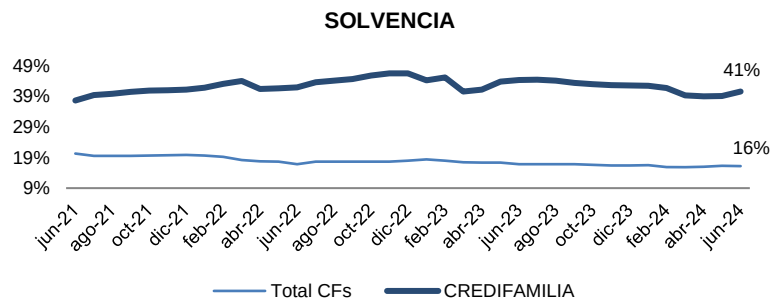
Resultados: al terminar el primer semestre de 2024 la utilidad de Credifamilia S.A. asciende a \$7.753 millones de pesos colombianos con una variación de -43.2% frente a junio de 2023. La rentabilidad se mantiene por encima del promedio de las compañías de financiamiento comercial: 16.2% vs -20.6%.



Calidad de cartera: con corte a junio de 2024, Credifamilia S.A. mantiene un indicador de calidad de cartera vencida por debajo del sector, aunque con un leve incremento en el primer semestre de 2024: 4.1% frente a 9.5% del sector. Su modalidad principal es la de vivienda la cual cuenta con garantía idónea a través de las hipotecas.



Solvencia: al terminar junio de 2024, Credifamilia S.A. mantiene una relación de solvencia (41%) por encima del límite regulatorio (9%), y superior a la del sector de las compañías de financiamiento comercial (16%).



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 a corte de junio de 2024 reflejan los buenos resultados que ha tenido la compañía históricamente y su compromiso con sus grupos de interés para ser una entidad sostenible y comprometida con el desarrollo de su objeto social.

A pesar del entorno económico y sectorial retador, 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/>

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 Nidia Andrea Rueda Rodriguez, Coordinadora de Fiducia Privada, al mismo teléfono ext. 8815-3164216337, correo electrónico nrueda@fidubogota.com.

Atentamente,

JULIAN GARCIA SUAREZ

C.C. 16.794.858

Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. Actuando en calidad de REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS