

Reporte de calificación

EMISIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS SOCIALES PARA SEGUNDO MERCADO HASTA POR \$300,000,000,000 A CARGO DE CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Contactos:

Andrés Felipe Palacio Llinás

andres.felipe.p@spglobal.com

Andrés Marthá Martínez

andres.martha@spglobal.com

EMISIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS SOCIALES PARA SEGUNDO MERCADO HASTA POR \$300,000,000,000 A CARGO DE CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.

Monto total calificado:	COP300,000 millones.
Monto total colocado:	Pendiente por emitir.
Serie:	Serie BS (en UVR).
Valor nominal:	En UVR: hasta 10,000 unidades.
Plazo:	15 años
Rendimiento:	Según el Aviso de Oferta Pública Correspondiente
Pago de capital e intereses:	El capital y los rendimientos de los Bonos Hipotecarios Sociales se pagarán mensualmente (Mes vencido) conforme a la Tabla de Amortizaciones de la respectiva emisión.
Administrador:	Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A.
Representante legal de los tenedores:	Fiduciaria Bogotá S.A. Sociedad Fiduciaria.
Estructurador:	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Agentes colocadores:	Credicorp Capital Colombia, Corredores Davivienda y BTG Pactual.
Garantías:	Garantía general: Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. Garantía específica: Activos subyacentes que respaldan la emisión. Garantía adicional: Garantía de la Nación – FNG, conforme con la Ley 546 de 1999 y el decreto 347 de 2023. La garantía cubre el valor del capital y los intereses de los Bonos Hipotecarios– Credifamilia 2024.

I. ACCIÓN DE CALIFICACIÓN:

BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV confirmó la calificación de AAA a los Bonos Hipotecarios Sociales para segundo mercado hasta por \$300,000,000,000 pesos colombianos (COP) a cargo de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante, Credifamilia)

II. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN:

Esta revisión extraordinaria se basó en la actualización del Aviso de Oferta Pública de la emisión de bonos hipotecarios sociales hasta por COP300,000,000,000 a cargo de Credifamilia, en la que definió que la oferta se realiza para una serie de Bonos Hipotecarios Sociales.

La calificación de los Bonos Hipotecarios Sociales de Credifamilia 2024 (en adelante, BHS Credifamilia 2024) se deriva de nuestra calificación de capacidad de pago de Credifamilia (AA-, BRC 1+) y de la garantía adicional 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). Dicha garantía corresponde a lo que dice el artículo 30 de la Ley 546 de 1999 y el decreto 347 de 2023 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual estableció la transferencia de la administración de las garantías otorgadas a los bonos hipotecarios para financiar cartera de vivienda hacia el Fondo Nacional de Garantías (en adelante, FNG) desde Fogafin.

Según el prospecto de colocación, la emisión de los bonos hipotecarios constituye una obligación personal, directa e incondicional de Credifamilia de pagar los rendimientos y el capital de dichos títulos. Entre tanto,

BONOS HIPOTECARIOS SOCIALES SEGUNDO MERCADO A CARGO DE CREDIFAMILIA HASTA POR \$300,000,000,000

la garantía específica de los bonos hipotecarios la constituirán créditos hipotecarios que se originen con los recursos de la emisión.

Cabe resaltar que 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. Este elemento lo incorporamos favorablemente en nuestro análisis del riesgo legal relacionado con la separación patrimonial efectiva ante un evento de liquidación del emisor.

La emisión no establece mecanismos para que los tenedores de los bonos tengan mayor prioridad respecto a otras obligaciones que Credifamilia mantenga o contraiga durante la vida de la emisión. Por su parte, el prospecto de colocación no estableció condicionamientos financieros (*covenants*).

De acuerdo con el contrato de garantía con el FNG, ante un evento de incumplimiento de Credifamilia, la garantía cubrirá un valor máximo que equivale al servicio de la deuda, con una cobertura que no excederá en ningún caso el saldo de capital y de los intereses. La 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 la cartera subyacente o en el evento de la liquidación del emisor.

En línea con lo anterior, el concepto legal independiente de la firma Gómez-Pinzón Abogados S.A.S. expresa: *“los Documentos de Garantía (i) [han sido debidamente celebrados];(ii) constituyen una Garantía Adicional (según este término se define en el Prospecto de la Emisión) desde la fecha del Certificado de la Garantía por tratarse de un compromiso gubernamental al ser emitida por la Nación a través del Garante; y (iii) constituye una garantía total o parcial independiente, a primer requerimiento e irrevocable otorgada por el Garante”*.

La calificación de la emisión se ubica tres niveles (*notches*) por encima de la de Credifamilia y está en línea con la capacidad de pago de la Nación. Por su parte, la calificación de Credifamilia se fundamenta en el rápido ritmo de crecimiento de su cartera, apalancado en una exitosa estrategia digital en vivienda VIS, que le ha permitido a la compañía generar un volumen de activos suficiente para mantener una estructura de negocio rentable y sostenible. En nuestra opinión, Credifamilia cuenta con una capacidad patrimonial adecuada para enfrentar escenarios de pérdidas imprevistas, al tiempo que respalda su estrategia de crecimiento.

Para obtener mayor información sobre la calificación de deuda de largo plazo de AA- y de deuda de corto plazo de BRC 1+ de Credifamilia, confirmadas por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV en el Comité Técnico del 16 de agosto de 2023, visite nuestra página web <http://brc.com.co/>, o bien haga clic [aquí](#).

III. ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN:

De acuerdo con el prospecto de colocación, los BHS Credifamilia 2024 son títulos de contenido crediticio emitidos bajo la modalidad de títulos a la orden, totalmente desmaterializados. Los bonos estarán denominados en unidades de valor real (UVR), la inversión mínima será equivalente a un bono hipotecario, de 10,000 UVR y el plazo de la emisión será de 15 años. La cantidad de bonos hipotecarios a emitir será definida al momento de la emisión de cada lote en el Aviso de Oferta Pública respectivo.

Credifamilia establecerá en el Aviso de Oferta Pública el mecanismo de adjudicación de los bonos, el cual podrá ser mediante subasta holandesa, demanda en firme, o construcción del libro de ofertas.

**BONOS HIPOTECARIOS SOCIALES SEGUNDO MERCADO A CARGO DE CREDIFAMILIA HASTA
POR \$300,000,000,000**

El capital y los rendimientos de los bonos se pagarán mensualmente (mes vencido) según la tabla de amortizaciones de la respectiva emisión. Además, la metodología de pago del capital y los rendimientos de los bonos contempla primero realizar pagos de capital para amortizar la serie, después, los pagos de rendimientos, y por último, la amortización extraordinaria, si corresponde. Según el prospecto de colocación, los títulos tendrán amortizaciones extraordinarias cuando los flujos de recaudo de la cartera que sirve como garantía específica sean mayores a los valores contractuales de los bonos.

Los eventos que pueden derivar en una amortización extraordinaria de los bonos abarcan, entre otros, los señalados en el numeral 4.1.2.2. del prospecto de colocación: el prepago de los créditos hipotecarios que constituyen la garantía específica, el pago del seguro que ampara un inmueble que sirve de garantía a los créditos de la garantía específica, y el ejercicio de la opción de prepago, al precio de ejercicio, conforme lo previsto en la sección 1.12 del prospecto.

El FNG es el administrador de las garantías adicionales provistas por la Nación para bonos dirigidos a la financiación de vivienda, de acuerdo con la normatividad vigente. El fondo es una sociedad anónima de economía mixta, del orden nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). La entidad respalda los créditos que desembolsan las entidades financieras a las micro, pequeñas y medianas empresas del país (personas naturales o jurídicas), que pertenezcan a cualquier sector de la economía, siempre y cuando el destino de los recursos sea distinto de la financiación de la actividad agropecuaria primaria.

En referencia a la separación patrimonial del activo subyacente, el concepto legal independiente de Gómez-Pinzón Abogados S.A.S. señala:

“De acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 9 de la Ley 546 de 1999, los créditos que obtengan financiación mediante los Bonos no podrán ser vendidos, ni cedidos o transferidos de ninguna manera, ni sometidos a ningún gravamen, ni utilizados como garantías por el Emisor de los respectivos bonos; con excepción a las disposiciones del artículo 10 de la Ley 546 de 1999. Adicionalmente, en virtud de lo establecido en el mismo artículo 10, los créditos financiados mediante los Bonos, los fondos recaudados para aplicar a los mismos y las garantías o derechos que los amparen o respalden, pertenecen a los Tenedores de los Bonos y no al Emisor en liquidación. En consecuencia, los créditos hipotecarios que respaldan los Bonos no constituyen prenda general de los acreedores del Emisor y están excluidas de la masa de bienes del Emisor para efectos legales. Por lo anterior, los acreedores del Emisor, distintos de los Tenedores de los Bonos, no podrán iniciar una demanda con el fin de perseguir los Activos Subyacentes que respaldan los Bonos (según este término se define en el Prospecto de Emisión).”

Ahora bien, la opinión legal independiente indica algunas limitaciones y observaciones en cuanto a la exigibilidad de las obligaciones de un deudor, en tanto *“la Ley Aplicable colombiana ordena preferencias y privilegios en favor de las autoridades fiscales y de los trabajadores y considera ineficaz cualquier cláusula que tenga como objeto restringir los derechos del Emisor para iniciar este tipo de procedimientos”*. Si bien lo anterior constituye un riesgo derivado del marco jurídico local, el cual podría implicar una interrupción de pago de los bonos hipotecarios ante un escenario de toma de posesión del emisor por parte de la SFC, consideramos que la cobertura de la garantía adicional del FNG por el total de capital e intereses mitiga este riesgo y permite que la emisión alcance la máxima calificación crediticia.

BONOS HIPOTECARIOS SOCIALES SEGUNDO MERCADO A CARGO DE CREDIFAMILIA HASTA POR \$300,000,000,000

Conforme a lo establecido en el prospecto de colocación, la garantía adicional es de última instancia, lo que implica que solo procederá una vez el emisor haya agotado todos los mecanismos ordinarios y extraordinarios de liquidez. El pago de la garantía conlleva la subrogación legal del FNG en los derechos de los tenedores de los bonos hipotecarios frente al emisor.

En el evento de liquidación del emisor, según lo indicado en el prospecto de colocación, Credifamilia o el representante legal de los tenedores de bonos deberá informar a la SFC para que esta, a su vez, convoque a la correspondiente Asamblea General de Tenedores de Bonos con el objetivo de tomar la decisión en evento de liquidación. Dicha decisión podrá ser enajenar el activo subyacente de la respectiva emisión y cancelar los bonos correspondientes o ceder la administración del activo subyacente a otro establecimiento de crédito o a una fiduciaria (en su calidad de administrador de patrimonios autónomos). En este último evento, el cesionario solo será responsable de la administración de los flujos de la cartera para efectuar el correspondiente servicio de la deuda.

Según el contrato de garantía, la garantía estará vigente cuando se ceda el contrato de administración de cartera, incluso en el evento de la liquidación del emisor. Sin embargo, el nuevo establecimiento de crédito deberá cumplir los requisitos legales establecidos para acceder a la garantía.

En caso de que la Asamblea de Tenedores de Bonos no tome una decisión dentro del término de 90 días, los activos subyacentes se reintegrarán a la masa de la liquidación del emisor. Este escenario implicaría un detrimento de la efectividad de la garantía específica para los tenedores de los bonos hipotecarios, riesgo que consideramos cubierto por la garantía adicional del FNG.

En relación con la ejecución de la garantía, con base en el concepto legal independiente, el contrato de garantía y el prospecto de colocación, concluimos que el pago de la garantía podrá ejecutarse cuando el representante legal de Credifamilia avise dentro de diez días hábiles de anticipación a la fecha de pago al FNG que no dispone de los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda de los bonos hipotecarios. En el caso de que no se avise al FNG, Deceval tiene la obligación de informar a dicha entidad sobre el evento de incumplimiento, de forma que esta última pagaría a los tenedores de los Bonos Hipotecarios Credifamilia 2024 hasta diez días hábiles posteriores al incumplimiento en el pago, factor que está incorporado en la calificación asignada.

IV. FACTORES PARA MODIFICAR LA CALIFICACIÓN:

Qué podría llevarnos a confirmar la calificación

- El mantenimiento de la garantía adicional que proporciona el Gobierno nacional a través del FNG, o la entidad estatal designada para tal fin, así como sus condiciones.

Qué podría llevarnos a bajar la calificación

- El deterioro sustancial de la situación fiscal del Gobierno nacional, que disminuya su capacidad para respaldar la emisión a través de la garantía adicional que ofrece por intermedio del FNG, o la entidad estatal que se establezca por parte de la Nación.

V. INFORMACIÓN ADICIONAL:

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2512
Fecha del comité	18 de marzo de 2024
Tipo de revisión	Revisión extraordinaria
Emisor	Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.
Miembros del comité	María Carolina Barón Buitrago
	Andrés Marthá Martínez
	María Soledad Mosquera Ramírez

Historia de la calificación

Calificación inicial Ene./24: AAA

La visita técnica para el proceso de calificación se realizó con la oportunidad suficiente por la disponibilidad del emisor o entidad y la entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV.

BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada por la entidad.

El análisis contenido en este documento se basa en la información del documento de Prospecto de colocación, los borradores del contrato de garantía y del certificado de garantía entre Credifamilia Compañía de financiamiento S.A y el FNG. Por su parte, la información financiera incluida en este reporte se basa en los estados financieros auditados y no auditados de los últimos dos años y el corte de la información es diciembre de 2023.

A la fecha de este reporte, la emisión aquí mencionada aún no ha sido colocada en el mercado. Si a la fecha de colocación definitiva surgieran cambios en los supuestos analizados o que se ubicaran fuera los rangos o variables considerados para otorgar la calificación, o si estos cambios se relacionaran a aspectos tales como, por ejemplo, tasas de interés, plazos o alguna de las consideraciones expuestas en este documento o implicarán cambios substanciales en los documentos legales soporte de la operación y conocidos por BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores, la calificación otorgada podría cambiar.

En caso de tener alguna inquietud en relación con los indicadores incluidos en este documento, puede consultar el glosario en www.brc.com.co

BONOS HIPOTECARIOS SOCIALES SEGUNDO MERCADO A CARGO DE CREDIFAMILIA HASTA POR \$300,000,000,000

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

VI. ESTADOS FINANCIEROS:

Datos en COP Millones						ANALISIS HORIZONTAL			
BALANCE GENERAL	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	Variación % Dic-21 / Dic-22	Variación % Dic-22 / Dic-23	Variación % Pares Dic-22 / Dic-23	Variación % Sector Dic-22 / Dic-23
Activos									
Disponible	15,112	24,542	36,915	62,150	62,422	68.4%	0.4%	6.6%	10.5%
Posiciones activas del mercado monetario	-	-	-	-	-	-	-	415.8%	22.6%
Inversiones	18,344	12,320	3,448	14,561	25,204	322.3%	73.1%	8.6%	4.6%
Valor Razonable	791	10,934	636	5,051	1,009	694.4%	-80.0%	20.1%	20.8%
Instrumentos de deuda	-	10,145	-	4,384	-	-	-100.0%	20.3%	21.7%
Instrumentos de patrimonio	791	789	636	667	1,009	4.9%	51.3%	-47.0%	13.2%
Valor Razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	-	-	-	36.0%	3.1%
Instrumentos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	43.0%	5.0%
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	6.7%	-10.5%
Costo amortizado	17,553	1,386	2,812	9,489	23,661	237.4%	149.4%	-22.2%	-13.6%
En subsidiarias, filiales y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	0.6%	-9.0%
A variación patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	9.8%
Entregadas en operaciones	-	-	-	-	-	-	-	326.0%	41.9%
Mercado monetario	-	-	-	-	-	-	-	14407.7%	42.5%
Derivados	-	-	-	-	-	-	-	14.1%	38.7%
Derivados	-	-	-	-	-	-	-	-27.9%	9.3%
Negociación	-	-	-	-	-	-	-	-27.9%	11.8%
Cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-43.0%
Otros	-	-	-	21	534	-	2479.8%	-83.5%	-18.6%
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-108.5%	-137.9%
Cartera de créditos y operaciones de leasing	399,550	454,657	523,585	576,162	675,214	10.0%	17.2%	-2.8%	1.6%
Comercial	-	-	1,975	2,731	960	38.3%	-64.8%	-3.4%	2.3%
Consumo	2,791	2,012	1,114	6,433	2,340	477.4%	-63.6%	-15.6%	-2.5%
Vivienda	406,481	466,126	529,684	588,239	697,004	11.1%	18.5%	11.5%	8.3%
Microcrédito	-	-	-	-	-	-	-	-49.5%	11.5%
Deterioro	9,697	11,974	14,342	16,719	(20,678)	16.6%	-223.7%	-216.7%	-213.8%
Deterioro componente contraciclico	25	25	32	164	(55)	415.0%	-133.4%	-126.0%	-170.4%
Otros activos	8,053	8,825	9,652	10,702	13,490	10.9%	26.1%	24.1%	11.4%
Bienes recibidos en pago	-	-	58	91	188	56.9%	106.0%	431.5%	30.4%
Bienes resituidos de contratos de leasing	-	-	-	-	-	-	-	30.0%	36.2%
Otros	8,053	8,825	9,594	10,611	13,302	10.6%	25.4%	22.8%	11.0%
Total Activo	441,059	500,344	573,601	663,574	776,331	15.7%	17.0%	2.2%	3.8%
Pasivos									
Depósitos	30,482	45,719	105,994	174,144	218,785	64.3%	25.6%	7.9%	8.1%
Ahorro	62	56	50	45	43	-9.8%	-3.6%	-13.0%	-4.3%
Corriente	-	-	-	-	-	-	-	-12.1%	-6.4%
Certificados de depósito a termino (CDT)	30,421	45,664	105,944	174,099	218,742	64.3%	25.6%	42.2%	30.3%
Otros	-	-	-	-	-	-	-	11.5%	9.7%
Créditos de otras entidades financieras	4,490	8,553	25,163	38,831	119,010	54.3%	206.5%	-18.8%	-14.1%
Banco de la República	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redescuento	-	8,553	9,854	7,895	72,174	-19.9%	814.1%	-13.8%	5.6%
Créditos entidades nacionales	4,490	-	15,310	30,935	46,835	102.1%	51.4%	3958.5%	-16.2%
Créditos entidades extranjeras	-	-	-	-	-	-	-	-20.6%	-26.5%
Operaciones pasivas del mercado monetario	-	-	5,033	-	-	-100.0%	-	25546.5%	44.7%
Simultaneas	-	-	-	-	-	-	-	7962.7%	40.8%
Repos	-	-	5,033	-	-	-100.0%	-	-	55.1%
TTV's	-	-	-	-	-	-	-	-	71.7%
Títulos de deuda	346,495	375,985	353,788	345,610	325,880	-2.3%	-5.7%	-13.9%	-20.6%
Otros Pasivos	6,813	7,299	8,922	9,956	13,048	11.6%	31.1%	-7.1%	4.7%
Total Pasivo	388,281	437,557	498,900	568,540	676,723	14.0%	19.0%	3.1%	4.6%
Patrimonio									
Capital Social	36,061	36,061	36,061	36,061	36,061	0.0%	0.0%	9.6%	8.8%
Reservas y fondos de destinación específica	6,714	15,395	20,900	29,930	45,174	43.2%	50.9%	10.9%	11.7%
Reserva legal	1,006	1,874	2,875	4,517	7,289	57.1%	61.4%	0.6%	2.8%
Reserva estatutaria	-	-	-	-	-	-	-	-	276.5%
Reserva ocasional	5,708	13,521	18,025	25,412	37,885	41.0%	49.1%	56.9%	62.8%
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondos de destinación específica	-	-	-	-	-	-	-	-	15.7%
Superávit o déficit	1,322	1,322	1,322	1,322	1,322	0.0%	0.0%	-16.0%	-10.7%
Ganancias/pérdida no realizadas (ORI)	-	-	-	-	-	-	-	-52.9%	-41.9%
Prima en colocación de acciones	1,322	1,322	1,322	1,322	1,322	0.0%	0.0%	0.0%	3.2%
Ganancias o pérdidas	8,681	10,009	16,417	27,721	17,052	68.9%	-38.5%	-50.3%	-86.8%
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	15.8%	87.9%
Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-3.4%
Ganancia del ejercicio	8,681	10,009	16,417	27,721	17,052	68.9%	-38.5%	-54.3%	-34.7%
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	589.0%
Ganancia o pérdida participaciones no controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados convergencia a NIIF	-	-	-	-	-	-	-	-1.1%	59.7%
Otros	0	0	-	0	0	-	-	-	-
Total Patrimonio	52,778	62,787	74,700	95,034	99,608	27.2%	4.8%	-5.0%	-2.1%

BONOS HIPOTECARIOS SOCIALES SEGUNDO MERCADO A CARGO DE CREDIFAMILIA HASTA POR \$300,000,000,000

ESTADO DE RESULTADOS	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	ANALISIS HORIZONTAL			
						Variación % Dic-21 / Dic-22	Variación % Dic-22 / Dic-23	Variación % Pares Dic-22 / Dic-23	Variación % Sector Dic-22 / Dic-23
Cartera comercial	-	-	28	274	508	865.5%	85.2%	64.8%	69.3%
Cartera consumo	436	458	221	451	327	104.3%	-27.5%	12.2%	25.3%
Cartera vivienda	37,999	44,575	51,109	59,208	64,887	15.8%	9.6%	18.8%	19.2%
Cartera microcrédito	-	-	-	-	-	-	-	-74.8%	30.0%
Otros	12,545	6,133	22,144	61,841	56,622	179.3%	-8.4%	-2.4%	4.3%
Ingreso de intereses cartera y leasing	50,980	51,166	73,503	121,774	122,343	65.7%	0.5%	26.4%	41.5%
Depósitos	1,652	2,137	3,960	10,852	27,939	174.1%	157.5%	91.8%	113.9%
Titulos	14,039	15,700	15,379	14,786	14,329	-3.9%	-3.1%	-	-
Otros	12,224	6,337	18,556	44,526	40,720	140.0%	-8.5%	121.0%	110.5%
Gasto de intereses	27,915	24,175	37,895	70,164	82,988	85.2%	18.3%	79.3%	98.6%
Ingreso de intereses neto	23,065	26,992	35,607	51,610	39,355	44.9%	-23.7%	-22.3%	-6.5%
Gasto de deterioro cartera y leasing	2,818	5,250	3,676	7,422	7,402	101.9%	-0.3%	58.7%	42.8%
Gasto de deterioro componente contraccidico	10	86	52	278	154	438.9%	-44.6%	-75.9%	-38.8%
Otros gastos de deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recuperaciones de cartera y leasing	1,092	963	1,662	2,044	2,199	23.0%	7.6%	39.4%	4.9%
Otras recuperaciones	-	-	-	-	-	-	-	404.1%	232.6%
Ingreso de intereses neto despues de deterioro y recuperaciones	21,329	22,619	33,541	45,954	33,998	37.0%	-26.0%	-94.2%	-47.5%
Ingresos por valoración de inversiones	1,973	2,168	538	2,579	8,273	379.6%	220.7%	13.2%	32.4%
Ingresos por venta de inversiones	-	-	-	-	10	-	-	1432.0%	44.0%
Ingresos de inversiones	1,973	2,168	538	2,579	8,283	379.6%	221.1%	16.1%	32.6%
Pérdidas por valoración de inversiones	81	75	42	155	43	266.1%	-72.0%	16.5%	34.2%
Pérdidas por venta de inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-41.1%	-19.3%
Pérdidas de inversiones	81	75	42	155	43	266.1%	-72.0%	16.3%	33.5%
Ingreso por método de participación patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-34.6%	1.2%
Dividendos y participaciones	-	-	-	-	-	-	-	17.8%	8.0%
Gasto de deterioro inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-51.6%	96.3%
Ingreso neto de inversiones	1,893	2,093	495	2,425	8,239	389.3%	239.8%	-0.8%	6.4%
Ingresos por cambios	-	-	-	3	-	-	-100.0%	-8.0%	26.4%
Gastos por cambios	-	-	-	-	246	-	-	-38.1%	3.3%
Ingreso neto de cambios	-	-	-	3	(246)	-	-9752.3%	326.6%	1171.0%
Comisiones, honorarios y servicios	(826)	(1,119)	(1,126)	(1,478)	(313)	-31.2%	78.8%	15.4%	12.5%
Otros ingresos - gastos	123	327	226	484	905	113.7%	87.2%	277.8%	73.7%
Total ingresos	22,519	23,920	33,137	47,387	42,583	43.0%	-10.1%	-6.0%	-7.5%
Costos de personal	9,430	9,389	11,557	12,789	15,427	10.7%	20.6%	11.0%	10.7%
Costos administrativos	3,727	3,797	4,497	5,179	5,939	15.2%	14.7%	16.2%	14.5%
Gastos administrativos y de personal	13,157	13,185	16,054	17,968	21,366	11.9%	18.9%	13.6%	12.6%
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones y demandas	-	-	-	-	21	-	-	-22.2%	-16.6%
Otros gastos riesgo operativo	-	-	-	-	-	-	-	80.9%	65.3%
Gastos de riesgo operativo	-	-	-	-	21	-	-	60.8%	47.2%
Depreciaciones y amortizaciones	681	726	665	1,698	902	155.2%	-46.9%	5.0%	10.5%
Total gastos	13,838	13,912	16,719	19,666	22,289	17.6%	13.3%	13.9%	13.0%
Impuestos de renta y complementarios	-	-	-	-	3,242	-	-	-97.8%	-25.1%
Otros impuestos y tasas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total impuestos	-	-	-	-	3,242	-	-	-97.8%	-25.1%
Ganancias o pérdidas	8,681	10,009	16,417	27,721	17,052	68.9%	-38.5%	-54.3%	-45.3%

BONOS HIPOTECARIOS SOCIALES SEGUNDO MERCADO A CARGO DE CREFAMILIA HASTA POR \$300,000,000,000

INDICADORES	PARES					SECTOR				
	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-22	dic-23	dic-22	dic-23	
Rentabilidad										
ROE (Retorno Sobre Patrimonio)	17.7%	17.2%	24.2%	32.0%	17.6%	8.8%	3.9%	14.0%	7.4%	
ROA (Retorno sobre Activos)	2.1%	2.0%	3.1%	4.4%	2.4%	1.0%	0.4%	1.6%	0.8%	
Rendimiento de la cartera	13.6%	11.6%	14.6%	21.0%	18.9%	12.7%	15.1%	12.0%	15.7%	
Costo del pasivo	7.6%	5.6%	8.1%	13.0%	13.5%	5.3%	8.7%	4.3%	7.8%	
Rendimiento de las inversiones	4.5%	4.0%	1.3%	4.5%	10.8%	5.3%	4.5%	4.9%	4.9%	
Costo de crédito	0.5%	1.0%	0.4%	1.0%	0.8%	3.3%	4.7%	2.3%	3.6%	
Margen de intermediación	6.0%	6.0%	6.6%	8.0%	5.4%	7.3%	6.4%	7.7%	7.8%	
Margen de intermediación ajustado por costo de crédito	5.5%	5.0%	6.1%	7.0%	4.6%	4.1%	1.7%	5.5%	4.3%	
Eficiencia (Gastos Admin/ Ingresos operativos)	26.2%	26.3%	22.2%	14.9%	17.5%	26.3%	23.7%	33.7%	27.3%	
Capital										
Relación de Solvencia Básica	17.6%	15.9%	40.3%	43.4%	41.6%	16.0%	17.1%	14.1%	14.7%	
Relación de Solvencia Total	18.8%	18.9%	41.1%	44.3%	42.5%	23.7%	21.5%	18.7%	18.5%	
Patrimonio / Activo	12.0%	12.5%	13.0%	14.3%	12.8%	11.5%	10.7%	11.4%	10.8%	
Quebranto Patrimonial	146.4%	174.1%	207.1%	263.5%	276.2%	637.4%	552.4%	1738.9%	1566.1%	
Activos Productivos / Pasivos con Costo	111.6%	111.6%	112.2%	114.3%	111.6%	107.3%	102.7%	109.9%	107.7%	
Activos improductivos / Patrimonio+Provisiones	24.7%	26.8%	26.6%	22.4%	45.0%	65.4%	220.6%	66.6%	173.4%	
Riesgo de Mercado / Patrimonio Técnico	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	0.2%	1.5%	1.2%	2.9%	3.2%	
Riesgo operativo / Patrimonio Técnico	0.0%	0.0%	6.4%	5.5%	5.3%	3.0%	4.8%	4.6%	5.7%	
Indicador de Apalancamiento	8.5%	8.0%	13.3%	14.5%	12.9%	9.5%	11.9%	7.8%	10.8%	
Liquidez										
Activos Liquidos / Total Activos	3.4%	6.9%	6.4%	10.0%	8.0%	11.0%	12.5%	10.6%	11.4%	
Activos Liquidos / Depósitos y exigib	49.6%	75.9%	34.8%	38.2%	28.5%	16.6%	17.9%	16.3%	16.8%	
Cartera Bruta / Depósitos y Exigib	1342.6%	1023.9%	508.6%	343.1%	320.1%	118.4%	107.2%	107.4%	101.3%	
Cuenta de ahorros + Cta Corriente / Total Pasivo	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	42.6%	36.0%	45.2%	41.1%	
Bonos / Total Pasivo	89.2%	85.9%	70.9%	60.8%	48.2%	8.2%	6.8%	6.9%	5.3%	
CDT's / Total pasivo	7.8%	10.4%	21.2%	30.6%	32.3%	25.0%	34.5%	25.8%	32.1%	
Redes cuenta / Total pasivo	0.0%	2.0%	2.0%	1.4%	10.7%	2.8%	2.3%	3.4%	3.5%	
Crédito entidades nacionales / total pasivo	1.2%	0.0%	3.1%	5.4%	6.9%	0.0%	0.0%	0.7%	0.6%	
Crédito entidades extranjeras / total pasivo	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.5%	6.6%	5.3%	3.7%	
Coefficiente de Fondo Estable Neto		119.0%	155.3%	155.5%	142.0%	108.3%	110.6%	110.5%	116.5%	
Op. pasivas del mco monetario / total pasivo	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%	2.4%	3.3%	
Razón de indicador de riesgo de liquidez 30 días		884.1%	496.1%	576.1%	266.0%	152.8%	185.5%	184.5%	194.8%	
Distribución de CDTs por plazo										
Emittedos menor de seis meses	15.4%	3.0%	6.1%	0.7%	1.1%	19.5%	15.4%	20.4%	17.3%	
Emittedos igual a seis meses y menor a 12 meses	37.5%	50.0%	38.2%	31.2%	35.6%	25.2%	22.2%	22.2%	22.6%	
Emittedos igual a a 12 meses y menor a 18 meses	44.2%	31.5%	32.2%	44.5%	46.8%	27.4%	22.9%	23.3%	24.1%	
Emittedos igual o superior a 18 meses	2.9%	15.5%	23.5%	23.6%	16.5%	27.9%	39.6%	34.0%	35.9%	
Calidad del activo										
Por vencimiento										
Calidad de Cartera y Leasing	1.7%	2.4%	2.6%	2.4%	3.3%	4.8%	6.7%	3.7%	5.0%	
Cubrimiento de Cartera y Leasing	137.0%	121.1%	110.1%	150.3%	70.3%	126.7%	93.5%	159.4%	121.8%	
Indicador de cartera vencida con castigos	1.7%	2.4%	2.6%	2.4%	3.5%	11.2%	13.3%	8.8%	10.3%	
Calidad de Cartera y Leasing Comercial	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	4.9%	2.7%	3.4%	
Cubrimiento Cartera y Leasing Comercial	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	159.9%	112.0%	183.7%	140.4%	
Calidad de Cartera y Leasing Consumo	1.7%	15.1%	19.9%	17.8%	22.3%	8.0%	13.3%	5.5%	8.2%	
Cubrimiento Cartera y Leasing Consumo	189.0%	40.6%	64.4%	89.1%	87.2%	120.6%	94.4%	145.7%	116.5%	
Calidad de Cartera Vivienda	1.7%	2.3%	2.6%	2.2%	3.3%	3.2%	3.9%	2.5%	3.0%	
Cubrimiento Cartera Vivienda	136.6%	109.7%	102.2%	121.9%	88.9%	89.4%	75.6%	135.2%	108.9%	
Calidad Cartera y Leasing Microcredito	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.6%	39.1%	5.5%	8.5%	
Cubrimiento Cartera y Leasing Microcredito	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	42.9%	27.3%	97.2%	77.8%	
Por clasificación de riesgo										
Calidad de la cartera y Leasing B,C,D,E	3.2%	4.7%	4.0%	3.9%	6.2%	10.1%	13.0%	7.9%	9.5%	
Cubrimiento Cartera+ Leasing B,C,D y E	12.6%	12.9%	17.7%	21.6%	16.4%	35.4%	36.8%	44.5%	44.8%	
Cartera y leasing C,D y E / Bruto	1.8%	2.4%	2.6%	2.4%	3.1%	6.3%	8.3%	5.6%	6.7%	
Cubrimiento Cartera+ Leasing C,D y E	19.8%	22.2%	25.4%	33.0%	29.3%	53.4%	54.6%	60.5%	60.6%	
Calidad Cartera y Leasing Comercial C,D y E	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	7.8%	5.9%	5.8%	
Cubrimiento Cartera y Leasing Comercial C,D y E	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	59.0%	51.1%	60.8%	57.4%	
Calidad Cartera y Leasing Consumo C,D y E	1.3%	12.5%	27.0%	17.4%	23.4%	8.9%	15.0%	6.4%	9.5%	
Cubrimiento Cartera y Leasing de Consumo C,D y E	28.9%	25.6%	35.2%	62.9%	66.4%	60.5%	70.0%	66.6%	71.0%	
Calidad de Cartera Vivienda C,D y E	1.8%	2.4%	2.6%	2.2%	3.1%	3.4%	4.1%	3.1%	3.6%	
Cubrimiento Cartera de Vivienda C,D y E	19.7%	22.1%	25.2%	30.4%	28.4%	23.0%	21.3%	36.6%	33.0%	
Calidad de Cartera Microcredito C,D y E	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	46.6%	46.5%	6.8%	9.8%	
Cobertura Cartera y Leasing Microcredito C,D,E	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.1%	19.4%	45.6%	41.1%	

VII. MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO:

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web www.brc.com.co

Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.