

2024

Marco para emisiones de bonos
hipotecarios etiquetados como
sociales



Tabla de Contenido

1. Introducción	2
1.1. Credifamilia	3
1.2. Descripción de la transacción	8
1.3. Objetivos de desarrollo sostenible	9
2. Directrices	10
2.1. Uso de los recursos	11
2.2. Criterios de selección de los créditos hipotecarios	11
2.3. Gestión de recursos	12
2.4. Reportes	13
3. Revisión externa	16
3.1 Segunda opinión	16
3.2 Modificaciones al Marco para Emisiones de Bonos Sociales	17

1. Introducción

El acceso a la vivienda ha demostrado ser una importante herramienta para mejorar las condiciones sociales de los hogares colombianos. Al respecto, se ha evidenciado que un espacio habitacional adecuado genera estabilidad, seguridad y descanso para las familias, permitiendo además un mejor acceso a los servicios públicos, desempeño educativo y laboral. Esto, sumado a que dicho acceso se traduce en la consecución de un patrimonio familiar, que contribuye a la reducción de los índices de pobreza.

Credifamilia es una Compañía de Financiamiento especializada en ahorro y crédito para la compra y mejoramiento de vivienda en Colombia. **Buscamos, entre otros, mejorar la calidad de vida de los colombianos** facilitando el acceso a proyectos de vivienda que cumplan con los criterios normativos y ambientales y que sean asentamientos sostenibles con acceso a servicios básicos, educación, recreación y zonas verdes.

Nos hemos enfocado en el segmento de la población de ingresos bajos y medios, que es tradicionalmente excluida por la banca tradicional, y que tiene la posibilidad de acceder a subsidios del Gobierno para financiar la compra de vivienda en las categorías de interés social, interés prioritario e interés prioritario para ahorradores, VIS, VIP y VIPA, respectivamente. Con cifras al cierre de 2023, **la cartera VIS, VIP y VIPA de Credifamilia representaba el 99% del total de la entidad. En cuanto a los desembolsos, para ese mismo año el 83% correspondió a VIS y 15% a VIP, y el porcentaje restante a vivienda no VIS. De dichos desembolsos, la participación de nuestros clientes mujeres cabeza de hogar fue de 54%.**

Mediante la expedición de la Ley 546 de 1999 se creó en Colombia un sistema especializado de financiación de vivienda individual de largo plazo, que incorporó además el objetivo de promover el desarrollo de mecanismos eficientes para su financiación. De esta ley, se deriva la creación de la Unidad de Valor Real (UVR) que se constituye como una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE. En otras palabras, la cuota de un crédito hipotecario en UVR va cambiando en magnitudes similares a la variación de la inflación.

Con cifras a 2023, del total de la cartera de Credifamilia el 92% corresponde a obligaciones en UVR. Si se tiene en cuenta que los salarios de los colombianos usualmente crecen a niveles superiores al IPC, los trabajadores que acceden a esta financiación tendrán aumentos salariales que le permiten salvaguardar el poder adquisitivo, reconociendo el alza de precios y soportando los aumentos que se puedan generar en las cuotas de los créditos indexados a la UVR. Además de eso, este sistema favorece a los hogares de bajos ingresos que requieran un porcentaje mayor de financiación o tasas de interés más bajas.

1.1. Credifamilia

CREDIFAMILIA es una **Compañía de Financiamiento creada en 2011, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia** y cuyas acciones están inscritas en la BVC. Tiene como **misión** brindar servicios financieros innovadores y de alta calidad para las familias colombianas, con el fin de convertir sus sueños en realidad y así construir un mejor País. Su **visión** es crecer y liderar el mercado de servicios financieros para los segmentos de ingresos medios y bajos.

El portafolio de productos de CREDIFAMILIA se compone de:

- **Crédito Hipotecario**: Créditos hipotecarios de largo plazo en UVR y en pesos, para financiar vivienda nueva y usada o para mejoramiento de vivienda.
- **Crédito Comercial Constructor**: Cupo rotativo para prepagos de prorrata del crédito constructor capital de trabajo dirigido a constructores.
- **Crédito de Consumo**: Para compra de bienes y servicios.
- **Cuenta de Ahorros**: Producto de ahorro programado.
- **CDT Digital**: Certificado de depósito a plazo cien por ciento digital de una forma fácil, rápida y segura.
- **Portafolio Banca Seguros**: Proporciona cobertura para la cuota inicial o la cuota del crédito.

El modelo de atención de los clientes de Credifamilia integra **canales presenciales**, como la sala de ventas y las oficinas comerciales, donde los asesores brindan servicio y asesoría personalizada. A través de estos canales Credifamilia tiene presencia en ciudades principales como Bogotá, Medellín, Pereira, Armenia, Barranquilla y Bucaramanga, así como en sus alrededores. A esto se suman nuestros **canales digitales**, los cuales permiten a los clientes hacer su solicitud de crédito en línea y adquirir el producto de Certificado de Depósito a Término CDT.

Uno de los valores agregados de la empresa es ofrecer **facilidades en los métodos de pago**. Los clientes de CREDIFAMILIA pueden acercarse a cualquier supermercado o farmacia y hacer su consignación. Nuestro propósito es que quienes quieran hacer su pago puedan hacerlo con mucha facilidad, ya sea a una cuadra de su casa, en la tienda del barrio o por internet.

Es importante resaltar que en el momento en que los clientes nos contactan a través de alguno de nuestros canales, **la empresa acompaña todo el proceso de compra, orienta a sus clientes en cuanto a los subsidios a los que pueden acceder y los capacita de manera gratuita en educación financiera**. Esto les permite mejorar su comprensión de:

- Derecho y obligaciones
- Conceptos y productos financieros
- Prevención del fraude
- Herramientas que le permitan tomarecisiones adecuadas, adquirir productos idóneos y la satisfacción de sus necesidades

Para nuestro clientes y comunidad en general contamos con nuestro **Blog Credifamilia** que tiene como objetivo brindar una educación financiera para no financieros: su objetivo es dar a conocer y explicar las novedades, actualizaciones de temas en: vivienda, subsidios, ahorro e inversión en Colombia.

En 2021 la Administración y la Junta Directiva de Credifamilia definieron los objetivos, indicadores, iniciativas e inversiones para desarrollar su estrategia entre 2022-2026, en donde la compañía pretende consolidarse como un aliado financiero conveniente, gracias a su portafolio de servicios financieros, no financieros y a la integración digital con el ecosistema inmobiliario y de consumo en Colombia. **Ese mismo año declaramos la cultura Credifamilia como proyecto indefinido y sostenible**, los valores, rasgos culturales, conductas, comportamientos y hábitos positivos deseables y observables que impactan a más de 200 colaboradores, proyecto que se consolida como eje que apalancará la estrategia de la compañía.

En Credifamilia nos mueven las personas y el esmero por nuestra gente, los sobrecumplimientos y la alta productividad, el cultivar y desarrollar y capacitar equipos que gestionen en ambientes adecuados y sanos sobre relaciones humanas sostenibles, con valores inquebrantables, que apropien de forma sistémica hábitos positivos observables; Todo lo anterior consolidando una cultura única que consideramos una ventaja competitiva, que promueve la alineación de proyectos profesionales con los proyectos de vida generando una identificación con los objetivos compañía, permitiendo la alineación armónica de un propósito superior satisfactorio con un estilo de vida y traccionando día a día la construcción de sociedad y País. **Con base en la premisa anterior, nuestra gestión se enmarca en los siguientes valores corporativos:**



Tenemos la seguridad de que el desarrollo profesional, la sostenibilidad de garantías de empleo, formación constante alineada con los objetivos estratégicos, las actividades de Bienestar y el cuidado de nuestra gente se convierte en una ventaja competitiva propia frente al mercado. Nos esmeramos gestionando por nuestra gente todo lo que esté en nuestras manos y dentro de nuestras posibilidades por

Relacionamos algunas de las estrategias desarrolladas de tracción de nuestro valor Esmero por nuestra Gente, Nuestro distintivo:

- **Diversidad e inclusión:** El 63% de nuestros colaboradores son mujeres, más del 18% de los cargos de liderazgo medio de la compañía son ocupados por mujeres.
- **Promociones y planes de carrera:** Establecemos formalmente caminos claros de crecimiento para cargos que consideramos de alto impacto o claves.
- **Plan de formación virtual** vía plataforma digital de desarrollo de talento con impacto en la totalidad de nuestros colaboradores, pénsum alineado a la estrategia.
- **Plan de formación específica:** patrocinamos la gestión del conocimiento en temas específicos y para grupos focales, que deriven en robustecer nuestros perfiles y squads.
- **Actividades de Bienestar y salario emocional:** Gestionamos transversalmente actividades y celebraciones que impactan positivamente el aquí y el ahora de nuestra gente. Hemos generado beneficios que están alineados en el equilibrio del tiempo laboral vs el personal y enfocados a la

calidad de vida de los trabajadores como esquemas de gestión remota e híbrida, viernes cortos, modelos de gestión con base en la gamificación con crédito en tiempo y/o no presencialidad.



Nos hemos constituido en un buen ejemplo para la sociedad y nuestra gente y así mismo una responsabilidad muy grande, en todas nuestras acciones siempre prima la sostenibilidad en el tiempo de cara a generar valor agregado constante, bajo un marco de transparencia e integridad innegociable. Es imperativo que, en la esencia de cada uno de los integrantes de la compañía, prevalezca como principio de conducta la gestión sostenible vía transparencia.

Relacionamos algunas de las estrategias desarrolladas de tracción de nuestro valor Sostenibilidad Transparente, nuestra esencia:

- Estrategias ambientales como la compensación de la huella de carbono por medio de nuestro plan de siembra de árboles anual en vía de extinción, estrategias ambientales que seguimos implementando en la compañía como la compensación de la huella de carbono por medio de nuestro plan anual de siembra de árboles en vía de extinción.
- Sabemos de la confianza que generamos en el País como compañía, en nuestros clientes y nuestra gente y es responsabilidad nuestra cumplirles de manera sobresaliente a ese voto de confianza, por lo tanto gestionamos bajo una política transversal de “Cero Tolerancia al Fraude”.
- Nuestro indicador de eficiencia administrativa –control del gasto, es uno de nuestros pilares de gestión transversal.
- Nuestros productos, procesos y procedimientos están diseñados para brindar 100% de confiabilidad de cara a las partes interesadas.
- Dentro de nuestro plan cultural indefinido y sostenible, ejecutamos la actividad Bimestral transversal “Hago lo que digo, cumplo lo que prometo”, en donde ,vía apropiación de hábitos en nuestras labores diarias, dignificamos el valor de la palabra y relevancia superlativa a los compromisos establecidos con todas las partes interesadas.

Somos una entidad ágil, eficiente, exigente y orientada al sobrecumplimiento integral de todas nuestras metas y objetivos corporativos. Nos desafiamos de manera diaria, constante y sistémica impactando positivamente nuestro propósito superior de construcción de País y generar un valor agregado para la sociedad desde todas las aristas que se puedan analizar.



Relacionamos algunas de las estrategias desarrolladas de tracción de nuestro valor Logro Nuestra Pasión, Nos Superamos Día a Día :

- Gestionamos estilos de liderazgo que sobrecumplan sus objetivos, inspiren a sus equipos y generen orgullo por la empresa, por las labores y por los compañeros.
- Nuestros indicadores comerciales, cartera, fondeo y participación de mercado son pilares transversales de nuestra gestión.
- Contamos con un modelo de evaluación de gestión del desempeño que propende por profesionalizar a nuestros trabajadores y movilizarlos a zonas de alto rendimiento.
- Ejecutamos un plan de salario emocional indexado al logro, lo que tracciona el cumplimiento de objetivos y redonda en beneficios personales y familiares para nuestra gente.

Relacionamos algunas de las estrategias desarrolladas de tracción de nuestro valor Innovación Nuestro Móvil, materializamos el futuro :



Desarrollamos permanentemente habilidades y capacidades digitales y tecnológicas, planteamos más de un escenario diferente para lo que consideramos una única solución, involucramos a nuestros equipos en espacios de creación, promovemos las pruebas piloto costo-eficientes, convertimos los retos y proyectos en historias de usuarios, nos actualizamos en tecnologías de información y servicios financieros, nos comparamos permanentemente con el mercado.

- Gestionamos espacios recurrentes de creación, innovación, gamificación, interáreas.
- Contamos con un plan específico de formación para desarrollo de habilidades digitales.
- Actualizamos de manera permanente nuestras herramientas tecnológicas que garanticen nuevas formas de ejecución controladas.
- Desde el mundo propio de cada área-proceso-persona, innovamos nuestras formas de gestión buscando permanentemente eficiencias, logros tempranos y sostenibles, fortaleciendo una de nuestras principales ventajas competitivas, nuestra agilidad corporativa.

Relacionamos algunas de las estrategias desarrolladas de tracción de nuestro valor Trabajo Colaborativo nuestra elección, como equipo construimos valor:



Generamos espacios para resolver dudas e inquietudes, respetamos los tiempos establecidos de intervención y presentaciones, asignamos retos grupales e individuales con objetivos comunes, nuestras acciones y propuestas consideran el impacto en el trabajo de los demás, Garantizamos el cumplimiento de los acuerdos establecidos y el espacio para propuestas en cada interacción. Apropiamos la solidaridad corporativa como bandera fundamental de gestión.

- Diseñamos e implementamos la actividad de tracción cultural bimestral “Medio día en la vida de...” que deriva en lealtad y comprensión corporativa entendiendo a nuestros compañeros sin emitir juicios de valor.
- Gestionamos el espacio semanal de Comité de Presidencia con todos los directivos de la compañía en donde se abarcan temas estratégicos y tácticos transversales que facilitan el conocimiento integral de la compañía, el establecimiento de acuerdos y apoyos, establecimiento de nuevos ANS, bajo la metodología QQC (Qué Quién Cuando) siempre como capítulo final de compromisos.

Relacionamos algunas de las estrategias desarrolladas de tracción de nuestro valor Cliente Nuestra Brújula, Siempre presente en nuestras acciones, como equipo construimos valor:



Escuchamos, entendemos y accionamos para nuestros clientes que son nuestro foco estratégico sin que perdamos la objetividad en identificar y gestionar las causas raíces de los retos, creemos en la empatía como eje de gestión, la respuesta integral y oportuna a nuestros aliados es bandera prioritaria de nuestra gestión diaria, somos conscientes de la participación relevante que tenemos en materializar el principal sueño de las familias colombianas.

- La entidad ha mejorado sus procesos de gestión, evidenciando un compromiso constante con la satisfacción del cliente y la resolución efectiva de requerimientos.
- Estamos implementando mejoras en nuestros canales de atención, con un enfoque de oportunidad, tecnología y autonomía del cliente. Este énfasis nos permite garantizar que nuestros clientes estén completamente informados sobre nuestros productos y las opciones disponibles para ellos.
- Nuestra cultura de servicio al cliente se refleja en cada aspecto de nuestra entidad, donde cada área está comprometida a proporcionar una experiencia excepcional a nuestros clientes a través de una revisión constante y mejoras en nuestros procesos.

1.2. Descripción de la transacción

Para llevar a cabo sus emisiones de bonos hipotecarios, Credifamilia cuenta con un Programa de Emisión y Colocación (PEC) vigente, por hasta seiscientos mil millones de pesos (COP \$600.000.000.000). Las emisiones de Bonos hipotecarios etiquetados en la categoría de Bonos Sociales **comprenden dos tipos de valores a ser emitidos a elección del Emisor, conforme se indique en el respectivo Aviso de Oferta:**

(i) Bonos Hipotecarios con Garantía Específica los cuales podrán tener también una Garantía Adicional que puede ser total o parcial.

(ii) Bonos Hipotecarios Estructurados¹ con Garantía Específica los cuales podrán tener también una Garantía Adicional que puede ser total o parcial, y;

Los anteriores valores serán emitidos por CREDIFAMILIA, con cargo al Cupo Global del Programa de Emisión.

Las emisiones de bonos hipotecarios que estén etiquetados en la categoría de Bonos Sociales, tendrán como objetivo financiar la adquisición de viviendas nuevas que sean consideradas Proyectos de Vivienda de Interés Social VIS y Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario VIP en Colombia, las cuales deben ser ocupadas como residencia principal de los deudores. Esto último, específicamente al momento del desembolso. Para el caso específico de emisiones de Bonos Hipotecarios Estructurados, los créditos ya originados deberán haber tenido la misma destinación en el momento en el que fueron desembolsados.

Los plazos de vencimiento de los Bonos hipotecarios se cuentan a partir de la fecha de emisión. Los Bonos Hipotecarios y los Bonos Hipotecarios Estructurados podrán tener plazos de vencimiento de 10, 15, 20, 25 o 30 años, de acuerdo con lo que se determine el respectivo Aviso de Oferta Pública.

Los Tenedores de Bonos tendrán el derecho de percibir los Intereses y el reembolso de su capital, todo de conformidad con los términos estipulados en el Prospecto de Información, en el Reglamento y en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

Los bonos contarán con una Garantía General, en la medida que la Emisión constituye una obligación personal, directa e incondicional de Credifamilia de pagar los rendimientos y capital de los Bonos emitidos dentro del Programa de Emisión. **De manera adicional, las emisiones podrán contar con las siguientes garantías:**

Garantías Adicionales	Los Bonos podrán ser o no garantizados por un Garante Adicional, según lo determine el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura de Libro de
-----------------------	--


¹ El decreto 2555 de 2010 establece la diferencia entre los bonos hipotecarios y los bonos hipotecarios estructurados: *ARTÍCULO 6.5.1.2.10 Denominación de los bonos hipotecarios. Los bonos hipotecarios que tengan como finalidad financiar nuevos créditos de vivienda se denominarán, para todos los efectos, "Bonos Hipotecarios". De conformidad con lo previsto más adelante en este Libro, aquellos bonos hipotecarios que se emitan con respaldo en créditos previamente creados, se denominarán "Bonos Hipotecarios Estructurados."*

	Ofertas de cada Emisión, según sea el caso. Dicha garantía podrá ser total o parcial, y se aplicará a los pagos tanto de capital como de intereses de la Emisión.
Garantía Específica	<ul style="list-style-type: none"> La Garantía Específica de los Bonos Hipotecarios y/o de los Bonos Hipotecarios Estructurados estará constituida por los Activos Subyacentes, los cuales están conformados por: (i) los Créditos Hipotecarios (ii) los Flujos de Recaudo de la Cartera de los Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión. 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.

1.3. Objetivos de desarrollo sostenible

En Credifamilia somos conscientes de que contribuimos a la construcción de un mejor país, y que somos partícipes de la materialización del principal sueño de las familias Colombianas como lo es hacerse a su primera vivienda.

El hecho de que nuestra entidad contribuya con el acceso a la vivienda digna de la población, aporta a la equidad y el progreso de la sociedad. Esto se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, dentro de los cuales **nuestra labor como promotores del acceso a la vivienda contribuye con:**

<p>Objetivo 1:</p> 	<p>Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo: Durante 2023 los créditos de vivienda otorgados por Credifamilia fueron desembolsados a hogares que, en un 80%, contaban con ingresos por debajo de los 2,5 SMMLV, fomentando así un acceso más equitativo a los recursos económicos y a la vivienda propia.</p>
<p>Objetivo 10:</p>	<p>Reducir la desigualdad en y entre los países: El crédito de vivienda como herramienta de inclusión financiera contribuye con la reducción de las desigualdades. Por su enfoque en el financiamiento de vivienda VIS y VIP, Credifamilia proporciona acceso al crédito para vivienda a la población más vulnerable. Esto abarca, entre</p>

	<p>otros, hogares de bajos ingresos, en estratos 1, 2 y 3, y con bajos niveles de escolaridad.</p>
<p>Objetivo 11:</p> 	<p>Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles: A través del otorgamiento de crédito para vivienda VIS y VIP, Credifamilia contribuye con la reducción del porcentaje de hogares en déficit cuantitativo (viviendas con deficiencias estructurales y de espacio) y cualitativo (viviendas con deficiencias no estructurales), bajo los estándares de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida realizada por el DANE.</p>

2. Directrices

Los Social Bonds Principles (SPB) definidos por la International Capital Market Association (ICMA por sus siglas en inglés), son una guía de uso voluntario que busca orientar a los emisores con relación a los factores relevantes a considerar para la emisión de cualquier bono social. Así mismo permite a los inversionistas entender las características de los instrumentos y promover la integridad en el desarrollo del mercado de Bonos Sociales y otros bonos temáticos.

Nuestro Marco de Bonos Sociales cubre los cuatro pilares principales de las Directrices sobre Bonos Sociales de ICMA cuya última versión fue publicada en junio de 2023²:

1. Uso de los fondos
2. Proceso para la evaluación y selección de los créditos
3. Gestión de los fondos
4. Informes

Este Marco cubre adicionalmente:

² <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2023-updates/Social-Bond-Principles-SBP-June-2023-220623.pdf>

5. Revisión Externa

6. Modificaciones al Marco de Bonos Sociales

2.1. Uso de los recursos

Partiendo de la premisa de que, para el ICMA, es de gran importancia poder establecer una categoría para las causas sociales que se busca mitigar, declaramos como uno de nuestros objetivos el contribuir al acceso a la vivienda, particularmente para la población de bajos ingresos. Dicho acceso tiene el potencial de generar avances socioeconómicos y empoderamiento (p. ej. acceso equitativo y control sobre activos, servicios, recursos y oportunidades; participación equitativa e integración en el mercado y la sociedad, incluida la reducción de la desigualdad de ingresos).

Los recursos obtenidos en las emisiones de Credifamilia y **que estén etiquetados en la categoría de Bonos Sociales, serán destinados en un ciento por ciento (100%) a Originar Créditos Hipotecarios para financiar la adquisición de viviendas nuevas que sean consideradas Proyectos de Vivienda de Interés Social VIS y Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario VIP en Colombia, las cuales deben ser ocupadas como residencia principal de los deudores. Esto último, específicamente al momento del desembolso.** Para las emisiones de bonos hipotecarios estructurados, se incorporarán créditos previamente desembolsados pero que hayan cumplido con dicha condición.

2.2. Criterios de selección de los créditos hipotecarios

La **Vivienda de Interés Social VIS** es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) con un tope de 150 SMLMV cuando los proyectos se encuentran en un espacio urbano que supera el millón de habitantes. La **Vivienda de Interés Prioritario VIP** es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de 90 SMLMV. Están dirigidas a poblaciones en situaciones de vulnerabilidad, tales como desplazados, víctimas de desastres naturales o personas en situación de pobreza. Estas definiciones son establecidas por a través de normas, y no son susceptibles de modificación o interpretación por parte de Credifamilia.

Credifamilia cuenta con políticas para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios y comprende la evaluación de criterios, tales como: (i) comportamiento crediticio del Solicitante, (ii) capacidad de pago del Solicitante, y (iii) variables sociodemográficas y económicas del Solicitante.

De esta forma Credifamilia cuenta con unas políticas de otorgamiento aprobada por la Junta Directiva y su correspondiente manual que es socializado con la fuerza comercial y con el área de análisis para que toda la compañía tenga conocimiento del perfil de cliente que la entidad está buscando. De esta forma el manual se encuentra dividido en los siguientes apartes, Vivienda Nueva, Vivienda VIPA, Vivienda USADA y Mejoramiento de vivienda y Crédito de

consumo donde al interior de cada ítem se definen los distintos tipos de variables que deben ser tenidos en cuenta por parte de los analistas en el proceso de análisis de cada solicitud.

Credifamilia cuenta con un área de Fábrica de crédito adscrita a la vicepresidencia de operaciones y una Gerencia de Riesgo con total independencia lo cual permite tener procesos que no conlleven a conflictos de interés y busquen reflejar el **espíritu conservador que caracteriza a la entidad**. Con relación a las políticas se encuentran distintos tipos de variables que forman partes de las mismas entre las cuales se mencionan: LTV (Loan to Value), Edad, Montos de financiamiento, Acierta, Score interno, Vigencias de documentos, Seguros, Ingresos, Variables de Endeudamiento, Continuidad Laboral, Aportes a Fosyga, Experiencia crediticia y Sectores de Riesgo.

Dentro de la gestión del riesgo de crédito al interior de Credifamilia se encuentra un **constante monitoreo al comportamiento del portafolio con el fin de mantener unos indicadores tolerables del comportamiento**, al igual que contar con el recurso humano suficiente que permita tener un proceso de otorgamiento controlado y con los estándares suficiente de análisis de crédito en el proceso de fábrica.

De forma específica, los créditos previamente desembolsados que respalden emisiones de Bonos Hipotecarios Estructurados etiquetados como sociales, deberán cumplir con los siguientes criterios:

No.	Criterio	Descripción
1.	Tipo de Deudor	Persona Natural
2.	Modalidad del crédito	Vivienda
3.	Tipo de Moneda	UVR
4.	Tipo de Vivienda	VIS
5.	Calificación SFC	Cartera calificada en A
6.	Mora últimos 9 meses	No puede ser superior a 60 días
7.	Indicador de cartera vencida +30	La cartera en garantía no puede superar 30 días de mora tomando como referencia la fecha de corte del mes inmediatamente anterior al mes correspondiente a la Fecha de Emisión.
8.	LTV Máximo	80%
9.	LTV medio de la emisión	45% a 55% Promedio
10.	Procesos jurídicos	Sin procesos jurídicos abiertos
11.	Tipo de Hipoteca	Primer Grado
12.	Reestructuraciones	No permitidas
13.	Seguros	Todos los de ley

2.3. Gestión de recursos

Según establece la Ley 546 de 1999 en su artículo noveno, se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios denominados en UVR, bajo la condición de que estos

tengan como finalidad exclusiva cumplir los contratos de crédito para la construcción de vivienda y para su financiación a largo plazo. Dicha condición aplica también para los bonos hipotecarios etiquetados como sociales.

No obstante lo anterior, y de manera temporal, los recursos que se obtengan de la Emisión podrán ser invertidos mientras se materializa su destinación, en instrumentos financieros de bajo riesgo y alta liquidez, de acuerdo con las políticas y normativa aplicable a Credifamilia, dentro de los que se encuentran fondos de inversión colectiva que inviertan en títulos de renta fija local y/o depósitos a la vista en establecimientos de crédito que cuenten con una calificación de riesgo de “AAA” otorgada por una Calificadora de Valores autorizada para operar por la SFC. Credifamilia se compromete a asignar la totalidad de los recursos en un período máximo de 24 meses contados a partir de la fecha de publicación del aviso de oferta.

Los recursos que se reciban por concepto de la emisión de los bonos serán gestionados por la Tesorería, la cual hace parte de la Gerencia Financiera de Credifamilia. Al interior de Credifamilia, la Junta Directiva debe delegar las aprobaciones específicas de herramientas y metodologías para la identificación, medición, monitoreo, control y mitigación de los Riesgos de Mercado asociados con el portafolio de inversiones. La Gerencia Financiera y Administrativa en conjunto con la Gerencia de Riesgos, tienen la responsabilidad de definir la clasificación de inversiones y la metodología de valoración para los títulos del portafolio.

2.4. Reportes

Credifamilia se compromete a divulgar al mercado un reporte anual, preparado por el emisor, durante la vigencia de la emisión. Dicho reporte se pondrá a disposición del público en su sitio web <https://www.credifamilia.com> y contendrá las características y perfil del portafolio de Créditos VIS, correspondientes al activo subyacente de la emisión. Dicho reporte detallará los siguientes elementos:

	Indicador	Definición	Unidades de medida
Créditos Hipotecarios para financiar la adquisición de viviendas nuevas que sean consideradas Proyectos de VIS y VIP en Colombia, las cuales deben ser ocupadas como residencia principal de los deudores	Monto y número préstamos VIS	Valor total de la cartera y número de créditos hipotecarios	COP #
	Monto y participación sobre préstamos VIS otorgados a mujeres	Valor total de la cartera y porcentaje de participación sobre el número total de créditos otorgados a mujeres	COP %
	Monto y participación por rango de	Valor total de la cartera y porcentaje de participación sobre el número	COP %

	edad del deudor	total de créditos por rangos de edad a fecha de corte	
	Monto y participación por rango ingresos	Valor total de la cartera y porcentaje de participación sobre el número total de créditos por rango de ingresos del deudor en SMMLV	COP %
	Monto y participación estrato socioeconómico	Valor total de la cartera y porcentaje de participación sobre el número total de créditos por estrato socioeconómico (1, 2, 3, 4, 5, 6)	COP %
	Monto y participación de créditos por ubicación geográfica	Valor total de la cartera y porcentaje de participación sobre el número total de créditos por ubicación geográfica de la ubicación de la vivienda	COP %
	Monto y participación por nivel académico	Valor total de la cartera y porcentaje de participación sobre el número total de créditos por nivel académico del deudor	COP %
	Monto y participación por tipo de vivienda	Valor total de la cartera y porcentaje de participación sobre el número total de créditos por nivel académico del deudor	COP %

Adicional a lo anterior, una vez Credifamilia lleve a cabo la totalidad de la colocación de los créditos con los recursos de la emisión, pondrá a disposición del público en su sitio web <https://www.credifamilia.com/> un reporte con las características y perfil del portafolio de Créditos VIS, correspondientes al activo subyacente de la emisión con los elementos descritos anteriormente.

Credifamilia realizará seguimiento permanente a la cartera que respalda las emisiones de bonos mediante el análisis, monitoreo y divulgación de información del activo subyacente, de manera que pueda garantizar al mercado de inversionistas el control operativo y de riesgo de crédito sobre el portafolio de créditos.

En atención a lo dispuesto en el Artículo 6.5.1.5.2 del Decreto 2555 de 2010 Credifamilia, como administrador de la cartera, emitirá mensualmente un reporte sobre el comportamiento de la cartera financiada con recursos de la Emisión de Bonos Hipotecarios. Es función del Interventor de la emisión de bonos hipotecarios, conforme al Contrato de Interventoría, constatar el envío a la Superintendencia Financiera de Colombia de los reportes sobre el comportamiento consolidado de los créditos que constituyen garantía de la respectiva emisión.

Esta información publicada en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia y la página web de Credifamilia en la sección de Información Relevante. Las variables que incorpora este reporte son:

- Número del crédito
- Número de identificación del deudor
- Tasa del crédito
- Sistema de amortización
- Fecha de desembolso
- Valor del desembolso (Peso y UVR)
- Plazo del préstamo
- Plazo restante
- Fecha del avaluo
- Saldo de capital UVR
- Saldo de intereses
- Día límite de pago
- Mora 30, 60, 90 y altura de mora
- Ciudad
- Calificación de riesgo crediticio

Para las emisiones de Bonos Hipotecarios Estructurados, que incorporan créditos previamente desembolsados, será informado dentro de los Documentos de la respectiva Emisión de los Bonos Hipotecarios Estructurados, la descripción de:

- El tipo de vivienda financiada con los Créditos Hipotecarios que conforman el Activo Subyacente;
- El Plazo inicial de los Créditos Hipotecarios y plazo remanente hasta su vencimiento;
- La Edad de la Cartera;
- Los sistemas de amortización de los Créditos Hipotecarios y metodología de cálculo de los rendimientos;
- Descripción de la tasa de interés reconocida a los Créditos Hipotecarios
- Información sintética sobre la evolución y estado de morosidad de la cartera.

- Información sintética en relación con las refinanciaciones y reestructuraciones efectuadas sobre los Créditos Hipotecarios y políticas de refinanciación y reestructuración aplicables a dicha Cartera que compondrá el Activo Subyacente.
- Síntesis de la relación inicial del valor de los créditos frente al valor de la propiedad que garantiza los mismos.
- Distribución geográfica de los Créditos Hipotecarios, indicadores de los niveles de concentración por ciudades y por estrato socioeconómico, cuando los créditos hayan sido otorgados a partir de la entrada en vigencia de la Ley 546 de 1999.
- El Porcentaje de prepago, y
- Los Escenarios Proyectados de los Créditos Hipotecarios que respaldarán la respectiva Emisión.

3. Revisión externa

Cuando se trate de colocación de Bonos Sociales, Credifamilia expedirá una certificación emitida por su representante legal en la que conste que la emisión de tales Bonos Sociales cumple con los principios señalados por el ICMA, por sus siglas en inglés). Esta certificación se expedirá (a) al momento de la colocación de este tipo de Bonos, junto con los Documentos de la Emisión correspondientes y será divulgada en los mismos medios del respectivo Aviso de Oferta Pública; y (b) periódicamente, una (1) vez cada año calendario y hasta el momento de la asignación completa de los recursos obtenidos en las finalidades económicas de este tipo de Bonos. En este último caso, esta certificación se divulgará al mercado y a los Inversionistas a través de la publicación en la página web del Emisor y los canales de información relevante de la SFC. En todo caso Credifamilia podrá divulgar esta certificación mediante la publicación en su página web o mediante su envío por correo electrónico a los Inversionistas, a elección del Emisor.

Lo anterior sin perjuicio que dicha certificación sea emitida por un tercero independiente y/o por el Interventor, quienes deben ser idóneos e independientes para ello, según lo establecido por el ICMA.

Para las emisiones de bonos sociales que Credifamilia adelante bajo este marco, se contará con una opinión de segundas partes por parte de un tercero independiente quien deberá ser idóneo e independiente para ello según lo establecido por la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (ICMA; International Capital Market Association). Dicha opinión tendrá como objetivo certificar la alineación de las emisiones de bonos hipotecarios que estén etiquetados en la categoría de Bonos Sociales a los Principios de Bonos Sociales (SBP; Social Bonds Principles) del ICMA.

3.1 Segunda opinión

Credifamilia ha contratado a **Sustainable Fitch Inc**, sociedad constituida en la Ciudad de Nueva York y parte del FITCH Group, para que sea el Tercero Independiente encargado de adelantar la Correspondiente Opinión de Segundas Partes (SPO por sus siglas en inglés) sobre el Marco

Social. Dicha entidad se encuentra acreditada ante la International Capital Market Association (ICMA) como Revisor Externo, lo que le permite ofrecer los servicios de verificación del Marco a través del SPO y su alineación con los cuatro pilares de los Principios de los Bonos Sociales.

La segunda opinión, así como este Marco, se publicarán y estarán disponibles para información de mercado en la página web de Credifamilia (<https://www.credifamilia.com/>).

3.2 Modificaciones al Marco para Emisiones de Bonos Sociales

De actualizarse el Marco para Emisiones de Bonos Sociales, se publicará en el sitio web de Credifamilia <https://www.credifamilia.com>, se revelará a través de su publicación en la sección de información relevante de la SFC y reemplazará al Marco para Emisiones de Bonos Sociales existente hasta dicha fecha. Sin embargo, en el sitio web de Credifamilia, se conservarán todas las versiones, de manera que los Inversionista pueda verificar qué versión del Marco se encontraba vigente en el momento de la Emisión del respectivo título.