

## **Informe a la Asamblea General de Accionistas de la Junta Directiva y el Presidente**

Señores Accionistas,

De conformidad con las disposiciones legales y estatutarias, presento para su consideración el Informe Anual correspondiente al ejercicio económico del año 2012, el cual incluye los siguientes documentos:

- a) Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2012;
- b) Notas a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2012;
- c) Informes Adicionales a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2012.

Me permito presentar ante los señores Accionistas el informe anual sobre las actividades de la Compañía durante el año 2012 y sus correspondientes resultados.

El 2012 fue el segundo año de operaciones para Credifamilia CF, por lo que fue uno muy importante para la compañía en su proceso de crecimiento. Con su operación principal en Bogotá y sus alrededores, la compañía continuó con su enfoque en crédito hipotecario. Durante 2012 también se lanzó el producto de cuenta de ahorro contractual y se abrieron operaciones en Medellín. A continuación se presenta un resumen de las principales actividades, logros y oportunidades hacia futuro.

### Originación y Cartera de Crédito Hipotecario

Durante el año pasado, Credifamilia CF continuó con su propósito de generar créditos hipotecarios a través del canal de los constructores de vivienda. La actividad se enfocó en el segmento de vivienda de interés social que compone más del 90% de las aprobaciones de crédito de la compañía. Me complace reportar la aprobación de 2173 créditos por valor de COP\$68.438 millones (crecimiento de 280% vs. 2011) que serán desembolsados a medida que las viviendas sean construidas y entregadas a sus compradores. Las aprobaciones fueron creciendo en el transcurso del año para ubicarse en el rango de COP\$ 6.000 a 8.000 millones mensuales. Seguimos con la meta de continuar la senda de crecimiento con el objetivo de lograr el punto de equilibrio financiero en los primeros meses de 2014.

En cuanto a los desembolsos de crédito, resulta importante entender el ciclo del negocio. Por lo general, las aprobaciones de crédito se dan en las salas de ventas de proyectos de vivienda

que están en proceso de construcción; el plazo de la construcción es de aproximadamente doce meses y sólo con la entrega de la vivienda terminada se realiza el desembolso del crédito hipotecario. Así, las aprobaciones de crédito del año son superiores a los desembolsos, que en 2012 ascendieron a COP\$22.864 millones (crecimiento de 1839% vs. 2011). El balance general del año se cerró con 869 créditos por valor bruto de COP\$ 23.727 millones. Algo muy importante y positivo es que el 99% de la cartera se encuentra calificada en 'A', categoría que agrupa los créditos que se encuentran al día o con retrasos en los pagos que no sobrepasan los 60 días de mora; la compañía sólo tiene un crédito con mora mayor a 60 días.

Como se mencionó anteriormente, Credifamilia CF abrió operaciones en Medellín hacia finales de año, la cual deberá comenzar a contribuir con la colocación de crédito. La compañía espera continuar su proceso de expansión a otras ciudades principales en Colombia en 2013.

El próximo año volverá a ser uno de crecimiento para Credifamilia CF. A pesar de algunas nubes en el panorama como la probable desaceleración de la construcción en vivienda en Bogotá, el panorama continua siendo interesante para la compañía. Existen muy buenas perspectivas de crecimiento en el segmento de viviendas de precio superior a VIS en donde la compañía tiene una presencia limitada.

### Financiamiento y Fondeo

Con el crecimiento de las aprobaciones y desembolsos de crédito hipotecario, la estrategia de fondeo se convierte en parte fundamental de las actividades de la compañía. Así, durante 2012 se tuvieron avances muy importantes en materia de consecución de recursos para el fondeo de la cartera. A continuación se presentan los principales avances en este frente:

- **Líneas de crédito de entidades financieras:** En 2012 se aseguró fondeo de parte de reconocidas entidades financieras en Colombia, como lo son Bancoldex, Banco Davivienda, Banco de Occidente y Findeter. Estas fuentes, que son primordialmente de mediano plazo, permiten a la compañía originar los créditos y madurarlos para buscar sustitución de fondeo con mecanismos de largo plazo que probablemente provendrán del mercado de capitales.
- **Cuentas de ahorro contractual:** La compañía comenzó a captar ahorro del público mediante cuentas de ahorro contractual, las cuales son cuentas no transaccionales diseñadas para ofrecer un vehículo de ahorro para futuros compradores de vivienda. Este tipo de cuentas le permiten a los compradores acreditar el ahorro para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda del Gobierno Nacional.
- **Certificados de depósito - CDTs:** En el segundo semestre de 2012 la compañía realizó los procedimientos y trámites para comenzar a captar recursos a través de CDTs. El objetivo es que este se convierta en un vehículo importante de fondeo. La venta de estos instrumentos se planea hacer a través de comisionistas de bolsa y de manera directa mediante por parte de la entidad. Esta captación comenzará a realizarse a en el primer trimestre de 2013.

- Bonos hipotecarios: En diciembre de 2012 se radicó en la Superintendencia Financiera de Colombia la solicitud de autorización para emitir unos bonos hipotecarios denominados en UVR para financiar VIS, los cuales podrán contar con una Garantía de la Nación (credit enhancement) prevista en la Ley 546 de 1999. La emisión se dará por 500.000 UVRs, lo cual equivale aproximadamente a COP\$100.000 millones.

### Operaciones

La operación de la compañía creció de manera importante en 2012, debido a que se incrementaron los desembolsos de manera significativa. El core bancario contratado por Credifamilia CF bajo el esquema de “software como servicio” ha funcionado satisfactoriamente y estamos confiados de que seguirá apoyando el crecimiento de la compañía en su expansión de productos (especialmente del pasivo) observando costos moderados para la entidad. Un módulo que cada vez resulta más importante es el de cobranza que le permite a nuestra área de cobranzas realizar un monitoreo cercano al comportamiento de la cartera; este módulo está integrado directamente al módulo de crédito y cartera, por lo cual la información que lo alimenta está en tiempo real.

Este año se siguieron documentando y actualizando los procesos de la compañía buscando la estandarización de los mismos y la implementación de controles adecuados que mitiguen los riesgos de la operación. En el transcurso del año se hicieron pruebas de contingencia para probar nuestro plan de continuidad de negocio, el cual consideramos es adecuado para afrontar imprevistos.

### Estados Financieros de Fin de Ejercicio

En cumplimiento del artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, la administración de la Compañía manifiesta que se tomaron medidas necesarias para establecer que se cumplen satisfactoriamente las afirmaciones explícitas e implícitas en los Estados Financieros, respecto de su existencia, integridad, derechos y obligaciones, valuación y presentación y revelación. Así las cosas, me permito realizar las siguientes afirmaciones que se derivan de las normas básicas y de las normas técnicas de Contabilidad generalmente aceptadas en Colombia, a saber:

- Que los activos y pasivos del ente económico existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el período.
- Que todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.
- Que los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del ente económico en la fecha de corte.
- Que todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados.
- Que los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Finalmente en cumplimiento del artículo 446 del Código de Comercio numeral 3, los respectivos informes que acompañan nuestros Estados Financieros reflejan a cabalidad:

1. El detalle de egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos, gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte.
2. Las erogaciones.
3. Las transferencias de dineros y demás bienes.
4. Los gastos de propaganda y de relaciones públicas.
5. Los dineros u otros bienes que la sociedad posea en el exterior y las obligaciones en moneda extranjera.
6. Las inversiones discriminadas de la Compañía en otras sociedades nacionales o extranjeras.

#### Emisores de Valores

En nuestra calidad de emisores de Valores, la Compañía cuenta con sistemas adecuados de revelación y control de la información financiera, dando cumplimiento a las sugerencias realizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de la Circular Externa 007 de 2011, a los emisores de valores.

#### Informe de Gestión

En desarrollo de lo previsto en los artículos 29 y 47 de la Ley 222 de 1995, en concordancia con lo dispuesto en la Circular 67 de 2003 de la Superintendencia Financiera, se incluyen dentro de las Notas a los Estados Financieros las operaciones celebradas con los socios y los administradores.

También puedo confirmar que la Compañía ha dado cumplimiento a las normas de propiedad intelectual y de derechos de autor, en los términos del artículo primero de la Ley 603 de 2000.

#### Administración de Riesgo

En Credifamilia CF creemos que la adecuada administración de los riesgos es el eje de sostenibilidad y crecimiento para la Compañía. Por lo anterior dedicamos recursos, tiempo y esfuerzo al adecuado manejo del riesgo con un enfoque conservador.

CREDIFAMILIA CF, se esfuerza en mantener actualizados los sistemas de administración de riesgo donde tenemos una cobertura general en la Compañía. Desde el punto de vista de riesgo de crédito se ha generado un crecimiento significativo en el número de constructores, proyectos y solicitudes atendidas, lo que nos permite cerrar el año 2012 con 40 constructoras, 156 proyectos con presencia de Credifamilia CF y 4595 solicitudes atendidas. De igual forma cerramos el año con 869 créditos desembolsados, tanto en UVR como en pesos por valor de COP\$24.107 millones, los cuales se han generado correctamente en nuestro sistema. Durante

el año 2012 se monitoreo semanalmente la gestión de crédito y sus indicadores de cumplimiento, en ánimo de mantener unas políticas de evaluación acordes a la directriz conservadora definida por la administración.

Con respecto a la calidad de la cartera, informamos que de los 869 créditos desembolsados, sólo uno por valor de COP\$45 millones se encuentra vencido y con calificación B.

Todos los créditos se encuentran correctamente calificados y provisionados según su altura de mora y ajustándose a los parámetros requeridos por el ente regulador.

Desde el punto de vista de riesgo operativo hemos estructurado y capacitado a todos los miembros de la compañía en una adecuada cultura de control, lo que nos permite cerrar el año con 156 procesos (entre misionales, estratégicos y de apoyo) correctamente documentados, aprobados, actualizados y en uso. Durante el 2012 se evidenciaron oportunidades de mejora con los procesos que se ejecutan en ciertas áreas de la compañía, realizando una identificación de riesgos y poniendo controles y planes de acción para minimizar el impacto en el evento de materializarse un riesgo. Para 2013 se espera seguir en esta tarea de mejoramiento continuo buscando que los procesos se encuentren debidamente ejecutados y controlados por cada una de las áreas responsables, para generar así un crecimiento bajo condiciones operativas adecuadas.

Por otra parte, en lo referente al riesgo de mercado, se minimizo adecuadamente el impacto de los movimientos de tasa de interés y el cambio que pudiese generar sobre el patrimonio con un adecuado control del valor en riesgo VaR, cumpliendo a satisfacción los límites establecidos en el manual SARM y acordes a lo establecido por la superintendencia financiera.

Con respecto al riesgo de liquidez, la entidad pasó de tener su liquidez basada en el patrimonio inicial, a una situación de liquidez basada en diversas fuentes de fondeo como se detalló anteriormente. El indicador de riesgo de liquidez IRL ha cumplido los porcentajes establecidos por la Superintendencia Financiera, así como los definidos por el manual de riesgo de liquidez.

Con respecto a la consecución de recursos de fondeo, para Credifamilia es un objetivo continuar asegurando los recursos que soporten el crecimiento en los desembolsos de la entidad. La gestión adelantada en materia de administración de riesgo de liquidez, se ve reflejada en los principales logros de fondeo en este frente, los cuales fueron:

- Aprobación por parte de los accionistas de realizar una capitalización.
- Habilidad del producto de CDT para los clientes que estén interesados en adquirir este producto.
- Estructuración del producto de bonos hipotecarios, el cual se espera esté disponible en el primer semestre del 2013.

En relación con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, se enuncia que se cumple con la normatividad vigente sobre la materia, y se han generado los procesos, capacitaciones, elementos y etapas requeridas para su adecuada gestión. Durante el 2012 ingresaron dos nuevos productos (cuenta de ahorro contractual y CDT), los cuales se evaluaron oportunamente para medir el impacto y tomar las acciones requeridas para minimizar el riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LA/FT)

Por último, a nivel del sistema de servicio al cliente SAC, se ha trabajado para habilitar diferentes canales de comunicación con los clientes, hacer una adecuada identificación, medición y control de los factores que permiten dar un servicio al cliente ágil y oportuno, destacando siempre el compromiso por satisfacer las necesidades de los clientes y responder oportunamente a las inquietudes de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia Financiera.

#### Requerimientos de seguridad y calidad de la información

Para Credifamilia CF, la información es un activo de importante valor para el desarrollo de la entidad, motivo por el cual la empresa ha adoptado una política de seguridad de la información, con el fin de brindarle la protección adecuada a la misma. En atención a ello, nuestro Sistema de Seguridad y Calidad de la Información opera de conformidad con lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de las Circulares Externas 042 de 2012 y 038 de 2009, adoptando políticas y procedimientos que incluyen y buscan dar cumplimiento a los criterios de seguridad (confidencialidad, integridad, disponibilidad) y calidad de la información (efectividad, eficiencia, confiabilidad) exigidos por dicha entidad. De igual forma, el proveedor de nuestro core bancario se basa en las mejores prácticas de seguridad de la información, atendiendo las normas internacionales, ISO- 17799 e ISO 27001.

#### Recursos Humanos

Nos da orgullo informar que Credifamilia CF sigue consolidando su equipo humano buscando encontrar diversidad y experiencia relevante. A cierre de 2012 estaba compuesto por un total de 56 personas, entre funcionarios contratados directamente y colaboradores de servicios temporales. El próximo año seguirá creciendo la planta de personas en línea con el crecimiento en las aprobaciones y desembolsos de crédito.

#### Agradecimientos

Agradezco a la Junta Directiva por su apoyo y dirección durante todo el año.

.....

JUAN SEBASTIÁN PARDO LANZETTA

Presidente

Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

La Junta Directiva de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. en su reunión del 21 de febrero de 2013, acogió y aprobó por unanimidad el presente informe para ser presentado ante la Asamblea General de Accionistas en su reunión ordinaria. Así mismo, en atención a lo dispuesto en la normatividad jurídica vigente, expresa su conformidad con lo expresado en las Notas No. 20 y 21 de los Estados Financieros de la Compañía, Revelación de Riesgos y Gobierno Corporativo, respectivamente, así como del art 446 del Código de Comercio.