

## 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 2014, el cual incluye los siguientes documentos:

- a) Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2014;
- b) Notas a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2014;
- c) Informes Adicionales a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2014.

Me permito presentar ante los señores Accionistas el informe anual sobre las actividades de la Compañía durante el año 2014 y sus correspondientes resultados.

El 2014 fue el cuarto año de operaciones para Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante Credifamilia CF), el cual fue importante para la expansión de las actividades de la empresa tanto en su actividad de crédito como en lo referente a su estructura de fondeo. Un logro de la mayor importancia en 2014 se dio a partir del mes de junio al lograr utilidad neta positiva, gracias al efecto combinado de la valuación de activos vs pasivos en UVR, ingresos percibidos por venta y administración de cartera y a una menor ejecución de los gastos operacionales. Desde el punto de vista geográfico, al cierre de 2014 la empresa contaba con operaciones en las seis (6) principales ciudades de Colombia y sus alrededores: Bogotá, Medellín, Cali, Bucaramanga, Barranquilla y Pereira. Con su operación principal en Bogotá y sus alrededores, la compañía continuó con su enfoque en crédito hipotecario. A continuación se presenta un resumen de las principales actividades, logros y oportunidades hacia futuro.

### Origenación y Cartera de Crédito Hipotecario

En el año 2014 Credifamilia CF continuó con su propósito principal de ofrecer créditos hipotecarios a través del canal de los constructores de vivienda. Como en años pasados, la actividad se centró en financiar familias compradoras de vivienda de interés social, segmento que conforma más del 90% de las aprobaciones y desembolsos de crédito de la compañía. La entidad aprobó créditos hipotecarios por COP\$ 133.901 millones (crecimiento de 68% vs. 2013), los cuales 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 promedio de COP\$ 11.000 millones mensuales. La apertura de los nuevos mercados finalizó en línea con el plan estratégico de la compañía con la apertura de la oficina en la ciudad de Pereira en el mes de octubre. En cuanto a nuevos canales, a finales del año se puso en marcha el canal digital, con el cual se proyecta aprovechar a Internet como canal de venta de créditos hipotecarios.

Como se ha expresado en años anteriores en éste informe, 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 (12) 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 2014 representaron COP\$ 61.078 (crecimiento de 40% vs. 2013). El balance general del año cerró con una cartera hipotecaria de COP\$ 105.853 millones (64% más de lo registrado en 2013). Algo fundamental es que el 98,8% 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 el 0,13% de su cartera con calificación C o inferiores.

El 2015 será otro año de importante crecimiento para la entidad. Se espera que la presencia en nuevos mercados y canales permita crecer la participación de mercado de la compañía en el campo de la financiación de vivienda. Así como existen limitaciones para el crecimiento en Bogotá dada la incertidumbre política en la que se encuentra la ciudad, existen oportunidades interesantes como el "Programa de Vivienda Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA" del Gobierno, en el cual la entidad espera participar de manera activa.

### **Financiamiento y Fondo**

En 2014 continuó la consolidación del fondeo de Credifamilia CF. A continuación se presentan los principales avances en éste frente:

- Líneas de crédito de entidades financieras: En 2014 se continuó con financiación por parte de reconocidas entidades financieras en Colombia y se lograron importantes incrementos en los cupos de crédito aprobados. Como se ha mencionado en informes anteriores, estos son recursos primordialmente de mediano plazo que permiten a la compañía originar los créditos y madurarlos para buscar sustitución de fondeo con mecanismos de largo plazo que provienen principalmente del mercado de capitales y de organismos de redescuento.
- Cuentas de ahorro contractual: La compañía continuó captando 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. Éste 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: Hacia finales de 2013 la compañía comenzó a trabajar en captación mediante CDTs, en donde se aprecian interesantes oportunidades para el crecimiento del fondeo de la compañía. A cierre de 2014 las captaciones de CDT ascendían a COP\$1.133 millones.
- Bonos hipotecarios: En 2013 Credifamilia CF logró la importante tarea de convertirse en emisor de deuda en el mercado de valores a través de su primera emisión de bonos hipotecarios con garantía de la nación al 100% para financiar vivienda de interés social. La entidad colocó COP\$ 60.000 millones en 3 lotes. Los recursos vienen siendo utilizados en su totalidad para desembolsar créditos hipotecarios VIS denominados en UVR. En 2015 se planea una segunda emisión de bonos hipotecarios Credifamilia.
- Ventas de Cartera: en junio de 2014 Credifamilia CF logró llevar a cabo la primera venta de cartera a un banco colombiano. Este es un mecanismo interesante para la compañía dado que permite movilizar cartera para fondear nuevos desembolsos, transferir el riesgo crediticio de los créditos al comprador y conservar la administración de los créditos.

### Operaciones

El incremento constante de aprobaciones, desembolsos de crédito, cuentas de ahorro, CDTs y bonos hipotecarios hizo que las operaciones de la compañía aumentaran su nivel de forma considerable durante 2.014. La capacidad del core bancario y la escalabilidad de los procesos han permitido que éste crecimiento se realice de manera adecuada.

Nuevos retos como las ventas de cartera, la emisión de los bonos hipotecarios, así como el mayor nivel de actividad de la compañía han demandado mejoras continuas en procesos como documentación, archivo, consolidación e intercambio de información, los cuales se han llevado a cabo dentro de la política de gasto razonable de la compañía, fundamental para alcanzar los resultados positivos con los que Credifamilia CF cerró 2014.

### 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. Un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias del correspondiente ejercicio social.
2. El proyecto de distribución de utilidades.
3. 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.
4. Las erogaciones.
5. Las transferencias de dineros y demás bienes.
6. Los gastos de propaganda y de relaciones públicas.
7. Los dineros u otros bienes que la sociedad posea en el exterior y las obligaciones en moneda extranjera.
8. Las inversiones discriminadas de la Compañía en otras sociedades nacionales o extranjeras.

### **Emisores de Valores**

En su 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 el artículo 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**

Para Credifamilia CF el adecuado manejo y gestión de los riesgos, ha permitido tener un crecimiento sostenible, dedicando gran parte del tiempo y esfuerzo a permitir que la compañía siga creciendo con una estrategia conservadora que se convierta en los cimientos de la sostenibilidad por medio de un equipo humano altamente comprometido.

Credifamilia CF, trabaja en mantener actualizados los sistemas de administración de riesgo donde tenemos una cobertura general en la Compañía. Haciendo un recorrido por los diferentes sistemas de administración del riesgo, encontramos que desde el punto de vista de riesgo de crédito se ha generado un crecimiento significativo en el número de constructores, proyectos y solicitudes atendidas, no solo en proyectos de vivienda nueva, sino incursionando en créditos para vivienda usada y mejoramiento. Durante el año 2014 se monitoreó semanalmente la gestión de crédito y sus indicadores de cumplimiento, en ánimo de mantener unas políticas de evaluación acordes con la directriz conservadora definida por la administración.

En lo que respecta a la calidad de los créditos, 6 se encuentran con calificación C o superiores y 36 en calificación B. Lo que representa un indicador de calidad de cartera tradicional del 0.28%, muy por debajo de la morosidad del sector y acorde para una compañía que está iniciando operaciones de crédito hipotecario.

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, podemos informar que mantenemos un seguimiento constante en ánimo que las diferentes áreas puedan contar con procesos debidamente documentados y actualizados. Hemos estructurado y capacitado a todos los miembros de la compañía en una adecuada cultura de control. El año 2014 lo cerramos con 233 procesos (entre misionales, estratégicos y de apoyo aprobados o en proceso de aprobación) y 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. Se trabajó en la planeación y desarrollo de pruebas de contingencia con las cuales se consiguió medir la capacidad de respuesta ante una contingencia. El esquema de fluido eléctrico de respaldo quedó correctamente probado y se continuó con el diseño del cronograma de implementación del plan de continuidad de negocio, que se espera tener cerrado al finalizar el año 2015.

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. Se validó la efectividad de los mecanismos e instrumentos, así como las medidas adoptadas para realizar mejoras en el SARLAFT, realizando el monitoreo respectivo a las herramientas con las cuales se cuenta para desarrollar un efectivo conocimiento del cliente e identificación y análisis de operaciones inusuales, de lo cual se logró concluir que dada la operatividad y características de la Compañía, las mismas son efectivas. Adicionalmente, se realizó seguimiento a la efectividad de las señales de alerta, listas vinculantes, poblamiento de bases de datos y consolidación de operaciones, evidenciándose que aun cuando las mismas son efectivas, algunas de ellas requieren aún de su automatización. Adicionalmente, con el fin de dar cumplimiento a la regulación de FATCA, Credifamilia CF se encuentra inscrita ante el IRS.

Por otra parte, en lo referente al riesgo de mercado, se minimizó 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, dentro de las cuales podemos enunciar la capitalización efectuada en el mes de julio de 2013 por COP\$18.294 mm, la emisión de bonos hipotecarios por COP\$60 mil millones, lo que permite generar equivalencia entre plazos de fondeo con los plazos de desembolsos. Por otra parte se mantiene la estrategia de aumentar el número de cuentas de ahorro, y profundizar el producto de certificados de depósito a término CDT, con lo cual se logra una mayor diversificación de las fuentes de fondeo, que son adicionales a los cupos de bancos y entidades multilaterales con las que tenemos montos aprobados. De igual forma las ventas de cartera iniciadas en junio de 2014 y la titularización de cartera que esperamos se materialice en el primer semestre de 2015 seguirán contribuyendo al buen desempeño de la compañía en cuanto acceso a liquidez se refiere.

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.

Por último, a nivel del Sistema de Atención al Cliente - SAC, se ha trabajado en el cambio de la plataforma tecnológica para la recepción de llamadas telefónicas, así como en 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 Consumidores Financieros y responder oportunamente a las inquietudes de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia. En enero de 2015 finalizará la implementación del CRM de la compañía, el cual permitirá optimizar la relación de la compañía con nuestros clientes en pro de un mejor servicio, una mejor canalización de recursos y una actividad comercial más dinámica y asertiva que redundará en una mayor presencia en el mercado hipotecario en Colombia.

### **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, especialmente lo indicado en el numeral 2.3.3.1 de la Parte Título II Capítulo 1 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, 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.

### **Ley 1676 de 2013**

Atendiendo las disposiciones legales, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013, la gerencia no entorpeció la libre circulación de la facturación emitida por proveedores o vendedores.

### **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

En línea con las disposiciones legales, Credifamilia CF ha adelantado exitosamente el proyecto de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). A 31 de diciembre de 2014 se tenía implementado en el core bancario el módulo contable que le va a permitir a la compañía generar su información financiera bajo esta normativa, en línea con lo establecido por las autoridades locales y con la dinámica del sector financiero no sólo local sino global.

### **Recursos Humanos**

Nos da orgullo informar que Credifamilia CF sigue generando empleo y consolidando su equipo humano buscando encontrar diversidad y experiencia relevante. A cierre de 2014 el equipo estaba compuesto por un total de 106 personas.

### **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.



## Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

Estados Financieros de Fin de Ejercicio

Página 7 de 7

La Junta Directiva de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. en su reunión del 19 de marzo de 2015, 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.

