

## **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 2015, el cual incluye los siguientes documentos:

- a) Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2015;
- b) Notas a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2015;
- c) Informes Adicionales a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2015.

Me permito presentar ante los señores Accionistas el informe anual sobre las actividades de la Compañía durante el año 2015 y sus correspondientes resultados.

El 2015 fue el quinto 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 entidad tanto en su actividad de crédito como en lo referente a su estructura de fondeo. Un logro de la mayor importancia en 2015 fue registrar una utilidad de COP 3.001 millones, lo cual muestra solidez en los negocios y en la estructura operativa de la compañía. Otro aspecto para destacar es cómo Credifamilia CF ha venido diversificando su operación de Bogotá y alrededores, con una dinámica que representó el 40% de sus aprobaciones de crédito hipotecario en las ciudades de Medellín, Cali, Bucaramanga, Barranquilla y Pereira. A continuación se presenta el resumen de las principales actividades, logros y oportunidades hacia futuro.

### **Originación y Cartera de Crédito Hipotecario**

En el año 2015 los constructores de vivienda continuaron siendo el principal canal de aprobación de Créditos Hipotecarios para Credifamilia CF S.A.. Como en años pasados, la actividad se centró en financiar familias compradoras de Vivienda de Interés Social (en adelante VIS), segmento que conformó en 2015 el 92% de las aprobaciones y el 95% de los desembolsos de crédito de la compañía. La entidad aprobó créditos hipotecarios por COP 170.324 millones (crecimiento de 27.2% vs. 2014), los cuales serán desembolsados a medida que las viviendas sean construidas y entregadas a sus compradores.

El Estado de Situación Financiera del año cerró con una cartera hipotecaria de COP 133.361 millones (26% más de lo registrado en 2014). Teniendo en cuenta las subrogaciones de cartera hechas desde 2014 por COP 40.425 millones, de los cuales \$25.149 millones fueron en 2015, la cartera bruta (cartera propia + cartera subrogada) tuvo un crecimiento de 41% llegando a COP 170.914 millones. Es fundamental en cuanto al riesgo de esta cartera, resaltar que el 98% 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 0,6% de su cartera con calificación C o inferiores.

En 2016 se espera profundizar en el negocio hipotecario NO VIS, el cual a cierre 2015 representó el 5.8% de la cartera y el 8% de las aprobaciones. 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. Para el 2016 se visualizan oportunidades interesantes como el programa de vivienda "Mi Casa Ya" del Gobierno, donde éste realizará una inversión de \$2,4 billones en subsidios para vivienda VIS.

### **Financiamiento y Fondeo**

En 2015 continuó la consolidación del fondeo de Credifamilia CF. A continuación se presentan los principales avances en éste frente:

- **Bonos hipotecarios:** En 2015 Credifamilia CF colocó el primer lote de su segunda emisión de Bonos Hipotecarios AAA garantizados por la Nación. En esta colocación la compañía logró captar COP 35.364 millones con una demanda del 115% del monto ofertado. Con dos (2) emisiones en circulación esta importante fuente de fondos representa el 63% de los pasivos de Credifamilia CF. De esta misma emisión se podrán colocar bonos en el 2016 hasta por COP 125.000 millones adicionales.
- **Subrogaciones de Cartera:** En el 2015 Credifamilia CF continuó con este método de sustitución de fondeo y realizó subrogaciones de cartera por COP 25.149 millones. Este es un mecanismo interesante para la compañía dado que permite movilizar cartera para fondear nuevos desembolsos, transferir el riesgo crediticio al comprador y conservar la administración de los créditos.
- **Líneas de crédito de entidades financieras:** estas líneas de crédito son recursos de mediano y corto plazo que permiten a la compañía originar los créditos para posteriormente realizar sustitución de fondeo con mecanismos de largo plazo como lo son el mercado de capitales, los organismos de redescuento y la subrogación de cartera. A cierre de 2015 el fondeo con este instrumento alcanzó los COP 44.477 millones.
- **Certificados de depósito - CDTs:** Desde 2013 la compañía comenzó a trabajar en captación mediante CDTs, en donde Credifamilia CF tiene interesantes oportunidades para el crecimiento y diversificación del fondeo. A cierre de 2015 las captaciones de CDT crecieron un 58% frente a 2014, con un saldo de \$1.820 millones. Adicionalmente se cuenta con un cupo aprobado de colocación de CDTs institucionales por COP 7.800 millones.
- **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. Su saldo a cierre de 2015 ascendió a COP 501 millones.

### **Operaciones**

La dinámica comercial y operativa de la compañía ha venido incrementando la transaccionalidad de forma considerable. La capacidad del aplicativo bancario, el nuevo CRM y la escalabilidad de los procesos han permitido que éste crecimiento se realice de manera adecuada.

Nuevos retos como la titularización de cartera, las nuevas colocaciones de bonos hipotecarios, así como el mayor nivel de actividad de la compañía demandarán 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 2015.

### **Estados Financieros de Fin de Ejercicio**

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 emisor 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 028 de 2014 a los emisores de valores.

### **Revelación de información**

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 prudente de riesgo de crédito 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.

**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 2015 se monitoreó semanalmente la gestión de crédito y sus indicadores de cumplimiento, en ánimo de mantener unas políticas de evaluación y cobro acordes con la directriz de una prudente gestión de riesgo de crédito definida por la administración.

En lo que respecta a la calidad de los créditos, 24 se encuentran con calificación C o superiores y 61 en calificación B. Lo que representa un indicador de calidad de cartera tradicional del 0.71%, 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.

**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 2015 lo cerramos con 243 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.

**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, y ha realizado las transmisiones de información requeridas.

**Riesgo de mercado:** se minimizó adecuadamente el impacto que pudiesen generar sobre el patrimonio, los movimientos de tasa de interés, 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.

**Riesgo de liquidez:** la entidad pasó de tener su liquidez basada en el patrimonio inicial, a una situación de liquidez generada en diversas fuentes de fondeo, dentro de las cuales podemos

destacar las emisiones de bonos hipotecarios por COP 95.000 millones, lo que permite equivalencia entre plazos de fondeo con los plazos de desembolsos.

De igual forma las subrogaciones de cartera iniciadas en junio de 2014 y que a cierre de 2015 superaban los COP 40 mil millones, así como la titularización de cartera que esperamos se materialice en el 2016 ( si hay condiciones adecuadas en el mercado ) 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.

**Sistema de Atención al Cliente – SAC:** en 2015 se implementó la nueva plataforma tecnológica para la recepción de llamadas telefónicas, lo que ha permitido una adecuada identificación, medición y control de los factores que permiten dar un servicio al cliente ágil y oportuno, destacando 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 febrero de 2015 finalizó la implementación del CRM de la compañía, el cual ha permitido la optimización de procesos y disminución de los tiempos de respuesta por parte de cada una de las áreas involucradas en los procesos de aprobación y desembolso de créditos.

### **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 Circular Básica Jurídica de en su Parte I Título III Capítulo , 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.


Los ajustes a nivel de resultados ya fueron realizados en su totalidad y se reflejan plenamente en los estados financieros de cierre.

### **Recursos Humanos**

Credifamilia CF continúa con su política de generación de empleo y consolidación de su equipo humano, buscando encontrar diversidad y experiencia relevante. A cierre de 2015 el equipo estaba compuesto por un total de 152 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.

La Junta Directiva de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. en su reunión del 24 de febrero de 2016, 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.