



Informe Bonos Hipotecarios Sociales (2024-2025)
Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

Informe Bonos Hipotecarios Sociales (2024-2025)

Contenido



01 **Introducción**

02 **Nuestras Emisiones**

03 **Uso de los Recursos**

04 **Criterios de Selección**

05 **Gestión de los Recursos**

06 **Contribución ODS**

07 **Características de la Cartera**

08 **Certificación Bonos**

1 | Introducción

(1/2)

Credifamilia es una Compañía de Financiamiento creada en 2011 y especializada en ahorro y crédito para la compra 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 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

Se ha encontrado que, para el caso de Colombia, **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**, lo que contribuye a consolidar un patrimonio y reducir la pobreza. Asimismo, la construcción de inmuebles impulsa el empleo y la actividad económica, tanto por la intensidad en mano de obra de estos procesos, uno de los mayores en la economía, como por la demanda y encadenamiento con más de 27 rubros asociados a la generación de insumos. En tal sentido, **nos hemos posicionado como una entidad con un claro enfoque e impacto social**, al contribuir al mejoramiento de las condiciones habitacionales en la comunidad.

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. Bajo estos lineamientos, en abril de 2024, Credifamilia colocó exitosamente el primer lote de una emisión de bonos hipotecarios con etiqueta social, cuyos recursos estarían **destinados exclusivamente a financiar la adquisición de viviendas nuevas VIS y VIP en Colombia**, las cuales deben ser ocupadas como residencia principal de los deudores.

1 | Introducción

(2/2)

Este informe abarca diferentes categorías que fueron incorporadas al Marco Social de estas emisiones⁽¹⁾, y que se basaron en las directrices de los Social Bonds Principles (SPB) definidos por la International Capital Market Association (ICMA por sus siglas en inglés).

De forma particular, **este informe tiene como objetivo reportar las características y perfil del portafolio de Créditos VIS, correspondientes a los desembolsos que se financiaron con los recursos de dicha emisión**. Dicho reporte se publicará una vez cada año y hasta el momento de la asignación completa de los recursos obtenidos en las finalidades económicas de este tipo de Bonos.

De los resultados obtenidos, es de resaltar que al igual que sucede con la totalidad de nuestra cartera, un mayor porcentaje de los desembolsos asociados con esta emisión abarca a nuestros clientes hipotecarios de vivienda de interés social que son mujeres cabeza de familia, lo que refleja nuestro compromiso con la equidad de género y la inclusión financiera.

Además de lo anterior, la contribución de Credifamilia con el acceso a la vivienda digna de la población, aporta a la equidad y el progreso de la sociedad, y se alinea con su compromiso con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

⁽¹⁾ Disponible en este [link](#).

2 | Nuestras Emisiones

El 3 de abril de 2024 se colocó el primer lote de nuestra primera emisión de bonos hipotecarios sociales. **Esto constituyó un hito para el mercado de capitales en Colombia, al ser la primera emisión de bonos hipotecarios con etiqueta social.** Dicha emisión hace parte del programa de emisión y colocación de bonos Credifamilia 2023 por hasta COP 600.000:

Emisión de bonos hipotecarios sociales por hasta 300.000

Primera Emisión

TOTAL COLOCADO

46.310

1er Lote

Abr -24

46.310

Monto en circulación (dic-24):
COP 45.822



Sustainable
Fitch
a FitchSolutions Company

Excelente



Bueno

Alineado

No Alineado

- Sustainable Fitch considera que el bono hipotecario social de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (Credifamilia) cuenta con el **máximo grado de alineación a los Principios de los Bonos Sociales (SBP; Social Bond Principles)** de la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (ICMA; International Capital Market Association). (*)

BRC Ratings

A Company of **S&P Global**

Todas nuestras emisiones tienen calificación AAA en Deuda de Largo Plazo



Hacienda

Gobierno Nacional otorga Garantía Adicional por el 100% del capital y los intereses

3 | 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.

4 | Criterios de Selección



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 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 del solicitante utilizando criterios tales como: (i) comportamiento crediticio, (ii) capacidad de pago y (iii) variables sociodemográficas y económicas. Así mismo, Credifamilia cuenta con un score interno multivariado que permite calificar a los solicitantes por su solvencia financiera, arrojando una probabilidad de incumplimiento en función a sus variables observadas. A este modelo se le realizan **pruebas de desempeño** anualmente, y sus resultados son avalados por la Junta Directiva.

Credifamilia cuenta con un área de Fábrica de crédito 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.

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**, 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.

A su vez, Credifamilia cuenta con un monitoreo semanal de los créditos, para establecer estrategias de cobranza que son diseñadas por la administración, y que han permitido a Credifamilia contar con **indicadores de calidad de cartera por debajo de lo que se evidencia para el sistema** en el segmento VIS UVR.



5 | Gestión de los 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.

6 | CONTRIBUCIÓN ODS



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:**

CREDIFAMILIA Y LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)



Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo: Durante 2024 **los créditos de vivienda otorgados por Credifamilia fueron desembolsados a hogares que, en un 86% eran considerados como de bajos ingresos (*)**, fomentando así un acceso más equitativo a los recursos económicos y a la vivienda propia.



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 otros, hogares de bajos ingresos, en estratos 1, 2 y 3, y con bajos niveles de escolaridad.



Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles: A través del otorgamiento de crédito para vivienda, **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.

(*) Distribución del ingreso per cápita de la unidad de gasto y líneas de pobreza monetaria y pobreza monetaria extrema.

7 | Características de la Cartera

(1/5)

Monto, número de préstamos y porcentaje de participación



Vivienda
VIS **\$39.888** 464
 (86,1%) (77,2%)



Vivienda
VIP **\$6.416** 137
 (13,9%) (22,8%)



Vivienda
VIS+VIP **\$46.304** 601

Monto, número y participación en el saldo por rango de edad del deudor



<=30 años

27%
\$12.646
 157 (26,1%)


Entre 31 y 60 años

72%
\$33.130
 272 (72,4%)


>60 años

1%
\$527
 9 (1,5%)

Credifamilia es una Compañía de Financiamiento especializada en crédito para la compra de vivienda en Colombia, con un enfoque principal en los segmentos de **Vivienda de Interés Social (VIS)** y **Vivienda de Interés Prioritario (VIP)**. Dichos créditos fueron los que hicieron parte de los desembolsos realizados con los recursos de la emisión.

La participación de los deudores por rango de edad (*) muestra que, si bien existe una concentración en los desembolsos a personas en edad adulta, estos recursos también contribuyeron en una proporción cercana a 30% a financiar la **adquisición de vivienda social para personas jóvenes** que se encuentran dentro del grupo menor a 30 años.

7 | Características de la Cartera

(2/5)

Monto y participación sobre préstamos VIS otorgados a mujeres (*)



62%

Mujeres (Saldo)

\$28.634



64%

Mujeres (Número)

387



Tradicionalmente, la cartera de Credifamilia ha tendido a mostrar una **mayor concentración en mujeres**. Estas, a su vez, se caracterizan por ser **madres cabeza de hogar**, permitiendo cerrar las brechas en el acceso y uso de productos y servicios financieros y el acceso a vivienda, lo cual mejora la **calidad de vida** no solo de ellas sino de los demás miembros del hogar.

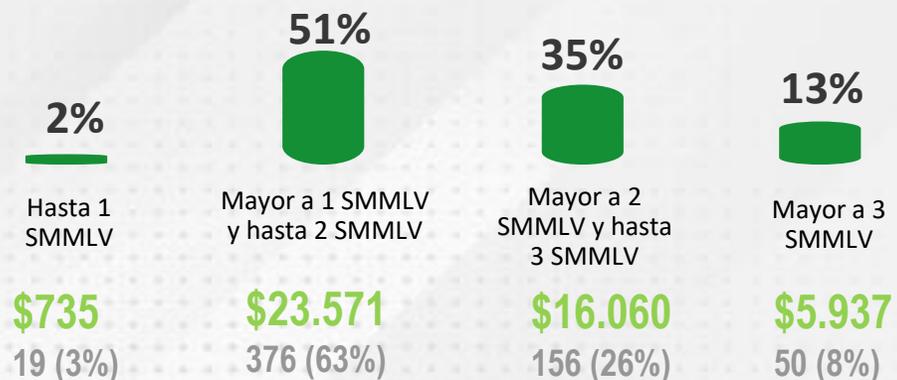
Según el estudio “El Panorama del Acceso al Financiamiento Formal en Colombia” realizado por Banca de las Oportunidades las mujeres (49,3% del total) acceden menos al crédito formal que los hombres (52,8%), con una brecha de 3,6 puntos porcentuales (pp). La cartera asociada a las emisiones de bonos con etiqueta social de Credifamilia muestra que, **para el caso de la financiación de vivienda, es posible reducir e incluso cerrar dicha brecha.**

Cifras en Millones \$ (*) Créditos que tuvieran como primer titular a mujeres.

7 | Características de la Cartera

(3/5)

Monto y participación por rango ingresos



El 51% de los créditos se desembolsaron a **personas con ingresos de entre 1 y 2 SMMLV** (*) y que por estrato socioeconómico hubo una **concentración en los estratos 2 y 3** del 93%. Dichos resultados son consecuentes con el perfil de **personas más vulnerables** que buscan acceder a un crédito para financiar una vivienda de interés social y que por su perfil son potenciales beneficiarios de los subsidios del gobierno para adquirir su vivienda.

Monto y participación por estrato socioeconómico del deudor

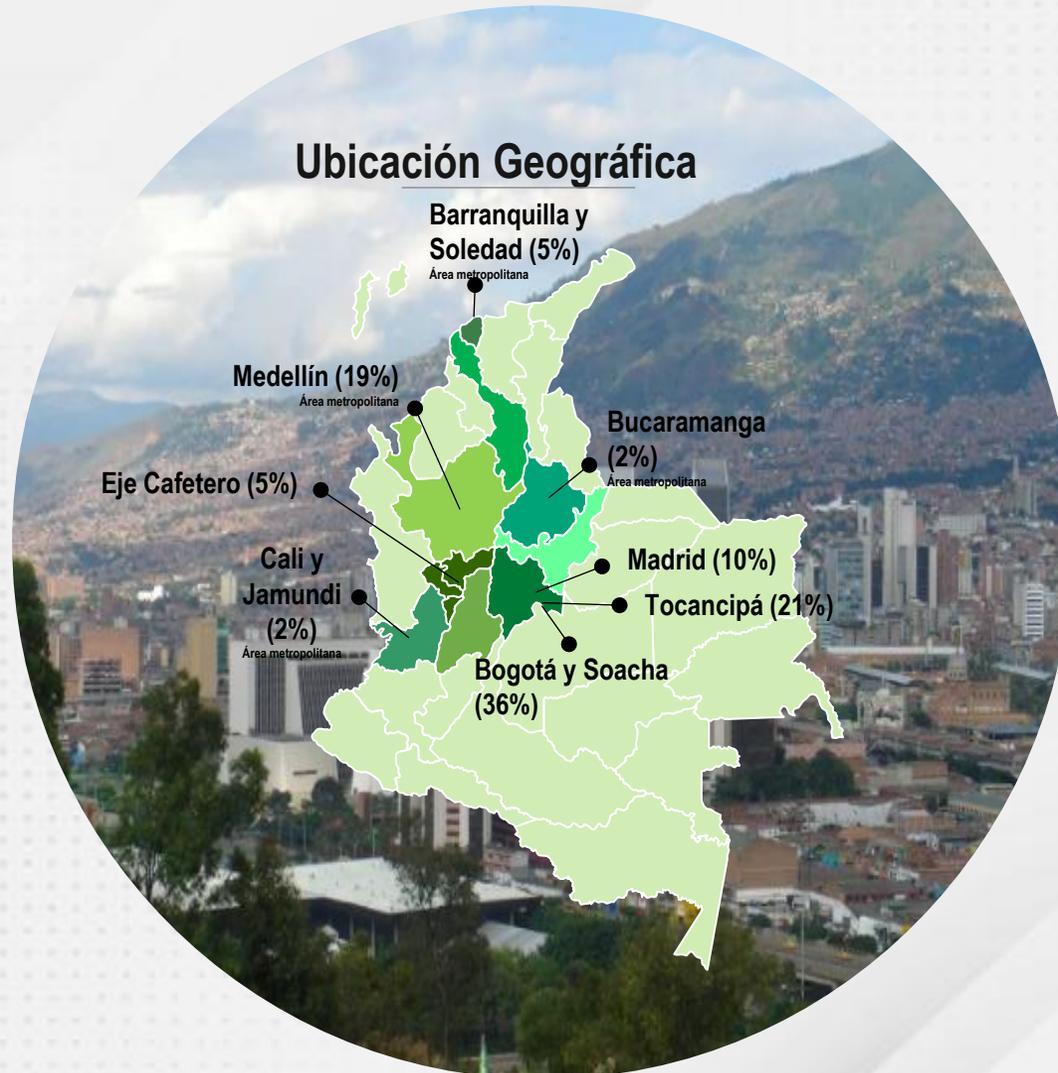
	Estrato 1	\$2.029 (4%)	33 (6%)
	Estrato 2	\$20.361 (45%)	279 (47%)
	Estrato 3	\$21.904 (48%)	265 (45%)
	Estrato >3	\$1.2014 (3%)	13 (3%)

7 | Características de la Cartera

(4/5)

Monto y número de préstamos

Bogotá y Soacha	\$16.538	202 (34%)
Tocancipá	\$9.641	125 (21%)
Medellín	\$8.750	130 (22%)
Madrid (Cund)	\$4.749	54 (9%)
Barranquilla y Soledad	\$2.466	30 (5%)
Eje Cafetero	\$2.227	31 (5%)
Cali y Jamundi	\$1.158	18 (3%)
Bucaramanga	\$774	11 (2%)



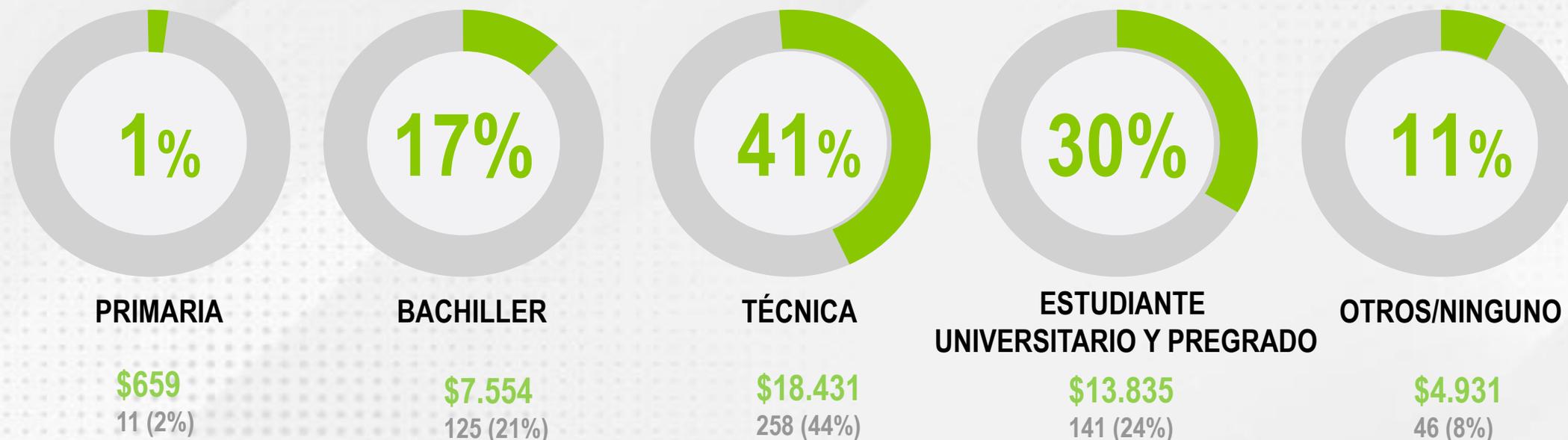
A medida que Credifamilia ha venido expandiendo su presencia a nivel regional mediante **canales presenciales y virtuales**, hemos tenido la posibilidad de desembolsar recursos para vivienda **no solo en las principales ciudades sino también en las áreas metropolitanas** y zonas aledañas donde se desarrollan la mayoría de proyectos de vivienda de interés social.

Cifras en Millones \$

7 | Características de la Cartera

(5/5)

Monto y participación por nivel académico



Dentro de la cartera el nivel de educación predominante fue el de carreras técnicas. Según lo que establece el Ministerio de Educación Nacional, la Educación Técnica Profesional es aquella que ofrece programas de formación en ocupaciones de carácter operativo e instrumental y de especialización en su respectivo campo de acción, sin perjuicio de los aspectos humanísticos propios de este nivel. Si a esta participación se suma la de personas con bachillerato y primaria, identificamos que **alrededor del 60% de los créditos beneficiaron a personas con nivel educativo medio-bajo.**

8 | Certificación Bonos



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 periódicamente, una 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.

**CERTIFICACIÓN DE LA PRIMERA EMISIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS SOCIALES
HASTA POR COP \$300.000.000.000 – CUMPLIMIENTO PRINCIPIOS ICMA DE LOS
BONOS SOCIALES**

A quien pueda interesar,

El suscrito representante legal de **CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
COMERCIAL S.A.** ("Credifamilia"), por medio de la presente

CERTIFICO:

1. Que los recursos recibidos por Credifamilia como consecuencia de la emisión y colocación de los Bonos Hipotecarios Sociales bajo el Programa de Emisión y Colocación de Bonos (el "Programa"), serán destinados, en su primera emisión, para la financiación de Viviendas VIS y VIP en los términos del Prospecto del Programa. A la fecha, los recursos recibidos para llevar a cabo dicha financiación corresponden al primer lote que se colocó el 3 de abril de 2024.
2. Que la Emisión de Bonos Hipotecarios Sociales de Credifamilia cumple con los principios de los bonos sociales señalados por la International Capital Market Association (ICMA, por sus siglas en inglés)¹. Lo anterior fue respaldado mediante la expedición de una Segunda Opinión por parte de un Tercero Independiente, Sustainable Fitch, quien considera que el bono hipotecario social de Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. (Credifamilia) cuenta con el máximo grado de alineación a los Principios de los Bonos Sociales (SBP; Social Bond Principles) de la ICMA.

La presente certificación se emite el 28 de marzo de 2025 para dar cumplimiento a lo dispuesto en el "Marco para emisiones de bonos hipotecarios etiquetados como sociales" elaborado por la entidad y que es aplicable para esta emisión.

Atentamente,

LUIS EDUARDO CUELLAR PULIDO
C.C. 79.843.835
Representante Legal
CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S



Información de contacto:

Rodrigo Fernando Tejada Morales
Estructurador Senior de Fondeo
rftejada@credifamilia.com

Credifamilia Compañía de Financiamiento S. A.

T + 60 (1) 605-0400
Calle 7 #73-47. Quinto piso. Bogotá, Colombia
www.credifamilia.com