

## **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 2011, el cual incluye los siguientes documentos:

- a) Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2011;
- b) Notas a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2011;
- c) Informes Adicionales a los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2011.

Me permito presentar ante los señores Accionistas el informe anual sobre las actividades de la Compañía durante el año 2011 y sus correspondientes resultados.

El 2011 fue un año importante para Credifamilia CF. Con el arranque de sus operaciones, la Compañía incursionó en el mercado del crédito hipotecario para viviendas de interés social nuevas en Bogotá. A continuación un resumen de los principales actividades, logros y oportunidades hacia futuro.

### Originación de Crédito

Durante el año pasado, Credifamilia CF se enfocó en ganar participación del mercado de créditos hipotecarios de vivienda de interés social nueva a través del canal de los constructores de vivienda. Me place reportar buen progreso en este objetivo, con la aprobación de 985 créditos por valor de COP\$26.407.574.354 que serán desembolsados a medida que las viviendas sean construidas y entregadas a sus compradores. Las aprobaciones crecieron mensualmente de manera estable – como ejemplo, en el mes de noviembre fueron aprobados más de COP\$ 5.000 millones. La meta es continuar la senda de crecimiento con el objetivo de lograr el punto de equilibrio financiero a comienzos de 2014.

En cuanto a 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 muy superiores a los desembolsos registrados – a cierre del año la cartera de crédito hipotecario fue de COP\$1.241 millones y adicionalmente se tenían créditos por desembolsar en los primeros días de enero por COP\$ 378,3 millones. Los desembolsos crecerán significativamente en 2012 en línea con las aprobaciones de 2011. Algo muy importante y positivo es que el 100% de la cartera desembolsada se encuentra al día al cierre del ejercicio.

El próximo año será un año de crecimiento para Credifamilia CF. El panorama es prometedor ya que el sector de la construcción esta creciendo establemente en Colombia. Nuestro objetivo es incrementar el monto de créditos aprobados a aproximadamente COP\$70.000 millones en el 2012.

El grueso de nuestros créditos se enfocará en familias de bajos ingresos de Bogotá, pero también se buscará ganar terreno en el segmento de medianos ingresos que también presenta oportunidades para Credifamilia CF. Otra opción de crecimiento que se está evaluando es la expansión a otras ciudades grandes en Colombia.

#### Financiamiento y Fondeo

La consecución de recursos de fondeo es tan importante para Credifamilia como la de apertura del mercado de originación del crédito. Por esto, un objetivo central para la compañía es continuar asegurando los recursos que soporten el crecimiento en los desembolsos de la entidad. Los principales logros de fondeo en este frente fueron:

- Crédito BID: Aprobación de una línea inicial de fondeo de COP\$ 10.000 millones de parte del Banco Interamericano de Desarrollo. Esta se constituye en la primera fuente de recursos de parte de la banca multilateral, que está interesada en iniciativas con impacto social como Credifamilia CF.
- Sección de ahorros: En los últimos días del año a la entidad le fue autorizada la sección de ahorros por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. Las cuentas de ahorro deberán constituir una fuente estable de fondeo para la compañía hacia futuro.

#### Operaciones

El core bancario contratado para Credifamilia CF ha funcionado satisfactoriamente para soportar la operación. Hemos confirmado que el esquema de “software como servicio” es una solución de servicio conveniente que nos ha otorgado seguridad, flexibilidad y costos moderados de arranque. A cierre de 2011 nos encontrábamos en la parte final de la segunda fase de su implementación. Esperamos comenzar a recibir entregables de la tercera (y última) fase de implementación en los primeros meses de 2012.

La operación de la compañía este año fluyó adecuadamente soportada en los 126 procesos que se tienen documentados. Se hicieron algunas pruebas de las contingencias de la operación, lo que nos da tranquilidad en cuanto a la continuidad del negocio en caso de que se presenten 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.

### **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.

Hemos implementado adecuados 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 constructoras, proyectos y solicitudes atendidas, lo que nos permite cerrar el año con 27 constructoras, 73 proyectos con presencia de Credifamilia CF y 1500 solicitudes atendidas. De igual forma cerramos el año con 38 créditos desembolsados, tanto en UVR como en pesos por valor de COP\$1.241 millones, los cuales se han generado correctamente en nuestro sistema. Es importante destacar que estos créditos han tenido un indicador de cartera vencida del 0% y la provisión efectuada se ajusta 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 126 procesos (entre misionales, estratégicos y de apoyo) correctamente documentados, aprobados,

actualizados y en uso. Lo anterior nos permite ir de la mano del crecimiento esperado sin incurrir en grandes traumatismos para la correcta operación de las diferentes áreas de la Compañía.

Por otra parte, la entidad monitorea, gestiona y controla su riesgo de mercado y liquidez, encontrando que en el primer año el indicador de riesgo de liquidez IRL y la medición del valor en riesgo VaR, cumple a satisfacción los límites establecidos por la Superintendencia Financiera. Es de anotar que el fondeo de este primer año es netamente generado por los aportes de los accionistas, los cuales se han administrado correctamente para evitar ineficiencias en el uso de los recursos, cumpliendo con las políticas aprobadas por la junta directiva en materia del portafolio de inversión.

La administración de Credifamilia CF cuenta con un portafolio compuesto por inversiones negociables y otras para mantener hasta el vencimiento, representadas principalmente en certificados de depósito (CDT) desmaterializados que albergan el exceso de liquidez de la Compañía.

Lo anterior refleja que para Credifamilia CF siempre ha sido prioridad mantener recursos líquidos suficientes que permitan atender oportunamente sus obligaciones sin incurrir en incumplimientos, al igual que es de vital importancia una adecuada administración de la liquidez como eje fundamental del de la estructura del negocio.

Otro de los puntos a resaltar en materia de liquidez ha sido el desarrollo de un modelo interno y de diferentes estrategias de fondeo que nos permitirá llevar mayor control de las inversiones y de las necesidades de recursos para atender los compromisos de la entidad. Dentro de dichas estrategias de fondeo se encuentran el trabajo realizado con diferentes multilaterales, así como con otras entidades financieras como Findeter, Finagro y Bancoldex para procurar fondeo para la compañía. Por otra parte, se solicitó autorización para abrir la Sección de Ahorros a la SFC, como mecanismo adicional de fondeo.

Dentro de la gestión efectuada en materia de liquidez, vale la pena resaltar que se calcularon oportunamente los flujos netos de vencimientos contractuales y no contractuales para cada una de las bandas de tiempo y en la periodicidad requerida por el supervisor. De igual forma, en la medición de los activos líquidos se aplicaron los ajustes del riesgo cambiario o encaje, con lo cual se cumple la valoración de los activos por el riesgo de mercado, para finalmente calcular los requerimientos de liquidez. Este cálculo de liquidez se efectúa de manera actual y proyectada con el fin de estimar los flujos de caja de los activos, pasivos y posiciones del balance para los diferentes horizontes de tiempo, cuya información se documenta, revisa y actualiza periódicamente de acuerdo con la dinámica del negocio y las variables que se consideran relevantes para lograr una adecuada liquidez.

Periódicamente, se controlan y monitorean los niveles de exposición al riesgo de liquidez de acuerdo con la estructura, características y operación de la Compañía, donde semanalmente se presenta en comité de gerencia el resumen de las posiciones (créditos colocados e inversiones del capital) que contribuyen al adecuado seguimiento del riesgo.

Todo lo anterior se enmarca en las políticas establecidas en el manual de SARL, donde se especifica claramente los parámetros, atribuciones, niveles de exposición, y horizontes de tiempo que establecen las condiciones en las cuales se mide, controla y monitorea la liquidez de la Compañía.

Por último, el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, cumple con la normatividad vigente sobre la materia, donde con el apoyo del oficial de cumplimiento se han generado los procesos, capacitaciones, elementos y etapas requeridas para la correcta administración de este riesgo.

### Recursos Humanos

Nos da orgullo informar que Credifamilia CF cuenta con un equipo humano diverso y con amplia experiencia. A cierre de 2011 estaba compuesto por un total de 32 personas, entre funcionarios contratados directamente y colaboradores de servicios temporales. Se espera que el crecimiento de la planta laboral se concentre en asesores comerciales y analistas de crédito.

### **Agradecimientos**

Agradezco a la Junta Directiva por su acertada y permanente dirección durante todo el año 2011.

De ustedes,

.....  
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 23 de febrero de 2012, 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.