

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2026 – 30/06/2026)

Emisión Bonos Hipotecarios La Hipotecaria Compañía de Financiamiento

Clase De Título:	Los Bonos Hipotecarios- La Hipotecaria
Emisor:	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
Monto De La Emisión:	500.000.000 primera emisión
Valor Nominal:	Serie A (Pesos) : Un millón de pesos (cop 1.000.000) y serie B (UVR): Diez mil UVR (10.000 UVR)
Número De Series:	Cada emisión del programa consta de dos (2) series así: Serie A (en pesos) y serie B (en UVR)
Valor Mínimo De Inversión:	Sera equivalente a un (1) Bono Hipotecario. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones posteriores por debajo de estos límites.
Plazo De Vencimiento:	3 años contados a partir de la fecha de emisión.
Administración De La Emisión:	Deceval S.A.
Amortización De Capital	Podrá ser ordinaria o extraordinaria según prospecto
Tasa	Tasa Fija
Calificación:	Los bonos hipotecarios que conforman la presente emisión han sido calificados AAA con perspectiva estable por Fitch Ratings Colombia S.A.
Garantía General:	Corresponde al patrimonio de La Hipotecaria
Garantía Específica:	Activos subyacentes que respaldan cada serie de bonos hipotecarios que se emita.
Garantía Adicional:	Garantía de la Nación – a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG)

Fuente: Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios La Hipotecaria Compañía de Financiamiento.

I. Entidad Emisora:

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A.

II. Datos Relevantes**Calificación:**

El 26 de mayo de 2026, Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de largo y corto plazo de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en 'AA-(col)' y 'F1+(col)', respectivamente, manteniendo una Perspectiva Estable. La calificación se sustenta principalmente en la capacidad y disposición de soporte de su accionista, Banco La Hipotecaria (BLH), así como en la integración operativa y estratégica existente entre las operaciones de Colombia y Panamá.

La calificadora destacó la mejora en la calidad de la cartera durante 2025, reflejada en un indicador de morosidad superior a 30 días de 3,7%, inferior al promedio observado entre 2021 y 2024. Asimismo, señaló que la entidad ha fortalecido sus procesos de originación y cobranza, lo que contribuye a mantener una calidad de activos estable en un entorno de crecimiento moderado.

Fitch también resaltó la sólida posición de capitalización de la entidad, con un indicador de capital común nivel 1 (CET1) de 28,4% al cierre de 2025, así como un perfil de fondeo estable, respaldado principalmente por certificados de depósito a término (CDT). No obstante, indicó que la rentabilidad continúa presionada debido al mayor costo financiero asociado al crecimiento del fondeo y a las condiciones del mercado hipotecario

Los hechos relevantes presentados en el semestre del presente informe fueron publicados en la página web <https://banco.itaú.co/es/web/corporate/negocios-especializados/itau-fiduciaria-colombia-s-a>

III. Entorno Económico

Informe Económico – primer Semestre 2026

Contexto Económico

La reversión del proceso de desinflación tras el incremento extraordinario del SLMV llevaron al Banco de la República a retomar una postura marcadamente restrictiva, en un entorno de demanda interna resiliente y persistentes desafíos fiscales. La inflación total aumentó desde el 5,1% al cierre de 2025 hasta 5,84% en mayo, mientras que la inflación núcleo se elevó hasta 6,49%, impulsada por la indexación derivada del aumento del 23% del salario mínimo, el repunte de la inflación de servicios y el aumento de los riesgos asociados a los precios de la energía y a la probable ocurrencia de un episodio fuerte de El Niño durante el segundo semestre. En este contexto, las expectativas de inflación permanecieron significativamente por encima de la meta y el Banco de la República elevó su tasa de política desde 9,25% hasta 12,0% entre enero y junio, tras iniciar un agresivo ciclo de ajuste monetario para preservar la credibilidad del régimen de metas de inflación.

En el frente fiscal, la consolidación continuó enfrentando importantes obstáculos. Aunque el Gobierno proyectó una reducción gradual del déficit fiscal hasta 5,1% del PIB en 2026, los analistas destacaron persistentes riesgos asociados a menores ingresos, una elevada rigidez del gasto y la necesidad de una reforma tributaria cercana a 1,5% del PIB para cumplir las metas oficiales. El déficit primario acumulado de 2025 alcanzó 3,4% del PIB, mientras que la deuda pública se mantuvo en niveles históricamente elevados, cerca de 60% del PIB. Paralelamente, la incertidumbre electoral dominó la agenda política durante el semestre y culminó con la victoria presidencial de Abelardo de la Espriella en junio, cuyo programa económico planteó una estrategia de consolidación fiscal basada en reducción del gasto, desregulación y apertura del sector de hidrocarburos.

A pesar del endurecimiento monetario, la actividad económica mostró una resiliencia superior a la prevista. El PIB creció 2,2% anual en el primer trimestre, impulsado por el consumo privado y público, mientras que la inversión comenzó a recuperarse gradualmente. La fortaleza de la demanda interna, el aumento real de los salarios y los elevados flujos de remesas sostuvieron el gasto de los hogares. Al mismo

tiempo, la cuenta corriente registró una mejora significativa, alcanzando un déficit de apenas 1,2% del PIB en el primer trimestre gracias a la recuperación de las exportaciones y la solidez de las transferencias externas. La mejora en la percepción de riesgo asociada al resultado electoral, junto con la reducción del déficit externo, favoreció una apreciación del peso colombiano

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2026 el total de activos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$674.149.901 miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2026 el total de pasivos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$606.165.623 miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2026 el total del patrimonio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$67.984.278 miles de pesos colombianos.

Pérdida: Al finalizar el primer semestre de 2026 el total de la pérdida del ejercicio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 9.723.631 miles de pesos colombianos.

V. Fuentes

- <http://www.superfinanciera.gov.co/>
- <http://www.fitchratings.com.co/>
- <https://www.lahipotecaria.com/colombia/>

Firmado electrónicamente por Oscar Lara Ortiz
el 2026-09-30 11:42:11 COT

Oscar Lara Ortiz

Representante legal Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como Representante Legal de Tenedor de Bonos Hipotecarios La Hipotecaria Compañía de Financiamiento.

R: YAMT

E: MMA