

## Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/07/2023 – 31/12/2023)

## Emisión Bonos Hipotecarios La Hipotecaria Compañía de Financiamiento

<b>Clase De Título:</b>	Los Bonos Hipotecarios- La Hipotecaria
<b>Emisor:</b>	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.
<b>Monto De La Emisión:</b>	500.000.000 primera emisión
<b>Valor Nominal:</b>	Serie A (Pesos) : Un millón de pesos (cop 1.000.000) y serie B (UVR): Diez mil UVR (10.000 UVR)
<b>Número De Series:</b>	Cada emisión del programa consta de dos (2) series así: Serie A (en pesos) y serie B (en UVR)
<b>Valor Mínimo De Inversión:</b>	Sera equivalente a un (1) Bono Hipotecario. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones posteriores por debajo de estos límites.
<b>Plazo De Vencimiento:</b>	3 años contados a partir de la fecha de emisión.
<b>Administración De La Emisión:</b>	Deceval S.A.
<b>Amortización De Capital</b>	Podrá ser ordinaria o extraordinaria según prospecto
<b>Tasa</b>	Tasa Fija
<b>Calificación:</b>	Los bonos hipotecarios que conforman la presente emisión han sido calificados AAA con perspectiva estable por Fitch Ratings Colombia S.A.
<b>Garantía General:</b>	Corresponde al patrimonio de La Hipotecaria
<b>Garantía Específica:</b>	Activos subyacentes que respaldan cada serie de bonos hipotecarios que se emita.
<b>Garantía Adicional:</b>	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. (en adelante La Hipotecaria) es un establecimiento de crédito, especialista en créditos hipotecarios, autorizado y supervisado por la Superintendencia Financiera de Colombia, (SFC) bajo la modalidad de Compañía de Financiamiento. Desde que inició operaciones en marzo del 2014, La Hipotecaria ha establecido una reputación de atender a sus clientes de una manera rápida, sencilla y confiable.

La Hipotecaria otorga hipotecas residenciales a tasas fijas, en pesos colombianos, a clientes calificados con ingresos medios y medios-bajos para la compra de su residencia principal, nueva o usada, o para financiar el

traslado de su crédito hipotecario a La Hipotecaria. Adicionalmente, La Hipotecaria ofrece préstamos personales pero únicamente a sus clientes hipotecarios.

Antes de iniciar operaciones en Colombia en marzo del 2014 como una empresa autorizada y supervisada por la SFC, los accionistas de La Hipotecaria operaron una empresa no regulada denominada La Hipotecaria de Colombia, S.A. que inició operaciones en el mercado Colombiano en noviembre del 2011. En marzo 2014, esta antigua empresa vendió la mayoría de sus activos a La Hipotecaria y dejó de otorgar créditos en el mercado colombiano.

La Hipotecaria es subsidiaria de Banco la Hipotecaria, S.A., una institución bancaria que inició operaciones en la República de Panamá en mayo de 1997. Banco La Hipotecaria opera bajo una licencia general bancaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y además cuenta con otra subsidiaria en El Salvador denominada La Hipotecaria, S.A. de C.V.

A nivel regional, las empresas subsidiarias de Banco La Hipotecaria emplean a 330 personas en Panamá, El Salvador y Colombia y administran una cartera de más de 25,000 préstamos hipotecarios residenciales con un saldo de cartera en su conjunto superior a los US\$900 millones.

## II. Datos Relevantes

**Calificación:** Fitch Ratings - Bogota - 14 Dec 2023: Fitch Ratings afirmó en 'AAA(col)' la calificación de la subserie A3 de la primera emisión del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Hipotecarios La Hipotecaria 2021 (PEC) de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (La Hipotecaria C.F.). La Perspectiva es Estable.

## III. Entorno Económico

Tras siete meses del fin del ciclo alcista en tasas de interés más prolongado de la región, el Banco de la República (BR) ejecutó un recorte de 25pb a 13.0% y se convirtió en el penúltimo banco central de Latinoamérica en flexibilizar su postura monetaria. La decisión resultó en medio de un progreso desinflacionario lento (-30% frente al máximo registrado para los últimos 24 años de 13.34%) y un cierre de inflación de un dígito (9.28%) por primera vez en 18 meses ( vs. 11.77% de inflación promedio en 2023). Simultáneamente, la mejora en las expectativas de inflación (-78bp a 5.61% a 12 meses durante el semestre), unas condiciones financieras globales más holgadas, el ajuste del déficit de cuenta corriente al nivel más bajo desde 2010 (1.6% del PIB) y la desaceleración mayor a la esperada del crecimiento de -0.3% y/y en 3Q23, se posicionaron como argumentos para el inicio del ciclo bajista

de tasas de interés. En este contexto, la ausencia de progreso en la agenda reformista de la administración actual y la victoria contundente de la oposición en las elecciones regionales de octubre, el ruido político se disipó y permitió que la curva de TES tasa fija y UVR tuvieran descensos promedios de -46pb y -39pb. Igualmente, el peso colombiano se fortaleció -7.2% durante el semestre y 25.9% en el año corrido, con lo cual se posicionó como la moneda más revaluada del mundo emergente durante 2023. Cabe notar que, en materia de liquidez, el Ministerio de Hacienda culminó el año con COP9bn en la cuenta del Emisor, una cifra notablemente inferior a la estipulada en el MFMP (COP27bn) y al máximo histórico de COP52bn registrado en agosto en medio de la ley de garantías. Así el BR inició el proceso de reducción de hoja de balance en octubre con ventas de TES por COP 6.7bn y redujo su participación de mercado hasta 9.4% del outstanding. Por su parte, el contexto externo también favoreció la valorización de activos locales. Precisamente, la Fed luego de un ajuste de +25pb en su tasa de interés al rango 5.25%- 5.5% en septiembre, tras una desinflación más acelerada en Estados Unidos, la Fed descartó ajustes adicionales e indicó un espacio de -75pb de recortes a 4.6% en 2024. Lo anterior llevó a un cierre de la nota del Tesoro en 3.84% una figura estable frente al cierre de 2022 y 114pb por debajo del máximo de 16 años registrado en octubre.

#### IV. Situación financiera

**Activo:** Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de activos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 396,926,187 miles de pesos colombianos.

**Pasivo:** Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de pasivos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 320,885,496 miles de pesos colombianos.

**Patrimonio:** Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total del patrimonio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$76,040,691 miles de pesos colombianos.

**Utilidad:** Al finalizar el segundo semestre de 2023 el total de la utilidad de La Hipotecaria S.A. asciende a \$3,968,443 miles de pesos colombianos.

#### V. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por La Hipotecaria S.A., considera que las cifras financieras presentadas a corte de diciembre de 2023 y la evolución de sus resultados semestrales, demuestran la solidez y respaldo necesario por parte del Emisor para continuar con el desarrollo y ejecución de su objeto social.

En la actualidad no prevemos ningún factor que comprometa de manera significativa ó relevante la solvencia del Emisor para cumplir con las obligaciones adquiridas de cara a la emisión de Bonos Ordinarios.

#### Fuentes

- Superintendencia Financiera de Colombia.
- Fitch Ratings Colombia
- La Hipotecaria

**NOTA:** Para efectos de una mayor información sobre el objeto del presente informe consultar las siguientes direcciones en internet:

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

#### 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.