

## Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2024 – 30/06/2024)

### 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 seria 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 - Bogotá 05 marzo 2024 afirmó las calificaciones nacionales de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. (La Hipotecaria C.F.) se sustentan bajo Calificaciones Nacionales de Largo Plazo 'AAA (col)' y Calificaciones Nacionales de Corto Plazo F1+(col) la Perspectiva de las calificaciones nacionales de largo plazo es Estable.

### III. Entorno Económico

1S24 estuvo enmarcado por un contexto internacional de alta volatilidad por cuenta elecciones presidenciales para al menos el 50% de la población global, tensiones geopolíticas constantes y condiciones financieras menos laxas por cuenta de una inflación más persistente a la anticipada en Estados Unidos. Precisamente, la Fed redujo su perspectiva de recortes en 2024 desde 3 a 1 e instauró la divergencia con sus pares de economías avanzadas como el BCE y BoC, SNB, que iniciaron el ciclo de flexibilización. Así, la nota del Tesoro aumentó+ 51pb a 4.39%, movimiento que fue replicado por la curva de deuda local pues registró un desplazamiento al alza de +52pb (+73pb al excluir las referencias de la parte corta) y un empinamiento sustancial por cuenta de un aumento preocupaciones fiscales y la reducción de la tasa de interés de -200pb a 11.25%. por parte del Banco de la Republica. Lo anterior derivado de un avance desinflacionario de 192 pb a 7.36% en 1Q24 que luego se pausó en 2Q24 en 7.16% por cuenta de nuevos choques de oferta, la persistencia inflacionaria de la canasta de servicios y la indexación de arriendos. Cabe notar el Emisor fue cauteloso y mantuvo un ritmo conservador de recortes entre 25pb y 50pb sustentado en una actividad económica que si bien se desaceleró se mantuvo resiliente (0.9%sa en 1Q24) y que no generó presiones sobre la tasa de desempleo que completó 16 meses por debajo de la NAIRU (10.4% vs. 11.5%). En materia fiscal el MFMP publicado en junio se considera más realista con un aumento de la meta de déficit desde 5.3% a 5.6% del PIB para 2024 (desde 3.7% a 5.1% del PIB en 2025 sin incluir el costo de la reforma pensional aprobada por el Congreso), pese a una reducción de gasto equivalente al 1.2% del PIB como consecuencia de la sub-ejecución del recaudo tributario reflejada en problemas de caja de la administración actual. Por lo pronto los desafíos fiscales perduran y en consecuencia Moody's (Baa2) y S&P(BB+) ajustaron la perspectiva de calificación crediticia desde estable a negativa para Colombia, con lo cual la tasa de cambio

local registró una devaluación de 7.18% y alcanzó a probar el nivel psicológico de 4,200 no visto desde octubre 2023.

#### IV. Situación financiera

**Activo:** Al finalizar el primer semestre de 2024 el total de activos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 405.517.817 miles de pesos colombianos.

**Pasivo:** Al finalizar el primer semestre de 2024 el total de pasivos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$329.998.220 miles de pesos colombianos.

**Patrimonio:** Al finalizar el primer semestre de 2024 el total del patrimonio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$75.519.597 miles de pesos colombianos.

**Utilidad:** Al finalizar el primer semestre de 2024 el total de la utilidad de La Hipotecaria S.A. asciende a \$626.644 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 Compañía de Financiamiento, considera que las cifras financieras presentadas a corte de junio de 2024 y la evolución de sus resultados semestrales, no reporta novedades al respecto.

#### 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/>

Firmado electrónicamente por María Fernanda Morales Carrillo  
el 2024-10-11 16:00:06 COT

### **María Fernanda Morales Carrillo**

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.

Firmado electrónicamente por Juan Sebastian Tovar  
el 2024-10-11 15:53:08 COT

Juan Sebastian Tovar  
Revisó

Elaboro IJGO