

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/01/2025 – 30/06/2025)
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: Fitch Ratings - Bogota - 07 May 2025: Fitch Ratings bajó la calificación nacional de largo plazo de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (La Hipotecaria C.F.) a 'AA+(col)' desde 'AAA(col)' y armó la calificación nacional de corto plazo en 'F1+(col)'. La Observación Negativa (ON) de las calificaciones de largo y corto plazo se mantiene. La baja de la calificación de largo plazo considera la reevaluación de Fitch de la importancia estratégica de La Hipotecaria C.F. para su matriz, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), calificado en escala internacional de riesgo emisor (IDR; issuer default rating) en 'BBB-' con Perspectiva Estable. Fitch considera que esta importancia es menor al considerar que Grupo ASSA continúa con el proceso de la venta de su participación accionaria en La Hipotecaria (Holding), Inc., al grupo bancario

centroamericano Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S.A. La ON se mantiene en las calificaciones, ya que Fitch anticipa que Grupo ASSA seguirá brindando soporte, lo cual fortalece las calificaciones nacionales mientras La Hipotecaria C.F. permanezca bajo su propiedad. La ON también indica la expectativa de Fitch de que dicho soporte ya no existirá una vez que se complete la venta, y las calificaciones provendrían del soporte de Banco La Hipotecaria, S.A. (BLH).

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

III. Entorno Económico

Informe Económico – Primer Semestre 2025

Contexto Económico

Tras la desaceleración en el ritmo de recortes en diciembre de 2024 y el aumento del 9,5 % en el SLMV, el Banco de la República hizo una pausa en el ciclo bajista de las tasas de interés durante el primer semestre del año (enero, marzo y junio). Precisamente, el proceso de desinflación resultó más lento de lo previsto, con un avance marginal de 15 pb hasta el 5,05 % en mayo (frente al 4,5 % pronosticado por el equipo técnico del emisor) para la inflación total, y de 34 pb hasta el 5,42 % para la métrica núcleo, que excluye alimentos y productos regulados. A pesar de la composición más dovish de la Junta Directiva con la entrada de dos codirectores asignados por el Gobierno de turno, el Banco Central solo realizó un recorte de 25 pb en la tasa de interés, hasta el 9,25 %. La lenta convergencia hacia el rango meta se combinó con un considerable deterioro fiscal debido a la inclusión de transacciones únicas por valor del 1,9 % del PIB, sustentadas por un recaudo inferior a previsto. Esto permitió cumplir la regla fiscal (RF) con un déficit del 6,7 % del PIB en 2024 (superior a la meta inicial del 5,6 % del PIB). A lo largo del semestre, la menor recuperación de los ingresos impulsó la activación de la cláusula de escape de la RF y la revisión de la meta de déficit fiscal para 2025 desde el 5,1 % hasta el 7,1 % del PIB (2 puntos porcentuales por encima de lo permitido por la RF). Aunque el déficit a financiar aumentó en COP39 billones, las emisiones de TES solo aumentaron en 13 billones de pesos colombianos, debido a la financiación a través de operaciones de tesorería por COP40 billones. En un contexto de pérdida de credibilidad fiscal doméstica, precedida por una doble rebaja de la calificación soberana por parte de Moody's y S&P (hasta Baa3 y BB en moneda local), una recuperación económica más resiliente de lo esperado en el primer trimestre de 2024 (2,7 % a/a), y la alta incertidumbre externa, se sumaron a los argumentos de cautela del Emisor. Precisamente, el anuncio de tarifas recíprocas el día de la liberación dilató la convergencia de la inflación a la meta en Estados Unidos, lo que pospuso la reanudación del ciclo bajista de tasas de interés para la Reserva Federal (Fed). La incertidumbre de la política arancelaria y una política fiscal más expansiva en EE. UU. provocó una depreciación global del dólar hasta mínimos de tres años. Pese a las crecientes tensiones geopolíticas en Oriente Medio la nota del Tesoro a10 años solo presentó una corrección moderada hasta el 4,2 % en la primera mitad de 2025. Así, el aumento promedio de la curva de deuda pública local se contuvo con un desplazamiento promedio de 10 pb, donde la parte larga aumentó 31 pb, lo que refleja el deterioro estructural de las finanzas públicas a medio plazo.

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total de activos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 507.439.692 miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total de pasivos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$434.326.330 miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total del patrimonio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$73.113.362 miles de pesos colombianos.

Utilidad: Al finalizar el primer semestre de 2025 el total de la utilidad de La Hipotecaria S.A. asciende a \$148.946 miles de pesos colombianos.

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:

- <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/80102/simevregistro-nacional-de-valores-y-emisores-rnve-80102/>
- <https://www.fitchratings.com/research/es/banks/fitch-downgrades-la-hipotecaria-cf-national-long-term-rating-maintains-negative-watch-07-05-2025>
- <https://lahipotecaria.com/colombia/la-hipotecaria-compania-de-financiamiento-sa/>

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.

Elaboro: David Santiago Rodriguez

Reviso: NLR