



Informe de Representación Legal de Tenedores de Títulos

(01/07/2022 – 31/12/2022)

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

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

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.



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.¹

Datos Relevantes

Calificación: El 30 de diciembre 2022 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. (LHCF). La Perspectiva es Estable.

La calificación 'AAA(col)' con Perspectiva Estable de la subserie A3 (COP) de la primera emisión del PEC se basa en la calificación nacional de largo plazo de LHCF de 'AA+(col)' con Perspectiva Estable, y en el alza por recuperación otorgado a los bonos hipotecarios. Fitch considera que los niveles de sobrecolateralización (OC; overcolateralization) son suficientes para obtener una recuperación esperada de 'al menos buena'

¹ Tomado de: <https://www.lahipotecaria.com/>

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.



Entorno Económico

El segundo semestre del año 2022 coincidió con el inicio del nuevo gobierno de izquierda que llegó acompañado de nuevas sorpresas inflacionarias y de nuevos records para la tasa de cambio (5,120). Puntualmente, 2022 registró el máximo nivel de inflación visto desde 1999 (13.12% total y 9.23% para sin alimentos y regulados). Dado que el 50% del resultado se atribuyó a presiones de demanda interna, el Banco de la Republica (BR) adoptó una política monetaria contractiva y aumentó la tasa de interés hasta 12.0% el mayor nivel del siglo XXI a través de tres aumentos de +100pb a y dos de 150pb durante el semestre (+600pb en 2S22 y 300pb en 1S22).

En la medida que el mayor nivel de inflación para la economía local aún falta por materializarse por cuenta de factores como indexación, el mayor aumento nominal del salario mínimo desde 1998 (16%), el passthrough del tipo de cambio, las sorpresas al alza en crecimiento (7.0% y/y y 1.6% q/q para 3Q22 donde el 80% del resultado fue impulsado por consumo) y el mayor nivel de déficit de cuenta corriente desde 2015 (7.2% del PIB) confirman el recalentamiento de la economía local.

Dado lo anterior, en la última reunión del año el BR dejó la puerta abierta para ajustes adicionales en 1Q23. En contraste, la inflación global alcanzó su máximo nivel en octubre del 2022 (10%) y el proceso desinflacionario permitió que algunas economías de la región ratificaran el final del ciclo (Chile y Brasil). Por su parte la Fed ejecutó cuatro incrementos jumbo de +75pb y uno de +50pb en diciembre hacia 4.5%- 4.75%.

Así mismo, la Fed aumentó su pronóstico de tasa terminal desde 3.8% en junio a 5.13% en diciembre, con lo cual la nota del Tesoro registró un recorrido neto de 86pb a 3.87% (+236pb en el YTD). Este contexto se tradujo en presiones alcistas para los activos locales con una tasa de cambio que se devaluó 16.8% (vs. 2.7% latam) y con una curva de TES tasa fija que no sólo se mantuvo en doble dígito, sino que aumento en +151 pb promedio durante el semestre por cuenta de ventas netas del fondo de pensiones y del Ministerio (COP-3.2bn y COP2.4 bn en 2S22), así el offshore en el agente con mayor participación en el mercado con 26.2% (vs. 25.3% para AFP).

Situación Financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de activos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 415,006,964 Miles de Pesos.

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.



Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de pasivos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 336,231,093 Miles de Pesos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total del patrimonio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 78,775,871 Miles de Pesos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2022 el total de la utilidad de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 6,142,069 Miles de Pesos.

Conclusiones

Itaú Asset Management Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Títulos Hipotecarios emitidos por Hipotecaria S.A., considera que las cifras financieras publicadas a corte diciembre de 2022 y la evolución de sus resultados semestrales, así como la calificación, 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 Títulos Hipotecarios.

Fuentes

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

La información contenida en el presente informe emitida por Itaú Asset Management Colombia S.A., es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en este informe ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.