

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/07/2024 – 31/12/2024)
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 seria 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 - 23 Dec 2024: Fitch Ratings colocó en Observación Negativa (ON) las calificaciones internacionales de riesgo de emisor (IDR; issuer default ratings) de largo y corto plazo de Banco La Hipotecaria S.A. (BLH) de 'BBB-' y 'F3', respectivamente, y la calificación de soporte de accionista (SSR; shareholder support rating) de 'bbb-'. Asimismo, colocó en ON las calificaciones nacionales de BLH de 'AAA(pan)' y 'F1+(pan)', así como las calificaciones de la deuda sénior local. Fitch también afirmó la calificación de viabilidad (VR; viability rating) de BLH en 'bb-'. Además, colocó en ON las calificaciones

nacionales de la subsidiaria colombiana La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (La Hipotecaria C.F.) de 'AAA(col)' y 'F1+(col)'. La agencia también afirmó la IDR de largo plazo de Grupo ASSA S.A. (Grupo ASSA) en 'BBB-' con Perspectiva Estable. Estas acciones derivan del anuncio del 17 de diciembre de 2024 por parte de Grupo ASSA sobre el acuerdo de venta de su participación accionaria en La Hipotecaria (Holding), Inc., la compañía tenedora de Banco La Hipotecaria, S.A. y otras subsidiarias, al grupo financiero centroamericano Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S.A. (Inversiones Cuscatlán). Las calificaciones nacionales de La Hipotecaria, S.A. de C.V. en El Salvador [EAAA(slv) Perspectiva Estable; F1+(slv)] no se afectaron dada la relativa fortaleza intrínseca de su accionista actual en comparación con otras entidades en El Salvador. La ON refleja las posibles implicaciones crediticias en las calificaciones de BLH y La Hipotecaria C.F. debido a cambios en la opinión de Fitch sobre la habilidad y propensión de soporte tras la venta de la participación de Grupo ASSA. Lo anterior se debe a que, una vez completada la transacción, tanto BLH como La Hipotecaria C.F. ya no contarían con el apoyo de Grupo ASSA según la metodología de Fitch. Ante dicho escenario, las calificaciones de BLH derivarían de su perfil intrínseco. Lo anterior dado que la principal subsidiaria de Grupo Cuscatlán tiene su sede en El Salvador, con una IDR soberana relativamente baja de 'CCC+', lo que podría limitar el apoyo por parte del nuevo accionista en caso de ser necesario. La VR de BLH de 'bb-', se ubica un nivel por debajo del actualmente obtenido por el apoyo de Grupo ASSA. La transacción también implica que las calificaciones de La Hipotecaria C.F. podrían estar potencialmente impulsadas por el respaldo de su principal accionista, BLH, lo que podría dar como resultado calificaciones nacionales más bajas en comparación con las actuales. Fitch espera resolver la ON al cierre de la transacción, lo cual podría demorar más de seis meses, una vez obtenida la aprobación regulatoria.

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 – Segundo Semestre 2024

Contexto Económico

Luego de seis recortes consecutivos de 50pb de tasa de interés (-175pb en 2S24), el Banco de la República desaceleró en una decisión por mayoría el ritmo de ajustes a 25pb para culminar 2024 en 9.50% como consecuencia de una perspectiva fiscal más compleja, una convergencia de la inflación más lenta hacia la meta de largo plazo de 3% por cuenta de un ajuste de SLMV real de 4.4pp (9.5% nominal), y unas condiciones financieras externas menos holgada por cuenta del resultado de las elecciones presidenciales en Estados Unidos. Precisamente, con un mercado que ahora sólo descuenta dos recortes de la Fed en 2025, la nota del Tesoro aumentó 17pb a 4.6% en 2S24 y 79pb en 4T24. Lo anterior ocurrió en un proceso de desinflación con un descenso histórico de 405pb en el YTD y 193pb en 2S24 a 5.2%. Si bien el avance fue mayor al previsto por el BR (5.3%e), la inflación núcleo y el IPC de servicios registraron un descenso más lento y menor al esperado a 5.75% y 7.38%, respectivamente. Otro argumento que impulsó la decisión inesperada el Emisor de recalibrar la velocidad del ciclo política monetaria fue la depreciación del peso colombiano de -5.4% durante el semestre (-12% en el YTD). Para el BR ante los desafíos para cumplir con la regla fiscal, la evolución de la tasa de cambio podría ser sostenida y afectar el precio de los bienes

transables, por lo cual la cautela podría mitigar el desanclaje de las expectativas de inflación. Precisamente, luego del ajuste al SLMV las expectativas de inflación que se derivan del mercado de deuda pública aumentaron 22pb a 5.1% y aumentaron su brecha frente a la inflación esperada para 2025 por cuenta de analistas (3.9%). En materia fiscal, la caja del gobierno culminó el año por debajo de COP4 bn, el menor nivel desde 2012 y notoriamente inferior al promedio de Diciembre en la última década (COP9.4 billones). Un recaudo inferior al esperado detonó un recorte de gasto de COP28 bn luego de la publicación del MFMP. Simultáneamente, el legislativo archivó la Ley de financiamiento que tenía como objetivo aumentar el recaudo en COP 12 billones acentuando los faltantes de financiamiento para el PGN de 2025 (aprobado por COP523 bn) y aprobó una reforma al SGP que aumenta las transferencias a los entes territoriales desde 24% del PIB en 2024 a 39.5% en 2037. Así las cosas la curva de TES tasa fija registró un desplazamiento promedio al alza de 75pb, donde la parte larga aumentó 109pb causando un empinamiento de 121pb durante el semestre.

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de activos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 450.584.740 miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de pasivos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$377.691.132 miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2024 el total del patrimonio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$72.893.608 miles de pesos colombianos.

Utilidad: Al finalizar el segundo semestre de 2024 el total de la utilidad de La Hipotecaria S.A. asciende a \$3.317.493 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-places-banco-la-hipotecaria-related-entity-on-rwn-affirms-grupo-assa-blhs-vr-23-12-2024>
- <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.

Fiduciaria



R: Juan Sebastián Tovar