

Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos
(01/07/2025 – 31/12/2025)
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 - Bogotá - 26 Sep 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 'AA+(col)' y afirmó la calificación nacional de corto plazo en 'F1+(col)', tras resolver la Observación Negativa. La Perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable.

La baja de la calificación de largo plazo deriva de la acción similar sobre las calificaciones de su accionista principal, Banco La Hipotecaria S.A. (BLH), ante la opinión de Fitch de que ambas compañías ya no contarán con el soporte de Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA). Esto luego del anuncio del 11 de septiembre del 2025 que

confirma la finalización de la transacción de venta a Inversiones Cuscatlán Centroamérica S.A. (ICC) de la participación accionaria de Grupo ASSA en La Hipotecaria (Holding), Inc., la tenedora de BLH. Como resultado, la agencia considera que las calificaciones nacionales de la compañía de financiamiento ahora se sustentarán en la evaluación de Fitch sobre la capacidad y propensión de soporte que recibiría de BLH. Lo anterior se debe a que, en este momento, la agencia no cuenta con los elementos suficientes para determinar la calidad crediticia del CC; por lo tanto, aún no podría considerar el enfoque de soporte del nuevo accionista de la tenedora de 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 – Segundo Semestre 2025

Contexto Económico

El proceso de desinflación se revirtió, mientras que el crédito público generó ahorros significativos en los pagos de intereses, lo que dio un alivio temporal a las cuentas fiscales. Tras un cierre de inflación del 4,82% en 1S25, los precios de los alimentos y la vivienda condujeron a una inflación del 5,51% en octubre, el nivel más elevado desde 3Q24. Esta tendencia se conjugó con la expectativa de un ajuste desbordado para el SLMV en 2026, lo que llevó a que las expectativas de inflación a 12 meses de los analistas se situaran en un 4,6% y a que el promedio de tres años de inflaciones implícitas superase el 6%, en medio de un contexto de desinflación marginal de solo 10pbs a 5,1% en todo 2025. Tras el anuncio de un aumento del 23% en el SLMV (18% real), la curva swap IBR descontó el inicio de un ciclo alcista en enero, desde el 9,25% (tasa actual) hasta el 12,25% en el horizonte de política. En el frente fiscal, las operaciones de manejo de deuda (canjes de deuda interna y un TRS por USD9,325 millones) redujeron el pago de intereses de la nación en un 0,8% del PIB durante 2025. Este ahorro se vio compensado por un gasto primario récord equivalente a 19,7% del PIB, con el que el déficit primario culminaría en un 3,0% del PIB y el déficit total en un 6,2% del PIB (frente al 2,4% y el 7,1% del PIB establecidos en el marco fiscal de mediano plazo). El ajuste de las métricas fiscales estuvo acompañado por una colocación directa sin precedentes de TES por COP23 billones a un agente extranjero para pre-financiar las emisiones de 2026. Dado lo anterior, la agencia Fitch Ratings volvió a reducir la calificación crediticia de Colombia, pasando de BB+ a BB- con perspectiva estable, alineándose con la acción de S&P del semestre anterior. En este contexto, la curva de TES registró un desplazamiento al alza de 37 pb durante diciembre y revirtió sustancialmente las ganancias que se habían materializado en el tercer trimestre de 2025, por lo que, durante el semestre, el movimiento neto de la curva de TES de tasa fija fue de -10 pb. Por su parte, en el mismo período, el peso colombiano registró una revaluación del 8,5% y se posicionó como la moneda de mayor revaluación de la región, debido a las ventas netas del Ministerio de Hacienda (USD6,764 M en 2S25 y USD7,211 M en todo 2025), el carry trade y el debilitamiento del dólar a nivel global, impulsado por las expectativas de una Reserva Federal más laxa en el horizonte de la política, tras los tres recortes de tipos de interés ejecutados en la segunda mitad de 2025, situándolos en un rango del 3,5% al 3,75%.

IV. Situación financiera

Activo: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total de activos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$643.420.853 miles de pesos colombianos.

Pasivo: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total de pasivos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$575.218.696 miles de pesos colombianos.

Patrimonio: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total del patrimonio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$68.202.157 miles de pesos colombianos.

Pérdida: Al finalizar el segundo semestre de 2025 el total de la pérdida del ejercicio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$4.794.167 miles de pesos colombianos.

V. Fuentes

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

VI. Anexos:

En cumplimiento de las obligaciones como Representante Legal de Tenedores de Bonos la Fiduciaria adjunta a la presente rendición los siguientes documentos:

A. Estados Financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento año terminado al 31 diciembre de 2025

B. Calificación Fitch 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/>
- <https://www.lahipotecaria.com/colombia/>

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.

E: Sandra Mendez

R: Ingrith Gómez