

## Informe de Representación Legal de Tenedores de Bonos

(01/01/2023 – 30/06/2023)

## 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 serie 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:** El 10 de febrero de 2023 Fitch Ratings subió la calificación nacional de largo plazo de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. (La Hipotecaria C.F.) a 'AAA(col)' desde 'AA+(col)'. La Perspectiva es Estable. Al mismo tiempo afirmó la calificación nacional de corto plazo en 'F1+(col)'.

El aumento en la calificación de La Hipotecaria C.F. refleja la percepción de Fitch respecto al rol fundamental del negocio hipotecario dentro de las operaciones de su accionista de última instancia, Grupo ASSA S.A. (Grupo ASSA) y la integración completa de las operaciones del negocio hipotecario de Centroamérica y Colombia.

Las calificaciones nacionales de La Hipotecaria C.F. se sustentan en la evaluación de Fitch sobre la capacidad y propensión de soporte que recibiría de Grupo ASSA, si fuese necesario. La capacidad se fundamenta en la calificación en escala internacional de riesgo emisor (IDR; issuer default rating) de largo plazo de Grupo ASSA en 'BBB-' con Perspectiva Estable, otorgada por Fitch.

### III. Entorno Económico

El primer semestre del año 2023 se caracterizó como un período de desinflación global. En particular para Colombia la tendencia desinflacionaria apenas inició en marzo luego de un máximo de dos décadas de 13.34% y marcó un cierre en 12.25% aun el nivel más alto en Latinoamérica (6.9%). En medio de una corrección marginal en la inflación total, la tendencia al alza en métricas de inflación básica persistió (11.7% y 10.6% para la inflación sin alimentos y núcleo), lo que llevó a que el Banco de la República aumentara dos veces en 25pb la tasa de intervención al nivel terminal de 13.25%. Con el fin del ciclo alcista más prolongado de la región (+1150pb desde Sep-21) y una mejora en el balance macroeconómico con moderación en expectativas de inflación (6.4% a 12 meses) y con una ralentización de la actividad económica (con un crecimiento de 3.0% en 1Q23 y una caída de -0.8% en el PIB de abril el semestre culminó con el inicio del debate sobre la posibilidad de recortes en 4Q23).

Durante el semestre el gobierno presentó una caída de favorabilidad a 33%, modificó a la mitad del gabinete y el Ministro de Hacienda Ocampo fue reemplazado por Bonilla un economista más heterodoxo. La pérdida de capital político aumentó la posibilidad de dilución e incluso de no aprobación de las reformas presentadas en la primera legislatura y los anuncios de mayor déficit fiscal del MFMP pasaron a segundo plano (4.3% y 4.5% del PIB para 2023 y 2024). Así las cosas, el castigo político sobre activos locales se redujo y la curva de TES tasa fija presentó un descenso promedio de -276pb al tiempo que la tasa de cambio registró una revaluación de 14.7%, la mayor del mundo emergente, donde parte de la valorización fue sustentada por el retorno de la demanda por TES de las AFPs, agentes que registraron compras por COP 19.5 bn (vs. ventas de COP 3.3bn por parte del offshore).

En el contexto externo, la Fed moderó a +25pb el ritmo de ajustes de tasa de interés y llegó al rango 5.0%-5.25% anunciando dos incrementos adicionales en 2S23 debido a la persistencia en la inflación núcleo. En consecuencia, la nota del Tesoro cerró en 3.83% (vs. 3.30% en medio del episodio de aversión al riesgo por la quiebra de tres bancos regionales en US en marzo).

### IV. Situación financiera

**Activo:** Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de activos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 396.481.922 millones de pesos.

**Pasivo:** Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de pasivos de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 315.810.428 millones de pesos.

**Patrimonio:** Al finalizar el primer semestre de 2023 el total del patrimonio de La Hipotecaria S.A. asciende a \$80.671.494 millones de pesos.

**Utilidad:** Al finalizar el primer semestre de 2023 el total de la utilidad de La Hipotecaria S.A. asciende a \$ 809.924 millones de pesos.

## V. Conclusiones

Itaú Fiduciaria Colombia S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedor de Bonos Ordinarios emitidos por La Hipotecaria S.A., considera que las cifras financieras presentadas a corte de junio de 2023 y la evolución de sus resultados semestrales, 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 Bonos Ordinarios.

## 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/>