

INFORME DE GESTIÓN 2024



La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento

Informe a la Junta Directiva y Asamblea de Accionistas de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Se presenta el informe anual de gestión del año 2024, de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., en adelante "La Hipotecaria", a consideración de los señores directores y accionistas.

Durante el año 2024, la organización estuvo enfocada principalmente en:

- a. Obtuvimos al final del año 2024, y después de muchos meses de trabajo, la aprobación del nuevo producto de Libranzas, lo que nos permitirá aumentar y diversificar nuestra cartera de Préstamos Personales.
- b. Continuamos fortaleciendo las relaciones comerciales con las Constructoras para nuestro producto de Vivienda Nueva.
- c. Seguimos desarrollando estrategias comerciales para el producto de Vivienda Usada y Préstamos Personales.
- d. Logramos incrementar el porcentaje de originación de aprobaciones de crédito a través de nuestras herramientas digitales.

I. Originación de cartera de créditos y operación general

En el año 2024 se desembolsaron créditos por valor de \$54.148 millones.

Cerramos el año 2024 con una cartera total de \$377.362 millones, frente al cierre de cartera del año 2023 de \$352.400 millones.

La gestión comercial continuó enfocada en nuestros productos:

- a. Créditos hipotecarios para la compra de vivienda nueva.
- b. Créditos hipotecarios para la compra de vivienda usada.
- c. Créditos de consumo con garantía hipotecaria.
- d. Créditos de consumo para nuestros clientes con crédito hipotecario.
- e. Créditos de Libranza como producto nuevo.

II. Financiamiento y fondeo de las operaciones

En el año 2024 continuamos con nuestras fuentes de captación del público a través de convenios con casas comisionistas que nos permiten mantener nuestra distribución y el alcance a un número mayor de inversionistas. Actualmente, contamos con ocho casas que distribuyen nuestros CDTs las cuales son, Valores Bancolombia, Servivalores GNB, Alianza Valores, Casa de Bolsa, Credicorp Capital, Itaú, Corredores Davivienda y BTG Pactual.

Durante el año 2024 continuamos con el fortalecimiento del producto lanzado en 2023 llamado CDT Digital con el que se captan los fondos de los ahorradores totalmente en línea y de forma directa sin la participación de ningún comisionista. Al 31 de diciembre de 2024 se tenían vigentes 15 CDT's por

este nuevo canal por un valor nominal de \$298 millones.

En cuanto a los financiamientos bancarios recibidos mantuvimos comunicación constante con las entidades bancarias de la plaza como son Bancolombia, Banco de Bogotá, Banco Itaú, Banco de Occidente, Davivienda, BBVA Colombia y GNB Sudameris lo que nos ha permitido seguir fortaleciendo las relaciones comerciales y explorando oportunidades de negocio. Al cierre del año, se tienen cupos disponibles por \$62.000 millones para futuras utilidades.

Durante el 2024 usamos parte de los cupos aprobados recibiendo financiamientos de las entidades bancarias locales por valor total de \$23.500 millones de pesos en préstamos con vencimientos entre 1 y 3 años y con tasas de intereses variables indexadas al IBR. Al 31 de diciembre de 2024 el capital de estas obligaciones financieras era de \$19.000 millones .

Durante el año 2024 mantuvimos las facilidades de los fondos de impacto internacionales mediante préstamos a un plazo de 1 a 3 años. Al 31 de diciembre de 2024 las obligaciones con estas entidades son por un total de \$67.551 millones de pesos.

El Patrimonio Técnico de La Hipotecaria, al cierre del 2024, fue de \$71.173 millones con una relación de solvencia total de 43%, manteniéndose con niveles muy por encima de las demás entidades pares que se ubican en un promedio menor.

Para el año 2024 la agencia calificadora Fitch Ratings ratificó la calificación Escala Nacional de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento para el largo plazo a AAA(col) y en corto plazo se ratificó su calificación más alta de F1+(col). Esta es una alta calificación de grado de inversión local y ratifica nuestra fortaleza en nuestros años de operación, con perspectivas de calificación nacional de largo plazo estable.

III. Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para entidades del Grupo 1 (NCIF Grupo 1), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022 y 1271 de 2024. Las NCIF Grupo 1 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron autorizados por la Junta Directiva y el Representante Legal en el acta No.149 del 27 de febrero de 2025 para su presentación en la Asamblea General de Accionistas, fecha en la cual serán presentados a este organismo de dirección para su aprobación.

De acuerdo con lo anterior, la administración de La Hipotecaria manifiesta que se tomaron medidas necesarias para establecer que se cumplan satisfactoriamente las afirmaciones explícitas e implícitas en los Estados Financieros, respecto de su existencia, integridad, derechos y obligaciones, valuación y presentación y revelación. Así las cosas, me permito realizar las siguientes afirmaciones que se derivan de las normas básicas y de las normas técnicas de Contabilidad generalmente aceptadas en Colombia, a saber:

- Que los activos y pasivos del ente económico existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el período.
- Que todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.
- Que los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del ente económico en la fecha de corte.

- Que todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados.
- Que los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Finalmente, en cumplimiento del artículo 446 del Código de Comercio numeral 3, los respectivos informes que acompañan nuestros Estados Financieros reflejan a cabalidad:

- El detalle de egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos, gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte.
- Las erogaciones.
- Las transferencias de dineros y demás bienes.
- Los gastos de propaganda y de relaciones públicas.
- Los dineros u otros bienes que la sociedad posea en el exterior y las obligaciones en moneda extranjera.
- Las inversiones discriminadas de la sociedad en otras sociedades nacionales o extranjeras.

IV. Proyecto de Distribución de utilidades

Con corte a 31 de diciembre de 2024, La Hipotecaria generó pérdidas por la suma de \$3.317 millones de pesos. Esta pérdida disminuye los resultados acumulados de períodos anteriores quedando un total acumulado de \$1.437 millones de pesos.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 50 del Código de Comercio, se debe constituir una reserva legal normativa que equivale al 10% de las utilidades de cada ejercicio hasta completar como mínimo el 50% del capital social. Para el año 2024 no procede la constitución de un valor adicional de reserva legal debido a que el resultado del periodo fue pérdida.

Sobre las utilidades acumuladas de periodos anteriores se mantiene una reserva legal de \$969 millones. En adición, la entidad no considera necesario la constitución de reservas estatutarias u ocasionales adicionales.

Por lo tanto, considerando que la asamblea no tiene planificado repartir utilidades en el momento, quedará disponible y sujeto a la distribución de utilidades en el futuro, un total de \$1.437 millones de pesos.

V. Proyecto de Capitalización de la Cuenta Revalorización del Patrimonio

Con corte a 31 de diciembre de 2024, La Hipotecaria no presenta capitalización de la cuenta de revalorización del Patrimonio.

VI. Indicadores Financieros

A continuación, se presentan los principales indicadores de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A al corte del 31 de diciembre de 2024.

Indicadores financieros		dic-22	dic-23	dic-24
Solvencia en Balance	Activo Total / Pasivo Total	123,43%	123,70%	119,30%
Nivel de entendimiento	Pasivo Total / Activo Total	81,02%	80,84%	83,82%
Activos fijos entre activos	Activo fijo / Activo Total	0,86%	0,77%	0,55%
Situación de quebranto patrimonial	Patrimonio / Capital social	236,67%	228,45%	218,99%
Eficiencia	Gastos Totales / Ingresos Totales	84,71%	106,46%	106,09%

VII. Informe de Gestión

En desarrollo de lo previsto en los artículos 29 y 47 de la Ley 222 de 1995, en concordancia con lo dispuesto en la Circular 67 de 2003 de la Superintendencia Financiera, de haberse presentado, se incluirían las Notas a los Estados Financieros explicando las operaciones celebradas con los socios y los administradores.

También puedo confirmar que La Hipotecaria ha dado cumplimiento a las normas de propiedad intelectual y de derechos de autor, en los términos del artículo primero de la Ley 603 de 2000.

VIII. Otras Contingencias por Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2024 La Hipotecaria no presenta otras contingencias por pérdidas.

IX. Procesos Judiciales en Contra

Al 31 de diciembre de 2024 no se generaron provisiones por procesos judiciales en contra debido a que a la fecha La Hipotecaria no cuenta con ningún proceso laboral o civil en contra.

X. Emisores de Valores

En nuestra calidad de emisores de Valores, La Hipotecaria cuenta con sistemas adecuados de revelación y control de la información financiera, dando cumplimiento a las recomendaciones realizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de la Circular Externa 028 del 30 de septiembre de 2014 "Código País e Implementación de Mejores Prácticas Corporativas", a los emisores de valores.

XI. Administración de Riesgo

La Hipotecaria C.F administra integralmente los riesgos basada en los principios definidos en la normatividad nacional y la estrategia corporativa, desarrollando su identificación, medición, análisis, control, monitoreo y tratamiento para preservar la efectividad de su gestión, así como la salvaguarda de los recursos que se administran.

La estructura que permite administrar los riesgos está conformada por capital humano y tecnológico especializado, cuya finalidad es gestionar íntegra y eficientemente los riesgos, orientada a crear una ventaja competitiva sostenible pues permite la toma de decisiones oportunas.

Continuando con la estrategia de monitoreo, los esfuerzos conjuntos con las distintas Vicepresidencias de Casa Matriz, los mismos, se fortalecieron a lo largo del año, llevando a que al cierre del periodo se administrarán los impactos de manera transversal en toda la organización.

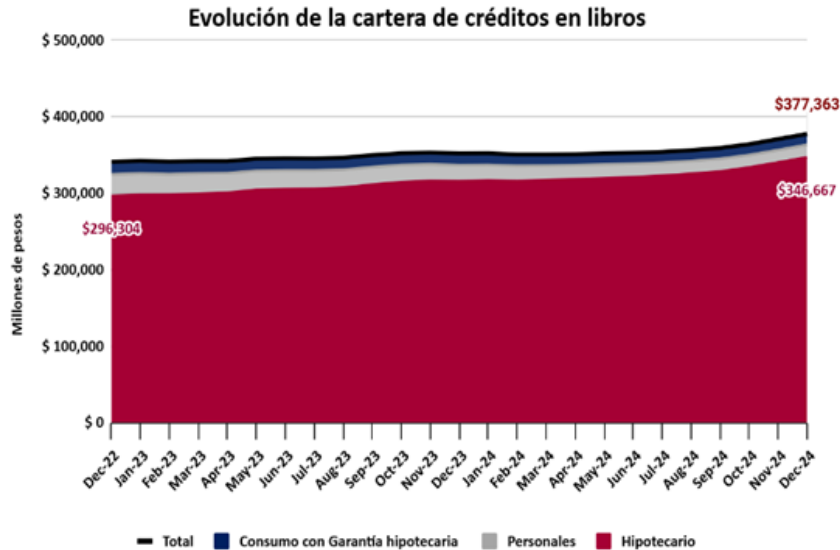
Para aquellos sistemas de administración de riesgos que requieren de capacitaciones periódicas regulatorias a todos los colaboradores de la entidad, se logró la implementación de capacitaciones virtuales, optimizando así tiempos de gestión operativa en estas capacitaciones.

En cumplimiento del numeral 4.1 Información interna del Capítulo XXXI Sistema Integral de Administración de Riesgos SIAR de la CBCF de la Superintendencia Financiera de Colombia, el presente informe de gestión incluye el reporte sobre las funciones desempeñadas en materia de gestión de Riesgos y el mismo es presentado a la Junta Directiva de la entidad.

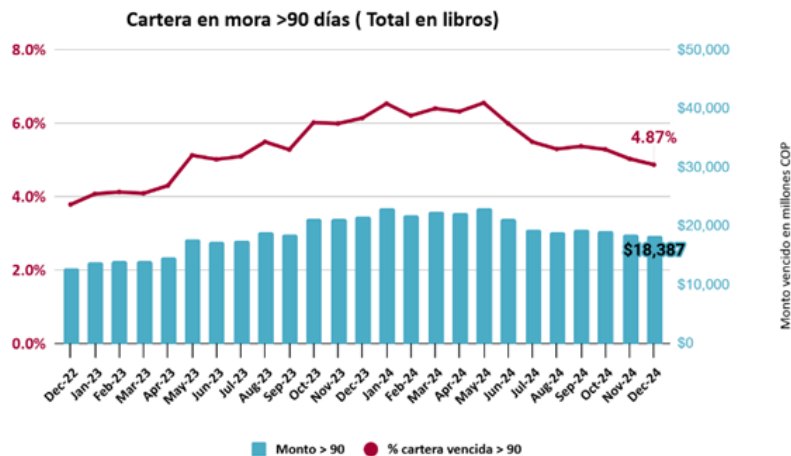
XII. Gestión de Riesgo de Crédito

A corte de diciembre de 2024, el total de la cartera asciende a \$377 mil millones de pesos. De este total, los préstamos hipotecarios suman \$353 mil millones de pesos, los préstamos de libre inversión con garantía hipotecaria alcanzan los \$14 mil millones de pesos y los préstamos personales suman \$16 mil millones de pesos.

La cartera ha experimentado un crecimiento anual del 9% en comparación con diciembre del año pasado, con un total acumulado de desembolsos de \$55 mil millones de pesos.



El indicador de morosidad total de cartera en mora > a 90 días, por productos cerró el año 2024 en 4.87% representando una disminución de aprox. de 1.27%, respecto al resultado al cierre del año anterior (6.14%). Una disminución explicada por las nuevas estrategias de cobros.

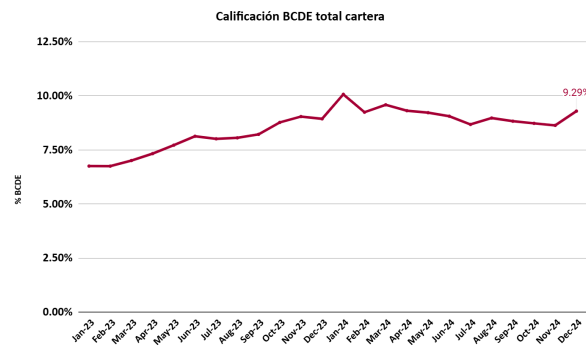


Respecto a la morosidad y comportamiento de pago de los deudores, el año 2024 tiene un impacto positivo por las estrategias de cobro implementadas antes del primer semestre de 2024. Este indicador refleja claramente los resultados obtenidos, evidenciando una mejora significativa en el control de la cartera vencida.

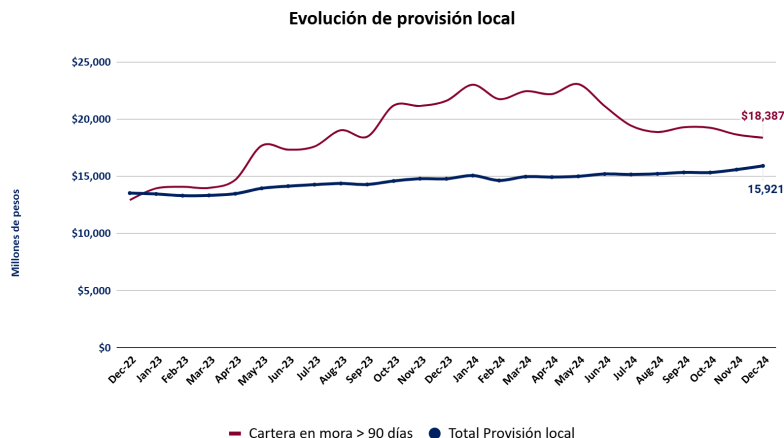
Se resalta la reestructuración integral del área de cobros, la cual incluyó la creación de nuevas gerencias y coordinaciones bajo la dirección de la nueva Vicepresidencia en Bogotá. Esta reorganización fortaleció la capacidad operativa y permitió la ejecución de planes de choque específicos, enfocados en detener el crecimiento de la cartera con mora superior a 90 días.

Para optimizar estos esfuerzos, el área de riesgos desarrolló modelos predictivos que permitieron una segmentación precisa de clientes, ayudando al equipo de cobros a enfocar sus esfuerzos en los casos críticos. Esto permitió no sólo frenar el incremento de la cartera en mora, como se observa en la contención de los saldos en las barras del indicador, sino también estabilizar el crecimiento de la morosidad.

Al cierre de diciembre de 2024 los clientes con mejor calificación “A” continuaron en niveles superiores al 90% en todos los productos. A continuación, se presenta el seguimiento de la cartera en riesgo, entendiéndose ésta como el total de cartera clasificada en calificaciones B, C, D y E respecto al total de la cartera.



En la siguiente imagen se registra el detalle de las provisiones individuales y la comparación del mismo respecto al cubrimiento del saldo de cartera con mora de más de 90 días.

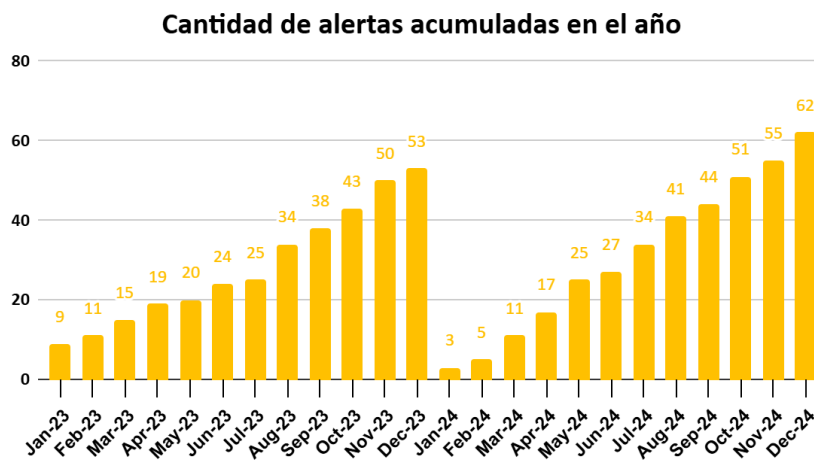


XIII. Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, siguiendo los lineamientos regulatorios y las mejores prácticas, ha definido un Sistema de Gestión Integral de Riesgos, cuyo objetivo principal es promover un entorno sano y seguro.

La función de Riesgo Operativo es garantizar la adecuada administración de este riesgo, lograr su comprensión, identificar los riesgos operativos presentes en las actividades de la organización, para reforzar los controles, disminuir el número de incidentes o eventos, y minimizar las pérdidas monetarias. Para lo anterior se ha definido una metodología de Riesgo Operativo y un marco de gestión, que permite llevar a cabo la identificación, medición, mitigación, monitoreo, control e información con el objetivo de minimizar niveles de pérdidas asociadas.

Para el cierre de 2024 se presentó un aumento en la cantidad de alertas de riesgo operativo reportadas, esto por las acciones tomadas por la entidad en cuanto a cultura de riesgo operativo, siendo el departamento de tecnología informática el que cuenta con más eventos registrados.



Como parte de las gestiones de riesgo operativo que se ejecutaron en el año 2024 y siempre en búsqueda que el sistema se encuentre ajustado a la realidad de la compañía, se llevó a cabo la actualización de las matrices de riesgos, realizando mesas de trabajo conjuntas con los gestores de cada una de las áreas, para identificar riesgos nuevos y/o revisar riesgos existentes, ajustar causas y por último, crear y mejorar los controles para cada proceso, para el final de 2024 se logró la actualización del 100% de las matrices cumpliendo así con el cronograma establecido.

Por otro lado, como parte del apropiio de la cultura de riesgos de la compañía, se realiza refuerzo a los gestores de riesgos de los departamentos sobre la importancia de la gestión del riesgo operativo, así como del manejo del software que soporta el sistema, en adición, se llevó a cabo la capacitación anual para todos los colaboradores y se realizaron periódicamente diferentes campañas de sensibilización a todo el personal de la organización, para concientizar a los colaboradores sobre el reporte de eventos de riesgos y la importancia para la mejora continua de los procesos, dando cumplimiento al plan anual de riesgo operativo.

 Banco La Hipotecaria	PROGRAMA REGIONAL DE RIESGO OPERATIVO (ANUAL / 2024)	01/01/2024
---	--	------------

Norma de referencia	Acuerdo 3-2018 (Pan) / (Col)
Objetivo	Garantizar que el Banco cumple con los principios , criterios generales y parámetros mínimos en el diseño, desarrollo y aplicación de la gestión de riesgo operativo
Programa para el periodo	Enero – Diciembre 2024

Nro.	Descripción	Frecuencia	Programación 2024												2025	% Avance
			Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	ene	
1	Envíos Regulatorios															100%
1.1	Cálculo requerimiento de Capital y Atomo	Mensual/Trimestral	20%			20%			20%			20%			20%	100%
1.2	Envío notificación disponibilidad de Oficinas	Trimestral	20%			20%						20%			20%	100%
1.3	Atomo Base de Datos	Anual												0%	100%	100%
1.4	Informe Riesgo Operativo	Anual												0%	100%	100%
1.5	Envío Manual de Riesgo Operativo	Cada actualización												0%	100%	100%
1.6	Envío Plan de continuidad de Negocio	Cada Actualización												0%	100%	100%
2	Participación Equipos y Comités															100%
2.1	Políticas y Procedimientos	Bimensual		10%		10%		10%		10%		10%		20%		100%
2.2	Comité de Riesgos Banco La Hipotecaria	Bimensual	14%		14%		14%		14%		14%		15%		15%	100%
2.2	Junta Directiva de LHGF	Trimestral	20%			20%			20%			20%			20%	100%
2.3	Grupo de Continuidad	Bimensual		20%				20%		20%		20%		20%		100%
3	Xplora															100%
3.1	Revisión y seguimiento Alertas	Diario e informe mensual	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	9%	9%	9%	9%		100%
3.2	Actualización de Base de datos y análisis	Diario e informe mensual	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	9%	9%	9%	9%		100%
3.3	Guadre Contable	Mensual	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	9%	9%	9%	9%		100%
3.4	Planes de acción	Diario e informe mensual	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	9%	9%	9%	9%		100%
3.5	Actualización de Matrices	Requerimiento/Anual	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	13%	13%	13%	13%		100%
4	Capacitaciones															100%
4.1	Personal de Riesgo	Anual				50%								50%		100%
4.2	Gestores de Riesgos	Anual							50%					50%		100%
4.3	Inducciones (Req Gestión Humana)	Requerimiento	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	10%		100%
4.4	Capacitación Anual (todo personal /Terceros)	Anual							33%			34%		33%		100%
4.5	Alta Gerencia	Anual												100%		100%
4.6	Capsulas Informativas	Mensual	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	9%	9%	9%	9%		100%
5	Plan de Continuidad de Negocios															100%
5.1	Pruebas al BCP Regional	Anual							50%			50%				100%
5.2	Capacitaciones Plan de Continuidad de Negocios	Anual						100%								100%
6	Proyectos Especiales															100%
6.1	Inicio 100% de explora como herramienta de alertas e incidencias de ROP	Anual				100%										100%
7	Atención de Auditorías															100%
10.1	Auditorías Externas (XPMG)	Anual											50%	50%		100%
10.2	Auditorías Internas	Anual											50%	50%		100%
10.3	SBP-SFC	Anual										50%	50%			100%
Cumplimiento general del Plan anual de ROP																100%

Es importante mencionar que los eventos por riesgo operativo que lograron materializarse y tuvieron un impacto en el estado de resultados de la organización durante el 2024, por un monto de \$28,751,721.00, se encuentran por debajo del valor expuesto calculado por el método estándar y no superan el apetito de riesgo.

XIV. Riesgo de mercado (SARM)

La Hipotecaria C.F. Cuenta con inversiones negociables como es el caso de los Fondos de Inversión Colectiva y títulos de Desarrollo Agropecuarios (TDA) y con inversiones disponibles para la venta para el caso de los Títulos de Tesorería TES, es por ello que se realiza el cálculo de su valor en riesgo de mercado, de acuerdo con el Capítulo XXXI de la CBCF y anexo 6.

La Hipotecaria CF ha definido la siguiente metodología para manejar sus inversiones:

- Identificación del riesgo de mercado
- Medición del riesgo de mercado
- Control y monitoreo del riesgo de mercado
- Cumplimiento de políticas
- Desarrollo e implementación de nuevos productos y mercados

Composición del portafolio

Al cierre de diciembre de 2024, la composición del portafolio de La Hipotecaria C.F. Se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros. Siendo el valor total de las inversiones \$24.744 millones; de los cuales los TES Colombia representan el 34% del total del portafolio. El monto restante del portafolio de inversiones se encuentra en saldo en Fondos de Inversión Colectiva (con un subyacente 100% en renta fija). y para el mes de diciembre particularmente la entrada por devolución de impuesto por parte de la DIAN vía a un título TIDIS por un valor de \$1.450 millones que fue vendida en el mes de enero, e inversiones forzosas bajo normativa de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Valor de Riesgo de Mercado (VaR)

Se presenta un resumen de los principales límites y señales de alerta, los cuales sustentan el nivel de cumplimiento de los requerimientos de mercado y evidencian el control y monitoreo.

El VaR al 31 de diciembre de 2024 cerró en \$377 millones lo que representa un 0.53% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

El resultado de las pruebas de estrés para el mes de diciembre refleja que aún estresando las variables el Valor en Riesgo de Mercado el VaR se encuentra alejado del límite establecido por la Junta Directiva, cerrando en \$391 millones que representa un 0,55% del Patrimonio Técnico.

Cumplimiento de límites internos

En el desarrollo del ejercicio en el manejo del portafolio de inversiones, se cumplieron con todas las políticas definidas dentro de la gestión de riesgo de mercado. El portafolio no presentó mayores variaciones con respecto al año inmediatamente anterior, que pudiera ocasionar un incumplimiento en límites internos definidos o el apetito de riesgos de la entidad.

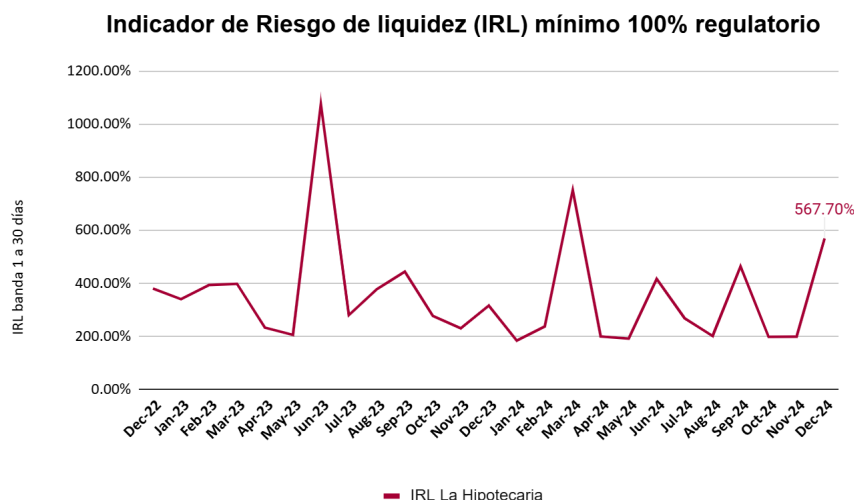
XV. Riesgo de liquidez (SARL)

El Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez – SARL de LHCF sigue las pautas y requerimientos señalados por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC, en el capítulo XXXI y en los anexos respectivos de la Circular Básica Contable y Financiera, con sus correspondientes actualizaciones y cuenta con los elementos básicos señalados a continuación:

- a. Políticas de administración del riesgo de liquidez
- b. Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez
- c. Estructura organizacional – responsabilidades
- d. Órganos de control
- e. Infraestructura tecnológica
- f. Modelo de referencia para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez IRL
- g. Documentación y divulgación de la información

IRL – Indicador de riesgo de Liquidez

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2024:



En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) por monto en el mes de diciembre, el cual presenta comportamientos por encima de los límites internos y regulatorios para la medición del Riesgo de Liquidez de La Hipotecaria CF. El IRL por razón mantiene el cumplimiento sobre los límites en las bandas de tiempo. El indicador fluctúa de acuerdo a los requerimientos de liquidez estacionales que se presentan en la compañía.

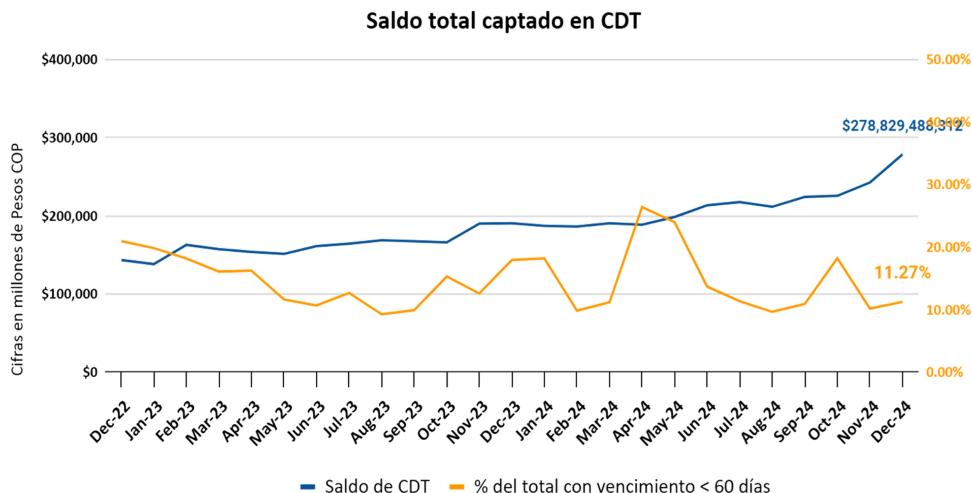
En el caso de que los escenarios definidos en las pruebas de estrés se llegasen a presentar, no se observa la activación de alertas de riesgo de las Bandas.

En cuanto a la concentración del saldo disponible, para el mes de diciembre ninguna entidad bancaria superó el límite establecido por política de Riesgo de Liquidez. No obstante, en caso de incumplimiento del límite anterior del cincuenta (50%), dependiendo de la rentabilidad ofrecida, la administración de liquidez y beneficios para la entidad, los recursos podrán permanecer en un límite superior a esta concentración hasta por noventa (90) días calendario adicionales.

Por otro lado, en el caso de concentración por grupo económico, para el cierre de diciembre 2024 y durante lo corrido del año, no se presentó sobrepaso en el límite establecido (75%) por ningún grupo, la mayor concentración se presenta en el Grupo Aval con un 34.28%.

Vencimiento Pasivos

Mensualmente se realiza el análisis de la concentración de los pasivos financieros no derivados en la cual se revisa sus vencimientos contractuales en plazo, monto, obteniendo al cierre de diciembre 2024:



Se observa así que el total del saldo captado en CDT es por valor de \$278.829 millones, donde solo el 11.27% vence en los próximos 60 días, lo que permite inferir fondeo estable en el corto y mediano plazo. Como parte de las gestiones realizadas de riesgo de liquidez, y ante la coyuntura de incremento de tasas de fondeo a finales del 2023 e inicios del 2024, se mantuvo un importante porcentaje de renovación y captación que permitió mantener el fondeo estable y evitar el uso de líneas de crédito; se informa que el saldo al cierre del año de los CDT representa el 74% de todos los instrumentos financieros de fondeo con los que cuenta la entidad.

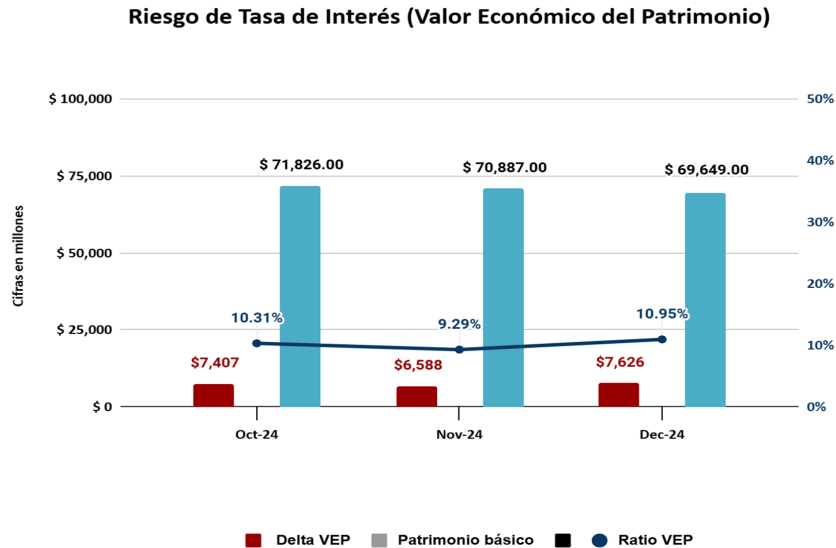
El saldo restante de fondeo se encuentra con participación del 2.22% en emisión de bonos, 23% en utilización de créditos o líneas de crédito con otras entidades financieras, y el saldo restante es representado por el Capital Accionario de la Compañía.

XVI. Gestión Riesgo de Tasas de Interés del Libro Bancario (GRTILB)

La Hipotecaria CF. en desarrollo de la aplicación de la CE 022 de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia, implementó el Riesgo de Tasa de Interés del Libro Bancario (en adelante, RTILB) entendido como el riesgo presente o futuro sobre su capital y sus ganancias que puede derivarse del impacto de los movimientos adversos de las tasas de interés en sus posiciones del libro bancario.

Al cierre de diciembre de 2024, se llevó a cabo la primera medición oficial para este nuevo sistema de riesgos, el presente indicador tiene como fin mostrar la medida del Valor Económico del Patrimonio (VEP) donde se calcula un cambio en el valor presente neto de los activos, pasivos

y partidas fuera de balance de la entidad, sujetos a escenarios de estrés y choques de tasas de interés específicos, para luego comparar la máxima variación con el patrimonio básico ordinario más el patrimonio básico adicional, que afectan los ítems anteriores, los resultados se mantuvieron dentro de los límites internos y normativos, así:



La Superintendencia establece un límite máximo del 15% para todas las entidades financieras y La Hipotecaria C.F. Se encuentra por debajo de este umbral, con un 11%, a la fecha de medición lo cual demuestra una gestión prudente del riesgo de tasa.

XVII. Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC)

Durante el año 2024, la organización continuó el robustecimiento de controles y seguimientos en el proceso de atención a las PQR interpuestas por los consumidores financieros, de este modo se han realizado diversas acciones preventivas y correctivas con el objetivo de formalizar, optimizar y mejorar los siguientes aspectos:

- En cumplimiento con la Circular 013 del 2022, se adelantaron reuniones bimensuales con la DCF (Defensor del Consumidor Financiero) para analizar el contenido de las quejas e identificar las causas que las originan. A partir de este análisis, se adoptan medidas orientadas a superar dichas causas y mejorar el servicio. Estas reuniones también funcionan como espacios de discusión para garantizar un acompañamiento cercano.
- Siguiendo lo estipulado en la Circular 013 del 2022, se realizó la visita de seguimiento periódico a la DCF. Esto permite evaluar el cumplimiento de obligaciones tanto por parte del Defensor como de los funcionarios de La Hipotecaria.
- Se realizó el acopio y revisión de las certificaciones mensuales de condiciones requeridas por parte de la DCF, en concordancia con la Circular 013 del 2022. Esta certificación garantiza el

cumplimiento de las obligaciones legales y contractuales establecidas en el contrato de prestación de servicios profesionales suscrito con La Hipotecaria.

- En materia de educación financiera se diseñó y divulgó material didáctico para la adecuada interpretación del extracto - estado de cuenta.
- Se desarrolló e implementó en la Herramienta CRM, el módulo de reportes SFC: Reporte Diario, F-0000-167 Formato 412 Cantidad de puntos de atención y F-0000-168 Formato 413 Operaciones a través de los canales de distribución o servicios transaccionales.
- Dando cumplimiento a la Circular externa 006 de marzo 30 de 2023 de la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA se realizó el desarrollo, cumplimiento de pruebas, certificación y puesta en producción del web service Smart Tarifas de la proforma F.1000-150 (formato 426) «Tarifas de créditos» y derogatoria de la proforma F.1000-113 (formato 365 cuya última transmisión correspondió a junio de 2024).
- Durante los meses de agosto - septiembre se adelantó la Capacitación Anual SAC dirigida a todos los colaboradores en Colombia, y se realizó una prueba de conocimientos para certificar el alcance con un puntaje mínimo de aprobación (7/10) del 100% de los colaboradores.

Las gestiones adelantadas para el 2024 continuaron con el enfoque de mejoramiento continuo, implementación de eficiencias operativas, desarrollo de herramientas, identificación y potenciación de las mejores prácticas para garantizar la mejor experiencia para el consumidor financiero.

Las acciones preventivas y correctivas han sido implementadas con el propósito de formalizar los procesos, adoptar requerimientos y circulares de obligatorio cumplimiento emitidas por el regulador.

Otro aspecto relevante es que los informes sobre la Evaluación al Sistema de Atención al Consumidor Financiero- SAC correspondientes al 2024 dan cuenta del debido cumplimiento en aspectos como documentación, políticas, procedimientos, capacitación e instrucción a los funcionarios, información al consumidor financiero, defensor del consumidor financiero, identificación, medición, control, monitoreo, emisión de extractos, segregación de funciones en el sistema, parametrización del sistema y emisión de reclamos.

XVIII. Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT)

Durante el año 2024 se operó el sistema de administración aprobado por la Junta Directiva para mitigar el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, que se fundamenta en el conocimiento del cliente, cumplimiento de la debida diligencia y en el cumplimiento de la regulación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia incluyendo las últimas actualizaciones realizadas por medio de las circulares externas 011 y 018 de 2022. No se presentó modificación en el perfil de riesgo de los clientes, se dio cumplimiento a los requerimientos de Ley y se realizaron los reportes requeridos ante la UIAF.

Durante todo el año se dio cumplimiento a la implementación de SARLAFT 4.0 con el soporte de la herramienta XPLOA, con la cual se realiza automáticamente el seguimiento de las alertas generadas por monitoreo y segmentación, incluyendo la presentación del formato 417 - Reporte de estadísticas sobre operaciones alertadas, inusuales y sospechosas del que trata la Circular Externa 018.

XIX. Seguridad de la información y Ciberseguridad

Dando continuidad al cumplimiento de la normativa expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) se sigue trabajando en la actualización de las políticas y procedimientos para velar por la protección de la seguridad de la información, para así poder garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información de nuestros proveedores y la del La Hipotecaria. En atención a ello nuestro Sistema Gestión de Seguridad de la Información (SGSI) de conformidad con lo dispuesto por la SFC, por medio de las circulares externas 007 y 008 de 2018 y demás normas relacionadas con la prestación de los servicios financieros adoptando políticas y procedimientos emitidos por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Durante el año 2024 La Hipotecaria informa que, (i) no entorpeció la libre circulación de las facturas con endoso emitidas por los vendedores o proveedores, en cumplimiento de la ley 1676 de 2013 y posteriores modificaciones; (ii) ha cumplido con lo señalado en el artículo 57 del Decreto 2649 de 1993 en concordancia con los artículos 37, 46 y 47 de la Ley 222 de 1995, hoy incorporados en los decretos reglamentarios del nuevo marco de Normas Internacionales de Información Financiera en Colombia y Ley 1314 de 2009; y (iii) ha cumplido con lo estipulado en el artículo 1 de la Ley 603 de 2000.

Dando cumplimiento con las políticas de seguridad de la información establecidas en La Hipotecaria y de igual manera cumpliendo con lo establecido ante la SFC se realizó la capacitación a todos los colaboradores en materia de seguridad de la información y protección de datos obteniendo un porcentaje de respuestas de 96% en la capacitación de Seguridad de La Información y un porcentaje de respuestas de 100% en la capacitación de protección de datos.

Con el compromiso de hacer a La Hipotecaria más resiliente ante las amenazas cibernéticas, a finales del 2024 se realizó la prueba de intrusión externa dando como resultado actividades que fortalecerán la seguridad, confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información en la plataforma tecnológica que aloja y procesa la información.

XX. Gestión Humana

Durante el año 2024, luego del cierre de un año mucho más prometedor y a la vez confuso en cuanto al negocio, mantuvimos un enfoque principalmente en el cuidado del personal y la búsqueda del nuevo talento humano que comparta nuestros valores y misión, adicionalmente seguir desarrollando al personal que se mantiene comprometido con el negocio y que con su ejecución aportan al crecimiento sostenible.

Nuestros 4 valores siguen siendo nuestra roca como base para todas nuestras estrategias de negocio y de contrataciones. Esta ideología nos ha permitido seguir obteniendo buenos resultados, a pesar de las adversidades que se han presentado en estos últimos 12 meses.

Al cierre de 2024, La Hipotecaria Compañía de Financiamiento contaba con una planta de 90 colaboradores permanentes y 3 aprendices Sena. El año 2024 nos permitió seguir resaltando el esfuerzo de nuestros colaboradores a través de las diferentes actividades realizadas principalmente las celebraciones por acontecimientos especiales (metas, aniversario laboral), actividad del día de la madre, del padre, de amor y amistad, día del hombre y la mujer, jornadas de

salud y las actividades organizadas por el Comité de Convivencia Laboral. Continuamos con el programa de desarrollo integral Revitalízate, que, a través de un acompañamiento virtual por medio de un APP, proporcionará herramientas de bienestar a nuestros colaboradores durante el 2024, esta app fue creado por un grupo de Psicólogos, Nutricionistas y Médicos General, que aportan su conocimiento y acompañamiento.

Nos encontramos comprometidos para el año 2025 en mantener y seguir trabajando en actividades y programas para el bienestar y desarrollo de nuestros colaboradores y de sus familiares, continuaremos promoviendo el cuidado físico y mental dentro y fuera de La Hipotecaria.

XXI. Auditoría y Control Interno

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. continuó con la aplicación de los principios de autocontrol, autorregulación y autogestión, y trabajando en el mejoramiento continuo de los elementos del sistema de control interno mediante la generación, actualización, divulgación y aplicación de políticas, procedimientos, actividades y mecanismos de control, orientados a proporcionar seguridad razonable para el cumplimiento de sus objetivos estratégicos y brindando mayor seguridad de sus diferentes grupos de interés.

La auditoría interna realiza evaluaciones para los diferentes procesos de la Compañía, con el propósito de fortalecer la capacidad de la organización para crear, proteger y mantener el valor, proporcionando al Comité de Auditoría y Junta Directiva un aseguramiento independiente y objetivo basado en riesgos y de visión a futuro. La responsabilidad del auditor interno es señalar las observaciones y recomendaciones sobre el sistema de control interno y de administración de riesgos.

Durante el periodo 2024, La auditoría interna mantuvo la estructura de su recurso humano y su recurso tecnológico con el uso de la herramienta Teammate, permitiendo el mejoramiento continuo de la gestión y seguimiento del flujo de las auditorías que incluyen las etapas de planificación del trabajo, ejecución del trabajo, comunicación de resultados y el seguimiento de implementación de recomendaciones. Así mismo, se cumplió con la ejecución del plan anual de trabajo de auditoría interna 2024 aprobado por el Comité de Auditoría, donde se evaluaron procesos de gestión de riesgos, el sistema de control interno, actividades de control y gobierno, cuyos resultados fueron notificados a la Administración e informados al Comité de Auditoría para su conocimiento y análisis; de igual manera, la auditoría interna realizó seguimiento a los planes de acción establecidos en los informes emitidos a las áreas de la Compañía.

La Revisoría Fiscal llevó a cabo sus evaluaciones periódicas e independientes y como resultado de las auditorías no se identificaron aspectos relevantes relacionados con el diseño y funcionamiento del sistema de control interno, sus resultados se comunicaron a la Administración quienes establecieron planes de acción para el cumplimiento de sus recomendaciones y también se presentaron al Comité de Auditoría para su revisión.

Cordialmente,

Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal

La Junta Directiva de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. En su reunión del 20 de febrero de 2024, acogió y aprobó por unanimidad el presente informe para ser presentado ante la Asamblea General de Accionistas en su reunión ordinaria. Así mismo, en atención a lo dispuesto en la normatividad jurídica vigente, expresa su conformidad con lo expresado en la Nota 3 de los Estados Financieros de la Compañía, Revelación de Riesgos y Gobierno Corporativo, así como del art 446 del Código de Comercio.