

---

## INFORME DE GESTIÓN 2025



**La Hipotecaria**  
Compañía de Financiamiento

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. Resumen ejecutivo                                                                       | 3  |
| II. Desempeño General del Negocio                                                          | 4  |
| A. Evolución colocación y desembolsos.                                                     | 5  |
| B. Originación de cartera de créditos y operación general                                  | 5  |
| III. Resultados Financieros Relevantes                                                     | 6  |
| A. Indicadores relevantes                                                                  | 7  |
| IV. Solidez Patrimonial y Fondeo                                                           | 7  |
| V. Hechos Relevantes del Año                                                               | 8  |
| A. Revelaciones                                                                            | 9  |
| B. Proyecto de Distribución de utilidades                                                  | 9  |
| C. Proyecto de Capitalización de la Cuenta Revalorización del Patrimonio                   | 9  |
| VI. Otras Contingencias por Pérdidas                                                       | 9  |
| VII. Procesos Judiciales en Contra                                                         | 9  |
| VIII. Emisores de Valores                                                                  | 9  |
| IX. Gestión Integral del Riesgo                                                            | 10 |
| A. Gestión de Riesgo de Crédito                                                            | 10 |
| B. Gestión de Riesgo Operativo (SARO)                                                      | 12 |
| C. Gestión Riesgo de Mercado (SARM)                                                        | 13 |
| 1. Composición del portafolio                                                              | 14 |
| 2. Valor de Riesgo de Mercado (VaR)                                                        | 14 |
| 3. Cumplimiento de límites internos                                                        | 15 |
| D. Gestión Riesgo de Liquidez (SARL)                                                       | 15 |
| 1. IRL – Indicador de riesgo de Liquidez                                                   | 15 |
| 2. Vencimiento Pasivos                                                                     | 17 |
| F. Gestión Riesgo de Tasas de Interés del Libro Bancario (GRTILB)                          | 17 |
| G. Gestión de Grandes Exposiciones                                                         | 18 |
| X. Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC)                                      | 18 |
| XI. Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo | 20 |
| XII. Seguridad de la información y Ciberseguridad                                          | 20 |
| XIII. Gestión Humana                                                                       | 20 |
| XIV. Auditoría y Control Interno                                                           | 21 |
| XIX. Perspectivas y Retos para 2026                                                        | 21 |

## **Informe de Gestión 2025**

### **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 2025, de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., en adelante "La Hipotecaria", a consideración de los señores directores y accionistas.

#### **I. Resumen ejecutivo**

El año 2025 representó para La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., en adelante La Hipotecaria, un período de consolidación estratégica en un entorno macroeconómico desafiante, caracterizado por niveles elevados de tasas de interés, mayores exigencias en el cierre financiero de los hogares, ajustes en los programas de subsidio a la vivienda y condiciones más restrictivas en los mercados de fondeo. En este contexto, la compañía enfocó su gestión en el crecimiento responsable, la eficiencia operativa, el fortalecimiento del control de riesgos y la sostenibilidad financiera de largo plazo.

Desde la perspectiva del negocio, la estrategia comercial se orientó al fortalecimiento del canal constructor, el cual se consolidó como el principal motor de crecimiento durante el año. La gestión con aliados estratégicos, así como la consolidación de la operación en la ciudad de Cali y el Valle del Cauca, permitieron mantener un flujo estable de originación, aún en un escenario de sensibilidad a tasas de interés.

De manera complementaria, se reforzaron los canales digitales, las alianzas, la presencia en ferias inmobiliarias, ayudando al flujo de clientes.

Como resultado de lo anterior, durante el año 2025 La Hipotecaria, desembolsó créditos por aproximadamente \$150.457 millones, beneficiando a más de 1.241, con un crecimiento significativo frente al año anterior.

Al cierre del ejercicio, la cartera total alcanzó un saldo cercano a \$493.423 millones, reflejando un incremento relevante y consistente con la estrategia de expansión controlada. Este crecimiento se logró sin incrementos proporcionales en la estructura de personal, como resultado de iniciativas orientadas a la optimización operativa y la mejora de los procesos soportados en herramientas tecnológicas.

Desde el punto de vista financiero, si bien el ejercicio cerró con una pérdida contable, dicho resultado estuvo asociado principalmente a factores coyunturales del entorno económico. La administración mantuvo un enfoque prudente en la gestión del balance, priorizando la solidez patrimonial, la liquidez y la sostenibilidad del negocio. En este sentido, al cierre de 2025 La Hipotecaria presentó una relación de solvencia total del 29%, nivel que se encuentra ampliamente por encima de los mínimos regulatorios y evidencia una posición de capital sólida frente a los riesgos asumidos.

En materia de fondeo La Hipotecaria continuó fortaleciendo la diversificación de sus fuentes de financiación, con énfasis en la captación de recursos del público a través de certificados de depósito a término (CDT), tanto mediante convenios con casas comisionistas como a través del producto de CDT Digital. Adicionalmente, se mantuvieron relaciones activas con entidades bancarias locales y con fondos de impacto internacionales, lo que permitió contar con cupos disponibles y líneas en evaluación para soportar el crecimiento futuro. A pesar del ajuste en la calificación crediticia por

parte de la agencia Fitch Ratings, se logró mantener la confianza de inversionistas institucionales y del sector real.

La Hipotecaria continuó fortaleciendo sus sistemas de administración de riesgos, en cumplimiento de la normativa vigente y de los lineamientos aprobados por la Junta Directiva. En particular, se avanzó en el control del riesgo de crédito mediante la reestructuración del área de cobros, la implementación de modelos predictivos para la segmentación de clientes y la adopción de estrategias focalizadas para la contención de la cartera en mora. Estas acciones se reflejaron en una mejora en los indicadores de calidad de cartera y en la estabilización de la morosidad de largo plazo.

De igual forma, se mantuvo una gestión prudente de los riesgos de liquidez, mercado y tasa de interés del libro bancario, asegurando el cumplimiento permanente de los límites internos y regulatorios. En riesgo operativo, se fortaleció la cultura organizacional, la actualización de matrices de riesgo y la gestión de eventos.

En materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, se dio cumplimiento a los requerimientos regulatorios y continuó operando herramientas tecnológicas especializadas para el monitoreo y control de alertas.

En relación con el consumidor financiero, durante 2025 se consolidó un enfoque de mejoramiento continuo del Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC), con avances en el fortalecimiento del CRM, la gestión de quejas y la implementación de mecanismos de prevención de fraude.

La gestión del talento humano La Hipotecaria promovió iniciativas orientadas al fortalecimiento del liderazgo, el bienestar de los colaboradores y la consolidación de una cultura organizacional alineada con los valores corporativos.

Finalmente, la administración considera que los resultados del año 2025, aún en un entorno complejo, evidencian la capacidad de La Hipotecaria para adaptarse, crecer de manera responsable.

## **II. Desempeño General del Negocio**

El año 2025 estuvo marcado por tasas de interés elevadas, ajustes en políticas internas, cambios en los subsidios nacionales y una mayor exigencia en el cierre financiero., llevando a un mayor enfoque de la gestión.

a. La gestión comercial continuó enfocada en los productos:

- Crédito hipotecarios para la compra de vivienda nueva.
- Crédito hipotecarios para la compra de vivienda usada.
- Crédito de consumo con garantía hipotecaria.
- Crédito de consumo para clientes con crédito hipotecario.

b. Centrada en el incremento de la productividad sin aumentar la planta, la optimización operativa, el fortalecimiento de la experiencia del cliente, mediante la reestructuración de funciones para aumentar la productividad, con la implementación de un modelo de liderazgo colaborativo y mejoras logradas en la funcionalidad de APPX logrando mejor eficiencia en flujos de proceso.

c. El año inició con un primer cuatrimestre excepcional (enero-abril), lo que creó una base sólida para el resultado anual, aun con meses de desaceleración hacia el cierre, debido al incremento que se realizó en tasas.

d. El resultado de Vivienda Nueva fue impulsado por el canal constructor, con aliados de alto volumen como Constructora Capital, Las Galias, Bolívar, Compensar, AR Construcciones,

- Colsubsidio, entre otros, en Bogotá y en Cali, de la mano con constructoras como Solanillas, Jaramillo Mora y Normandía, ampliando la presencia y la captura de negocio en el Valle.
- e. En un año de sensibilidad a tasas, la fortaleza del canal constructor ayudó a sostener flujo y conversión, trabajando adicionalmente con:

- Campañas digitales (captación y conversión)
- Alianzas específicas como Caja Honor
- Presencia en ferias, especialmente Open Days de Finca Raíz

El resultado de la vivienda usada fue coherente con un mercado donde el comprador busca mejores oportunidades porque depende del cierre financiero para desembolso inmediato.

El desempeño por ciudad fue consistente con (i) la estructura económica del país y (ii) el peso de nuestra presencia y la salida de asesores de las ciudades:

- Bogotá: principal plaza en volumen y monto.
- Cali: segunda plaza estratégica, con aportes relevantes tanto en hipotecas como en cupos y utilizaciones.
- Barranquilla, Medellín y otras ciudades: generando créditos principalmente por canal digital.

- f. Centralización de funciones previamente ejecutadas en El Salvador, mejorando la gestión y el control.

- g. Campañas de educación financiera para créditos aprobados no desembolsados y acompañamiento al pipeline comercial.

- h. Activación de un proceso formal de retención de cartera y depuración de bases de datos.

- i. Se suspendió la colocación de libranzas en ciudades diferentes a Bogotá y municipios aledaños con el fin de fortalecer el proceso ante el fraude, logrando una estructura más robusta que mitiga este riesgo.

- j. Desde el punto de vista operativo y regulatorio se atendió:

- La licitación de seguros para el periodo 2025-2027 logrando convenio con , incluir producto libranza, Modificar variables para el seguro de desempleo para que el producto sea atractivo tanto para las aseguradoras como para la hipotecaria
  - i. HDI Seguros: Póliza de incendio y terremoto.
  - ii. Colmena Seguros: Póliza de vida con anexo de desempleo.
- Capacitación continua en cambios normativos y formación especializada en el producto de libranza.
- Implementación del proceso para préstamos con subsidio reduce tu cuota - HABITAT
- Se traslada el proceso de aplicación de pagos de El Salvador a Colombia.
- Remodelación de oficina actual, adecuación de 17 nuevos puestos de trabajo.

#### A. Evolución colocación y desembolsos.

Todo lo anterior permitió obtener aprobaciones por encima de los presupuestado (ver cuadro ICD APROBACIONES) y optimización del proceso de legalización con tiempos de respuesta competitivos.

| ICD APROBACIONES   |                    |                     |                    |           |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------|
| META AÑO           | APROBADOS BRUTOS   | RETIROS             | APROBADOS NETOS    | EJECUCIÓN |
| \$ 119.941.875.000 | \$ 280.238.768.653 | -\$ 106.458.731.393 | \$ 173.780.037.260 | 145%      |

## **B. Originación de cartera de créditos y operación general**

En el año 2025 se desembolsaron créditos por valor de \$150.457 millones, triplicando el volumen del año anterior con la misma estructura de personal, que corresponden a 1.241 hogares y 1.840 préstamos en total, con un incremento del 178% con respecto al 2024 (\$54.148 millones).

Al cierre del 2025 la cartera alcanzó un valor de \$493.423. millones, frente al cierre de cartera del año 2024 de \$377.362 millones, representando un incremento del 30%.

## **III. Resultados Financieros Relevantes**

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.162 del 27 de febrero de 2026 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.

Las siguientes afirmaciones se derivan de las normas básicas y de las normas técnicas de Contabilidad generalmente aceptadas en Colombia:

- Los activos y pasivos del ente económico existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se realizaron durante el período.
- 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.
- Todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados.
- 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 los 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 transferencias de dineros y demás bienes.
- Los gastos de publicidad 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.

Los ingresos presentaron un incremento del 11,46%, pasando de \$36.389.292 millones a \$40.557.290.

Al final del ejercicio se obtuvo una pérdida marcada principalmente por:

1. Disminución de los ingresos por reducción de la tasa en UVR: Hasta mayo de 2024 los desembolsos se realizaron en promedio a UVR + 8.71%; durante el 2024 y 2025 la tasa se redujo en promedio a UVR + 6.13%. Comparado con el total de cartera disminuyó del 12.4% en 2022 al 10.2% en 2025.
2. Incremento en el costo de fondeo: Incremento gradual de tasas de captación, uso de líneas de crédito, en una coyuntura de tasas a nivel macro impulsadas al alza debido al incremento además de la tasa de intervención del Banco de La República.
3. Provisiones: Este año la provisión creció por el incremento importante en cartera en los desembolsos y se observa liberación de provisiones como resultado de la gestión y recuperación de cartera.

#### A. Indicadores relevantes

| Indicadores financieros            |                                   | dic-23  | dic-24  | dic-25  |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------|---------|---------|
| Solvencia en Balance               | Activo Total / Pasivo Total       | 123,70% | 119,30% | 111,86% |
| Nivel de entendimiento             | Pasivo Total / Activo Total       | 80,84%  | 83,82%  | 89,40%  |
| Activos fijos entre activos        | Activo Fijo / Activo Total        | 0,77%   | 0,55%   | 0,37%   |
| Situación de quebranto patrimonial | Patrimonio / Capital social       | 228,45% | 218,99% | 204,90% |
| Eficiencia                         | Gastos Totales / Ingresos Totales | 106,46% | 106,09% | 107,36% |

La solvencia en balance mantiene una relación positiva entre activos y pasivos, aunque se observa una disminución progresiva asociada al mayor dinamismo del fondeo frente al crecimiento del activo, dentro de una estrategia de expansión controlada, igualmente el nivel de endeudamiento aumentó en línea con la estrategia de crecimiento financiado principalmente a través de captación, manteniéndose dentro de niveles consistentes con la naturaleza del negocio financiero.

La participación de activos fijos dentro del total del activo continúa disminuyendo, evidenciando una estructura eficiente orientada principalmente a activos productivos generadores de ingresos

#### IV. Solidez Patrimonial y Fondeo

En el año 2025 se trabajó con énfasis en la profundización de fuentes de captación del público. La distribución a través de convenios con casas comisionistas sigue representando la mayor fuente de fondeo, ya que permite ampliar el alcance a un número mayor de inversionistas incrementando el volumen de captación. Actualmente se cuenta con nueve casas que distribuyen los CDTs, Valores Bancolombia, Servivalores GNB, Alianza Valores, Casa de Bolsa, Credicorp Capital, Itaú, Corredores Davivienda, BTG Pactual y BBVA. Esta última casa comisionista fue introducida en el 2025.

El otro mecanismo de captación del público es a través del producto CDT Digital que se lanzó en el 2023, el cual durante este año ha mostrado un crecimiento. El CDT Digital permite captar los fondos de los ahorradores totalmente en línea y de forma directa, sin la participación de comisionista. Al 31 de diciembre de 2025 se tenían vigentes 114 CDT's por un valor nominal de \$2.243 millones.

En cuanto a los financiamientos bancarios, se mantuvo 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 ha permitido seguir fortaleciendo las relaciones comerciales y explorando oportunidades de negocio. Al cierre del año se tienen cupos disponibles por \$25.000 millones para futuras utilidades y otras líneas por \$30.000 millones en

proceso de revisión.

Por temas de cotizaciones comparables, se pagaron anticipadamente la mayoría de las facilidades de las entidades bancarias locales, por valor total de \$18,125 millones de pesos, en préstamos con vencimientos entre 1 y 2 años, con tasas de intereses variables indexadas al IBR. Al 31 de diciembre de 2025 el capital de estas obligaciones financieras era de \$12,113 millones.

Las facilidades de los fondos de impacto internacionales se mantuvieron, préstamos con plazos entre 1 y 3 años, con varios venciendo durante el año. Al cierre del año estos préstamos están representados por un total de \$8,363 millones de pesos a un plazo de 2 años.

El Patrimonio Técnico de La Hipotecaria al cierre del 2025 fue de \$65.914 millones, con una relación de solvencia total del 29% manteniéndose en niveles robustos.

Ante la información compartida públicamente sobre el cambio de control de Casa Matriz, la agencia calificador Fitch Ratings, disminuyó la calificación de La Hipotecaria, en Escala Nacional para el largo plazo a AA- (col), y en corto plazo ratificó la calificación de F1+(col), que es la calificación más alta. El informe de la entidad calificadora indica que en la calificación no puede contemplar el soporte del nuevo accionista al no tenerlo calificado.

A pesar del cambio en la calificación se logró continuar con la estimulación de captación de los CDTs, tanto del sector institucional como del sector real.

## **V. Hechos Relevantes del Año**

Se presentaron hechos relevantes de carácter administrativo, estratégico y operativo que incidieron en la gestión de La Hipotecaria.

En el ámbito administrativo, se presentó un cambio en la Gerencia General. En el desarrollo del proceso de transición, se designó al señor Boris Oduber como encargado del Departamento de Producción desde mayo hasta el cierre del ejercicio del 2025. Posteriormente, en el mes de noviembre de 2025, la Junta Directiva decidió nombrar como Gerente General a la Subgerente General, Monica Leal, quien se desempeñaba igualmente como suplente del Representante Legal, con el propósito de asegurar la continuidad administrativa y estratégica de la Compañía.

Banco La Hipotecaria, S.A., tenedora de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A., cambió su accionista principal quedando Inversiones Cuscatlán Centroamérica (ICC), a través de la compañía tenedora La Hipotecaria (Holding), Inc. ICC es un grupo financiero líder con sólida presencia en El Salvador, Guatemala, Honduras y Panamá, reconocido por su compromiso con la excelencia, la innovación y el servicio al cliente. Es reconocida por su fuerte presencia en la región, actúa como sociedad controladora de diversos negocios bancarios y aseguradores en Centroamérica que operan independientemente. Las empresas de ICC incluyen a Banco Cuscatlán El Salvador, Seguros e Inversiones S.A. (SISA) en El Salvador, Banco Cuscatlán Honduras, Tarjetas Cuscatlán Guatemala y la reciente adquisición de Banco Inmobiliario en Guatemala. Actualmente, cuenta con una cartera de clientes cercana a los 2 millones entre los tres países.

Los trámites de la adquisición del 100% de las acciones emitidas y en circulación de La Hipotecaria (Holding), Inc. ante el regulador, se terminaron de completar el 11 de septiembre de 2025. La Holding es una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y cuyas subsidiarias principales son Banco La Hipotecaria, S.A. en Panamá, La Hipotecaria, S.A. de C.V. en El Salvador y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. en Colombia.

El grupo atiende a más de 810,000 clientes, apoyado por más de 3,395 colaboradores, una red de 89 sucursales y más de 7,000 cajeros automáticos en la región. Su solidez está respaldada por

calificaciones de grado de inversión y múltiples premios internacionales, que destacan su liderazgo en banca, seguros y gestión financiera.

En este contexto, y con ocasión de la información pública relacionada con el cambio de control de Casa Matriz, Fitch Ratings ajustó la calificación de La Hipotecaria en escala nacional para largo plazo a AA- (col) y ratificó la calificación de corto plazo en F1+ (col).

#### **A. Revelaciones**

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.

La transacción de la venta de cartera a una de las empresas vinculadas al grupo, fue revelada en la Junta del mes de noviembre del 2025, aunque la negociación fue por un valor poco material.

#### **B. Proyecto de Distribución de utilidades**

Con corte a 31 de diciembre de 2025 no procede la distribución de utilidades dado que el resultado del ejercicio generó pérdidas por la suma de \$4.794 millones, frente al cierre del 2024 que fue de \$3.317 millones de pesos. Esta pérdida disminuye los resultados acumulados de periodos anteriores quedando un total de pérdidas acumuladas de \$3.357 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, no siendo posible para el año 2025 debido al resultado del ejercicio.

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.

#### **C. Proyecto de Capitalización de la Cuenta Revalorización del Patrimonio**

Con corte a 31 de diciembre de 2025 La Hipotecaria no presenta capitalización de la cuenta de revalorización del Patrimonio.

### **VI. Otras Contingencias por Pérdidas**

Al 31 de diciembre de 2025 La Hipotecaria no presenta otras contingencias por pérdidas.

### **VII. Procesos Judiciales en Contra**

Al 31 de diciembre de 2025 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.

### **VIII. Emisores de Valores**

Como emisor 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.

## **IX. Gestión Integral del Riesgo**

La Hipotecaria administra integralmente sus riesgos en cumplimiento de la normatividad vigente y en alineación con su estrategia corporativa, desarrollando procesos de identificación, medición, control y monitoreo orientados a proteger la sostenibilidad del negocio y la adecuada gestión de los recursos.

La función de riesgos se soporta en un equipo especializado y en herramientas tecnológicas que permiten una gestión eficiente y oportuna, fortaleciendo la toma de decisiones y la cultura de control en la organización.

Durante el período se implementaron esquemas de capacitación virtual en los sistemas de administración de riesgos que requieren formación regulatoria periódica, garantizando cobertura total y optimización operativa.

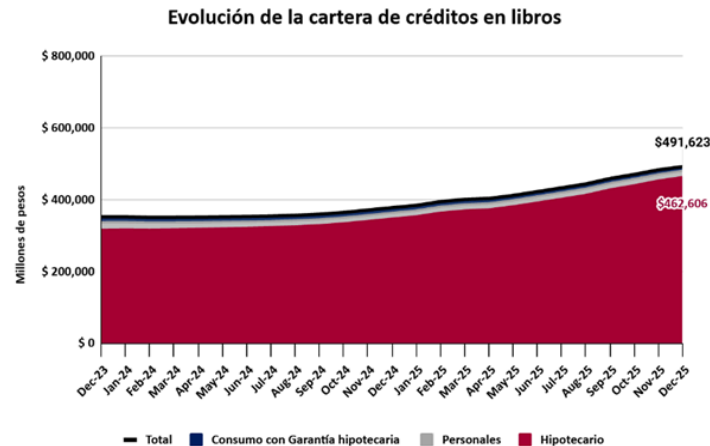
En cumplimiento del numeral 4.1 del Capítulo XXXI (SIAR) de la Circular Básica Contable y Financiera, el presente Informe de Gestión incluye el reporte de las funciones desarrolladas en materia de administración de riesgos, el cual es presentado a la Junta Directiva para su conocimiento y seguimiento.

### **A. Gestión de Riesgo de Crédito**

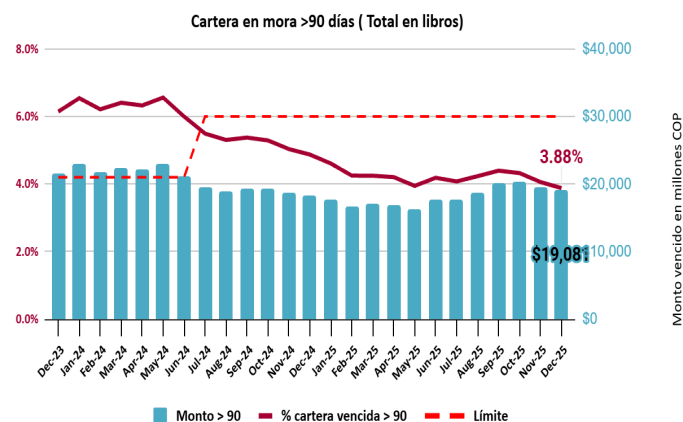
A corte de diciembre de 2025, el total de la cartera asciende a \$491 mil millones de pesos, compuesta por préstamos hipotecarios por valor de \$462 mil millones de pesos, préstamos de libre inversión con garantía hipotecaria por valor de \$11 mil millones de pesos y los préstamos personales, incluyendo desembolsos de libranza por valor de \$17 mil millones de pesos. La cartera está compuesta por el siguiente perfil de riesgo:

- Género: 56.3% de los clientes son mujeres, 43.7% son hombres.
- Tipo de Vivienda: El 76.17% de la cartera corresponde a Vivienda de Interés Social (VIS), el 6.09% a Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y el 17.74% a vivienda NO VIS.
- Ingresos: El ingreso familiar promedio asciende a \$2,862,000.
- Cuota Mensual Promedio: Aproximadamente \$700,000.
- Loan to Value (LTV) Promedio: 62.27%.
- Fuente de ingresos: El 97% corresponde a clientes asalariados.

Al cierre de diciembre se contaba con 8.592 créditos beneficiando a 6.268 hogares, con un 94% de la cartera respaldada por garantía hipotecarias.



El indicador de morosidad total de cartera en mora > a 90 días, por productos cerró el año 2025 en 3.88% representando una disminución aproximada de 1%, respecto al resultado al cierre del año anterior (4.87%). Una disminución explicada por el control de la caída de la mora de 61 a 90, producto de una de las estrategias de cobro.



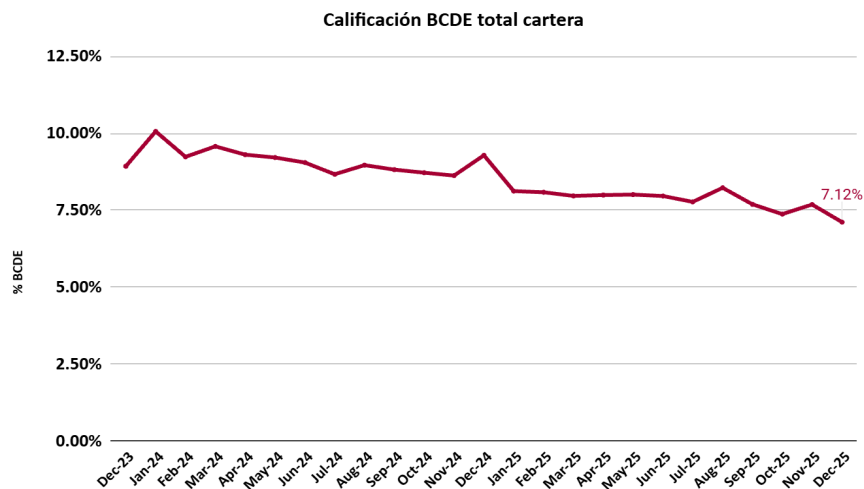
Respecto a la morosidad y comportamiento de pago de los deudores, el año 2025 tiene un impacto positivo por las estrategias de cobro implementadas. Este indicador refleja claramente los resultados obtenidos, evidenciando una mejora significativa en el control de la cartera vencida.

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.

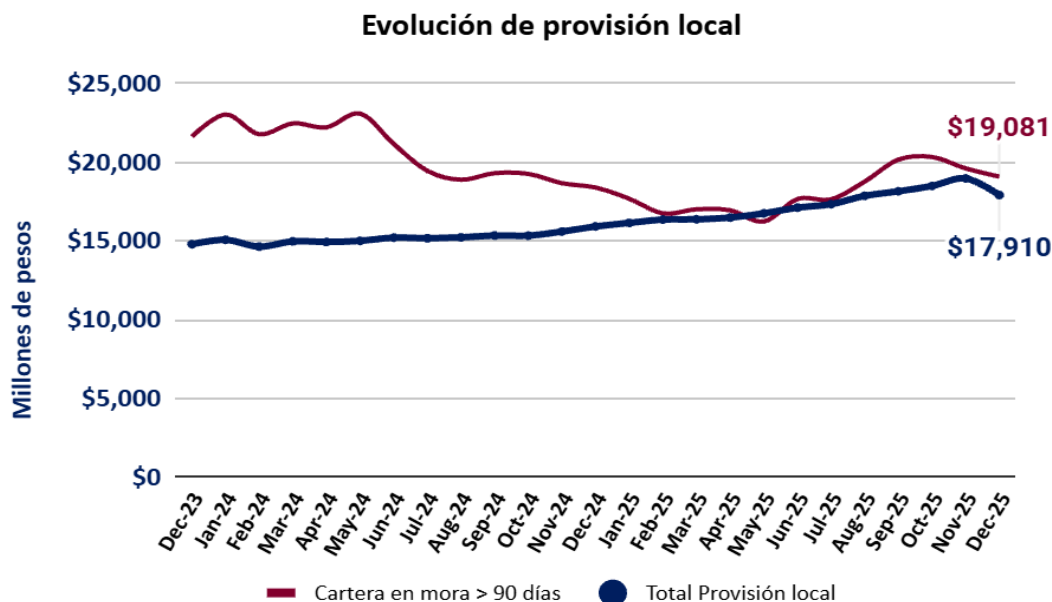
Para optimizar estos esfuerzos, el área de riesgos desarrolló modelos predictivos que permiten una segmentación precisa de clientes, ayudando al equipo de cobros a enfocar sus esfuerzos en los casos críticos. Esto permitió no sólo frenar el incremento de la cartera en mora, como se observa en la contención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

Al cierre de diciembre de 2025 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.



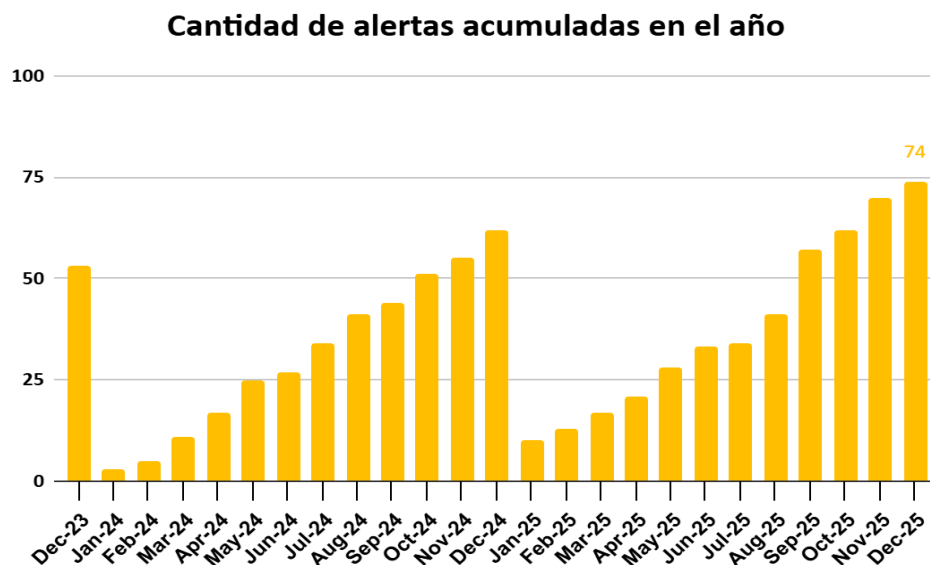
## B. Gestión de Riesgo Operativo (SARO)

La Hipotecaria cuenta con un Sistema Integral de Administración de Riesgos alineado con la normativa vigente y las mejores prácticas, orientado a fortalecer el control interno y la sostenibilidad del negocio.

En materia de Riesgo Operativo, la entidad gestiona de manera sistemática la identificación, evaluación y control de eventos asociados a procesos, personas y tecnología, con el objetivo de

reducir incidentes y mitigar impactos financieros.

Al cierre de 2025 se registró un aumento en las alertas reportadas, principalmente en el área de tecnología, como resultado del fortalecimiento de la cultura de riesgo y de los mecanismos de detección y reporte oportuno.



En el marco de la gestión del Riesgo Operativo, se actualizaron las matrices de riesgo, incorporando nuevos riesgos y ajustando los existentes, lo que permitió fortalecer los controles y mejorar los procesos internos.

Así mismo, se realizaron capacitaciones dirigidas a los gestores de riesgo y al personal en general, incluyendo el uso de la herramienta tecnológica de soporte, junto con campañas de sensibilización orientadas a promover el reporte oportuno de eventos y el fortalecimiento de la cultura de mejora continua.

| Nro.                                              | Descripción                                                      |                          | Programación 2025 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2026 | % Avance   |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
|                                                   | Alcance                                                          | Frecuencia               | Ene               | Feb  | Mar  | Abr  | May  | Jun  | Jul  | Ago  | Sep  | Oct  | Nov  | Dic  | ene  |            |
| 1                                                 | <b>Envíos Regulatorios</b>                                       |                          |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 60%        |
| 1.1                                               | Calculo requerimiento de Capital y Átomo                         | Mensual/Trimestral       | 100%              |      |      | 100% |      |      | 100% |      |      | 100% |      |      | 0%   | 80%        |
| 1.2                                               | Envío notificación disponibilidad de Oficinas                    | Trimestral               | 100%              |      |      | 100% |      |      | 100% |      |      | 100% |      |      | 0%   | 80%        |
| 1.3                                               | Átomo Base de Datos                                              | Anual                    |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 100% | 0%   | 50%        |
| 1.4                                               | Informe Riesgo Operativo                                         | Anual                    |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 100% | 0%   | 50%        |
| 1.5                                               | Envío Manual de Riesgo Operativo                                 | Cada actualización       |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 100% | 0%   | 50%        |
| 1.6                                               | Envío Plan de continuidad de Negocio                             | Cada Actualización       |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 100% | 0%   | 50%        |
| 2                                                 | <b>Participación Equipos y Comités</b>                           |                          |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 95%        |
| 2.1                                               | Políticas y Procedimientos                                       | Bimensual                |                   | 100% |      | 100% |      | 100% |      | 100% |      | 100% |      | 100% |      | 100%       |
| 2.2                                               | Comité de Riesgos Banco La Hipotecaria                           | Bimensual                |                   | 100% |      | 100% |      | 100% |      | 100% |      | 100% |      | 100% |      | 100%       |
| 2.2                                               | Junta Directiva de LHCF                                          | Trimestral               | 100%              |      |      | 100% |      |      | 100% |      |      | 100% |      |      | 0%   | 80%        |
| 2.3                                               | Grupo de Continuidad                                             | Bimensual                | 100%              |      |      |      | 100% |      | 100% |      |      |      |      | 100% |      | 100%       |
| 3                                                 | <b>Xplora</b>                                                    |                          |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 78%        |
| 3.1                                               | Revisión y seguimiento Aletas                                    | Diario e informe mensual | 100%              | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |      | 100%       |
| 3.2                                               | Actualización de Base de datos de alertas de riesgo op y alertas | Diario e informe mensual | 100%              | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |      | 100%       |
| 3.3                                               | Cuadre Contable                                                  | Mensual                  | 100%              | 100% | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |      | 17%        |
| 3.4                                               | Planes de acción                                                 | Diario e informe mensual | 100%              | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 0%   | 0%   | 0%   | 100% | 100% | 100% |      | 75%        |
| 3.5                                               | Actualización de Matrices                                        | Requerimiento/Anual      |                   |      |      |      |      | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |      |      | 100%       |
| 4                                                 | <b>Capacitaciones</b>                                            |                          |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 88%        |
| 4.1                                               | Personal de Riesgo                                               | Anual                    |                   |      |      |      |      | 50%  |      |      |      |      |      | 100% |      | 75%        |
| 4.2                                               | Gestores de Riesgos                                              | Anual                    |                   |      |      |      |      | 50%  |      |      |      |      |      | 100% |      | 75%        |
| 4.3                                               | Inducciones (Req Gestión Humana)                                 | Requerimiento            | 100%              | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 0%   | 100% |      | 92%        |
| 4.4                                               | Capacitación Anual (todo personal/Terceros)                      | Anual                    |                   |      |      |      |      | 50%  |      |      |      | 100% |      | 100% |      | 83%        |
| 4.5                                               | Alta Gerencia                                                    | Anual                    |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 100% |      | 100%       |
| 4.6                                               | Capas Informativas                                               | Mensual                  | 100%              | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |      | 100%       |
| 5                                                 | <b>Plan de Continuidad de Negocios</b>                           |                          |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 58%        |
| 5.1                                               | Pruebas al BCP Regional                                          | Anual                    |                   |      |      | 100% |      |      | 0%   |      |      | 100% |      |      |      | 67%        |
| 5.2                                               | Capacitaciones Plan de Continuidad de Negocios                   | Anual                    |                   |      |      |      |      | 50%  |      |      |      |      |      |      |      | 50%        |
| 6                                                 | <b>Proyectos Especiales</b>                                      |                          |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 17%        |
| 6.1                                               | Impacto en procesos por cambio de accionista principal           | Anual                    |                   |      |      |      |      |      |      |      |      | 50%  | 0%   | 0%   |      | 17%        |
| 7                                                 | <b>Atención de Auditorías</b>                                    |                          |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 100%       |
| 10.1                                              | Auditorías Externas (KPMG)                                       | Anual                    |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 100% | 100% |      | 100%       |
| 10.2                                              | Auditorías Internas                                              | Anual                    |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 100% | 100% |      | 100%       |
| 10.3                                              | SBP-SFC                                                          | Anual                    |                   |      |      |      |      |      |      |      |      | 100% | 100% |      |      | 100%       |
| <b>Cumplimiento general del Plan anual de ROP</b> |                                                                  |                          |                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | <b>71%</b> |

Durante 2025, los eventos de riesgo operativo materializados con impacto en el estado de resultados ascendieron a \$429 millones, monto significativamente inferior al requerimiento de capital por riesgo operativo calculado bajo el método estándar de la Superintendencia Financiera (\$2.771 millones). Dicho requerimiento forma parte de los activos ponderados por riesgo considerados en el cálculo de la adecuación de capital de La Hipotecaria.

Con el fin de mitigar la ocurrencia de eventos de riesgo operativo como los registrados en 2025, se implementaron los siguientes planes de acción:

- Fortalecimiento de la capacitación y de los controles de validación de identidad en las áreas Comerciales, de Trámite, Riesgos y Análisis de Crédito.
- Implementación de controles y alertas automáticas para la detección de posibles suplantaciones de identidad, con base en información en línea del buró de crédito.
- Parametrización de la herramienta de biometría facial, mediante la verificación del solicitante frente al titular del documento de identidad y la validación contra bases de la Registraduría Nacional.
- Establecimiento de restricciones adicionales sobre las cuentas utilizadas para el desembolso de estos productos.

Adicionalmente, para 2026 se prevé la vinculación de una empresa especializada en validación de identidad, que se integrará al proceso de solicitud de créditos de libranza.

### C. Gestión Riesgo de Mercado (SARM)

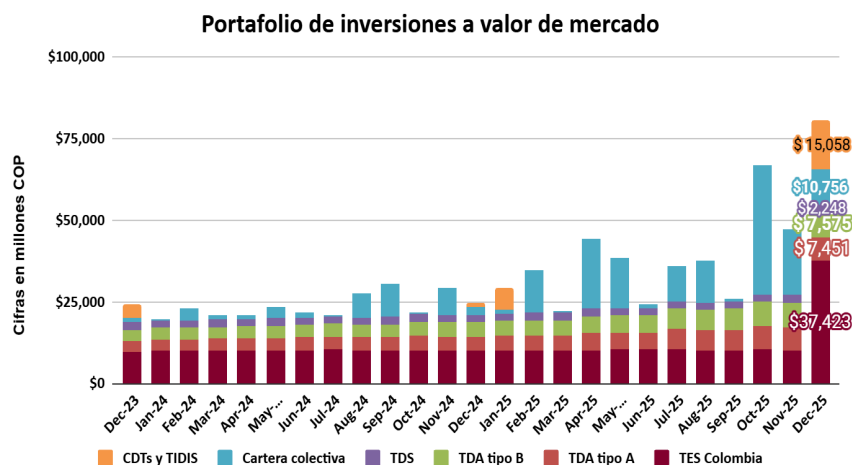
La Hipotecaria cuenta con un portafolio de inversiones compuesto por instrumentos negociables, tales como Fondos de Inversión Colectiva (FIC) y Títulos de Desarrollo Agropecuario (TDA), así como por inversiones clasificadas como disponibles para la venta, dentro de las cuales se incluyen Títulos de Tesorería (TES).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera y su Anexo 6, la entidad realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) de mercado, con el fin de medir la exposición derivada de las variaciones en tasas de interés y precios de mercado.

Para la administración del portafolio de inversiones, la entidad ha definido una metodología que comprende:

- Identificación de los factores de riesgo de mercado.
- Medición cuantitativa de la exposición mediante herramientas regulatorias.
- Control y monitoreo permanente frente a límites internos y regulatorios.
- Verificación del cumplimiento de las políticas aprobadas por la Junta Directiva.
- Evaluación previa al desarrollo e implementación de nuevos productos o mercados.

#### 1. Composición del portafolio

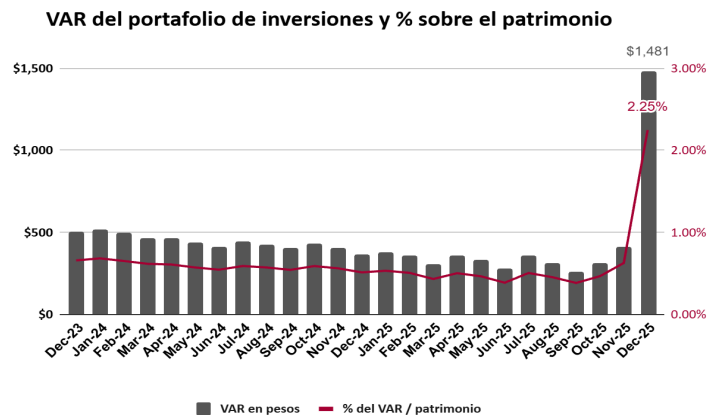


La composición del portafolio de La Hipotecaria se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros.

Al cierre del año se realizó una compra adicional de TES Colombia, con el fin de optimizar el cierre contable y atender los requerimientos de uno de los nuevos modelos regulatorios implementados por la Superintendencia en 2025, específicamente el modelo de Riesgo de Tasa de Interés del Libro Bancario (RTILB). Esta operación respondió a un ajuste táctico del portafolio, alineado con el cumplimiento regulatorio y la gestión eficiente del riesgo de tasa de interés, sin afectar negativamente la posición de liquidez de la Entidad.

#### 2. 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 2025 cerró en \$1.481 millones lo que representa un 2.25% 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 \$615 millones que representa un 0,93% del Patrimonio Técnico.

### 3. 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.

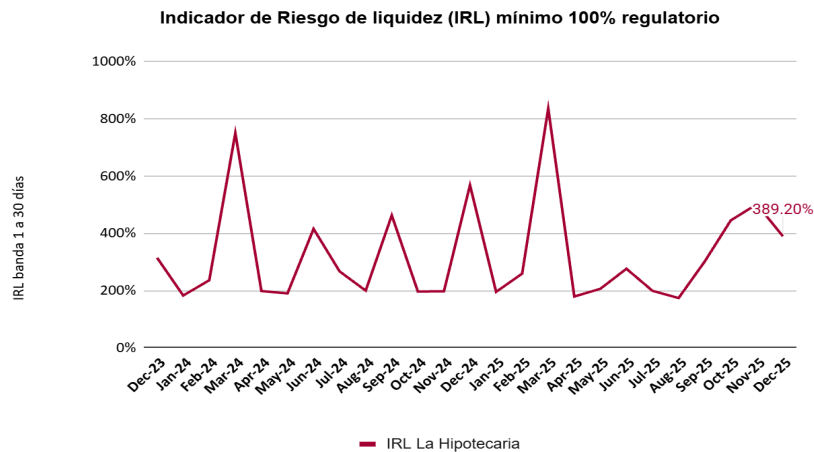
#### D. Gestión Riesgo de Liquidez (SARL)

La Gestión de Riesgo de Liquidez de La Hipotecaria 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:

- Políticas de administración del riesgo de liquidez
- Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez
- Estructura organizacional – responsabilidades
- Órganos de control
- Infraestructura tecnológica
- Modelo de referencia para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez IRL
- Documentación y divulgación de la información

#### 1. IRL – Indicador de riesgo de Liquidez

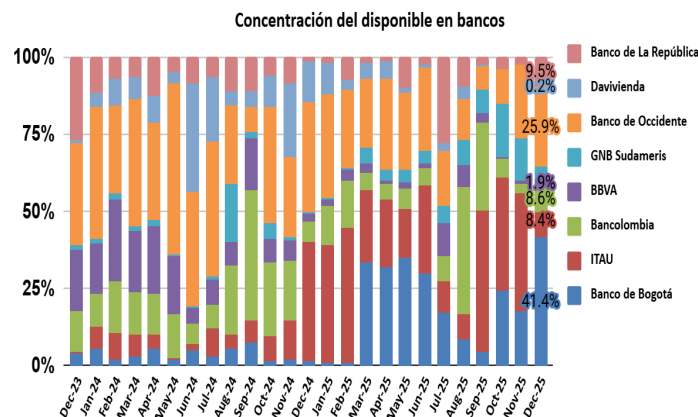
El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de diciembre de 2025:



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 presenten..

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.

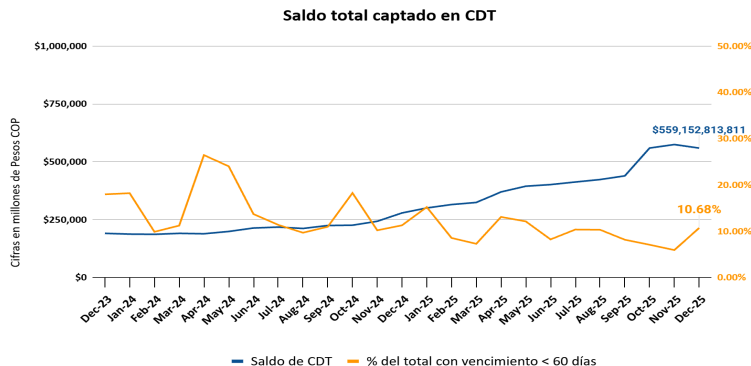
En cuanto a la concentración del saldo disponible, para el mes de diciembre ninguna entidad bancaria superó el límite establecido por política de Riesgo de Liquidez. No obstante, en caso de incumplimiento del límite anterior del cincuenta (50%), dependiendo de la rentabilidad ofrecida, la administración 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 de 2025 y durante lo corrido del año, no se observaron sobrepaso en el límite establecido (75%) por ningún grupo, la mayor concentración se presenta en el Grupo Aval (Banco de Bogotá y Occidente) con un 67.39%.

## 2. 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 2025:



Se observa así que el total del saldo captado en CDT es por valor de \$559 mil millones, donde solo el 10.68% 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 2024 e inicios del 2025, 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 97.87% de todos los instrumentos financieros de fondeo con los que cuenta la entidad.

El saldo restante de fondeo se encuentra con participación del 2.13% 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.

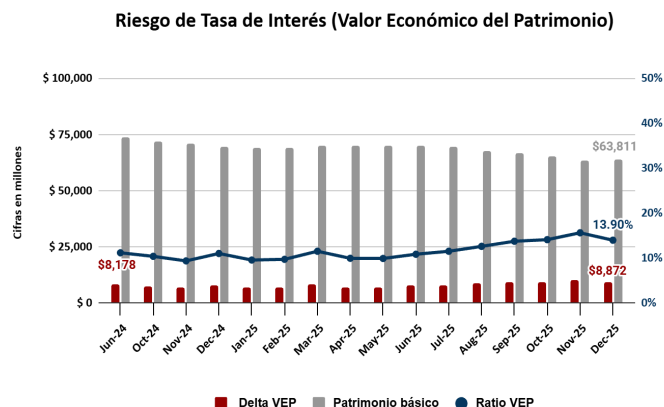
### F. Gestión Riesgo de Tasas de Interés del Libro Bancario (GRTLBB)

La Hipotecaria 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, el Indicador de Riesgo de Tasa de Interés del Libro Bancario (RTILB) evidencia una mejora frente al mes anterior, reflejando una recuperación en su comportamiento, si bien se mantiene en nivel de alerta y continuará bajo monitoreo mensual con el fin de evaluar su evolución. Este resultado obedece principalmente a: (i) la disminución del valor del patrimonio, derivada de la pérdida acumulada del ejercicio, lo cual ha reducido la capacidad de absorción del riesgo y ha amplificado el impacto financiero medido a través del Valor Económico del Patrimonio (VEP); y (ii) el descalce de plazos y duración entre activos y pasivos, exacerbado por la configuración actual de la curva de tasas de interés y los supuestos de comportamiento incorporados en el modelo de referencia de la Superintendencia Financiera.

Durante el mes de diciembre la Administración, el Dpto de Finanzas y el Dpto. de riesgos, llevaron a cabo ejercicios de simulación con el objetivo de analizar el comportamiento del indicador ante diferentes variables y escenarios, lo que permitió identificar las brechas de descalce que están afectando el indicador. En este contexto, se realizaron movimientos en el portafolio de inversiones orientados a optimizar el descalce y fortalecer este ratio, tales como la compra de títulos de

inversión del Gobierno de Colombia TES por valor nominal de \$30.000 millones. Estos TES fueron vendidos nuevamente la primera semana de enero de 2026, generando una utilidad materializada por la apreciación del título cercana a los \$224 millones de pesos, comparando el precio de compra y el precio de venta del instrumento.



La Superintendencia establece un límite máximo del 15% para todas las entidades financieras y La Hipotecaria se encuentra por debajo de este umbral, con un 13.90% a la fecha de medición lo cual demuestra una gestión prudente del riesgo de tasa.

### G. Gestión de Grandes Exposiciones

Se realizó el seguimiento al nuevo indicador de Riesgo de Grandes Exposiciones, conforme a lo dispuesto en el Capítulo XVIII de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Dicha normativa establece los lineamientos para la identificación, medición, control y monitoreo de las concentraciones de riesgo crediticio, entendidas como las exposiciones significativas que mantiene la entidad frente a un mismo cliente, grupo económico o contraparte relacionada.

El propósito del indicador es garantizar una adecuada diversificación del portafolio de crédito e inversión, evitando niveles de concentración que puedan comprometer la solidez patrimonial o la estabilidad financiera de la compañía de financiamiento.

La exposición con nuestro principal cliente, al cierre de septiembre se ubicó en 1.80% sobre el patrimonio básico ordinario, lo cual nos indica que nos encontramos dentro del límite regulatorio establecido del 10%.

Adicionalmente, se presentó el indicador de Grandes Exposiciones Exceptuadas, correspondiente a las operaciones con Títulos de Emisión (TES) del Banco de la República, el cual, medido sobre el patrimonio básico ordinario al cierre de septiembre, se ubicó en 9,45%. Este indicador no cuenta con límite regulatorio, por lo que su presentación tiene un carácter informativo.

### X. Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC)

Las gestiones adelantadas durante el 2025 continuaron bajo el enfoque de mejoramiento continuo, implementación de eficiencias operativas, mejoramiento del CRM, identificación y potenciación de las mejores prácticas para garantizar la mejor experiencia y servicio para el Consumidor Financiero.

Adicionalmente se trabajó en forma paralela, durante todo el año para dar cumplimiento a los

requerimientos regulatorios de la Superintendencia Financiera de Colombia, trabajando en:

- Auditorías internas y externas.
- Requerimientos de la SFC.
- Implementación de la CE 006 de junio de 2025.

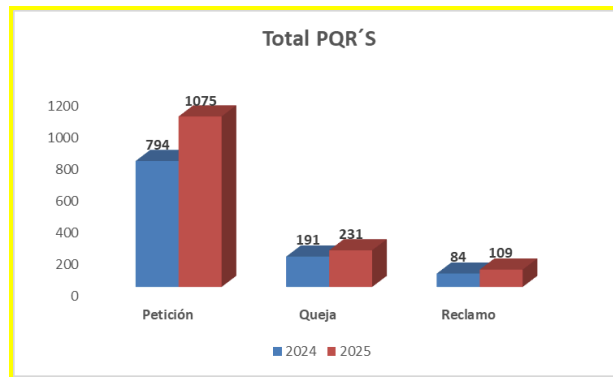
También se dio cumplimiento a los compromisos de cara al cliente en materia de Educación Financiera y la capacitación Anual del SAC dirigida a todos los colaboradores.

En base a la Circular externa 019 de 2019 de la Superintendencia Financiera de Colombia, se realizó el desarrollo, cumplimiento de pruebas, certificación y puesta en producción de un nuevo ítem sobre CRM relacionado con temas de quejas por fraude. La cual se incorporan en la Circular básica jurídica 006 2025

- Número total de PQR

Para el año 2025 se recibe un total de PQR de 1.415

Para el año 2024 se recibe un total de PQR de 1.069



- Tendencia vs año anterior

La tendencia muestra un incremento para el año 2025, como se puede observar las peticiones son el tipo de solicitud más recibida por los canales de atención, en tanto para el año 2025 el aumento se denota comparado con el año 2024, en las peticiones, quejas y reclamos

- Tiempo promedio de respuesta



El tiempo promedio de respuesta interna de La Hipotecaria es de 8 días hábiles. Para el año 2025 y 2024 el tiempo promedio de respuesta fue de 6 días hábiles por debajo de la promesa de valor, denotando un cumplimiento de cara a los Consumidores Financieros

#### **XI. Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo**

Durante el año 2025 se continuó con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, SARLAFT, aprobado por la Junta Directiva para mitigar el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, fundamentado en el conocimiento del cliente, cumplimiento de la debida diligencia y en el cumplimiento de la regulación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual incluye las últimas actualizaciones de las circulares externas 011 y 018 de 2022.

Se dio cumplimiento a los requerimientos de Ley y se realizaron los reportes requeridos ante la UIAF.

El perfil de riesgo de los clientes, sigue siendo el mismo.

Se sigue operando la herramienta XPLOA que fue implementada durante el 2024, para realizar automáticamente la generación de alertas LAFT por monitoreo y segmentación, teniendo en cuenta los factores de riesgo.

#### **XII. Seguridad de la información y Ciberseguridad**

Durante el año 2025 La Hipotecaria dio cumplimiento a las diferentes normas y principios de seguridad garantizando que:

- Permitió 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.
- 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.
- Ha cumplido con lo estipulado en el artículo 1 de la Ley 603 de 2000.
- Se completó el cronograma de actualización de políticas de Seguridad de la Información dando cumplimiento de las circulares externas 007 y 008 de 2018 emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Adicionalmente, se completó el cronograma de actualización de la política de Protección de Tratamientos de Datos Personales en concordancia con la ley 1581 de 2012.
- Se completó la actualización de la matriz de riesgo de Seguridad de la Información y Protección de Datos que permite valorar los riesgos y sus causas con un mayor alcance.
- Se realizaron las pruebas de intrusión externa e interna, de ingeniería social mediante la técnica phishing y estática de seguridad de código de las aplicaciones web para los clientes.

De acuerdo con los resultados de las pruebas, se da inicio en el 2026 a las actividades que fortalecerán la seguridad, confidencialidad, integridad con la disponibilidad de la plataforma tecnológica que aloja y procesa la información.

#### **XIII. Gestión Humana**

Durante el año 2025 y luego del cierre de un período marcado por retos, La Hipotecaria se mantuvo un enfoque estratégico en el cuidado de su capital humano, así como en la atracción y desarrollo de talento alineado con los valores y en la consolidación de equipos comprometidos con el crecimiento de la organización.

La vivencia de los valores corporativos continuó siendo el eje transversal de las decisiones estratégicas, tanto en materia de gestión del talento como en los procesos de contratación y desarrollo.

Durante el 2025 se implementó el programa “Lideramos el Cambio”, orientado a fortalecer las capacidades de liderazgo y gestión del cambio, brindando a los líderes herramientas para acompañar a sus equipos en entornos de transformación organizacional.

A lo largo del año se desarrollaron diversas iniciativas orientadas al reconocimiento y bienestar de los colaboradores, incluyendo celebraciones por cumplimiento de metas, aniversarios laborales, fechas conmemorativas especiales, jornadas de salud, actividades lideradas por el Comité de Convivencia Laboral y acciones enmarcadas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), promoviendo un entorno laboral seguro y saludable.

Asimismo, la Compañía adoptó de manera oportuna las medidas necesarias frente a los cambios en la normativa laboral del país, asegurando que los procesos internos, políticas y prácticas de gestión humana se realizarán en estricto cumplimiento de la legislación vigente y de los lineamientos regulatorios aplicables, con el propósito de continuar este trabajo durante el 2026.

Al cierre del ejercicio 2025 la planta de colaboradores alcanzó los 101 empleados permanentes, con 3 aprendices del SENA.

#### **XIV. Auditoría y Control Interno**

La Hipotecaria 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.

La auditoría interna realizó evaluaciones para los diferentes procesos de La Hipotecaria, 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.

Durante el periodo 2025, se mantuvo la estructura de su recurso humano y su recurso tecnológico con el uso de la herramienta Teammate, permitiendo la gestión y seguimiento del flujo de las auditorías que incluyen las etapas de planificación y 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 2025 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 a tiempo.

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.

#### **XIX. Perspectivas y Retos para 2026**

Los indicadores financieros muestran una entidad en proceso de crecimiento apalancado, con adecuada estructura de activos productivos y una posición patrimonial sólida. No obstante, se

evidencia presión en los niveles de eficiencia, derivada del entorno macroeconómico y de la estrategia de fortalecimiento institucional adelantada durante el período.

La administración enfatiza el enfoque en control del gasto, optimización operativa y fortalecimiento del margen financiero.

Los retos grandes estarán asociados con el incremento a las tasas de interés, la inflación y la gestión para modificar la tendencia en el resultado del negocio.

Cordialmente,

**MONICA ISABEL LEAL VASQUEZ**  
**Gerente General**

La Junta Directiva de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. En su reunión del 27 de febrero de 2026, 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.