

La Hipotecaria, S.A. de C.V. - 2023

Uno de los momentos memorables en la vida familiar es cuando las parejas compran una nueva vivienda. Ese nuevo entorno, donde convivirán junto a sus hijos y donde consolidarán su hogar, es la realización de un sueño fundamental de todo ser humano. La vivienda es la base del principal legado de patrimonio familiar. En La Hipotecaria estamos muy orgullosos de apoyar y facilitar a nuestros clientes el financiamiento para la compra de una vivienda digna.

La Hipotecaria administra hipotecas residenciales otorgadas en la región a más de 32,000 hogares a través de una estrategia de servicio que se caracteriza por su rapidez, sencillez y confiabilidad. Estamos muy complacidos de compartir con ustedes logros importantes del año 2023 los cuales fortalecen y consolidan nuestras operaciones en El Salvador, Panamá y Colombia.

No podemos dejar de mencionar en esta memoria como los sucesos en los últimos años han impactado las operaciones financieras a nivel mundial donde el proceso de recuperación económica, después de la pandemia, se ha visto afectado por el incremento de la inflación y por consecuencia, el incremento acelerado de las tasas de interés. Esta situación, junto a cambios en el otorgamiento de subsidios a las viviendas en nuestras operaciones en otros países, nos llevan a tener una perspectiva de riesgo diferente sobre el negocio y marca nuestro desempeño del año 2023. La buena noticia es que estas circunstancias y ciclos económicos son transitorios, mientras la vivienda sigue siendo la piedra angular del entorno familiar. Mantenemos nuestro enfoque con impacto social, brindando préstamos hipotecarios residenciales a familias con ingresos medios y medios-bajos, que les permite mejorar y fortalecer su calidad de vida a través de la compra de una vivienda.

Contemplando estos retos, nuestras operaciones en El Salvador, Panamá y Colombia, muestran un crecimiento responsable y conservador durante el año, logrando desembolsos totales en la región por US\$103 millones para clientes que sueñan con una vivienda digna, y aprobaciones por desembolsar de US\$75 millones. El impulso continuo en la evolución de nuestras herramientas digitales, ha favorecido la penetración en el mercado, permitiéndonos filtrar a los clientes potenciales para optimizar los recursos del equipo de comercialización y lograr un mayor volumen de transacciones exitosas de forma eficiente. Igualmente, nos permite mejorar la cercanía a nuestros clientes potenciales y promotores de vivienda, al brindarles una experiencia de servicio que sea rápida y eficaz al momento de contacto. El ingreso y aprobación de nuevos clientes por medio digital ha superado regionalmente el 78% del total de las aprobaciones de crédito, lo que nos permite seguir mejorando nuestra productividad y escalar la operación para recibir mayores volúmenes. Mantenemos consistentemente un alto grado de satisfacción en el servicio al cliente en los tres países que atendemos, en niveles del 80%.

Con unas 4,800 familias que atendemos actualmente en El Salvador, a las cuales hemos otorgado créditos hipotecarios para la compra o refinanciamiento de su vivienda principal, nos complace informar que los clientes mantienen un desempeño muy sano y con baja mora durante el 2023. Lastimosamente, el

crecimiento de la cartera no se ha logrado durante el año debido a los retos que enfrentan los potenciales clientes en su economía familiar por el incremento en la inflación y a pesar de desembolsos por \$8 millones durante año. Nos enorgullece reportar que se mantiene una alentadora actividad con la integración de los mercados de capitales entre El Salvador y Panamá, permitiendo a inversionistas panameños e internacionales acceder a emisiones de nuestra subsidiaria en El Salvador de una forma muy fácil y efectiva a través de cuentas de inversión en Panamá.

Mantenemos niveles de liquidez robusto en todas las operaciones con el interés de estar preparados para las necesidades futuras. La diversificación de nuestra fuente de fondeo nos permitió tener varias alternativas para seguir fortaleciendo nuestros pasivos. Agradecemos la confianza mostrada por los inversionistas y acreedores a quienes ofrecemos un rendimiento atractivo y con el sólido respaldo de activos hipotecarios de excelente calidad. Hemos seguido profundizando la diversificación de las contrapartes para mitigar concentraciones, al igual que en el ambiente actual de tasas de interés, nos hemos enfocado en fondos de 1 año plazo. Mantenemos un enfoque y fortalecimiento de las relaciones con las principales instituciones multilaterales en el mundo, al igual que fondos de impacto que financian entidades que tengan un impacto social tangible en países en desarrollo. Nuestra actividad constante en el mercado de capitales en los países que operamos, al igual que el interés de los inversionistas en nuestras emisiones, han sido una fuente activa e importante de recursos durante este periodo.

Cuando los mercados internacionales se estabilicen, seguiremos con las titularizaciones periódicas de los préstamos hipotecarios que son un mecanismo importante para el manejo de activos de largo plazo y el fortalecimiento de las relaciones con inversionistas internacionales interesados en los bonos hipotecarios que emitimos.

En nuestra operación en Panamá estamos atendiendo a más de 22,000 familias que han cumplido su sueño de tener una casa propia y aunque las condiciones de mercado han sido retadoras, hemos logrado volúmenes de desembolso positivos, permitiéndonos mantener los balances por encima del cierre del año anterior. Siendo la mayoría de nuestros clientes trabajadores formales, con descuentos de planilla y laborando en sectores de menor riesgo, hemos podido mantener un alto volumen de cobros que nos ayuda a mostrar niveles de mora controlada ante la situación actual. Es evidente que clientes afectados por la situación económica han impactado su desempeño de pago, sin embargo, seguimos trabajando con las familias para ofrecerles alternativas que les permita mantener sus viviendas. La importancia de la vivienda en la familia y la prioridad de pago que la misma ha tenido en el presupuesto familiar, nos reafirma que estamos enfocados en el producto y la garantía correcta.

Nuestra operación en Colombia, se sigue consolidando y creciendo. Atendemos actualmente a más de 5,000 familias a las cuales hemos otorgado créditos hipotecarios en las principales ciudades del país. Es nuestro interés seguir escalando la operación de forma prudente y planificada, apoyándonos en las herramientas digitales que nos permitan una operación eficiente. Nos mantenemos enfocados en el mismo nicho de negocio y segmento de mercado que atendemos en los otros países. Siendo esta una entidad regulada por la Superintendencia Financiera de Colombia, y considerando que nuestra operación es exclusivamente en la

moneda local de pesos colombianos, seguimos realizando importantes esfuerzos por mantener una fuente de fondos diversificada y en similar proporción a la que manejamos en nuestras operaciones más maduras y dolarizadas. Además de captar exitosamente fondos del público colombiano a través de la oferta de certificados de depósitos a término distribuidos por las casas comisionistas de bolsa, en el año 2023 iniciamos la oferta directa al público de un Certificado de Depósito a Término Digital. Este producto, 100% digital, nos permitirá diversificar y atomizar nuestra base de clientes del pasivo, acercándonos a clientes del sector real. En adición, mantenemos importantes líneas de crédito de los principales bancos comerciales de la plaza colombiana, al igual que el apoyo internacional de entidades multilaterales y fondos de impacto social de reconocido prestigio.

Las circunstancias extraordinarias de este año han provocado un impacto en los resultados de las operaciones a nivel regional, sin embargo, nos complace reportar que en El Salvador cerramos el año 2023 con una ganancia neta de \$884,366. Mantenemos \$180 millones en préstamos bajo administración, representados en unos 4,800 préstamos, desglosados en \$175 millones en préstamos hipotecarios y \$5 millones en préstamos personales. Los préstamos hipotecarios administrados contemplan el saldo de los préstamos titularizados a través de bonos hipotecarios que corresponden a \$66 millones y préstamos hipotecarios en libros por \$114 millones. En La Hipotecaria cerramos el período con un total de activos de \$124,619,812 y un patrimonio de \$18,000,482. La calidad de la cartera de préstamos en El Salvador se distingue entre nuestras fortalezas, cerrando con una baja mora, mayor de 90 días, de 2.77%, y si contemplamos los préstamos hipotecarios titularizados, una mora consolidada de 2.3%.

Con un gran esfuerzo, dedicación y compromiso de los colaboradores, hemos superado retos a nivel mundial, al igual que seguimos aprendiendo nuevas maneras de relacionarnos para atender a nuestros clientes con la rapidez, sencillez y confiabilidad que nos distingue. Continuamos construyendo nuestra empresa sobre bases sólidas, fieles a los valores que nos guían, enfocados en una misión de impacto en la sociedad, orgullosos de cumplir con nuestro objetivo de otorgar préstamos hipotecarios que mejoran la vida de nuestros clientes y hagan realidad su sueño de tener casa propia.