

La Hipotecaria, S.A. de C.V. - 2024

En La Hipotecaria (Holding) Inc. estamos orgullosos de celebrar una historia de 27 años, escrita con dedicación y perseverancia, enfocados en un nicho de negocios en el cual hemos mejorado y fortalecido la calidad de vida de más de 40,000 familias en la región, con el otorgamiento de préstamos hipotecarios para la realización de un sueño fundamental de todo ser humano, que es tener una casa propia y digna para el bienestar de la familia. La vivienda es y seguirá siendo el principal legado de un patrimonio familiar y en La Hipotecaria somos parte de esa gran historia.

En esta Memoria 2024, deseamos recordar nuestra historia, la que hemos escrito en estas casi tres décadas como parte de Grupo ASSA.

La Hipotecaria nace como una entidad innovadora en el mercado panameño, enfocada en un solo producto y en un segmento específico: hipotecas residenciales con interés preferencial para personas asalariadas. Acorde a nuestra evolución, tomamos pasos trascendentales para convertir nuestra operación financiera en un banco con licencia general. Este cambio en nuestra historia nos permitió contar con un marco regulatorio sólido y de reconocida trayectoria, marcando la pauta para el crecimiento futuro de la entidad. Bajo el nombre de Banco La Hipotecaria, nos mantuvimos enfocados en apoyar el financiamiento para la compra de viviendas a la clase trabajadora, familias de ingresos medios y medios-bajos, e iniciamos la oferta de depósitos a plazo fijo a una selecta clientela que deseaba diversificar sus depósitos en un banco que le ofreciera el balance perfecto entre un rendimiento atractivo y el sólido respaldo de activos hipotecarios de excelente calidad. Gracias a la confianza de nuestros depositantes, hemos ampliado nuestra fuente de fondos, uno de los pilares de nuestro modelo de negocios. Seguimos desarrollando y fortaleciendo 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, al igual que el interés de los inversionistas en nuestras emisiones, han sido una fuente activa e importante de recursos. Mantenemos niveles robustos de liquidez en nuestras operaciones lo que demuestran solidez y la preparación responsable para las oportunidades y necesidades futuras.

Con un enfoque prudente, cruzamos fronteras hace veintiún años para brindar soluciones de financiamiento de hipotecas residenciales a familias en El Salvador y desde hace doce años, iniciamos operaciones en Colombia. Contamos con un equipo de profesionales de vasta experiencia en el mercado hipotecario, hemos ampliado y adecuado los productos que ofrecemos, hemos logrado sinergias con la centralización de áreas de soporte para atender a los países y evitar duplicar esfuerzos, y más importante aún, hemos impregnado nuestra cultura, valores y visión de negocio. Incursionar en otros países ha sido uno de los retos más importante en nuestra historia. Similar a Panamá, en Colombia evolucionamos de una empresa comercial a una entidad regulada por la Superintendencia Financiera de Colombia bajo una licencia de compañía de financiamiento comercial y con orgullo podemos decir que somos parte de un selecto y limitado grupo de entidades financieras en Colombia. Estamos convencidos que con el alto volumen de población en nuestro

segmento de negocio y que enfrenta un alto déficit habitacional, debemos lograr ser muy exitosos en Colombia.

Desde los inicios, La Hipotecaria ha demostrado de forma recurrente su capacidad para innovar y ser pionera en la estructuración de transacciones complejas de titularización de créditos hipotecarios, colocando estos instrumentos de largo plazo entre inversionistas locales e internacionales. La Hipotecaria ha realizado exitosamente dieciséis titularizaciones por un monto total de \$651 millones, de las cuales ocho transacciones por \$454.5 millones se han emitido y registrado en Estados Unidos bajo la norma 144ª Regulación S y colocado entre inversionistas institucionales de reconocido prestigio en ese país. En adición, la Corporación Financiera de Desarrollo Internacional de los Estados Unidos - DFC, una agencia del gobierno federal de los Estados Unidos de América, ha garantizado el capital e intereses de varias de las titularizaciones estructuradas por la entidad, lo cual es motivo de gran orgullo, no solo para nuestra institución, sino para el sector financiero de la región latinoamericana. En base a la experiencia y aceptación de La Hipotecaria en el mercado de capitales internacionales, la última titularización por \$112.5 millones logró atraer inversionistas internacionales de largo plazo sin la garantía adicional del DFC.

Es indudable que la comunicación con los clientes ha evolucionado en los últimos años y apoyados con la innovación en herramientas digitales y de inteligencia artificial, podemos servir mejor a nuestros clientes y escalar el volumen del negocio. El 92% del tránsito de potenciales clientes es recibido a través de canales digitales donde la persona puede determinar, por cuenta propia, si es sujeto de crédito con La Hipotecaria y enviar su documentación, generando eficiencia en el proceso y un mayor volumen de transacciones exitosas. Las herramientas digitales también permiten a nuestros clientes dar seguimiento al trámite de su préstamo desde la aprobación hasta el desembolso, al igual que nos permite a nosotros gestionar la cobranza de los préstamos de forma masiva, preventiva y más eficaz. Es indudable que el futuro del mercado hipotecario seguirá siendo muy competitivo, pero estamos convencidos que con el apoyo de las herramientas digitales y de inteligencia artificial, podremos diferenciarnos en la forma rápida que atendemos a los clientes y promotores de vivienda, podremos mantener una alta satisfacción de servicio, y seguiremos ocupando una posición de liderazgo en el nicho que atendemos.

No podemos dejar de mencionar en esta Memoria que el 17 de diciembre de 2024, Grupo ASSA y los accionistas minoritarios firmaron un acuerdo con Inversiones Cuscatlán Centroamérica (ICC) para vender el 100% de las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc., 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. Inversiones Cuscatlán, reconocida por su fuerte presencia en El Salvador, Guatemala y Honduras, es una sociedad controladora de diversos negocios bancarios y aseguradores en la región con una cartera de clientes cercana a los 2 millones entre los tres países, consolidándose como un líder en servicios financieros en la región. Esta transacción está sujeta a las aprobaciones regulatorias correspondientes y como parte de la transición, La Hipotecaria mantendrá su enfoque en la oferta de productos financieros actuales, asegurando la estabilidad y continuidad de sus operaciones. Además, se reafirma el compromiso de la institución de preservar el capital humano que ha sido esencial para su éxito, así como los valores y principios que han guiado su trayectoria de más de 27 años.

Después de la pandemia, el proceso de recuperación económica mundial se ha visto afectado por el incremento de la inflación y por consecuencia, el incremento acelerado de las tasas de interés. La buena noticia es que los ciclos económicos son transitorios, y la vivienda sigue siendo una necesidad y la piedra angular del entorno familiar. Podemos reportar que cerramos el año 2024 con una ganancia neta consolidada a nivel regional de \$4.5 millones la cual es por encima de la presupuestada e incluye una ganancia en la operación de El Salvador por \$ 731 mil. Mantenemos \$1,067 millones en préstamos bajo administración a nivel regional, representados en más de 40,000 préstamos, de los cuales \$174 millones son en El Salvador bajo 5,156 préstamos. El Salvador cierre con \$170 millones en préstamos hipotecarios bajo administración de los cuales \$124 millones están en libros y \$46 millones corresponden a préstamos titularizados. El saldo de los préstamos personales en El Salvador asciende a \$4 millones. En El Salvador cerramos el período 2024 con un total de activos de \$157.6 millones y un patrimonio de \$16.8 millones. Cabe mencionar que la operación bancaria panameña muestra una adecuación de capital de 12.55%, muy por encima del 8.5% requerido por el ente regulador y que refleja nuestra fortaleza de una alta calidad de activos hipotecarios, con una baja mora consolidada, mayor de 90 días, de tan solo 4.0%, y para El Salvador de tan solo 1.66% contemplando toda la cartera administrada.

Con gran esfuerzo, dedicación y compromiso, continuamos construyendo un negocio hipotecario en la región sobre bases sólidas, de manera conservadora, y sostenible en el tiempo; fieles a los valores que nos guían y enfocados en una misión de impacto en la sociedad. Estamos orgullosos de cumplir con nuestro objetivo de otorgar préstamos hipotecarios que mejoran la vida de nuestros clientes y hagan realidad su sueño de tener una casa propia.