

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S. A.
Estados financieros condensados de periodo intermedio
(En miles de Pesos Colombianos)

*Al 31 de marzo de 2021 con cifras comparativas al
31 de diciembre y 31 de marzo de 2020*



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 31 de marzo de 2021 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2021;
- los estados condensados de resultados y otro resultado integral por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, basada en mi revisión.

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad", incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.



2

Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 31 de marzo de 2021 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de mayo de 2021



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)

Señores Accionistas
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.:

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 31 de marzo de 2021 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2021;
- los estados de resultados y otro resultado integral por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021;
- el estado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021; y
- las notas al reporte.

La administración es responsable por la preparación y presentación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad", incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales



2

de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. al 31 de marzo de 2021, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de mayo de 2021

Certificación de los Estados Financieros

14 de mayo de 2021

A los señores KPMG S.A.S
A los socios de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros intermedios, certificamos:

Que para la emisión del estado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y los estados condensados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021 y 2020 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

Existencia: Los activos y pasivos de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año.

Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

Derechos y obligaciones: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos o a cargo de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. en la fecha de corte.

Valuación: Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados.

Presentación y revelación: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Las representaciones están limitadas para cada una de las partes que firman la presente certificación a las funciones que son de su competencia.



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal



Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 31 de marzo 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo			
Efectivo	6.1	\$ 30.791.126	\$ 64.263.924
Activos financieros de inversión	6.2	20.899.340	20.540.516
Inversiones negociables		7.771.654	6.949.163
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.185.736	2.169.753
Inversiones disponibles para la venta		10.941.950	11.421.600
Cartera de créditos, neto de provisión	6.3	275.568.019	271.194.414
Cartera de vivienda		227.230.723	221.506.364
Cartera de consumo		59.200.555	60.244.594
Menos: provisión		(10.863.259)	(10.556.544)
Otras cuentas por cobrar	6.4	423.109	327.072
Otros activos no financieros	6.5	115.847	15.479
Activos por impuestos corrientes	6.6	3.346.314	3.129.765
Activos por impuestos diferidos		1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta, neto	6.7	64.800	72.900
Propiedades y equipo, neto	6.8	785.055	806.183
Activos por derecho de uso, neto	6.9	303.838	351.817
Intangibles, neto	6.10	175.095	162.949
Total del activo		\$ 333.872.543	\$ 362.265.019
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	6.12	\$ 54.234.973	\$ 53.362.486
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	6.13	156.631.147	186.577.352
Bonos ordinarios a costo amortizado	6.14	51.809.428	51.802.298
Pasivos por derecho de uso	6.15	355.299	397.336
Beneficios a empleados		232.856	301.487
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.16	487.738	616.122
Provisiones		39.440	39.440
Otros pasivos no financieros	6.17	355.139	315.848
Total del pasivo		\$ 264.146.020	\$ 293.412.369
Capital y reservas atribuibles a los accionistas			
Capital pagado	6.18	33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		377.342	1.017.597
Resultados del periodo		1.514.128	1.718.311
Resultados acumulados		(3.164.952)	(4.883.263)
Total del patrimonio		69.726.523	68.852.650
Total pasivo y patrimonio		\$ 333.872.543	\$ 362.265.019

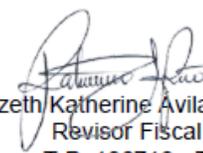
Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios condensados



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del
14 de mayo de 2021)

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE RESULTADOS

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por el trimestre que terminó el 31 de marzo de	
		2021	2020
Ingreso por intereses			
Intereses cartera de créditos	6.19	\$ 7.532.066	\$ 7.071.479
Total ingreso por intereses		7.532.066	7.071.479
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término	6.20	(2.562.029)	(3.082.721)
Bonos ordinarios	6.20	(810.639)	(310.842)
Total gasto por intereses y similares		<u>(3.372.668)</u>	<u>(3.393.563)</u>
Ingresos neto de intereses		4.159.398	3.677.916
Gasto provisión cartera de créditos	6.20	(1.017.826)	(1.293.669)
Total pérdidas por provisión		(1.017.826)	(1.293.669)
Ingreso por comisiones y honorarios	6.19	296.842	255.551
Otros ingresos	6.19		
Recuperación de provisiones		700.905	992.644
Otros		459.469	342.650
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		173.532	235.941
		<u>1.333.906</u>	<u>1.571.235</u>
Costos financieros	6.20		
Intereses por arrendamientos		(4.951)	(8.891)
Obligaciones financieras		(842.868)	(157.140)
		<u>(847.819)</u>	<u>(166.031)</u>
Otros egresos			
Gastos de personal		(922.453)	(1.287.682)
Gastos generales de administración		(1.063.544)	(1.015.789)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(47.979)	(59.782)
Gastos por depreciación y amortización		(68.266)	(75.010)
Otros		(308.131)	(542.170)
		<u>(2.410.373)</u>	<u>(2.980.433)</u>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		1.514.128	1.064.569
Gasto de Impuesto de renta	6.11	-	-
Resultado del periodo		\$ 1.514.128	\$ 1.064.569

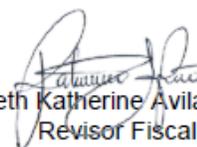
Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios condensados



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión de
14 de mayo de 2021)

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE OTRO RESULTADO INTEGRAL**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el trimestre que terminó el	
	31 de marzo de	
	2021	2020
Resultado del ejercicio	\$ 1.514.128	\$ 1.064.569
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados, neto de impuestos		
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI, neto de impuestos	(640.255)	(515.809)
Total resultados y otros resultados integrales	\$ 873.873	\$ 548.760

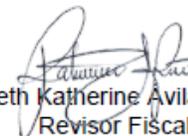
Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)



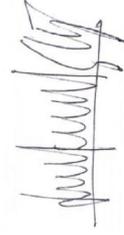
Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del
14 de mayo de 2021)

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Por el periodo de tres meses que terminó el al 31 de marzo de 2021 y 2020:	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2020	\$ 33.285.715	37.714.290	327.200	1.628.036	(6.511.299)	66.443.942
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(1.628.036)	1.628.036	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	(515.809)	-	-	(515.809)
Resultados del periodo	-	-	-	1.064.569	-	1.064.569
Saldo al 31 de marzo de 2020	\$ 33.285.715	37.714.290	(188.609)	1.064.569	(4.883.263)	66.992.702
Saldo al 01 de enero de 2021	\$ 33.285.715	37.714.290	1.017.597	1.718.311	(4.883.263)	68.852.650
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	(1.718.311)	1.718.311	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	(640.255)	-	-	(640.255)
Resultados del periodo	-	-	-	1.514.128	-	1.514.128
Saldo al 31 de marzo de 2021	\$ 33.285.715	37.714.290	377.342	1.514.128	(3.164.952)	69.726.523

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros condensados.



Luis Fernando Guzmán Ortiz
 Representante Legal
 (Véase certificación adjunta)



Diana Margarita Aguirre Pinzón
 Contadora
 T.P. No. 179.908 - T
 (Véase certificación adjunta)



Jizeth Katherine Avila Peña
 Revisor Fiscal
 T.P. 186.718 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe de revisión del
 14 de mayo de 2021)

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el trimestre que terminó el	
	31 de marzo de	
	2021	2020
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 16.705.965	\$ 17.482.405
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	17.640.075	38.184.520
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	37.256	41.577
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	-	20.000
Cobros procedentes de cobertura Frech	804.444	543.891
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(13.712.752)	(22.557.688)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(50.247.414)	(26.460.446)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(942.085)	(995.383)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(34.203)	-
Pagos por arrendamientos	(11.936)	(23.209)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(4.951)	(8.891)
Gastos bancarios	(189.565)	(176.183)
Pagos de beneficios a empleados	(1.012.075)	(1.313.650)
Pagos por impuestos	(446.324)	(578.103)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(271.024)	(270.148)
Otros pagos por actividades de operación	(43.275)	(378.709)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de operación	\$ (31.727.864)	\$ 3.509.983
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (29.598)	\$ (131.653)
Otros pagos por la compra de inversiones	(44.481.652)	(6.125.017)
Compra de intangibles	(29.684)	(42.872)
Intereses recibidos de inversiones	-	18.181
Otros cobros por retiros y vencimiento de inversiones de renta fija y títulos participativos	43.655.737	5.754.607
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	\$ (885.197)	\$ (526.754)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos	\$ -	\$ 27.500.000
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(817.700)	(401.817)
Reembolsos de préstamos y bonos	-	(4.446.428)
Pago pasivo por arrendamientos	(42.037)	(48.701)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de financiación	\$ (859.737)	\$ 22.603.054
(Disminución) aumento neto de efectivo	\$ (33.472.798)	\$ 25.586.283
Efectivo al principio del periodo	64.263.924	15.977.680
Efectivo al final del periodo	\$ 30.791.126	\$ 41.563.963

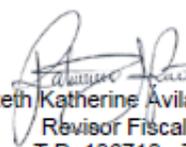
Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros condensados.



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)



Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del
14 de mayo de 2021)

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período de tres meses comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2021.

La Hipotecaria CF es una sociedad anónima constituida como una entidad de carácter privado de acuerdo con arreglo a las leyes colombianas el 4 de junio de 2013 mediante escritura pública No. 3697 de la Notaría 9 del Circuito de Bogotá D.C., bajo el número 01739736 del Libro IX y debidamente registrada en Cámara de Comercio el 17 de junio de 2013, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, y con un término de duración hasta el 4 de junio de 2113.

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sucursal ubicada en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y otra sucursal comercial en Soacha Cundinamarca en los locales 7 y 8 ubicados en el parque de ventas Amarillo en Ciudad Verde. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 contaba con un total de 60 y 55 empleados respectivamente.

NOTA 2 – Hechos relevantes

Durante el primer trimestre de 2021 La Hipotecaria CF ha aplicado las mismas políticas establecidas al cierre del 31 de diciembre de 2020. A continuación se detallan algunos aspectos relevantes:

- Se continuó con la aplicación del Programa de acompañamiento a los deudores (PAD), de acuerdo a lo establecido en las Circulares externas 007, 014, 022 y 039 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia y las políticas determinadas por la compañía con respecto a los segmentos de clientes y el tratamiento de los mismos.
- Se mantienen los mismos canales de comunicación con los clientes, manteniendo la atención física en oficinas y atendiendo todas las solicitudes recibidas por medio de los canales digitales de atención al cliente dentro de los tiempos normativos.
- El personal de La Hipotecaria CF durante el primer trimestre de 2021 ha trabajado en forma presencial en las oficinas en un 30%, y en trabajo remoto en un 70%, dependiendo también de las actividades a desarrollar y de cumplir con los aforos máximos permitidos en cada área física de la oficina.
- Durante el primer trimestre de 2021 no se han realizado nuevas operaciones para obtener liquidez, se ha trabajado con los fondos disponibles que habían a 31 de diciembre de 2021.
- Se mantuvo la provisión general adicional, la cual cierra al 31 de marzo de 2021 en \$531.782, ya que durante el primer trimestre de 2021 se han presentado liberaciones por \$153.804 debido al deterioro que ha tenido la cartera de créditos (Ver nota 6.3).

Lo anterior, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual indica que estas provisiones se podrán utilizar para compensar el gasto de recuperaciones que se genere por el rodamiento de los deudores en los meses posteriores a su constitución.

- Al 31 de marzo de 2021 la Administración, las políticas y principios de gestión de los sistemas de riesgos, así como los procedimientos y herramientas establecidos e implementados, no difieren de los revelados en las notas anuales al 31 de diciembre de 2020. A continuación se detallan algunos hechos relevantes:

✓ Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)

Al 31 de marzo de 2021 se observó disminución del portafolio de inversión en \$14.365.154 frente al valor registrado al mes de febrero de 2021, principalmente por retiros de la cartera colectiva en \$14.024.797 y los TES en \$363.300, en el entorno macro económico se observó que los activos financieros locales siguen influenciados por los mercados internacionales, principalmente por la evolución del dólar a nivel global y de los bonos del tesoro americano, lo que originó que los portafolios terminaran con desvalorizaciones, en el ámbito local la atención se encuentra puesta en la reforma tributaria a presentarse en abril de 2021.

En el seguimiento de las dos referencias de TES en las que tiene posición la Entidad no se observó variaciones diarias superiores a 50 pbs.

La relación de solvencia de La Hipotecaria CF al 31 de marzo 2021 es de 47,62%, con las nuevas instrucciones emitidas por la SFC para este año, comparado con la última información pública por la Superfinanciera (Enero 2021) es superior al promedio de los establecimientos de crédito. El límite de solvencia total no puede ser inferior al 9%, lo que nos indica que La Hipotecaria CF goza de buena salud financiera para hacer frente a las obligaciones.

✓ Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

El primer trimestre de 2021. La Hipotecaria CF continua con un indicador de Riesgo de Liquidez mensual de más de tres veces el regulatorio, respaldado por el disponible lo que le permite asumir las obligaciones contractuales oportunamente sin la percepción de obtener endeudamiento a un costo elevado.

Al cierre de marzo de 2021, no se han presentado alertas tempranas, en ninguno de los escenarios, según el monitoreo realizado con el modelo de referencia de la Superfinanciera de Colombia, ni se ha requerido solicitud de contingencias para límites internos de liquidez.

El fondeo por medio de CDT's, continua la tendencia decreciente en \$4.173.000, explicado porque no se renovó el 43% de los vencimientos y la nueva captación por \$6.430.000 en CDT's no alcanzo a cubrir la totalidad de los vencimientos. Así mismo, al corte se tienen 293 títulos vigentes por \$157.177.000, invertidos mayormente en el rango de 6 a 12 meses con 207 títulos representando el 65,21% del total. (Información no auditada)

Con referencia a los vencimientos, se observa que para los próximos 30 días se tienen vencimientos contractuales por \$11.982.0000 (7,62%) y el 49,06% del saldo de CDT's, se vencen en los próximos 180 días (\$77.113.0000). (Información no auditada).

✓ Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

Información por impacto COVID 19 en la cartera de créditos

Durante los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020, La Hipotecaria CF aplicó la fase de alivios automáticos a todos los deudores que, independiente del motivo, hubiesen dejado de aplicar sus pagos. Esto ocurrió producto de las circulares 07 y 014 de la Superfinanciera. Esta aplicación de alivios llevó a que los indicadores de morosidad de la cartera no se deterioraran.

A partir de julio de 2020 y hasta la fecha de corte actual del 31 de marzo de 2021, La Hipotecaria CF ha continuado con la aplicación de aplicación de alivios de acuerdo circular externa 022 y sus modificaciones, para aquellos clientes que hubiesen demostrado una afectación total o parcial en sus ingresos y en su capacidad de pago producto del COVID. Es así como en el primer trimestre del 2021, sólo para aquellos clientes que demostraron a través de documentación que nos allegaron, que perdieron su trabajo, disminuyeron sus ingresos, o tuvieron alguna afectación en este sentido producto del COVID, se les realizaron diferentes opciones de redefinición de sus créditos, como fue la aplicación de periodos de gracia sobre intereses y seguros de las cuotas mensuales.

El alivio otorgado durante el primer trimestre del año de 2021 consistió en aplicar como pagos efectivamente recibidos en los créditos, el monto de intereses y seguros facturado durante cada mes de aquellos clientes afectados por la pandemia. Así mismo el capital se mantuvo inalterado sin ninguna penalidad para el deudor.

El total de las provisiones al cierre de marzo de 2021 es de \$10.863.259; dentro de los cuales se incluyen, \$531.782 producto de análisis prospectivo del potencial deterioro de la cartera

El total de las provisiones mantiene un cubrimiento superior al 100% del total del saldo de cartera vencida (mora mayor a 90 días).

NOTA 3 - Información financiera Intermedia

1. **Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia**

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) 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, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019 y 1432 de 2020. Las NCIF aplicables en 2021 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al segundo semestre de 2018 y la incorporación de la modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Reducciones del Alquiler relacionadas con el Covid – 19 emitida en 2020.

Estos estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo deben ser leídos en conjunto con los estados financieros del 31 de diciembre de 2020.

Las cifras de los estados financieros al 31 de marzo de 2021 fueron autorizadas por la Junta Directiva del 22 de abril de 2021.

La Compañía aplica a los presentes estados financieros las siguientes excepciones contempladas en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- La NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).
- Para los Bienes recibidos en dación en pago, se provisionan los bienes (independiente de su clasificación contable) de acuerdo a las instrucciones establecidas en el Capítulo III de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

2. Políticas contables significativas

Los estados financieros condensados al 31 de marzo de 2021, deben leerse conjuntamente con los últimos estados financieros de la Entidad, al corte del 31 de diciembre de 2020 ya que no incluyen toda la información requerida para un juego completo de estados financieros, sin embargo, se incluyen notas explicativas seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son significativas para comprender los cambios en la situación financiera intermedia de la Entidad desde los últimos estados financieros anuales..

3. Estacionalidad o carácter cíclico de las operaciones intermedias

La Hipotecaria CF presenta una estabilidad en el reconocimiento de sus resultados en cada trimestre, ya que en los diferentes periodos revelados no se evidencian estacionalidades o efectos cíclicos en sus resultados.

4. Usos de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones dentro del siguiente año fiscal. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias.

La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

Impuesto sobre la renta diferido

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 3 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal, concluyendo el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización. Para lo corrido del año 2021 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido teniendo en cuenta la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia del 29 de diciembre de 2017, quien indicó que hasta cuando no se evidencie la ejecución financiera de la compañía está alineada razonablemente a las proyecciones, no se podrá reconocer impuesto diferido adicional.

La gerencia de La Hipotecaria CF estima revisar en el segundo semestre de 2021 la proyección realizada y así determinar si en algún momento se puede razonablemente reconocer alguna porción adicional del impuesto diferido.

Aunque el impuesto diferido activo no se reconoció en su totalidad, esto no significa que no pueda ser reconocido en periodos posteriores teniendo en cuenta que los créditos fiscales que tiene La Hipotecaria CF correspondientes a pérdidas fiscales no tienen vencimiento y los excesos de renta presuntiva tienen vigencia por 5 años.

NOTA 4 - Segmentos de Operación

La administración de La Hipotecaria CF ha realizado la revisión de su operación y ha determinado que la naturaleza y efecto económico de todas las actividades se centran en solo segmento que consiste en la colocación de cartera hipotecaria y de consumo. Esta actividad genera la mayor parte de los ingresos totales de la compañía y todos los gastos se generan por la ejecución de esta actividad. Por lo que los estados financieros de La Hipotecaria CF reflejan los activos, pasivos e ingresos de este segmento.

El análisis geográfico de los ingresos y activos de la Compañía se concentran en la zona andina y pacífica, ver detalle de la cartera en la Nota 7.3 – Cartera de créditos, neta de provisión “detalle de cartera de créditos por zona geográfica”.

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020	Variación \$	Variación %
Activos				
Efectivo	\$ 30.791.126	\$ 64.263.924	\$ (33.472.798)	(52%)
Inversiones	20.899.340	20.540.516	358.824	2%
Cartera de créditos	275.568.019	271.194.414	4.373.605	2%
Otras cuentas por cobrar	423.109	327.072	96.037	29%
Activos por impuestos corrientes	3.346.314	3.129.765	216.549	7%
Activos Materiales	1.153.693	1.230.900	(77.207)	(6%)
Impuesto diferido	1.400.000	1.400.000	-	0%
Otros activos	290.942	178.428	112.514	63%
Total Activos	\$ 333.872.543	\$ 362.265.019	\$ (28.392.476)	(8%)
Pasivo				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 262.675.548	\$ 291.742.136	\$ (29.066.588)	(10%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	487.738	616.122	(128.384)	(21%)
Beneficios a empleados	232.856	301.487	(68.631)	(23%)
Otros pasivos	749.878	752.624	(2.746)	(0%)
Total pasivos	\$ 264.146.020	\$ 293.412.369	\$ (29.266.349)	(10%)
Patrimonio	\$ 69.726.523	\$ 68.852.650	\$ 873.873	1%

La Hipotecaria CF dispuso los recursos al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 así:

Los activos de La Hipotecaria CF disminuyeron un 8% equivalente a \$28.392.476 pasando de \$362.265.019 en diciembre de 2020 a \$333.872.543 al 31 de marzo de 2021, principalmente por el efectivo utilizado para pagar los vencimientos de los CDT's y para el desembolso de la nueva cartera de créditos. Por otro lado se presenta un aumento de la colocación de la cartera de crédito, generada por el fortalecimiento de la estrategia comercial, y aumento en el portafolio de inversiones por la valoración positiva neta por precios de mercado o costo amortizado de las inversiones durante el periodo.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$293.412.369 en diciembre de 2020 a \$264.146.020 en marzo de 2021, con una disminución de \$29.266.349 y un efecto porcentual del (10)%. Esta variación se origina principalmente por el vencimiento de Cdt's con una disminución neta de \$29.946.205 (Ver nota 7.13).

El patrimonio a marzo de 2021 fue de \$69.726.523 con un crecimiento del 1% frente a diciembre de 2020 por un valor de \$873.873.

La información por segmentos con corte al 31 de marzo de 2021 y 2020:

	31 de marzo 2021	31 de marzo 2020	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 7.532.066	\$ 7.071.479	\$ 460.587	7%
Ingresos actividades ordinarias	\$ 7.532.066	\$ 7.071.479	\$ 460.587	7%
Ingreso por comisiones y honorarios	296.842	255.551	41.291	16%
Gastos operacionales	(4.390.494)	(4.687.232)	296.738	6%
Resultado operacional	\$ 3.438.414	\$ 2.639.798	\$ 798.616	30%
Otros ingresos	1.333.906	1.571.235	(237.329)	(15%)
Otros gastos	(3.258.192)	(3.146.464)	(111.728)	4%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 1.514.128	\$ 1.064.569	\$ 449.559	42%
Resultados del periodo	\$ 1.514.128	\$ 1.064.569	\$ 449.559	42%

Para el primer trimestre del año 2021 se generó un resultado acumulado de \$1.514.128 que frente al mismo periodo en 2020 presentó un crecimiento en el resultado operacional del 30% y en el resultado neto del 42% con una variación absoluta de \$449.559. El incremento es generado principalmente por el aumento de los ingresos de la cartera en proporción al crecimiento de la cartera de créditos, igualmente los gastos operacionales disminuyeron un 6% principalmente por la optimización de las fuentes de fondeo en la obligaciones financieras por mejores tasas de financiación y la disminución de los Cdt's por los vencimientos del periodo.

NOTA 5 - Valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables de La Hipotecaria CF requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Hipotecaria CF cuenta con un marco de control establecido documentado en el memorando técnico de análisis de jerarquía de valor razonable. En este memorando se define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable La Hipotecaria CF, tendrá en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable, la NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable otorga la mayor prioridad a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la menor prioridad a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

Jerarquía del valor razonable

La tabla a continuación analiza los activos y pasivos recurrentes registrados al valor razonable. Los distintos niveles se definen como:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

- c) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.
- d) Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a costo amortizado por valor de \$2.185.736, correspondientes a los Títulos de Solidaridad – TDS, al 31 de marzo de 2021 tienen un valor razonable de \$2.191.939 se clasifican en el nivel 2 de jerarquía. Su valor razonable esta dado por el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones. Dicho precio es el informado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.
- ✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:
- a) Para los Certificados de Depósito a Término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
- b) Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

Durante lo corrido del año 2021 y el año 2020 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 6 – Hechos y transacciones significativas

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 31 de marzo de 2021 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2020.

6.1 Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 21.317.733	\$ 51.380.970
Depósitos en el Banco de la República (2)	9.471.393	12.880.954
Caja	2.000	2.000
Total efectivo	\$ 30.791.126	\$ 64.263.924

- (1) A continuación se detalla la composición de las partidas conciliatorias al:

	31 de marzo 2021		31 de diciembre 2020	
	No. Partidas	Valor	No. Partidas	Valor
Partidas corrientes	64	\$ 267.082	51	\$ 224.748
Partidas mayores a 30 días	7	2.416	17	34.004
Partidas totales pendientes de regularizar	71	\$ 269.498	68	\$ 258.752
Partidas mayores a 90 días en cuenta transitoria	15	40.991	12	22.749

Los depósitos en bancos presentan una disminución de \$30.063.237 equivalente al 59%, el cual se genera principalmente por los pagos realizados por los vencimientos de los CDT's que se presentaron durante el trimestre (Ver nota 6.13), por los desembolsos de cartera realizados (Ver nota 6.3) y por los traslados a la cartera colectiva.

- (2) La disminución se origina principalmente por los pagos realizados por los vencimientos de los CDT's (Ver nota 7.13) y los traslados realizados a los depósitos de bancos, para el pago de los gastos administrativos y de funcionamiento y para los desembolsos de la cartera de créditos (Ver nota 6.3).

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la Compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$4.315.144 y \$6.029.666 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

6.2 Activos financieros de inversión

A continuación, se detallan los activos financieros de inversión de La Hipotecaria CF:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 1.035.540	\$ 536.348
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	3.368.455	3.207.066
TDA-Clase B	3.367.659	3.205.749
Total títulos negociables	7.771.654	6.949.163
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	10.941.950	11.421.600
Total títulos disponibles para la venta	10.941.950	11.421.600
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (4)	2.185.736	2.169.753
Total títulos para mantener hasta el vencimiento	2.185.736	2.169.753
Total activos financieros de inversión	\$ 20.899.340	\$ 20.540.516

- (1) El valor razonable de los fondos de inversión colectiva está dado por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	31 de marzo 2021			31 de diciembre 2020		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	124.246	4.088	\$ 507.961	2.910	4.087	\$ 11.892
Alianza Fiduciaria	3.404	154.974	527.579	3.384	154.993	524.456
	127.650	159.062	\$ 1.035.540	6.294	159.080	\$ 536.348

(*) Valor de la unidad en pesos

- ✓ Los movimientos de los Fondos de Inversión Colectiva son los siguientes:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Saldo inicial	\$ 536.348	\$ 331.651
Aumentos provenientes de efectivo	44.000.000	84.250.000
Aumento por venta de otras inversiones	-	-
Retiros con destino a efectivo	(43.500.000)	(84.057.000)
Retiros para compra de otras inversiones	-	-
Rendimientos	(440)	12.441
Retenciones	(368)	(744)
	499.192	204.697
Saldo final	\$ 1.035.540	\$ 536.348

El aumento corresponde a los traslados realizados desde las cuentas bancarias como adiciones a los FIC's con el objetivo de optimizar el manejo de la liquidez y el rendimiento de los fondos disponibles.

- (2) El aumento corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridos como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera en la Carta Circular 06 del 20 de enero de 2021, los cuales se valoraron a precios de mercado. Durante el primer trimestre de 2021 no se ha realizado ninguna compra de estos títulos.
- (3) La disminución corresponde a la valoración negativa por la disminución en los precios de mercado de estos Títulos de tesorería TES, no se realizó ninguna transacción con estos títulos.
- (4) El aumento corresponde a la valoración positiva a valor presente de los Títulos de solidaridad – TDS de acuerdo a la tasa de la inversión. A continuación, se detallan las condiciones de los títulos:

Valor nominal	Fecha emisión	Fecha compra	Fecha vencimiento	Tasa efectiva
\$ 1.707.600	28/05/2020	28/05/2020	28/05/2021	3,05%
426.900	13/07/2020	28/07/2020	13/07/2021	2,52%
\$ 2.134.500				

- ✓ A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadores de riesgo independientes al 31 de marzo y 31 de diciembre 2020:

Calificación	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 19.863.800	\$ 20.004.168
Grado de inversión	1.035.540	536.348
Total calificación	\$ 20.899.340	\$ 20.540.516

Durante el periodo que se informa no se registró deterioro (provisión) sobre las inversiones ya que para el caso de los Títulos de Tesorería TES, los Títulos de Solidaridad y los Títulos de Desarrollo Agropecuario TDA son garantizados por la Nación, y para el caso de la cartera colectiva y el CDT la calificación del emisor es AAA.

El portafolio de inversiones no tiene ninguna restricción, a excepción de las inversiones en Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA las cuales se mantienen como inversiones forzosas derivadas del movimiento de los Certificados de Depósito a Término – CDT's, según las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, y los Títulos de Solidaridad – TDS, las cuales se mantienen como inversiones obligatorias.

6.3 Cartera de créditos, neto de provisión

El siguiente es el detalle de cartera de créditos por modalidad al:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Cartera de vivienda	\$ 221.471.855	\$ 216.139.626
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.193.169	1.154.027
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	4.565.699	4.212.711
Cartera de consumo	55.977.137	57.170.301
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	447.618	461.802
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	2.775.800	2.612.491
Total cartera bruta	286.431.278	281.750.958
Menos provisión cartera, intereses y otros conceptos (2)	(10.467.967)	(10.172.294)
Menos: provisión alivios (1)	(395.292)	(384.250)
Total cartera de crédito neta de provisión	\$ 275.568.019	\$ 271.194.414

- (1) El aumento por \$516.297, corresponde a las cuentas por cobrar creadas a los clientes, por la aplicación de los alivios para cubrir los pagos pendientes de los clientes que no pudieron pagar debido a la emergencia sanitaria por el Covid-19, de acuerdo con la política de la Compañía, para dar cumplimiento a lo estipulado en la Circular externa 007, 014, 022 y 039 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (2) Durante el primer trimestre de 2021 se han efectuado recuperaciones de la provisión general adicional constituida en el mes de diciembre de 2021 por \$153.804, a continuación se detalla el movimiento de esta provisión:

	Provisión general adicional
Constitución inicial	\$ (685.586)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre 2020	(685.586)
Recuperaciones	153.804
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2021	\$ (531.782)

- ✓ A continuación, se detalla el saldo de las cuentas por cobrar por los alivios aplicados a la cartera de créditos al 31 de diciembre de 2020:

	31 de marzo 2021		
	Cuentas por cobrar capital	Cuentas por cobrar intereses	Cuentas por cobrar otros
Alivios de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 1.042.485	\$ 3.089.087	\$ 262.937
Créditos de vivienda – B	23.129	79.943	5.338
Créditos de vivienda – C	10.089	41.741	2.871
Créditos de vivienda – D	1.124	6.453	502
	1.076.827	3.217.224	271.648
Provisión	(12.398)	(195.822)	(11.340)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 1.064.429	\$ 3.021.402	\$ 260.308
Alivios de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	607.831	1.703.937	103.400
Créditos de consumo – B	23.413	55.655	2.857
Créditos de consumo – C	60.863	111.459	6.324
Créditos de consumo – D	41.027	50.686	3.041
Créditos de consumo – E	2827	2324	156
	735.961	1.924.061	115.778
Provisión	(34.532)	(136.948)	(4.252)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 701.429	\$ 1.787.113	\$ 111.526
Total alivios cartera de créditos - Neto	\$ 1.765.858	\$ 4.808.515	\$ 371.834

	31 de diciembre 2020		
	Cuentas por cobrar capital	Cuentas por cobrar intereses	Cuentas por cobrar otros
Alivios de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 1.014.031	\$ 2.808.636	\$ 240.089
Créditos de vivienda – B	22.508	93.218	5.788
Créditos de vivienda – C	6.684	12.162	1.093
Créditos de vivienda – D	1.194	6.787	521
	1.044.417	2.920.803	247.491
Provisión	(11.768)	(187.695)	(9.803)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 1.032.649	\$ 2.733.108	\$ 237.688
Alivios de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	649.330	1.556.424	93.316
Créditos de consumo – B	38.597	66.146	3.520
Créditos de consumo – C	47.145	73.135	4.218
Créditos de consumo – D	38.218	38.908	2.620
Créditos de consumo – E	438	450	26
	773.728	1.735.063	103.700
Provisión	(32.412)	(139.018)	(3.554)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 741.316	\$ 1.596.045	\$ 100.146
Total alivios cartera de créditos - Neto	\$ 1.773.965	\$ 4.329.153	\$ 337.834

✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos por calificación al:

	31 de marzo 2021		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 212.244.967	\$ 897.737	\$ 116.809
Créditos de vivienda – B	3.436.537	9.847	7.927
Créditos de vivienda – C	2.536.104	11.768	12.232
Créditos de vivienda – D	1.437.912	50.784	13.804
Créditos de vivienda – E	1.816.335	42.055	30.206
	221.471.855	1.012.191	180.978
Provisión	(6.065.014)	(135.453)	(73.540)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 215.406.841	\$ 876.738	\$ 107.438
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	50.671.109	344.295	35.133
Créditos de consumo – B	952.962	10.150	1.621
Créditos de consumo – C	2.688.089	12.390	4.699
Créditos de consumo – D	1.456.359	18.231	8.931
Créditos de consumo – E	208.618	7.679	4.489
	55.977.137	392.745	54.873
Provisión	(4.122.019)	(51.358)	(20.583)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	51.855.118	341.387	34.290
Total cartera de créditos - Neto	\$ 267.261.959	\$ 1.218.125	\$ 141.728

	31 de diciembre 2020		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 206.875.290	\$ 873.132	\$ 109.295
Créditos de vivienda – B	4.107.812	24.114	10.096
Créditos de vivienda – C	2.163.218	7.498	10.400
Créditos de vivienda – D	1.533.641	45.637	12.237
Créditos de vivienda – E	1.459.665	36.976	24.642
	216.139.626	987.357	166.670
Provisión	(6.008.134)	(133.830)	(64.620)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 210.131.492	\$ 853.527	\$ 102.050

	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	52.355.731	349.712	34.281
Créditos de consumo – B	1.294.314	19.703	2.187
Créditos de consumo – C	1.814.368	13.548	3.157
Créditos de consumo – D	1.541.063	22.400	7.832
Créditos de consumo – E	164.825	5.411	3.571
	57.170.301	410.774	51.028
Provisión	(3.890.885)	(57.701)	(17.124)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	53.279.416	353.073	33.904
Total cartera de créditos - Neto	\$ 263.410.908	\$ 1.206.600	135.954

✓ A continuación, se detallan las garantías de la cartera de créditos, neto al:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Vivienda - NO VIS	\$ 287.623.384	\$ 293.330.222
Vivienda - VIS	197.695.845	181.758.415
Consumo	84.716.477	84.216.537
	\$ 570.035.706	\$ 559.305.174

✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos de acuerdo con su garantía al:

Cartera de créditos	31 de marzo de 2021		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 221.471.855	\$ -	\$ 221.471.855
Consumo	53.086.108	2.891.029	55.977.137
Total cartera neta	\$ 274.557.963	\$ 2.891.029	\$ 277.448.992

Cartera de créditos	31 de diciembre de 2020		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 216.139.626	\$ -	\$ 216.139.626
Consumo	53.698.746	3.471.555	57.170.301
Total cartera neta	\$ 269.838.372	\$ 3.471.555	\$ 273.309.927

✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos por sector económico:

Sector económico	31 de marzo de 2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 221.471.855	\$ 55.977.137	\$ 277.448.992
Total cartera neta	\$ 221.471.855	\$ 55.977.137	\$ 277.448.992

Sector económico	31 de diciembre 2020		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 216.139.626	\$ 57.170.301	\$ 273.309.927
Total cartera neta	\$ 216.139.626	\$ 57.170.301	\$ 273.309.927

✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos por zona geográfica:

Zona Geográfica	31 de marzo de 2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 221.471.855	\$ 55.949.137	\$ 277.420.992
Región pacífica	-	28.000	28.000
Total cartera neta	\$ 221.471.855	\$ 55.977.137	\$ 277.448.992

Zona Geográfica	31 de diciembre 2020		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 216.139.626	\$ 57.170.301	\$ 273.309.927
Total cartera neta	\$ 216.139.626	\$ 57.170.301	\$ 273.309.927

✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos por periodo maduración:

31 de marzo 2021

Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 75.445.254	79.755.362	36.033.812	30.237.427	\$ 221.471.855
Consumo	18.135.623	33.607.389	2.388.096	1.846.029	55.977.137
Total cartera neta	\$ 93.580.877	113.362.751	38.421.908	32.083.456	\$ 277.448.992

31 de diciembre 2020

Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 83.110.882	69.455.284	41.276.306	22.297.154	\$ 216.139.626
Consumo	23.908.387	29.497.334	1.774.879	1.989.701	57.170.301
Total cartera neta	\$ 107.019.269	98.952.618	43.051.185	\$ 24.286.855	\$ 273.309.927

✓ El siguiente es el movimiento de provisiones para el capital de la cartera de créditos:

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2020	\$ (4.105.476)	(4.425.169)	(8.530.645)
Recuperaciones (1)	1.322.765	375.878	1.698.643
Castigos	903.524	-	903.524
Incrementos	(2.011.698)	(1.958.843)	(3.970.541)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2020	\$ (3.890.885)	\$ (6.008.134)	\$ (9.899.019)
Recuperaciones (1)	288.318	316.623	604.941
Castigos	40.660	-	40.660
Incrementos	(560.112)	(373.503)	(933.615)
Saldo al final del periodo al 31 de marzo de 2021	\$ (4.122.019)	\$ (6.065.014)	\$ (10.187.033)

(1) La disminución en las recuperaciones de provisiones de la cartera se presenta principalmente porque en los meses de marzo a junio de 2020 el modelo estuvo en fase desacumulativa por la interpretación que dio la entidad a las instrucciones dadas en la circular externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera y ya en el primer trimestre de 2021 las recuperaciones retornan a las variaciones normales de la aplicación del modelo de referencia de acuerdo a la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia.

✓ El siguiente es el movimiento de provisiones para intereses y otras cuentas por cobrar:

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2020	\$ (68.815)	\$ (135.456)	\$ (204.271)
Recuperaciones	36.537	60.406	96.943
Castigos	23.022	-	23.022
Incrementos	(240.553)	(332.666)	(573.219)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2020	\$ (249.809)	\$ (407.716)	\$ (657.525)
Recuperaciones	27.257	36.778	64.035
Castigos	1.474	-	1.474
Incrementos	(26.595)	(57.615)	(84.210)
Saldo al final del periodo al 31 de marzo de 2021	\$ (247.673)	\$ (428.553)	\$ (676.226)

✓ El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por modalidad:

		31 de marzo 2021					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda Consumo		\$ 739.379	\$ 50.266	\$ 4.938	\$ 65.769	\$ 50.266	\$ 4.938
		110.023	297	51	29.544	297	51
		\$ 849.402	\$ 50.563	\$ 4.989	\$ 95.313	\$ 50.563	\$ 4.989
		31 de diciembre 2020					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Vivienda Consumo		\$ 743.693	\$ 43.442	\$ 4.238	\$ 74.212	\$ 43.442	\$ 4.238
		70.743	41	1	14.376	41	1
		\$ 814.436	\$ 43.483	\$ 4.239	\$ 88.588	\$ 43.483	\$ 4.239

✓ El siguiente es el detalle de la cartera de créditos reestructurada por calificación de riesgo:

		31 de marzo 2021						
		Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo								
	Créditos de consumo – A	2	\$ 56.510	\$ -	\$ -	\$ 3.642	\$ -	\$ -
	Créditos de consumo – C	2	5.460	81	3	1.217	81	3
	Créditos de consumo – D	1	41.879	87	33	22.167	87	33
	Créditos de consumo – E	1	6.174	129	15	2.518	129	15
		6	110.023	297	51	29.544	297	51
Vivienda								
	Créditos de vivienda – A	4	377.955	2.548	383	7.559	2548	383
	Créditos de vivienda – B	2	60.538	834	65	2.543	834	65
	Créditos de vivienda – C	2	75.185	415	14	8.270	415	14
	Créditos de vivienda – D	2	225.701	46.469	4476	47.397	46.469	4476
		10	739.379	50.266	4.938	65.769	50.266	4.938
		16	\$ 849.402	\$ 50.563	\$ 4.989	\$ 95.313	\$ 50.563	\$ 4.989
		31 de diciembre 2020						
		Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Consumo								
	Créditos de consumo – A	1	\$ 454	\$ 6	\$ -	\$ 16	\$ 6	\$ 1
	Créditos de consumo – C	3	63.821	22	1	11.768	22	-
	Créditos de consumo – E	1	6.468	13	-	2.592	13	-
		5	70.743	41	1	14.376	41	1
Vivienda								
	Créditos de vivienda – A	3	337.513	734	192	6.750	734	192
	Créditos de vivienda – B	2	60.930	671	51	2.559	671	51
	Créditos de vivienda – C	2	75.996	443	33	8.360	443	33
	Créditos de vivienda – D	3	269.254	41.594	3962	56.543	41.594	3962
		10	743.693	43.442	4.238	74.212	43.442	4.238
		15	\$ 814.436	\$ 43.483	\$ 4.239	\$ 88.588	\$ 43.483	\$ 4.239

- ✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada de acuerdo con su garantía:

Cartera de créditos	31 de marzo 2021		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 739.379	\$ -	\$ 739.379
Consumo	110.023	-	110.023
Total cartera neta	\$ 849.402	\$ -	\$ 849.402

Cartera de créditos	31 de diciembre 2020		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 743.693	-	\$ 743.693
Consumo	70.743	-	70.743
Total cartera neta	\$ 814.436	\$ -	\$ 814.436

- ✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por sector económico:

Sector económico	31 de marzo 2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 739.379	\$ 110.023	\$ 849.402
Total cartera neta	\$ 739.379	\$ 110.023	\$ 849.402

Sector económico	31 de diciembre 2020		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 743.693	\$ 70.743	\$ 814.436
Total cartera neta	\$ 743.693	\$ 70.743	\$ 814.436

- ✓ El siguiente es el detalle de cartera de créditos reestructurada por zona geográfica:

Zona Geográfica	31 de marzo 2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 739.379	\$ 110.023	\$ 849.402
Total cartera neta	\$ 739.379	\$ 110.023	\$ 849.402

Zona Geográfica	31 de diciembre 2020		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 743.693	\$ 70.743	\$ 814.436
Total cartera neta	\$ 743.693	\$ 70.743	\$ 814.436

- ✓ El siguiente es el detalle de la cartera de créditos castigada por modalidad:

	31 de marzo 2021				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 2.198.938	\$ 49.724	\$ 12.568	\$ 227.924	\$ 2.489.154
	\$ 2.198.938	\$ 49.724	\$ 12.568	\$ 227.924	\$ 2.489.154

	31 de diciembre 2020				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 2.190.406	\$ 48.754	\$ 12.318	\$ 222.619	\$ 2.474.097
	\$ 2.190.406	\$ 48.754	\$ 12.318	\$ 222.619	\$ 2.474.097

6.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 322.344	\$ 276.351
Anticipos a proveedores (2)	99.987	48.960
Anticipos a empleados	778	1.761
	\$ 423.109	\$ 327.072

(1) El aumento corresponde principalmente a las cuentas por cobrar al Banco de la República por los intereses de los créditos con cobertura FRECH- Mi casa ya, que a la fecha de corte están pendientes de pago, ya que se cobran mes vencido.

(2) El aumento corresponde a los anticipos girados a los proveedores pendientes de legalización.

6.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 7.368	\$ 4.123
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	19.022	10.644
Gastos pagados por anticipado (1)	89.457	712
	\$ 115.847	\$ 15.479

(1) Están compuestos por diferentes gastos que son pagados de forma anticipada, pero corresponden a servicios que se reciben durante todo el año, por tanto se van amortizando a medida que se van consumiendo finalizando en el mes de diciembre de 2021.

Los principales valores pendientes por amortizar son por las horas de mantenimiento anuales de IT Consulting por \$35.436, el pago por sostenimiento anual de la Bolsa de Valores por las emisiones por \$33.791, la contribución semestral de la Superfinanciera por \$20.052, y las pólizas todo riesgo de los activos fijos de la Compañía por \$178.

6.6 Activos por impuestos corrientes

A continuación, se detalla el saldo de activos por impuestos corrientes:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Saldo a favor renta (1)	\$ 3.346.314	\$ 3.129.765

(1) Corresponde al saldo a favor del año 2019 por \$2.344.367, el saldo a favor del año 2020 por \$785.398 y el saldo a favor del año 2021 por \$216.549, el cual aumenta principalmente a las rentas exentas generadas por la vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable y las autorretenciones pagadas en el año generan el aumento del saldo a favor.

6.7 Activos mantenidos para la venta, neto

El siguiente es el movimiento de los activos mantenidos para la venta:

	Inmuebles destinados a vivienda
Costo	
Saldo final al 1 de enero de 2020	246.750
Venta (1)	(138.000)
Perdida en venta (1)	(750)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 108.000
Saldo final al 31 de marzo de 2021	\$ 108.000

	<u>Inmuebles destinados a vivienda</u>
Provisión	
Saldo final al 1 de enero de 2020	(58.200)
Aumento provisión	(32.400)
Disminución provisión por venta	55.500
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ (35.100)</u>
Aumento provisión	(8.100)
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>\$ (43.200)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 72.900</u>
Saldo neto al 31 de marzo de 2021	<u>\$ 64.800</u>

- (1) Corresponde a la venta de la casa ubicada en el barrio Villa de los Alpes en la ciudad de Bogotá por la cual se tuvo una pérdida en la venta de \$750, ya que había sido recibida en la negociación inicial por \$138.750 y fue vendida por \$138.000

6.8 Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo cómputo</u>	<u>Mejoras en propiedad arrendada</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	\$ 150.738	\$ 1.083.095	\$ 89.405	\$ 1.323.238
Adiciones	6.452	251.900	-	258.352
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>157.190</u>	<u>1.334.995</u>	<u>89.405</u>	<u>1.581.590</u>
Adiciones	-	29.598	-	29.598
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>\$ 157.190</u>	<u>\$ 1.364.593</u>	<u>\$ 89.405</u>	<u>\$ 1.611.188</u>
Depreciación				
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	\$ (84.070)	\$ (410.477)	\$ (73.616)	\$ (568.163)
Depreciación	(11.654)	(179.801)	(15.789)	(207.244)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>(95.724)</u>	<u>(590.278)</u>	<u>(89.405)</u>	<u>(775.407)</u>
Depreciación	(2.386)	(48.340)	-	(50.726)
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>\$ (98.110)</u>	<u>\$ (638.618)</u>	<u>\$ (89.405)</u>	<u>\$ (826.133)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 61.466</u>	<u>\$ 744.717</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 806.183</u>
Saldo neto a 31 de marzo de 2021	<u>\$ 59.080</u>	<u>\$ 725.975</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 785.055</u>

Las propiedades y equipo de La Hipotecaria CF se encuentran amparados contra riesgos dependiendo de su naturaleza y por valores que cubren razonablemente cualquier contingencia de pérdida en estos. No existe ninguna restricción sobre la propiedad y equipo.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

6.9 Activos por derecho de uso, neto

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	<u>Arrendamientos</u>
Derechos de uso	
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	\$ 905.290
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(169.642)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 735.648</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>\$ 735.648</u>

	Arrendamientos
Depreciación	
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	(239.126)
Depreciación con cargo a resultados	(239.126)
Ajuste por entrega de oficinas (1)	94.421
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ (383.831)</u>
Depreciación con cargo a resultados	(47.979)
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>\$ (431.810)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>351.817</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>\$ 303.838</u>

- (1) Al cierre del mes de diciembre de 2020 se realizó la entrega de las oficinas 212 y 207 de las ubicadas en la carrera 13 No 93 – 40 en la ciudad de Bogotá.

6.10 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	\$ 340.811
Adiciones	<u>144.578</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	485.389
Adiciones (1)	<u>29.684</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>\$ 515.073</u>
Amortización	
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	\$ (245.737)
Amortización	<u>(76.703)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	(322.440)
Amortización	<u>(17.538)</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>\$ (339.978)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 162.949</u>
Saldo neto al 31 de marzo de 2021	<u>\$ 175.095</u>

- (1) Las adiciones corresponden a la implementación del software de crédito con Datascore por \$9.250, y los desarrollos del aplicativo de It consulting por un año por \$20.434.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

6.11 Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021 y 2020, se determinó por el sistema especial de renta presuntiva. La liquidación del impuesto de renta a 31 de marzo es la siguiente:

	31 de marzo 2021	31 de marzo 2020
Patrimonio líquido año inmediatamente anterior	\$ 69.080.601	\$ 65.905.436
Renta presuntiva año 2021 (0%) y 2020 (0,5%)	-	329.527
Renta presuntiva	-	85.382
Rentas exentas	31.390	1.695.930
Ajuste de periodos anteriores	-	-
Tasa impositiva del periodo	<u>0%</u>	<u>32%</u>

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2021 la compañía aplica rentas exentas, compensa créditos fiscales y la tasa de renta presuntiva es 0%, por lo cual no se registra impuesto de renta.

Para el mismo periodo del 2020 La Hipotecaria CF no reconoce gasto de impuesto de renta dado que las rentas exentas generadas por la cartera VIS absorben el total de la renta líquida gravable.

Al 31 de marzo de 2021 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

6.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

31 de marzo 2021						
Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Micro Small & Medium enterprises bonds S.A.	6,5%	\$ 35.813.610	623.728	(331.107)	(13.236)	\$ 36.092.995
Symbiotics 1	6,3%	13.707.880	245.674	(127.527)	(4.402)	13.821.625
Symbiotics 2	6,3%	4.283.712	76.772	(38.757)	(1.374)	4.320.353
		\$ 53.805.202	946.174	(497.391)	(19.012)	\$ 54.234.973

31 de diciembre 2020						
Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Micro Small & Medium enterprises bonds S.A.	6,5%	\$ 35.813.610	50.917	(351.379)	(7.042)	\$ 35.506.106
Symbiotics 1	6,3%	13.707.880	33.071	(133.815)	(2.275)	13.604.861
Symbiotics 2	6,3%	4.283.712	10.335	(41.817)	(711)	4.251.519
		\$ 53.805.202	94.323	(527.011)	(10.028)	\$ 53.362.486

- Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son:
 - ✓ Índice de adecuación de capital
 - ✓ Relación de riesgo máximo sobre acciones
 - ✓ Relación de moneda extranjera
 - ✓ Apalancamiento financiero
 - ✓ Acuerdos, transacciones descritas y demás disposiciones
- Las obligaciones financieras presentan un aumento neto de \$872.488, debido al registro de los intereses de las obligaciones financieras de acuerdo a las condiciones pactadas.
- A continuación, se detallan las obligaciones financieras por maduración:

31 de marzo 2021							
Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Más de 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ (11.133)	923.909	(33.400)	(66.799)	(273.954)	53.696.351	\$ 54.234.974

31 de diciembre 2020							
Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Más de 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ (11.041)	(22.082)	61.200	(66.246)	(271.741)	53.672.396	\$ 53.362.486

6.13 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de los depósitos y exigibilidades al:

31 de marzo 2021					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos entre 6-12 meses	\$ 100.986.831	\$ 1.500.952	\$ (239.498)	\$ 13.197	\$ 102.261.482
Emitidos entre 12-18 meses	20.601.128	262.890	(47.938)	(40.392)	20.775.688
Emitidos superior a 18 meses	33.559.729	266.175	94.508	(137.419)	33.593.977
	\$ 155.147.688	\$ 2.030.017	\$ (381.944)	\$ (164.614)	\$ 156.631.147

31 de diciembre 2020					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos entre 6-12 meses	\$ 121.103.675	\$ 1.753.448	\$ (349.944)	\$ 12.130	122.519.309
Emitidos entre 12-18 meses	30.286.017	323.072	(61.628)	(74.359)	30.473.102
Emitidos superior a 18 meses	33.559.729	257.881	(125.453)	(107.216)	33.584.941
	\$ 184.949.421	\$ 2.334.401	\$ (537.025)	\$ (169.445)	\$ 186.577.352

Al 31 de marzo de 2021 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 293 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 3,1% y el 8,2%.

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 330 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5,4% y el 8,5%.

6.14 Bonos ordinarios a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

31 de marzo 2021					
Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Bonos BID	\$ 52.000.000	\$ 72.685	\$ (236.507)	\$ (26.750)	\$ 51.809.428
	\$ 52.000.000	\$ 72.685	\$ (236.507)	\$ (26.750)	\$ 51.809.428

31 de diciembre 2020					
Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Bonos BID	\$ 52.000.000	\$ 72.685	\$ (250.697)	\$ (19.690)	\$ 51.802.298
	\$ 52.000.000	\$ 72.685	\$ (250.697)	\$ (19.690)	\$ 51.802.298

- Durante el año 2021 se han pagado \$817.700 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.
- Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son:
 - ✓ Coeficiente de exposición a un solo grupo económico
 - ✓ Coeficiente de exposición a crédito abierto
 - ✓ Coeficiente de exposición a un solo proyecto
 - ✓ Adecuación de capital
 - ✓ Coeficiente de cartera vencida a cartera total
 - ✓ Indicador de cobertura de liquidez

6.15 Pasivos por derecho de uso

	<u>Arrendamientos</u>
Pasivos por arrendamientos	
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	\$ 905.290
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(84.643)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 820.647</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>\$ 820.647</u>
Pago del pasivo por arrendamiento	
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	(203.579)
Pago del pasivo	(219.732)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	(423.311)
Pago del pasivo	(42.037)
Saldo final al 31 de marzo de 2021	<u>(465.348)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	\$ 397.336
Saldo final al 31 de marzo de 2021	\$ 355.299

- (1) En el mes de diciembre de 2020 se realizó la entrega de las oficinas 212 y 207 de las ubicadas en la carrera 13 No 93 – 40 en la ciudad de Bogotá.

Durante el año 2021, no se ha presentado ninguna modificación a los contratos de arrendamiento por la emergencia sanitaria por el Covid-19, los contratos tienen las mismas condiciones y características iniciales.

6.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El siguiente es el saldo de las cuentas por pagar comerciales:

	<u>31 de marzo 2021</u>	<u>31 de diciembre 2020</u>
Diversas (1)	\$ 18.482	\$ 16.275
Retenciones y aportes nómina	70.770	96.075
Seguros (2)	111.907	109.760
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	286.579	394.012
	<u>\$ 487.738</u>	<u>\$ 616.122</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a compañías vinculadas por el beneficio de compra de acciones, el aumento corresponde al reconocimiento de las provisiones de este beneficio durante el año 2021, las cuales se pagarán únicamente si se hace efectivo el beneficio.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras, los cuales incrementan en relación con el crecimiento de la cartera de créditos.

6.17 Otros pasivos no financieros

El siguiente es el saldo de los otros pasivos no financieros:

	<u>31 de marzo 2021</u>	<u>31 de diciembre 2020</u>
Pasivos no financieros		
Impuestos (1)	\$ 226.930	\$ 211.775
Diversos (2)	77.638	60.583
Intereses créditos reestructurados	50.564	43.483
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 355.139</u>	<u>\$ 315.848</u>

(1) El siguiente es el saldo de los pasivos por impuestos corrientes:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Autorretenciones por pagar	\$ 71.323	\$ 63.051
Retención en la fuente	28.131	35.878
Impuesto de industria y comercio	102.829	69.838
Retención de IVA e IVA generado	21.804	41.031
Retención de ICA	2.843	1.977
	\$ 226.930	\$ 211.775

(2) Corresponde a los abonos recibidos de los clientes como prepagos, los cuales se aplicarán a los créditos cuando se realice el siguiente corte de facturación.

6.18 Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Capital social		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado	\$ 33.285.715	\$ 33.285.715

(1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$1.000 pesos cada una, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	No.Acciones	%	Capital	Prima	Total
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	33.285.715	100%	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 71.000.005

(*) Por el periodo comprendido del 31 de diciembre de 2020 al 31 de marzo de 2021, no se presentó una variación en la composición accionaria.

Otros resultados integrales: El siguiente es el movimiento de Otros resultados integrales:

	ORI
Saldo inicial al 1 de enero 2020	\$ 327.200
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	690.397
Saldo al final del periodo 31 de diciembre 2020	\$ 1.017.597
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(640.255)
Saldo al final del periodo 31 de marzo 2021	\$ 377.342

6.19 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	Acumulado	
	31 de marzo 2021	31 de marzo 2020
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 5.431.038	\$ 4.892.445
Créditos de consumo	2.075.176	2.161.008
	7.506.214	7.053.453

	31 de marzo 2021	31 de marzo 2020
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	12.691	8.767
Créditos de consumo	13.161	9.259
	25.852	18.026
Total intereses cartera de créditos	7.532.066	7.071.479
Ingresos por comisiones y honorarios	296.842	255.551
Valoración de inversiones	173.532	235.941
Recuperación de provisiones		
Recuperación de provisiones	668.976	952.895
Recuperación cartera castigada	31.929	39.749
Total recuperación de provisiones	700.905	992.644
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	53.710	41.448
Recobros y recuperaciones	5.557	62.327
Ingresos por otros servicios	34.368	39.212
Reajuste de la unidad de valor real UVR	365.795	198.978
Diversos	39	685
Total otros ingresos	459.469	342.650
Total Ingresos	\$ 9.162.814	\$ 8.898.265

Al 31 de marzo de 2021 los ingresos presentan un aumento de \$264.549 con respecto al mismo trimestre del año 2020 principalmente por el aumento de los intereses de la cartera de créditos en proporción al aumento de la cartera.

6.20 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	31 de marzo 2021	31 de marzo 2020
Gastos por intereses y similares		
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 2.512.374	\$ 3.075.701
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	49.655	7.020
Intereses bonos ordinarios	817.700	337.991
Costo amortizado bonos ordinarios	(7.061)	(27.149)
	\$ 3.372.668	\$ 3.393.563
Gasto provisión cartera de créditos		
Cartera de créditos – Consumo	\$ 586.710	\$ 479.831
Cartera de créditos – Vivienda	431.116	813.838
	\$ 1.017.826	\$ 1.293.669
Costos financieros		
Intereses de obligaciones financieras	\$ 851.853	\$ 112.298
Intereses por arrendamientos	4.951	8.891
Costo amortizado obligaciones financieras	(8.985)	44.842
	\$ 847.819	\$ 166.031
Gastos de personal		
Sueldos	\$ 437.929	\$ 546.645
Salario integral	163.300	172.505
Aportes por pensiones	90.946	107.913
Cesantías	39.940	51.369
Prima legal	39.940	51.471
Aportes CCF, ICBF	35.848	43.017

Vacaciones	28.294	40.195
Otros beneficios a empleados	30.593	39.681
Bonificaciones	-	181.353
Horas extras	22.538	23.500
Aportes de Salud	13.478	13.064
Indemnizaciones	1.487	-
Auxilio de transporte	7.572	10.978
Capacitación al personal	7.950	2.320
Intereses sobre cesantías	1.177	1.474
Incapacidades	1.461	1.167
Comisiones	-	1.030
	\$ 922.453	\$ 1.287.682

Gastos generales de administración

Impuestos y tasas	\$ 393.399	\$ 381.635
Comisiones	336.019	253.832
Honorarios	115.288	106.223
Seguros	148.069	192.518
Contribuciones y afiliaciones	23.282	39.638
Arrendamientos	45.083	38.512
Mantenimiento y reparaciones	2.168	2.229
Adecuación e instalación	133	640
Legales	103	562
	\$ 1.063.544	\$ 1.015.789

Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos

	\$ 47.979	\$ 59.782
--	------------------	------------------

Depreciación y Amortización

Equipo de cómputo	\$ 48.340	\$ 41.930
Programas y software	17.538	17.409
Mejoras en propiedad arrendada	-	11.176
Muebles y enseres	2.388	4.495
	\$ 68.266	\$ 75.010

Otros

Servicios técnicos (3)	\$ 135.433	\$ 138.747
Publicidad y propaganda	32.037	68.673
Gasto por valoración de inversiones	-	57.382
Servicios públicos	27.909	31.819
Gastos de representación	25.032	25.032
Gastos de viaje (4)	4.835	67.108
Servicios de mensajería	13.903	14.106
Gastos diversos	6.436	24.472
Útiles y papelería	7.388	16.147
Provisión bienes recibidos en pago	8.100	8.100
Servicio de aseo y vigilancia	6.364	10.811
Transporte	128	7.453
Gastos médicos	6.558	7.766
Servicio de restaurante	541	7.021
Otros servicios	33.274	3.567
Riesgo operativo	176	53.841
Impuestos asumidos	17	125
	\$ 308.131	\$ 542.170
	\$ 7.648.686	\$ 7.833.696

6.21 Transacciones con partes relacionadas

Hasta el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

- Las remuneraciones al personal clave de la gerencia corresponden a los beneficios de corto plazo por prestaciones sociales. A continuación, se detalla el saldo:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 76.101	\$ 84.976

- Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$5.645 y \$32.381 respectivamente.

NOTA 7 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIASCréditos aprobados no desembolsados

Según la normatividad local se revela que La Hipotecaria CF de acuerdo con sus políticas de aprobación y desembolso de préstamos ha aprobado los siguientes cupos de crédito:

	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Créditos de vivienda	\$ 176.555.006	\$ 160.149.874
Créditos de consumo	39.003.163	32.811.705
	\$ 215.558.169	\$ 192.961.579

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	31 de marzo 2021	31 de diciembre 2020
Banco GNB Sudameris S.A.	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
Bancolombia S.A.	19.229.167	19.229.167
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	8.007.000	8.007.000
Banco de Bogotá S.A.	8.273.353	8.273.353
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.	6.000.000	6.000.000
	\$ 87.509.520	\$ 87.509.520

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 no reconoce contingencias en sus estados financieros.

NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES

Al 31 de marzo de 2021 no existen hechos posteriores que deban ser revelados