

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

*Al 30 de septiembre de 2017 con cifras comparativas al*  
*31 de diciembre y 30 de septiembre de 2016*



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100  
Fax 57 (1) 2185490  
57 (1) 6233403  
www.kpmg.com.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 al 30 de septiembre de 2017 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía), la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2017;
- el estado condensado de resultado integral y otros resultados integrales por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2017;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, incluyendo los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia. 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.



**Conclusión**

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2017, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluyendo los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gina Carolina Rodríguez Martínez'.

Gina Carolina Rodríguez Martínez  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de  
Financiamiento S.A.  
T.P. 164825 – T  
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2017



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100  
Fax 57 (1) 2185490  
57 (1) 6233403  
www.kpmg.com.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 30 de septiembre de 2017 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2017;
- el estado de resultado integral y otros resultados integrales por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2017;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017; y
- las notas al reporte.

La administración es responsable por la adecuada preparación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con 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 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 30 de septiembre de 2017 no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gina Carolina Rodríguez Martínez'.

Gina Carolina Rodríguez Martínez  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía de  
Financiamiento S.A.  
T.P. 164825 – T  
Miembro de KPMG S.A.S.

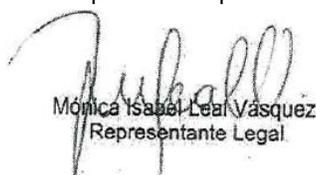
14 de noviembre de 2017

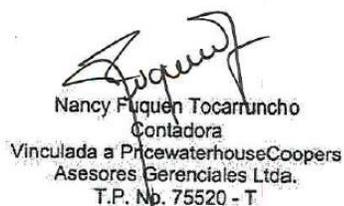
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**  
**ESTADOS CONDENSADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

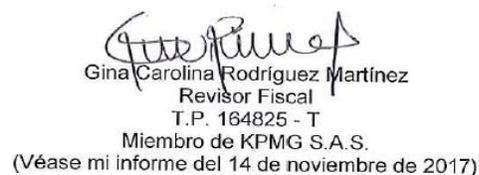
(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	\$ 11.097.408	\$ 16.729.597
<b>Activos financieros de inversión</b>	4.2	<b>11.717.207</b>	<b>19.772.534</b>
Inversiones negociables en títulos de deuda		4.377.687	-
Inversiones negociables en títulos participativos		6.209.130	3.590.067
Inversiones hasta el vencimiento		1.130.390	3.959.367
Inversiones disponibles para la venta		-	12.223.100
<b>Cartera de créditos neto de provisión</b>	4.3	<b>134.520.181</b>	<b>127.353.187</b>
Cartera de vivienda		118.489.307	114.634.322
Cartera de consumo		19.979.585	15.983.639
Menos: provisión		(3.948.711)	(3.264.774)
<b>Otras cuentas por cobrar – neto</b>	4.4	<b>2.003.153</b>	<b>1.423.925</b>
Cuentas por cobrar		1.106.671	734.041
Impuestos corrientes		868.264	671.914
Otros activos no financieros		28.218	17.970
Activos por impuestos diferidos		2.682.068	1.400.000
Propiedades y equipo – neto	4.5	179.671	203.231
Intangibles – neto	4.6	152.921	136.760
<b>Total Activos</b>		<b>\$ 162.352.609</b>	<b>\$ 167.019.234</b>
<b>Pasivos</b>			
Préstamos financieros a costo amortizado	4.8	\$ 17.973.886	\$ 29.321.379
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	4.9	31.723.176	32.794.320
Instrumentos financieros a costo amortizado	4.10	46.563.375	50.070.039
Beneficios a empleados		184.990	168.561
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4.11	591.835	313.450
Pasivos por impuestos corrientes	4.12	57.769	82.930
Provisiones		7.415	7.415
Otros pasivos no financieros	4.13	86.363	2.521.972
<b>Total Pasivos</b>		<b>\$ 97.188.809</b>	<b>\$ 115.280.066</b>
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas</b>	4.14		
Capital pagado		\$ 33.285.715	\$ 31.500.001
Prima en colocación de acciones		37.714.290	27.000.006
Otros resultados integrales		-	740.500
Resultados del periodo		1.665.134	1.969.439
Resultados acumulados		(7.501.339)	(9.470.778)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>65.163.800</b>	<b>51.739.168</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 162.352.609</b>	<b>\$ 167.019.234</b>

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

  
Mónica Isabel León Vázquez  
Representante Legal

  
Nancy Fuquen Tocarruncho  
Contadora  
Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
Asesores Gerenciales Ltda.  
T.P. Np. 75520 - T

  
Gina Carolina Rodríguez Martínez  
Revisor Fiscal  
T.P. 164825 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2017)

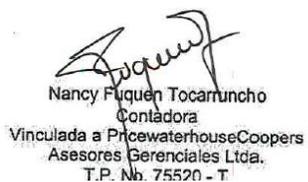
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.  
ESTADO CONDENSADO DE RESULTADOS**

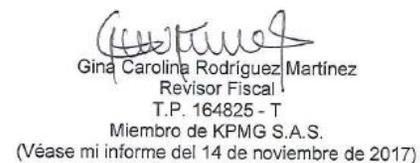
Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre 2017 y 2016  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Acumulado		Trimestre	
		30 de Sept de 2017	30 de Sept de 2016	Jul - Sep 2017	Jul - Sep 2016
Ingreso por intereses					
Intereses cartera de créditos	4.15	10.706.115	9.096.509	3.691.007	3.306.489
<b>Total ingreso por intereses</b>		<b>10.706.115</b>	<b>9.096.509</b>	<b>3.691.007</b>	<b>3.306.489</b>
Gastos por intereses y similares					
Certificados de depósito a termino	4.16	(2.307.468)	(2.773.819)	(708.793)	(912.069)
Bonos ordinarios	4.16	(3.810.210)	(1.727.474)	(1.267.920)	(809.526)
Obligaciones financieras	4.16	(1.376.040)	(2.619.409)	(361.567)	(905.037)
Total gasto por intereses y similares		(7.493.718)	(7.120.702)	(2.338.280)	(2.626.632)
<b>Ingresos neto de intereses</b>		<b>3.212.397</b>	<b>1.975.807</b>	<b>1.352.727</b>	<b>679.857</b>
Gasto provisión cartera de créditos	4.16	(1.299.168)	(998.372)	(506.104)	(40.180)
<b>Total pérdidas por provisión</b>		<b>(1.299.168)</b>	<b>(998.372)</b>	<b>(506.104)</b>	<b>(40.180)</b>
<b>(Gastos) Ingresos neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos</b>		<b>1.913.229</b>	<b>977.435</b>	<b>846.623</b>	<b>(639.677)</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	4.15	279.799	232.925	99.376	82.949
Otros ingresos	4.15				
Recuperación de provisiones		573.017	995.831	132.663	364.427
Otros		403.798	383.576	112.757	64.288
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		1.890.672	824.343	1.137.776	252.280
		<b>2.867.487</b>	<b>2.203.750</b>	<b>1.383.196</b>	<b>680.995</b>
Otros egresos					
Gastos de personal		(1.993.123)	(1.920.764)	(705.232)	(626.417)
Gastos generales de administración		(1.784.443)	(2.316.909)	(471.428)	(663.949)
Gastos por depreciación y amortización		(51.517)	(102.898)	(17.790)	(35.342)
Otros		(612.757)	(438.225)	(232.481)	(150.686)
		<b>(4.441.840)</b>	<b>(4.778.795)</b>	<b>(1.426.931)</b>	<b>(1.476.394)</b>
(Pérdida) antes de impuestos sobre la renta		618.675	(1.364.686)	902.264	(72.774)
Gasto de Impuesto de renta	4.7	(1.046.459)	138.452	(1.274.550)	20.151
<b>Resultado del periodo</b>		<b>1.665.134</b>	<b>(1.503.138)</b>	<b>2.176.814</b>	<b>(92.925)</b>

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

  
Mónica Isabel Lea Vasquez  
Representante Legal

  
Nancy Fiquén Tocarruncho  
Contadora  
Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
Asesores Gerenciales Ltda.  
T.P. No. 75520 - T

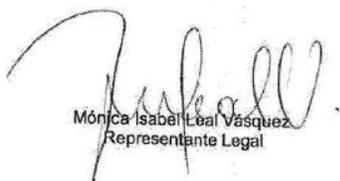
  
Gina Carolina Rodríguez Martínez  
Revisor Fiscal  
T.P. 164825 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2017)

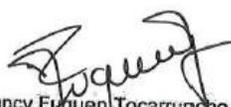
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.  
ESTADO CONDENSADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

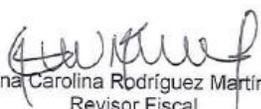
Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre 2017 y 2016  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Acumulado		Trimestre	
	30 de Sept 2017	30 de Sept 2016	Trimestre Jul - Sep 2017	Trimestre Jul - Sep 2016
Resultado del ejercicio	1.665.134	(1.503.138)	2.176.814	(92.925)
Otro resultado integral:				
Partidas que se reclasificarán al resultado del periodo:				
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio medidos al valor razonable con cambios en el ORI, neto de impuestos	(740.500)	931.308	(1.181.229)	294.820
Total resultados y otros resultados integrales	924.634	(571.830)	995.585	201.895

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

  
Mónica Isabel Leal Vasquez  
Representante Legal

  
Nancy Fúquen Tocarruncho  
Contadora  
Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
Asesores Gerenciales Ltda.  
T.P. No. 75520 - T

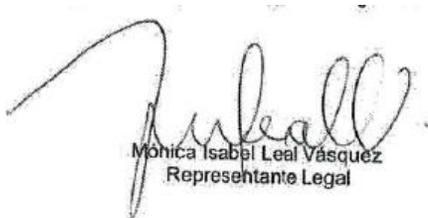
  
Gina Carolina Rodríguez Martínez  
Revisor Fiscal  
T.P. 164825 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2017)

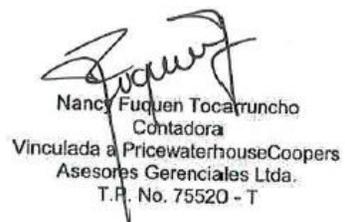
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.  
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

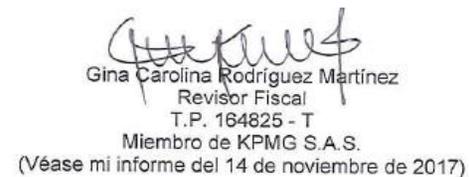
Por el periodo que terminó el 30 de septiembre de 2017 y 2016  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Resultados del ejercicio	Resultados acumulados	Resultados acumulados proceso de convergencia NIIF	Otros resultados integrales	Total patrimonio
Saldo a 31 de diciembre de 2015	<b>\$ 28.000.000</b>	<b>6.000.000</b>	<b>(7.305.391)</b>	<b>(1.867.151)</b>	<b>(298.236)</b>	<b>(120.336)</b>	<b>24.408.886</b>
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	7.305.391	(7.305.391)	-	-	-
Colocación de acciones	1.714.286	-	-	-	-	-	1.714.286
Prima en colocación de acciones	-	10.285.716	-	-	-	-	10.285.716
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	-	931.308	931.308
Resultado del ejercicio	-	-	(1.503.139)	-	-	-	(1.503.139)
Saldo al 30 de septiembre de 2016	<b>\$ 29.714.286</b>	<b>16.285.716</b>	<b>(1.503.139)</b>	<b>(9.172.542)</b>	<b>(298.236)</b>	<b>810.972</b>	<b>35.837.057</b>
Saldo a 31 de diciembre de 2016	<b>\$ 31.500.001</b>	<b>27.000.006</b>	<b>1.969.439</b>	<b>(9.172.542)</b>	<b>(298.236)</b>	<b>740.500</b>	<b>51.739.168</b>
Colocación de acciones	1.785.714	-	-	-	-	-	1.785.714
Prima en colocación de acciones	-	10.714.284	-	-	-	-	10.714.284
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	(1.969.439)	1.969.439	-	-	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	-	(740.500)	(740.500)
Resultado del ejercicio	-	-	1.665.134	-	-	-	(1.665.134)
Saldo al 30 de septiembre de 2017	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>37.714.290</b>	<b>1.665.134</b>	<b>(7.203.103)</b>	<b>(298.236)</b>	<b>-</b>	<b>65.163.800</b>

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

  
Mónica Isabel Leal Vásquez  
Representante Legal

  
Nancy Fuquen Tocarruncho  
Contadora  
Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
Asesores Gerenciales Ltda.  
T.P. No. 75520 - T

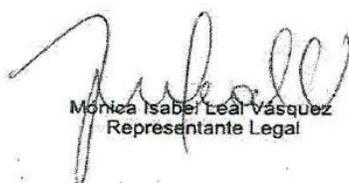
  
Gina Carolina Rodríguez Martínez  
Revisor Fiscal  
T.P. 164825 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2017)

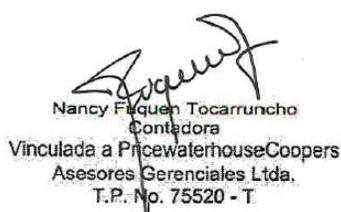
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**  
**ESTADO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

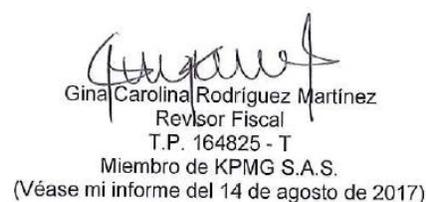
Por el periodo que terminó el 30 de septiembre de 2017 y 2016  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	<u>30 de septiembre de 2017</u>	<u>30 de septiembre de 2016</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 28.910.126	\$ 19.499.150
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	45.354.620	63.914.202
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	275.276	-
Otros cobros por actividades de operación	393.090	-
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(26.172.446)	(37.854.185)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(46.551.958)	(79.142.935)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.058.790)	(2.810.515)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(1.577.760)	(1.973.520)
Otros pagos por actividades de operación	(2.518.450)	(1.731.345)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación</b>	<b>(4.946.292)</b>	<b>(40.099.148)</b>
<b>Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de activos fijos	(61.174)	(41.227)
Otros pagos por la compra de inversiones	(92.596.626)	(27.507.922)
Intereses recibidos	1.443.579	1.620.875
Otros cobros por retiros de inversiones de títulos participativos	100.575.659	28.416.012
<b>Flujos de efectivo provistos en actividades de inversión</b>	<b>9.361.438</b>	<b>2.487.738</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	10.000.000	3.000.000
Emisión de instrumentos de deuda	-	49.380.812
Importes procedentes de préstamos	4.000.000	9.500.000
Intereses pagados	(5.225.906)	(3.236.003)
Reembolsos de préstamos	(18.821.429)	(13.999.999)
<b>Flujos de efectivo (usado) provisto de actividades de financiación</b>	<b>(10.047.335)</b>	<b>44.644.810</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(5.632.189)</b>	<b>7.033.400</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	16.729.597	20.373.549
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 11.097.408</b>	<b>\$ 27.406.949</b>

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

  
Monica Isabel Leal Vasquez  
Representante Legal

  
Nancy Fajquen Tocarruncho  
Contadora  
Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
Asesores Gerenciales Ltda.  
T.P. No. 75520 - T

  
Gina Carolina Rodriguez Martinez  
Revisor Fiscal  
T.P. 164825 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de agosto de 2017)

**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

**NOTA 1 - Información corporativa**

La emisión de los estados financieros de período trimestral de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período de nueve meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2017.

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 dos sucursales comerciales en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y en Ciudad Verde. Al 30 de septiembre de 2017 contaba con un total de 50 empleados.

**NOTA 2 - Información financiera Intermedia**

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

Los estados financieros individuales de La Hipotecaria CF, para el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2017, han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF), aplicando la NIC 34 establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015 y por el Decreto 2131 de 2016. - Información Financiera Intermedia y las mismas políticas y métodos contables de cálculo de los estados financieros de fin de ejercicio al 31 de diciembre de 2016. Estos estados financieros no incluyen toda la información requerida para unos estados financieros completos, por tanto, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros de fin de ejercicio de La Hipotecaria CF al 31 de diciembre de 2016.

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

- La NIC 39 y 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).

Adicionalmente, la Compañía aplica los siguientes lineamientos de acuerdo con leyes y otras normas vigentes en Colombia:

- Para la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al grupo 1, vigilados por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

**2. Políticas contables significativas**

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros condensados, son uniformes con aquellas utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016. No existen nuevos estándares aplicados con corte al 30 de septiembre de 2017.

La compañía ha aplicado las modificaciones e interpretaciones de estándares a partir del 01 de enero de 2017, que fueron reveladas en la nota 2 de los Estados financieros a diciembre de 2016, dichas modificaciones e interpretaciones no han tenido un impacto material en los Estados Financieros intermedios de La Hipotecaria CF.

### 3. Estacionalidad o carácter cíclico de las operaciones intermedias

Para el periodo intermedio terminado al 30 de septiembre de 2017, la naturaleza de las operaciones realizadas por La Hipotecaria CF no presentó comportamientos cíclicos.

### 4. Propiedad y equipo

Las propiedades y equipo que posee La Hipotecaria CF están representados en muebles, enseres y equipos de cómputo. Las propiedades y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación y, si procede, las pérdidas estimadas que resultan de comparar el valor neto contable de cada partida con su correspondiente valor recuperable. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o montaje de los elementos.

#### ✓ **Reconocimiento inicial y medición de los costos de propiedad y equipo**

- ✓ Costo inicial: El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo comprende:
  - El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables menos los descuentos comerciales y las rebajas.
  - Los costos directamente atribuibles a poner el activo en el lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección.
- ✓ Medición posterior al reconocimiento inicial: Con posterioridad al reconocimiento inicial La Hipotecaria CF aplica el modelo del costo para medir todas sus propiedades y equipo.

El modelo del costo requiere que, después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo deben ser valuados a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las propiedades y equipo se reconocen como gasto en el ejercicio en que se incurren y se registran en la partida "Gastos de administración".

### 5. 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:

**Negocio en marcha:** La gerencia de La Hipotecaria CF prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras de La Hipotecaria CF. A la fecha de este informe la gerencia no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que La Hipotecaria CF no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha.

A pesar de que en años anteriores La Hipotecaria CF tiene pérdidas que hacen que los resultados acumulados sean negativos, sus accionistas han realizado capitalizaciones por montos superiores a las pérdidas presentadas, para asegurar que la compañía pueda fortalecer su operación y continuar con su crecimiento, situación que ha permitido que La Hipotecaria CF pueda empezar a generar resultados positivos.

**Provisión para deterioro de préstamos:** La Hipotecaria CF de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera revisa regularmente su portafolio de préstamos para evaluar su deterioro en la determinación de si un deterioro debe ser registrado con cargo a los resultados del año, siguiendo las pautas establecidas en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera. La gerencia hace juicios en cuanto a determinar si hay un dato observable que indica una disminución en el flujo de caja estimado del portafolio de préstamos antes que la disminución en dicho flujo pueda ser identificada para un préstamo particular del portafolio. Esta evidencia puede incluir datos indicando que ha habido un cambio adverso en el comportamiento de los deudores en cada portafolio de préstamos (hipotecario y consumo), en La Hipotecaria CF o en el país o en las condiciones locales de la economía que se correlacionan con incumplimientos en los activos de La Hipotecaria CF.

**Modelo de negocio:** Al efectuar una evaluación acerca de si el objetivo de un modelo de negocios es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, La Hipotecaria CF considera que a nivel de sus actividades comerciales se debería efectuar tal evaluación. En general, un modelo de negocios es una materia que puede ser evidenciada por el modo en el que el negocio es gestionado y la información provista a la administración. Sin embargo, en algunas circunstancias puede no estar claro si una actividad en particular involucra un modelo de negocios con algunas ventas de activos no frecuentes o si las ventas anticipadas indican que existen dos modelos de negocios diferentes.

Al determinar si su modelo de negocios para gestionar los activos financieros es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales La Hipotecaria CF considera:

- Las políticas y los procedimientos indicados de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- Cómo evalúa la administración el rendimiento de la cartera;
- Si la estrategia de la administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales;
- La frecuencia de cualquier venta esperada de activos;
- La razón para cualquier venta de activos; y
- Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación con su vencimiento contractual o se venden prontamente después de ser adquiridos o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

En particular, La Hipotecaria CF ejerce juicio para determinar el objetivo del modelo de negocios para las carteras que se mantienen para propósitos de liquidez. La Gerencia Financiera de La Hipotecaria CF mantiene ciertos instrumentos de deuda en una cartera separada para obtener rendimiento a largo plazo y como reserva de liquidez. Los instrumentos pueden ser vendidos para cumplir con déficits de liquidez inesperados pero no se anticipa que tales ventas sean más frecuentes.

La Hipotecaria CF ejerce juicio al determinar si los términos contractuales de los activos financieros que genera o adquiere dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son sólo pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente y pueden calificar para medición al costo amortizado. En esta evaluación, La Hipotecaria CF considera todos los términos contractuales, incluyendo cualquier término o provisiones de prepago para ampliar el vencimiento de los activos, términos que cambian el monto y la oportunidad de los flujos de efectivo y si los términos contractuales contienen apalancamiento.

Otros aspectos de la clasificación:

Las políticas contables de la Hipotecaria CF proporcionan el alcance para los activos y pasivos a designar al inicio en diferentes categorías contables en ciertas circunstancias:

- Al clasificar los activos financieros en las categorías aplicables, negociables, disponibles para la venta o para mantener hasta el vencimiento, La Hipotecaria CF ha determinado que cumple con la descripción de activos y pasivos para negociación expuesta en la política contable.
- Al clasificar los pasivos los pasivos financieros en las categorías aplicables, a valor razonable o al costo amortizado, La Hipotecaria CF ha determinado que cumple con la descripción de activos y pasivos para negociación expuesta en la política contable.

La compañía se encuentra revisando, el impacto de la implementación de NIIF 9 instrumentos financieros: clasificación y medición.

### **NOTA 3 - 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 en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye al departamento de finanzas que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables del 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).

<u>Instrumento financiero</u>	<u>Medición</u>	<u>Nivel de jerarquía</u>
Inversiones negociables	Valor razonable con cambios en resultados	Nivel 2
Inversiones disponibles para la venta	Valor razonable con cambios en ORI	Nivel 2

- ✓ A continuación, se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	<b>30 de septiembre 2017 Nivel 2</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>	
Fondo de inversión colectiva	\$ 6.209.130 <b>6.209.130</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>Nivel 2</b>
Fondo de inversión colectiva	\$ 3.590.067 <b>3.590.067</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>	
Títulos de tesorería (TES)	12.223.100 <b>\$ 12.223.100</b>

A 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no se han revelado los valores razonables de los instrumentos financieros pasivos, porque los importes en libros son una aproximación muy cercana al valor razonable.

- ✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los activos financieros:
- Para el portafolio de inversiones medidos a valor razonable, como son el fondo de inversión colectiva, los certificados de depósito a término - CDT's y los Títulos de desarrollo agropecuario – TDA se tomó el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.
  - Para los pasivos financieros medidos a costo amortizado se usó la técnica de valoración basada en los flujos de caja descontados, esto es traer y reconocer a valor presente todas las erogaciones positivas y negativas del instrumento.

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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016. 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.

- ✓ Durante lo corrido del año 2017 y el año 2016 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

#### **NOTA 4. Administración y Gestión de Riesgos**

Las políticas y principios de gestión del riesgo, así como los procedimientos y herramientas establecidos e implementados al 30 de septiembre de 2017, no difieren de los revelados en las notas anuales al 31 de diciembre de 2016.

**1. Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO)**

Los siguientes son los resultados de los indicadores medidos y monitoreados al 30 de septiembre de 2017.

Eventos de Riesgo Operacional	ago-17	sep-17
Total Eventos Reportados en el mes	1	2
Total Eventos Reportados acumulado en el año	53	55
Total Eventos sin plan de acción - Abiertos	1	1
Total Eventos cerrados	52	54
Total gasto por Riesgo Operacional en PyG en el año	\$2.716.725,00	\$3.127.247,48

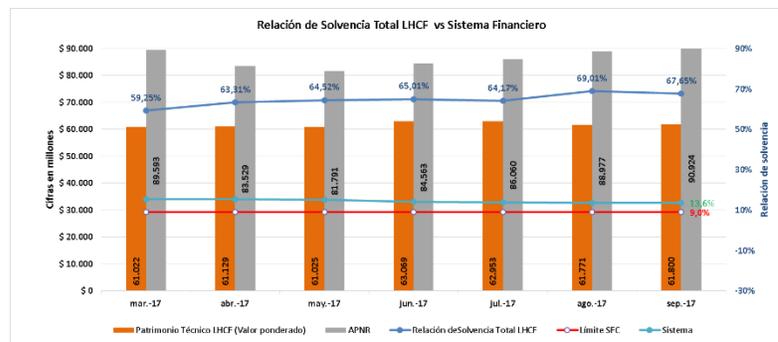
Del total de 54 eventos de riesgo operativo reportados, 8 representaron gastos por \$3.1 millones, ocasionados en un 71% por procesos en la gestión financiera producto de pagos extemporáneos en la declaración de impuestos.

Por cantidad de eventos, la administración de cartera de créditos continúa siendo la principal fuente de reporte de eventos de riesgo operativo, especialmente por el reconocimiento de errores en la aplicación de pagos y mantenimiento de tablas de amortización de los clientes.

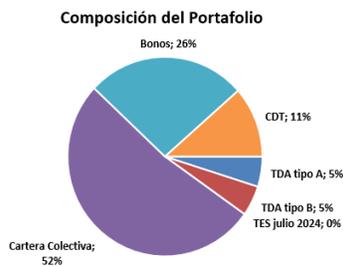
**2. Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)**

• **Evolución de la Relación de Solvencia**

En la gráfica se presenta la evolución de la relación de solvencia al mes de septiembre de La Hipotecaria, la Relación de Solvencia Total y Básica se mantuvieron por encima de los límites establecidos por la SFC.



• **Valor de Riesgo de Mercado (VaR)**



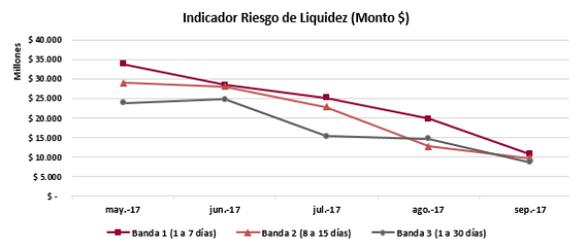
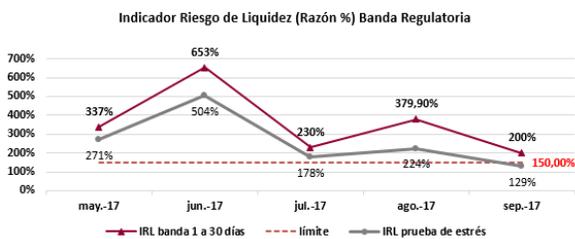
Al cierre de septiembre de 2017, la composición del portafolio de La Hipotecaria se encuentra medida por su valor en libros, es decir, incluye el valor nominal y la rentabilidad obtenida en cada uno de los rubros.

El VaR (Valor en Riesgo) para el 30 de septiembre cerró en \$38.000 lo que representa un 0,06% del Patrimonio Técnico, cumpliendo con el límite interno establecido por la Junta Directiva.

**3. Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)**

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superfinanciera. El siguiente es el resultado al cierre de septiembre de 2017:

Indicador de Riesgo de Liquidez	Banda 1 (1 a 7 días)	Banda 2 (8 a 15 días)	Estado	
			Banda 3 (1 a 30 días)	Banda 4 (31 a 90 días)
Razón (IRL%)	265,20	226,00	200,40	59,40
Limite interno sobre IRL %	Mínimo 100 %	Mínimo 100 %	Mínimo 150 %	Mínimo 30 %



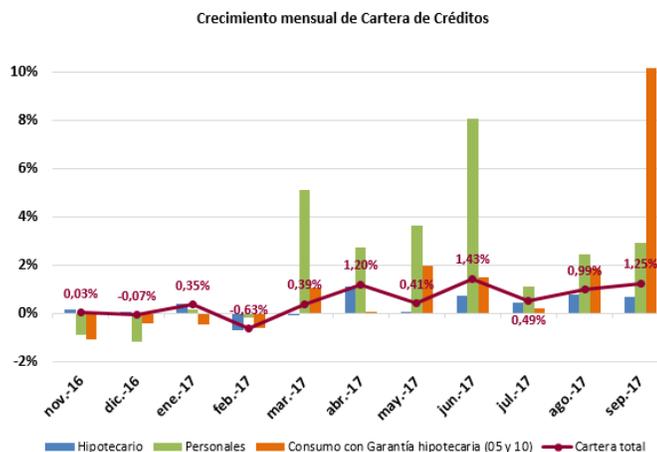
En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) en el mes de septiembre, el cual presenta una disminución debido a la variación al alza que presentó la proyección en vencimientos de CDT y la proyección en desembolsos de cartera. El IRL por monto mantiene el cumplimiento sobre los límites en las bandas de tiempo. El indicador fluctúa de acuerdo a los requerimientos de liquidez que se presentan.

IRL estresado	DÍAS 1 A 7 - TOTAL	DÍAS 8 A 15 - TOTAL	DÍAS 1 A 30 - TOTAL	DÍAS 31 A 90 - TOTAL
Indicador IRL limpio	10.792.120,40	9.660.881,70	8.678.796,40	-11.858.946,20
Indicador IRL estresado	8.510.251,63	7.368.207,93	3.905.728,53	-20.630.964,17
<b>Variación</b>	<b>-21,14%</b>	<b>-23,73%</b>	<b>-55,00%</b>	<b>73,97%</b>
Razón IRL limpio	265,20	226,00	200,40	59,40
Razón IRL estresado	196,50	174,00	129,10	45,60
<b>Variación</b>	<b>-25,90%</b>	<b>-23,01%</b>	<b>-35,58%</b>	<b>-23,23%</b>

4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

• Evolución de la Cartera

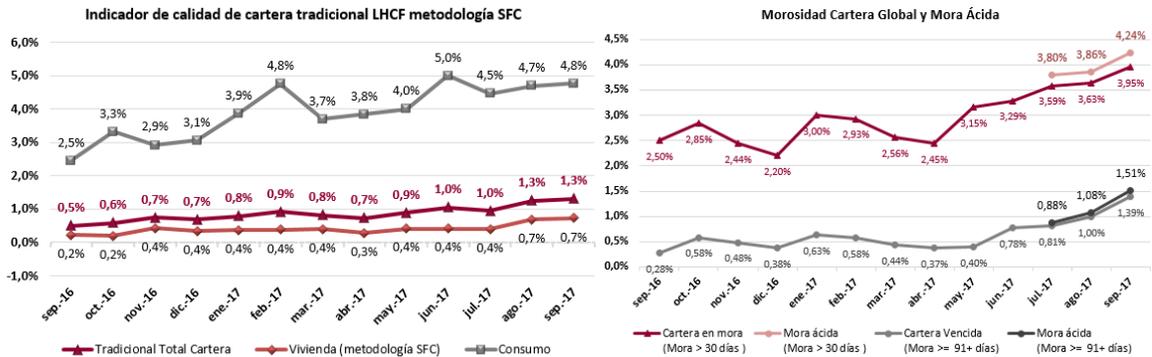
A continuación se presenta la evolución de la cartera de los últimos meses.



De la evolución anterior se presenta un aumento neto respecto al mes anterior de \$1.713.000. En la gráfica se presentan los niveles de crecimiento mensual por línea de producto. En total, el saldo total de la cartera aumentó en 1.25% resultando el segundo mejor nivel de crecimiento en el año (después de abril con 1,43%) e incrementando el promedio de crecimiento en lo corrido del 2017 a 0,65%.

• **Indicadores de calidad de cartera**

El indicador de la cartera global tradicional calculado bajo la metodología de la Superintendencia Financiera de Colombia, es decir, para los créditos hipotecarios con mora entre 1 y 120 días, únicamente se considera vencido el saldo de la cuota y no el saldo del total del préstamo:



Se presenta por primera vez el indicador de mora ácida, en este se excluyen los préstamos desembolsados de los últimos dos meses y se incluye la cartera castigada. En la totalidad de indicadores de calidad de cartera y morosidad, los resultados comparados con septiembre de 2016 representan incrementos significativos en comparación con las cifras presentadas un año atrás.

**5. Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT)**

Se presenta a continuación el resultado de la medición inherente y residual del perfil de riesgo de LA/FT al corte de septiembre de 2017. En total se tienen identificados 23 controles que mitigan 8 riesgos relacionados con LA/FT en diferentes áreas y procesos de La Hipotecaria.

La totalidad de los riesgos se encuentra por debajo del nivel de riesgo y apetito tolerable establecido.

IMPACTO	PROBABILIDAD				
	Rara - 1	Baja - 2	Media - 3	Alta - 4	Casi certeza - 5
Catastrófico - 5			2	2	
Importante - 4			1	1	
Moderado - 3				4	1
Menor - 2					
Insignificante - 1					

RIESGO INHERENTE		
Bajo	0	0,00%
Medio	0	0,00%
Alto	2	25,00%
Externo	6	75,00%
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100,00%</b>

IMPACTO	PROBABILIDAD				
	Rara - 1	Baja - 2	Media - 3	Alta - 4	Casi certeza - 5
Catastrófico - 5		3			
Importante - 4		1	2		
Moderado - 3			1	1	
Menor - 2					
Insignificante - 1					

RIESGO RESIDUAL		
Bajo	0	0,00%
Medio	2	25,00%
Alto	6	75,00%
Externo	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>100,00%</b>

**NOTA 4 – 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 30 de septiembre de 2017 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2016.

**4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	<u>30 de septiembre 2017</u>	<u>31 de diciembre 2016</u>
<b>Efectivo</b>		
Depósitos en bancos	\$ 8.418.119	\$ 9.162.921
Depósitos en el banco de la república	2.667.289	7.564.676
Caja	2.000	2.000
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u><u>\$ 11.097.408</u></u>	<u><u>\$ 16.729.597</u></u>

Al 30 de septiembre de 2017 la principal variación por \$4.897.388 se concentra en la cuenta de depósito del Banco de la República, como consecuencia del giro normal del negocio que involucra transferencias y registro de transacciones como compra y vencimiento de títulos de inversión, aperturas y vencimientos de CDT's de clientes entre otras operaciones.

Al 30 de septiembre de 2017 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.

**4.2 Activos financieros de inversión**

A continuación, se detallan los activos financieros de inversión de la Compañía:

	<u>30 de septiembre 2017</u>	<u>31 de diciembre 2016</u>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 6.209.130	\$ 3.590.067
Títulos de deuda (2)		
Bonos	3.053.520	-
Certificados de depósito a término (CDT)	1.324.167	-
<b>Total títulos negociables</b>	<u><u>10.586.817</u></u>	<u><u>3.590.067</u></u>
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Certificados de depósito a término (CDT)	-	2.548.603
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (3)		
TDA-Clase B	564.024	706.866
TDA-Clase A	566.366	703.898
<b>Total títulos hasta el vencimiento</b>	<u><u>1.130.390</u></u>	<u><u>3.959.367</u></u>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (4)	-	12.223.100
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>12.223.100</u></u>
<b>Total activos financieros de inversión</b>	<u><u>\$ 11.717.207</u></u>	<u><u>\$ 19.772.534</u></u>

- (1) En el mes de junio de 2017 se realizó la apertura de un nuevo fondo de inversión colectiva con Alianza Fiduciaria, este es un fondo colectivo abierto con calificación de riesgo crediticio AAA.

Al 30 de septiembre de 2017 La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva

	<u>30 de junio 2017</u>	<u>31 de diciembre 2016</u>
Servivalores GNB Sudameris	\$ 4.184.185	\$ 3.590.067
Fondo de Inversión Colectiva abierta Alianza	2.024.945	-
	<u><u>\$ 6.209.130</u></u>	<u><u>\$ 3.590.067</u></u>

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

	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
Saldo anterior	\$ 3.590.067	\$ 2.313.808
Adiciones	61.134.241	20.675.308
Retiros	(58.723.159)	(19.502.806)
Rendimientos	218.631	108.794
Retenciones	(10.650)	(5.037)
Movimiento periodo	<b>2.619.063</b>	<b>1.276.259</b>
	<b>\$ 6.209.130</b>	<b>\$ 3.590.067</b>

- (2) Durante lo corrido del año 2017 se han realizado compras en el mercado secundario de Bonos y CDT's emitidos por entidades financieras Colombianas que en su generalidad están muy cercanos a su fecha de vencimiento por valor total de \$30.800.000, y se han presentado vencimientos de los mismos CDT's comprados por valor de \$29.000.000 incluyendo los que estaban vigentes al 31 de diciembre de 2016. Estos CDT's a 30 de septiembre de 2017 han pagado rendimientos por \$190.430.

Al 30 de septiembre de 2017 se encuentra vigente un CDT del Banco Av Villas por un nominal de \$1.300.000 y bonos del banco Davivienda por un nominal de \$3.000.000.

- (3) Los Títulos de Desarrollo Agropecuario han presentado una disminución durante lo corrido del año 2017, generado por el vencimiento y redención anticipada de algunos títulos generados por la disminución del valor obligatorio que se debe mantener en esta clase de inversiones debido principalmente a la disminución de los depósitos de clientes en CDT's.
- (4) El 08 de agosto de 2017 fueron vendidos los TES que tenía la compañía por un total de \$11.944.300, la venta generó una utilidad de \$25.825 y el traslado de la utilidad no realizada por valoración de mercado a resultados por un monto de \$895.290.

Durante el periodo que se informa, se realizó la reclasificación de un CDT que había sido clasificado hasta el vencimiento a negociable, debido a que existió evidencia significativa del deterioro en la calidad del emisor, las condiciones de la reclasificación fueron las siguientes:

Emisor:	Corporación Financiera Colombiana S.A.
Fecha de compra:	10-03-2017
Valor nominal:	\$5.000.000
Valor de compra:	\$5.077.300
Fecha de vencimiento:	03-04-2017
Fecha de venta:	15-03-2017

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 y los Títulos de Desarrollo Agropecuario TDA son garantizados por la Nación, y para el caso del fondo de inversión colectiva, los CDT y los bonos 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 se mantienen hasta su vencimiento.

#### 4.3 **Cartera de créditos, neto de provisión**

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

	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
Vivienda	\$ 118.489.307	\$ 114.634.322
Consumo	19.979.585	15.983.639
Menos: provisión	(3.948.711)	(3.264.774)
	<b>\$ 134.520.181</b>	<b>\$ 127.353.187</b>

Durante el año 2017 se han desembolsado \$26.172.446 en nuevos créditos, pero no se ha generado un aumento importante de la cartera, debido a un gran número de créditos cancelados anticipadamente por las compras de cartera que han realizado otras entidades financieras.

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

	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>		
Créditos de vivienda – A	116.267.391	\$ 113.309.878
Créditos de vivienda – B	1.433.366	954.568
Créditos de vivienda – C	650.789	293.736
Créditos de vivienda – D	61.622	-
Créditos de vivienda – E	76.139	76.140
	<b>118.489.307</b>	<b>114.634.322</b>
<b>Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos individual</b>		
Créditos de vivienda – A	(1.162.674)	(1.133.099)
Créditos de vivienda – B	(45.868)	(30.545)
Créditos de vivienda – C	(65.079)	(29.374)
Créditos de vivienda – D	(12.324)	-
Créditos de vivienda – E	(22.842)	(22.842)
	<b>(1.308.787)</b>	<b>(1.215.860)</b>
<b>Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos general</b>		
Créditos de vivienda – A	(1.162.675)	(1.133.099)
Créditos de vivienda – B	(14.333)	(9.546)
Créditos de vivienda – C	(6.508)	(2.937)
Créditos de vivienda – D	(616)	-
Créditos de vivienda – E	(761)	(761)
	<b>(1.184.893)</b>	<b>(1.146.343)</b>
<b>Total cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>115.995.627</b>	<b>112.272.119</b>
<b>Cartera de créditos de consumo</b>		
Créditos de consumo – A	18.745.192	15.222.166
Créditos de consumo – B	258.139	221.696
Créditos de consumo – C	622.090	381.723
Créditos de consumo – D	224.580	81.176
Créditos de consumo – E	129.584	76.878
	<b>19.979.585</b>	<b>15.983.639</b>
<b>Menos: provisión por deterioro de cartera de créditos</b>		
Créditos de consumo – A	(876.140)	(603.107)
Créditos de consumo – B	(25.885)	(25.102)
Créditos de consumo – C	(224.210)	(127.037)
Créditos de consumo – D	(213.241)	(73.293)
Créditos de consumo – E	(115.555)	(74.032)
	<b>(1.455.031)</b>	<b>(902.571)</b>
<b>Total cartera de créditos de consumo – Neto</b>	<b>18.524.554</b>	<b>15.081.068</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 134.520.181</b>	<b>\$ 127.353.187</b>

- ✓ A continuación se detallan las garantías de la cartera de créditos:

	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
Vivienda - NO VIS	\$ 244.594.553	\$ 227.597.204
Vivienda - VIS	32.228.673	21.731.203
Libre Inversión con garantía	18.646.494	15.984.589
	<b>\$ 295.469.720</b>	<b>\$ 265.312.996</b>

- ✓ La totalidad de los créditos tanto de vivienda como de consumo al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se encuentran en el sector económico de los asalariados.

- ✓ Todos los créditos hipotecarios y de consumo de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se encuentran ubicados en la zona geográfica de la Región Andina Colombiana.
- ✓ Como parte de la gestión de La Hipotecaria CF en lo corrido del año 2017 se presentó por concepto de recuperación de cartera de crédito castigada la suma de \$10.115.
- ✓ El siguiente es el movimiento de provisiones para la cartera de créditos:

<b>Movimiento provisión cartera de créditos</b>	<b>Consumo</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Total</b>
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2015	<b>\$ (3.464.038)</b>	<b>\$ (1.839.412)</b>	<b>\$ (5.303.450)</b>
Reversiones	2.934.728	116.520	3.051.248
Castigos	51.044	-	51.044
Incrementos	(424.305)	(639.311)	(1.063.616)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	<b>\$ (902.571)</b>	<b>\$ (2.362.203)</b>	<b>\$ (3.264.774)</b>
Reversiones	331.295	201.808	533.103
Incrementos (a)	(883.755)	(333.285)	(1.217.040)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2017	<b>\$ (1.455.031)</b>	<b>\$ (2.493.680)</b>	<b>\$ (3.948.711)</b>

- (a) En el mes de septiembre de 2017 se registró una provisión adicional para el capital de los créditos de consumo de acuerdo a la aplicación de la circular externa 026 de 2012.

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

30 de septiembre de 2017

	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros conceptos</b>	<b>Provisión capital</b>	<b>Provisión intereses</b>	<b>Provisión otros</b>
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 290.939	\$ 3.212	\$ 264	\$ 25.868	\$ 2.386	\$ 197
Consumo	202.878	8.815	253	117.380	7.871	188
	<b>\$ 493.817</b>	<b>\$ 12.027</b>	<b>\$ 517</b>	<b>\$ 143.248</b>	<b>\$ 10.257</b>	<b>\$ 385</b>

31 de diciembre de 2016

	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros conceptos</b>	<b>Provisión capital</b>	<b>Provisión intereses</b>	<b>Provisión otros</b>
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 203.457	\$ 635	\$ 186	\$ 5.173	\$ 201	\$ 71
Consumo	202.975	1.951	120	35.119	241	23
	<b>\$ 406.432</b>	<b>\$ 2.586</b>	<b>\$ 306</b>	<b>\$ 40.292</b>	<b>\$ 442</b>	<b>\$ 94</b>

- ✓ Al 30 de septiembre de 2017 existen 8 créditos de vivienda y 11 créditos de consumo reestructurados para un total de 19 créditos reestructurados. Al 31 de diciembre de 2016 los créditos reestructurados eran 15.
- ✓ El siguiente es el detalle de la cartera de créditos castigada por modalidad:

30 de septiembre de 2017

	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros conceptos</b>	<b>Intereses Contingentes</b>	<b>Total Castigado</b>
Consumo	\$ 44.133	\$ 802	\$ 787	\$ 7.873	\$ 53.595
	<b>\$ 44.133</b>	<b>\$ 802</b>	<b>\$ 787</b>	<b>\$ 7.873</b>	<b>\$ 53.595</b>

31 de diciembre de 2016

	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros conceptos</b>	<b>Intereses Contingentes</b>	<b>Total Castigado</b>
Consumo	\$ 51.044	\$ 802	\$ 912	\$ 8.121	\$ 60.879
	<b>\$ 51.044</b>	<b>\$ 802</b>	<b>\$ 912</b>	<b>\$ 8.121</b>	<b>\$ 60.879</b>

**4.4 Otras cuentas por cobrar, neto**

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	<b>30 de Septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
Cuentas por cobrar (1)	\$ 1.106.671	\$ 734.041
Impuestos corrientes (2)	868.264	671.914
Otros activos no financieros	28.218	26.700
<b>Total otras cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 2.003.153</b>	<b>\$ 1.423.925</b>

(1) El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	<b>30 de Septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
Cuentas por cobrar cartera de créditos	\$ 739.903	\$ 707.341
Otras cuentas por cobrar (a)	227.925	25.475
Anticipos a contratos y proveedores	138.843	1.225
<b>Total otras cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 1.106.671</b>	<b>\$ 734.041</b>

a) El aumento corresponde principalmente a la facturación emitida a las aseguradoras por los retornos de los seguros que se encuentran pendiente de legalización.

(2) A continuación, se detalla el saldo de los impuestos corrientes:

	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
Saldo a favor renta (a)	\$ 822.374	\$ 594.768
Saldo a favor renta para la equidad CREE	45.890	77.146
<b>Total saldos a favor por impuestos</b>	<b>\$ 868.264</b>	<b>\$ 671.914</b>

(a) El aumento corresponde principalmente a las rentas exentas generadas por la vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable.

**4.5 Propiedades y equipo, neto**

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipo computo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>			
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ 76.953	\$ 195.807	\$ 272.760
Adiciones	26.496	18.108	44.604
Ajustes	20.387	(45.593)	(25.206)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	123.836	168.322	292.158
Adiciones (1)	10.064	51.110	61.174
Ajuste año anterior	(52.199)	77.405	25.206
Saldo final al 30 de septiembre de 2017	<b>\$ 81.701</b>	<b>\$ 296.837</b>	<b>\$ 378.538</b>
<b>Depreciación</b>			
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$ (34.181)	\$ (127.969)	\$ (162.150)
Depreciación	(23.500)	(56.363)	(79.863)
Ajustes	36.368	116.718	153.086
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	(21.313)	(67.614)	(88.927)
Depreciación	(2.358)	(10.620)	(12.978)
Ajuste año anterior	(36.201)	(118.165)	(154.366)
Amortización ajuste cargada a gastos de ejercicios anteriores	-	-	57.405
Saldo final al 30 de septiembre de 2017	<b>\$ (59.872)</b>	<b>\$ (196.399)</b>	<b>\$ (198.866)</b>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2016	<b>\$ 102.523</b>	<b>\$ 100.708</b>	<b>\$ 203.231</b>
Saldo neto a 30 de septiembre de 2017	<b>\$ 21.829</b>	<b>\$ 100.438</b>	<b>\$ 179.671</b>

- (1) Las adiciones que se realizaron en 2017 corresponden principalmente a la adecuación de la nueva oficina comercial de La Hipotecaria CF en Ciudad Verde.

Las propiedades y equipo de la Compañía se encuentran debidamente amparados contra riesgos dependiendo de su naturaleza y por valores que cubren razonablemente cualquier contingencia de pérdida de los mismos. No existe ninguna restricción sobre la propiedad y equipo.

#### 4.6 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	<b>Estudios proyectos</b>	
<b>Costo</b>		
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$	239.636
Adiciones		7.062
Saldo final al 31 de diciembre de 2016		<u>246.698</u>
Adiciones (1)		54.700
Saldo final al 30 de septiembre de 2017	\$	<u><u>301.398</u></u>
<b>Amortización</b>		
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	\$	(59.023)
Amortización		(50.915)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	\$	<u>(109.938)</u>
Amortización		(38.539)
Saldo final al 30 de septiembre de 2017	\$	<u><u>(148.477)</u></u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2016	\$	<u>136.760</u>
Saldo neto al 30 de septiembre de 2017	\$	<u><u>152.921</u></u>

- (1) La adición corresponde a un nuevo desarrollo implementado en el software de IT Consulting sobre el cual se tiene la licencia.

#### 4.7 Impuesto a las ganancias

El pasivo por impuesto sobre la renta al 30 de septiembre de 2017 y del impuesto de renta y Cree al 31 de diciembre de 2016 fue compensado con los impuestos a favor correspondientes como se detalla a continuación:

<b>Impuesto de renta</b>	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
Autorretención renta	\$ 393.590	\$ 494.529
Anticipos de retención en la fuente a título de renta	38.284	42.621
Impuesto sobre la renta corriente por pagar	(204.310)	(38.057)
Saldo neto a favor (por pagar) renta	<u>\$ 227.564</u>	<u>\$ 499.093</u>

Para el 30 de septiembre de 2017 la compañía determinó el gasto por impuesto a las ganancias por el sistema especial de renta presuntiva.

De acuerdo al análisis de la proyección realizada durante los próximos tres años La Hipotecaria CF tomó la decisión de reconocer una porción del impuesto diferido activo al que tiene derecho por valor de \$2.682.068 que corresponde a las ganancias gravables futuras sobre las que se tiene certeza se van a generar para revertir dicho impuesto.

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

#### **Gasto por Impuesto a las Ganancias**

El gasto por impuesto a las ganancias para el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y 2016, y para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y 2016, se determinó por el sistema especial de renta presuntiva, toda vez que se han presentado pérdidas fiscales, por tanto, la liquidación del impuesto es la siguiente:

	30 septiembre 2017	30 septiembre 2016	Trimestre jun-sep 2017	Trimestre jun-sep 2016
Patrimonio fiscal 2016 - 2015	\$ 38.519.643	\$ 19.253.255	\$ 12.839.881	\$ 6.417.751
Renta presuntiva 3,5% año 2017 y 3% año 2016	1.348.188	577.598	449.396	192.533
Rentas exentas	996.366	540.799	356.646	409.877
Impuesto sobre la renta 2017 / Renta y Cree 2016	119.619	61.184	31.535	(37.008)
Impuesto total año corriente y diferido	(1.046.459)	138.452	(1.274.550)	20.151
Tasa impositiva del periodo	34%	25% - 9%	34%	25% - 9%

#### 4.8 Préstamos financieros a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

30 de septiembre de 2017

##### Corto plazo (1 año)

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	2.500.000	14.457	(19.166)	2.495.291	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,50%	2.000.000	1.734	2.291	2.004.025	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4.000.000	4.985	8.834	4.013.819	Stand By de CAF
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	500.000	10.216	233	510.449	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF + 3,25%	2.500.000	10.425	(1.719)	2.058.706	Fianza Solidaria.
Banco Bancolombia	DTF + 3,00%	2.000.000	12.095	21.995	2.034.090	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,75%	2.000.000	11.755	21.688	2.033.443	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	833.333	7.772	2.121	843.226	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,78%	1.500.000	18.436	12.401	1.530.837	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 17.833.333</u>	<u>91.875</u>	<u>\$ 48.678</u>	<u>\$ 17.973.886</u>	

31 de diciembre 2016

##### Corto plazo (1 año)

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,50%	\$ 1.500.000	\$ 5.163	\$ (229)	\$ 1.504.934	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,00%	2.000.000	4.904	5.183	2.010.087	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	DTF + 3,10%	4.000.000	26.541	12.031	4.038.572	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,30%	2.500.000	6.725	7.856	2.514.581	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,20%	2.000.000	5.835	5.410	2.011.245	Fianza Solidaria.
Banco GNB Sudameris	IBR + 3,50%	2.000.000	1.800	10.659	2.012.459	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,10%	1.000.000	18.367	(2.856)	1.015.511	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,40%	1.500.000	14.436	(121)	1.514.315	Fianza Solidaria.
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	4.000.000	5.845	16.980	4.022.825	Stand By de CAF
Banco de Bogotá	DTF + 3,00%	1.000.000	23.477	(16.267)	1.007.210	Fianza Solidaria.
Banco de Occidente	DTF + 3,25%	4.000.000	13.535	6.070	4.019.605	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 2,32%	1.333.333	14.778	3.301	1,351.412	Fianza Solidaria.
Banco BBVA	DTF + 3,78%	2.250.000	32.383	16.240	2.298.623	Fianza Solidaria.
		<u>\$ 29.083.333</u>	<u>\$ 173.789</u>	<u>\$ 64.257</u>	<u>\$ 29.321.379</u>	

- Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- La disminución corresponde a que durante el año 2017 se han pagado \$18.821.429 en capital de obligaciones financieras más los intereses correspondientes según las condiciones pactadas.

#### 4.9 Depósitos y exigibilidades (pasivos financieros) a costo amortizado

30 de septiembre de 2017

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 6.932.942	\$ 46.591	\$ (3.454)	\$ 1.980	\$ 6.978.059
Emitidos entre 6-12 meses	23.428.733	746.984	(17.639)	(22.279)	24.135.799
Emitidos entre 12-18 meses	545.412	43.222	(428)	(278)	587.928
Emitidos superior a 18 meses	20.000	1.551	(144)	(17)	21.390
	<u>\$ 30.927.087</u>	<u>\$ 838.348</u>	<u>\$ (21.665)</u>	<u>\$ (20.594)</u>	<u>\$ 31.723.176</u>

31 de diciembre de 2016

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.435.980	\$ 89.922	\$ (1.880)	\$ (2.152)	\$ 5.521.870
Emitidos entre 6-12 meses	26.282.158	666.448	(35.152)	(127.564)	26.785.890
Emitidos entre 12-18 meses	459.869	8.299	(1.315)	(151)	466.702
Emitidos superior a 18 meses	20.000	98	(234)	(6)	19.858
	<u>\$ 32.198.007</u>	<u>\$ 764.767</u>	<u>\$ (38.581)</u>	<u>\$ (129.873)</u>	<u>\$ 32.794.320</u>

Al 30 de septiembre de 2017 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 102 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6,55% y el 9,95%.

#### 4.10 Instrumentos financieros a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/descuento	30 de septiembre 2017	
					Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 46.428.571	\$ 261.719	\$ (98.615)	\$ 1.958	\$ (30.258)	\$ 46.563.375
	<u>\$ 46.428.571</u>	<u>\$ 261.719</u>	<u>\$ (98.615)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (30.258)</u>	<u>\$ 46.563.375</u>

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/descuento	31 de diciembre 2016	
					Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 50.000.000	\$ 282.657	\$ (121.920)	\$ 1.958	\$ (92.656)	\$ 50.070.039
	<u>\$ 50.000.000</u>	<u>\$ 282.657</u>	<u>\$ (121.920)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ (92.656)</u>	<u>\$ 50.070.039</u>

Durante el año 2017 se han hecho los pagos de intereses trimestrales el 10 de marzo, el 10 de junio y el 10 de septiembre, adicionalmente el 10 de septiembre se realizó el primer pago a capital según las condiciones pactadas.

#### 4.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	30 de septiembre 2017	31 de diciembre 2016
Otras cuentas por pagar (1)	\$ 398.250	\$ 192.089
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	122.293	24.645
Cuentas por pagar seguridad social	48.286	46.747
Impuesto de industria y comercio	16.251	33.309
Iva generado	5.877	16.113
Retención de IVA e ICA	778	392
Gravamen al movimiento financiero GMF	100	155
	<u>591.835</u>	<u>\$ 313.450</u>

(1) Detalle de otras cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

Detalle	30 de septiembre 2017	31 de diciembre 2016
Seguros	\$ 349.012	\$ 92.295
Diversas	46.048	81.694
Servicios técnicos	1.950	18.100
Servicios publicidad	1.240	-
	<u>\$ 398.250</u>	<u>\$ 192.089</u>

**4.12 Pasivos por impuestos corrientes**

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

	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
Autorretenciones por pagar	\$ 41.233	\$ 46.619
Retención en la fuente	16.536	36.311
	<b>\$ 57.769</b>	<b>\$ 82.930</b>

**4.13 Otros pasivos no financieros**

El siguiente es el saldo de los pasivos no financieros:

	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
<b>Pasivos no financieros</b>		
Diversos (1)	\$ 73.059	\$ 18.488
Intereses créditos reestructurados	13.297	3.479
Anticipos incrementos de capital (2)	7	2.500.005
	<b>\$ 86.363</b>	<b>\$ 2.521.972</b>

- (1) Corresponde a abonos para aplicar a obligaciones al cobro como prepagos por valor de \$58.573 y otros pagos por cuenta de clientes por \$14.486.
- (2) Corresponde a los anticipos para futuras capitalizaciones que fueron enviados por los socios y al cierre de cada año. En enero de 2017 se realizó una capitalización con la emisión de 1.785.714 acciones a un valor de \$7.

**4.14 Patrimonio**

El siguiente es el saldo del patrimonio:

	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
<b>Capital social</b>		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito por cobrar	-	(1.785.714)
Capital suscrito y pagado (2)	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>\$ 31.500.001</b>

- (1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1,000 pesos cada una, al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.
- (2) Durante el primer trimestre del año 2017 se hizo una emisión de acciones por un total de 1.785.714 acciones aprobadas por la Asamblea General de accionistas.

<u>Compañías</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>No Acciones</u>	<u>Nominal</u>	<u>Prima</u>	<u>Total</u>
Banco La Hipotecaria, S. A.	94,99%	1.696.286,00	1.696.286,00	10.177.716,00	11.874.002,00
La Hipotecaria Holding Inc	1,25%	22.357,00	22.357,00	134.142,00	156.499,00
Online Systems, S. A.	1,25%	22.357,00	22.357,00	134.142,00	156.499,00
Securitization and Investment Advisors	1,25%	22.357,00	22.357,00	134.142,00	156.499,00
La Hipotecaria S. A. de C.V.	1,25%	22.357,00	22.357,00	134.142,00	156.499,00
	<b>100,00%</b>	<b>1.785.714,00</b>	<b>1.785.714,00</b>	<b>10.714.284,00</b>	<b>12.499.998,00</b>

- (3) De la capitalización realizada en el primer semestre de 2017 por total de \$12.499.998, \$10.000.000 fueron aportados en enero de 2017 y \$2.499.998 venían del año 2016 y se encontraban como anticipos a futuras capitalizaciones.

**Prima en colocación de acciones** - Las acciones que fueron colocadas en el año fueron negociadas por un valor de \$7,000 pesos cada una, de los cuales \$1,000 pesos correspondían al valor nominal y \$6,000 pesos generaron una prima en colocación de acciones por un total de \$10.714.284 para un total de prima de \$37.714.290.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas:

						30 de septiembre de 2017	
	Compañías	No Acciones	%	Capital	Prima	Total	
1	Banco La Hipotecaria, S. A.	\$ 31.618.767	95%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329	
2	La Hipotecaria Holding Inc	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919	
3	Online Systems, S. A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919	
4	Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919	
5	La Hipotecaria S. A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919	
		<b>\$ 33.285.715</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>\$ 37.714.290</b>	<b>\$ 71.000.005</b>	

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

	ORI
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2015	\$ (120.336)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	860.836
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2016	\$ 740.500
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI (1)	(740.500)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2017	\$ -

- (1) En el mes de agosto de 2017 se efectuó la venta del 100% de los TES que la compañía tenía en su portafolio clasificados como disponibles para la venta, lo que significó la realización al ingreso del valor que se tenía estimado en el Patrimonio como Otro resultado integral, producto de las variaciones por valoración de mercado que tuvieron.

#### 4.15 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	30 de septiembre 2017	30 de septiembre 2016	Trimestre jul - sep 2017	Trimestre jul - sep 2016
Intereses cartera de créditos				
Créditos de vivienda	\$ 8.870.790	\$ 7.563.360	\$ 3.007.228	\$ 2.760.787
Créditos de consumo	1.835.325	1.533.149	683.779	545.702
	<b>10.706.115</b>	<b>9.096.509</b>	<b>3.691.007</b>	<b>3.306.489</b>
Ingresos por comisiones	279.799	232.925	99.376	82.949
<b>Total de ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>10.985.914</b>	<b>9.329.434</b>	<b>3.790.383</b>	<b>3.389.438</b>
Otros ingresos				
Recuperación de provisiones (1)	562.902	995.831	131.223	364.427
Recuperación de cartera castigada	10.115	-	1.440	-
Otros				
Diversos (2)	3.246	2.390	1.645	905
Recuperaciones	7.462	30.389	6.123	9.616
Rendimientos financieros	393.090	350.797	104.989	53.767
	403.798	383.576	112.757	64.288
Valoración de inversiones	1.890.672	824.343	1.137.776	252.280
<b>Total otros ingresos</b>	<b>2.867.487</b>	<b>2.203.750</b>	<b>1.383.196</b>	<b>682.394</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 13.853.401</b>	<b>\$ 11.533.183</b>	<b>\$ 5.173.579</b>	<b>\$ 4.071.832</b>

(1) La Hipotecaria CF presentó un movimiento por reintegro de provisiones como se evidencia a continuación:

	30 de septiembre 2017	30 de septiembre 2016	Trimestre jul-sep 2017	Trimestre jul-sep 2016
Recuperación cartera de créditos	\$ 534.188	\$ 977.075	\$ 127.505	\$ 363.158
Recuperación Provisión Otras Cuentas por Cobrar	28.714	18.756	3.718	1.269
	<b>\$ 562.902</b>	<b>\$ 995.831</b>	<b>\$ 131.223</b>	<b>\$ 364.427</b>

(2) Los ingresos diversos de la compañía están compuestos por:

	30 de septiembre 2017	30 de septiembre 2016	Trimestre jul-sep 2017	Trimestre jul-sep 2016
Descuentos comerciales	\$ 782	\$ 604	\$ 213	\$ 198
Otros ingresos diversos	2.464	1.786	1.432	706
	<b>\$ 3.246</b>	<b>\$ 2.390</b>	<b>\$ 1.645</b>	<b>\$ 904</b>

#### 4.16 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	30 de septiembre 2017	30 de septiembre 2016	Trimestre jul-sep 2017	Trimestre jul-sep 2016
<b>Gastos por intereses y similares</b>				
Intereses de bonos (1)	\$ 3.810.210	\$ 1.574.049	\$ 1.267.920	\$ 764.465
Intereses depósitos y exigibilidades	2.307.468	2.773.819	708.793	912.069
Intereses de obligaciones financieras	1.376.040	2.619.409	361.567	905.037
Amortización prima en títulos de deuda	-	153.425	-	45.061
	<b>7.493.718</b>	<b>7.120.702</b>	<b>2.338.280</b>	<b>2.626.632</b>
<b>Gastos por provisión de cartera de créditos</b>				
Cartera de créditos - Consumo	915.125	589.422	318.360	133.155
Cartera de créditos - Vivienda	384.043	408.950	187.744	(92.975)
	<b>\$ 1.299.168</b>	<b>\$ 998.372</b>	<b>\$ 506.104</b>	<b>\$ 40.180</b>

(1) El aumento en los intereses de los bonos se debe a que durante el año 2016 después del primer trimestre se hizo la colocación de los 25.000.000 adicionales en bonos que no estaban al corte de marzo de 2016 e hicieron que la base sobre la cual se calculan los intereses aumentara para el primer trimestre del 2017.

#### 4.17 Transacciones con partes relacionadas

Hasta el 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

#### NOTA 5 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

##### Créditos aprobados no desembolsados

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

	30 de septiembre 2017	31 de diciembre 2016
Créditos de vivienda	\$ 47.978.381	\$ 29.500.524
Créditos de consumo	6.514.361	2.481.150
	<b>\$ 54.492.742</b>	<b>\$ 31.981.674</b>

##### Cupos de créditos aprobados

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

<b>Entidad Bancaria</b>	<b>30 de septiembre 2017</b>	<b>31 de diciembre 2016</b>
Bancolombia S.A.	\$ 18.000.000	\$ 20,000,000
Banco Gnb Sudameris S.A.	25.500,000	16,000,000
Banco Helm Afc	10,000,000	10,000,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	7.673.667	8.423.667
Banco Davivienda S.A.	8,000,000	8,000,000
Banco de Bogotá	6.750.000	4.500.000
Banco de Occidente	5.500.000	2.000.000
	<b>\$ 76.173.667</b>	<b>\$ 68.923.667</b>

Contingencias

La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no reconoce contingencias en sus Estados Financieros.

**NOTA 6 – HECHOS POSTERIORES**

Al 30 de septiembre de 2017 no existen hechos posteriores que requieran ser informados.