

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

*Al 30 de junio de 2023 con cifras comparativas al  
31 de diciembre y 30 de junio de 2022*



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

Teléfono +57 (601) 618 8000  
+57 (601) 618 8100

[www.kpmg.com/co](http://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 que se adjunta, al 30 de junio de 2023 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2023;
- los estados condensados de resultados y otro resultado integral intermedios por los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio intermedio por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2023;
- el estado condensado de flujos de efectivo intermedio por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2023; 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, basado 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 junio de 2023 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.

MAYRA JANNETH MORENO LEYTON  
Digitally signed by MAYRA JANNETH MORENO LEYTON  
Date: 2023.08.14 13:08:39 -05'00'

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de agosto de 2023



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

Teléfono +57 (601) 618 8000  
+57 (601) 618 8100

[www.kpmg.com/co](http://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 junio de 2023 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2023;
- los estados de resultados y otro resultado integral intermedios por los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023;
- el estado de cambios en el patrimonio intermedio por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2023;
- el estado de flujos de efectivo intermedio por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2023; 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, basado 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 junio de 2023, 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.

MAYRA JANNETH MORENO LEYTON  
Digitally signed by MAYRA JANNETH MORENO LEYTON  
Date: 2023.08.14 13:09:09 -05'00'

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de agosto de 2023

**Certificación de los Estados Financieros**

14 de agosto de 2023

**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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y los estados condensados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 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 INTERMEDIO**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
<b>Activo</b>			
Efectivo	7.1	\$ 26.543.676	\$ 51.177.595
<b>Activos financieros de inversión</b>	7.2	<b>19.743.861</b>	<b>17.634.630</b>
Inversiones negociables		7.758.462	6.699.382
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.158.099	2.228.248
Inversiones disponibles para la venta		9.827.300	8.707.000
<b>Cartera de créditos, neto de provisión</b>	7.3	<b>340.034.378</b>	<b>336.399.845</b>
Cartera de vivienda		311.251.427	302.549.921
Cartera de consumo		42.930.667	47.389.593
Menos: provisión		(14.147.716)	(13.539.669)
Otras cuentas por cobrar	7.4	606.013	577.304
Otros activos no financieros	7.5	165.724	38.735
Activos por impuestos corrientes	7.6	5.066.679	4.330.759
Activos por impuestos diferidos		724.523	861.172
Activos mantenidos para la venta, neto	7.7	174.245	326.511
Propiedades y equipo, neto	7.8	2.194.847	2.315.793
Activos por derecho de uso, neto	7.9	1.150.654	1.258.528
Intangibles, neto	7.10	77.322	86.092
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 396.481.922</b>	<b>\$ 415.006.964</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Obligaciones financieras a costo amortizado	7.12	\$ 119.246.653	\$ 148.763.960
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	7.13	161.491.321	143.728.029
Bonos a costo amortizado	7.14	32.157.382	40.154.715
Pasivos por derecho de uso	7.15	1.210.766	1.293.894
Beneficios a empleados		295.591	397.616
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.16	949.199	1.348.417
Provisiones		49.000	49.000
Otros pasivos no financieros	7.17	410.516	495.462
<b>Total del pasivo</b>		<b>\$ 315.810.428</b>	<b>\$ 336.231.093</b>
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas</b>			
Capital pagado	7.18	\$ 33.285.715	\$ 33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Reserva legal		969.213	355.006
Otros resultados integrales		(532.332)	(1.618.031)
Resultados del período		809.924	6.142.069
Resultados acumulados		8.424.684	2.896.822
<b>Total del patrimonio</b>		<b>80.671.494</b>	<b>78.775.871</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 396.481.922</b>	<b>\$ 415.006.964</b>

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 Pública  
T.P. No. 179.908-T  
(Véase certificación adjunta)

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal principal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de agosto de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los seis meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
		30 de junio 2023	30 de junio 2022	30 de junio 2023	30 de junio 2022
Ingreso por intereses					
Intereses cartera de créditos	7.19	\$ 17.721.038	\$ 16.252.164	\$ 8.786.702	\$ 8.190.668
<b>Total ingreso por intereses</b>		<b>17.721.038</b>	<b>16.252.164</b>	<b>8.786.702</b>	<b>8.190.668</b>
Gastos por intereses y similares					
Certificados de depósito a término	7.20	(10.929.089)	(3.908.579)	(5.892.181)	(2.175.447)
Bonos ordinarios	7.20	(1.191.742)	(1.634.529)	(561.943)	(814.905)
Total gasto por intereses y similares		(12.120.831)	(5.543.108)	(6.454.124)	(2.990.352)
<b>Ingresos neto de intereses</b>		<b>5.600.207</b>	<b>10.709.056</b>	<b>2.332.578</b>	<b>5.200.316</b>
Gasto provisión cartera de créditos	7.20	(3.034.819)	(3.058.738)	(1.698.634)	(1.480.117)
<b>Total gasto por provisión</b>		<b>(3.034.819)</b>	<b>(3.058.738)</b>	<b>(1.698.634)</b>	<b>(1.480.117)</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	7.19	820.916	739.650	412.378	376.234
Otros ingresos	7.19				
Recuperación de provisiones		1.843.651	1.620.315	632.870	600.477
Reajuste a la UVR		6.816.686	4.422.996	2.829.176	2.297.374
Otros		1.638.681	499.307	900.388	362.764
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		1.324.031	441.887	472.043	255.399
		<b>11.623.049</b>	<b>6.984.505</b>	<b>4.834.477</b>	<b>3.516.014</b>
Costos financieros	7.20				
Intereses por arrendamientos		(37.784)	(6.922)	(18.581)	(4.727)
Obligaciones financieras		(6.776.838)	(3.579.678)	(3.163.654)	(2.002.413)
		<b>(6.814.622)</b>	<b>(3.586.600)</b>	<b>(3.182.235)</b>	<b>(2.007.140)</b>
Otros egresos					
Gastos de personal		(2.496.725)	(2.490.804)	(853.439)	(1.226.062)
Gastos generales de administración		(2.693.846)	(2.451.726)	(1.378.747)	(1.301.619)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(107.874)	(103.020)	(53.937)	(60.500)
Gastos por depreciación y amortización		(237.669)	(161.576)	(120.739)	(88.529)
Otros		(1.344.688)	(1.135.094)	(666.283)	(679.382)
		<b>(6.880.802)</b>	<b>(6.342.220)</b>	<b>(3.073.145)</b>	<b>(3.356.092)</b>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		1.313.929	5.445.653	(374.581)	2.249.215
Gasto de Impuesto de renta	7.11	(504.005)	(900.645)	(84.005)	(379.392)
<b>Resultados del período</b>		<b>\$ 809.924</b>	<b>\$ 4.545.008</b>	<b>\$ (458.586)</b>	<b>\$ 1.869.823</b>

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 Pública  
T.P. No. 179.908-T  
(Véase certificación adjunta)

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal principal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de agosto de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por los seis meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
	30 de junio 2023	30 de junio 2022	30 de junio 2023	30 de junio 2022
<b>Resultados del período</b>	\$ 809.924	\$ 4.545.008	\$ (458.586)	\$ 1.869.823
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	1.085.699	(915.911)	229.967	(387.642)
<b>Total resultados y otros resultados integrales</b>	<b>\$ 1.895.623</b>	<b>\$ 3.629.097</b>	<b>\$ (228.619)</b>	<b>\$ 1.482.181</b>

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 Pública  
T.P. No. 179.908-T  
(Véase certificación adjunta)

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal principal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de agosto de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 y 2022:	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2022	\$ 33.285.715	37.714.290	-	(428.824)	6.416.780	(3.164.952)	\$ 73.823.009
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(6.416.780)	6.416.780	-
Constitución reserva legal Asamblea general de accionistas Acta No. 20 del 25 de marzo 2022	-	-	355.006	-	-	(355.006)	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	(915.911)	-	-	(915.911)
Resultados del periodo	-	-	-	-	4.545.008	-	4.545.008
Saldo al 30 de junio de 2022	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>37.714.290</u>	<u>355.006</u>	<u>(1.344.735)</u>	<u>4.545.008</u>	<u>2.896.822</u>	<u>77.452.106</u>
Saldo al 01 de enero de 2023	\$ 33.285.715	37.714.290	355.006	(1.618.031)	6.142.069	2.896.822	\$ 78.775.871
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(6.142.069)	6.142.069	-
Constitución reserva legal Asamblea general de accionistas Acta No. 21 del 31 de marzo 2023	-	-	614.207	-	-	(614.207)	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	799.059	-	-	799.059
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	286.640	-	-	286.640
Resultados del periodo	-	-	-	-	809.924	-	809.924
Saldo al 30 de junio de 2023	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>37.714.290</u>	<u>969.213</u>	<u>(532.332)</u>	<u>809.924</u>	<u>8.424.684</u>	<u>\$ 80.671.494</u>

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 Pública  
T.P. No. 179.908 - T  
(Véase certificación adjunta)

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal principal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de agosto de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de	
	2023	2022
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 32.145.134	\$ 37.051.587
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	96.073.033	68.144.723
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	126.034	90.441
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	119.000	-
Cobros procedentes de cobertura Frech	2.976.462	2.474.794
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(13.997.737)	(38.958.968)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(89.101.882)	(63.326.380)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.757.208)	(2.862.425)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(122.132)	(64.527)
Pagos por arrendamientos	(20.341)	(78.519)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(37.784)	(6.922)
Rendimientos (gastos) bancarios, neto	730.746	(162.848)
Pagos de beneficios a empleados	(2.791.586)	(2.419.783)
Pagos por impuestos	(1.492.629)	(958.807)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(453.369)	(413.098)
Otros pagos por actividades de operación	(133.232)	(206.912)
<b>Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) por actividades de operación</b>	<b>\$ 21.262.509</b>	<b>(1.697.644)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (83.539)	\$ (783.271)
Otros pagos por la compra de inversiones	(172.641.851)	(57.971.187)
Compra de intangibles	(24.414)	(22.669)
Intereses recibidos de inversiones	205.957	494.066
Otros cobros por retiros y vencimiento de inversiones de renta fija y títulos participativos	172.404.373	58.599.662
<b>Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de inversión</b>	<b>\$ (139.474)</b>	<b>\$ 316.601</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de emisión de bonos	\$ -	\$ 500.000
Importes procedentes de préstamos	21.179.011	37.997.310
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(8.161.642)	(4.926.211)
Reembolsos de préstamos y bonos	(58.691.195)	(13.472.656)
Pago pasivo por arrendamientos	(83.128)	(100.891)
<b>Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de financiación</b>	<b>\$ (45.756.954)</b>	<b>\$ 19.997.552</b>
<b>(Disminución) Aumento neto de efectivo</b>	<b>\$ (24.633.919)</b>	<b>\$ 18.616.509</b>
Efectivo al principio del periodo	51.177.595	38.742.685
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 26.543.676</b>	<b>\$ 57.359.194</b>

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 Pública  
T.P. No. 179.908 - T  
(Véase certificación adjunta)

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal principal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de agosto de 2023)

**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 seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023.

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 Avenida Calle 26 No. 85B-09 Oficinas 201 y 202. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 contaba con un total de 64 y 77 empleados respectivamente.

**NOTA 2 – Nota de riesgos**

Al 30 de junio de 2023 La Hipotecaria CF ha aplicado las mismas políticas establecidas al cierre del 31 de diciembre de 2022. Los cambios que se han presentado no se consideran materiales y obedecen a mejoras en los procesos.

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 2022. A continuación, se detallan algunos hechos relevantes:

✓ Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)

El primer semestre del 2023 se cerró con un portafolio administrado de \$19.743.861 con un aumento de 8% frente al trimestre anterior. La tendencia de las tasas repercute en una tendencia en valoración negativa de los TES que cierra el primer trimestre en (\$807.237).

En el seguimiento de las dos referencias de TES en las que tiene posición la Entidad no se observaron variaciones mensuales superiores a 50 pbs durante el primer semestre. La menor percepción de riesgo del país, otros factores internos explican, en mayor medida, el aumento en las tasas de interés de los títulos de deuda pública y privada en Colombia

Las operaciones de tesorería por traslados entre las carteras colectivas que se presentaron fueron monitoreadas por el área de Riesgos de Mercado, cumpliendo con las políticas de atribuciones y límites aprobados por Junta Directiva sin objetar ninguna operación.

✓ Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

El primer semestre del 2023 se manejó un indicador de liquidez promedio de 375.73% superior al promedio del trimestre anterior de 439.30% explicado por la estabilidad en las necesidades de pasivos en la banda de 30 días y un incremento en el saldo disponible de activos líquidos. El resultado se encuentra con un resultado bastante favorable en comparación con el límite regulatorio del 100%.

Se cumplió con los indicadores regulatorios establecido por el ente regulador, no se presentaron incumplimientos a los límites internos, ni alertas tempranas de liquidez en los diferentes seguimientos que se realizan a este sistema de riesgos, que amerite el uso de contingencias para llegar a los límites internos.

✓ Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

El total de las provisiones al cierre de junio de 2023 es de \$14.147.720; y representa un incremento del 1.35% respecto al momento de la provisión en el mismo mes del año anterior.

Al cierre de junio de 2023, el total de las provisiones mantiene un cubrimiento del 81% del total del saldo de cartera vencida (mora mayor a 90 días).

El indicador de morosidad mayor a 90 días del total de la cartera al cierre de junio de 2023 es de 5.02%; superando el resultado al cierre del trimestre anterior de 4.09 % y al cierre del mismo mes del año anterior de 3.61%.

**Información por impacto COVID 19 en la cartera de créditos**

El Programa de Alivio a Deudores PAD implementado luego de la expedición de la Circular Externa 022 de 2020, y sus modificaciones, por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia; permitió que, hasta el mes de septiembre de 2021, los clientes con afectación en sus ingresos o capacidad de pago, recibieran el beneficio de alivios a sus cuotas mensuales. El alivio otorgado durante el tercer 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. A partir de octubre de 2021, y a la fecha de los presentes estados financieros; no se han otorgado más alivios relacionados con la afectación por la pandemia.

Al cierre de junio de 2023, el total de la cartera que recibió alivios durante julio 2020 y septiembre de 2021 a través del programa PAD, mantiene un saldo a junio de 2023 de \$35.714.913, lo cual representa un 10.3% del total de la cartera. De este grupo de créditos, el 12.34% se encuentra en mora de más de 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 y 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

Estos estados financieros intermedios condensados 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 2022.

Las cifras de los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2023 fueron autorizadas por la Junta Directiva del 19 de julio de 2023.

La Compañía aplica a los presentes estados financieros condensados intermedios 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 intermedios condensados al 30 de junio de 2023, deben leerse conjuntamente con los últimos estados financieros de la Entidad, al corte del 31 de diciembre de 2022 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:

#### Provisión para deterioro de préstamos

La Hipotecaria CF de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia 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.

#### 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 que se van a generar suficientes ganancias gravables futuras para poder utilizar el impuesto diferido activo reconocido.

Al 30 de junio de 2023 se han revertido \$423.288 del impuesto diferido activo que estaba reconocido, quedando con un saldo de \$437.883, principalmente por la compensación de los créditos fiscales para disminuir la renta líquida del periodo. Igualmente se reconocieron \$286.640 como impuesto diferido activo por la valoración de los instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI.

La gerencia de La Hipotecaria CF estima actualizar y revisar constantemente la proyección realizada y así determinar si en algún momento se puede razonablemente reconocer o revertir alguna porción del impuesto diferido.

#### NOTA 4 – Materialidad

La administración de La Hipotecaria CF determinó la importancia relativa de las cifras al presentar los estados financieros de acuerdo con su función o naturaleza. Es decir, si una partida concreta careciese de relativa importancia, se agregará con otras partidas, esto, dado que no es necesario que el La Hipotecaria CF proporcione una revelación específica requerida por una NCIF, cuando la información carece de importancia relativa.

#### NOTA 5 - 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 un 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, pacífica y caribe, ver detalle de la cartera en la Nota 7.3 – Cartera de créditos, neta de provisión “detalle de cartera de créditos por zona geográfica”.

La Hipotecaria CF dispuso los recursos al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 así:

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022	Variación \$	Variación %
<b>Activos</b>				
Efectivo	\$ 26.543.676	\$ 51.177.595	\$ (24.633.919)	(48%)
Inversiones	19.743.861	17.634.630	2.109.231	12%
Cartera de créditos	340.034.378	336.399.845	3.634.533	1%
Otras cuentas por cobrar	606.013	577.304	28.709	5%
Activos por impuestos corrientes	5.066.679	4.330.759	735.920	17%
Activos Materiales	3.519.746	3.900.832	(381.086 )	(10%)
Impuesto diferido	724.523	861.172	(136.649)	(16%)
Otros activos	243.046	124.827	118.219	95%
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 396.481.922</b>	<b>\$ 415.006.964</b>	<b>\$ (18.525.042)</b>	<b>(4%)</b>
<b>Pasivo</b>				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 312.895.356	\$ 332.646.704	\$ (19.751.348)	(6%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	949.199	1.348.417	(399.218)	(30%)
Beneficios a empleados	295.591	397.616	(102.025)	(26%)
Otros pasivos	1.670.282	1.838.356	(168.074)	(9%)
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 315.810.428</b>	<b>\$ 336.231.093</b>	<b>\$ (20.420.665)</b>	<b>(6%)</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 80.671.494</b>	<b>\$ 78.775.871</b>	<b>\$ 1.895.623</b>	<b>2%</b>

Los activos de La Hipotecaria CF disminuyeron un 4% equivalente a \$18.525.042 pasando de \$415.006.964 en diciembre de 2022 a \$396.481.922 al 30 de junio de 2023, principalmente por la disminución del efectivo en \$24.633.919 generado por el prepago de algunas obligaciones financieras y el pago de los vencimientos de bonos y CDT's de acuerdo a las condiciones pactadas de cada instrumento.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$336.231.093 en diciembre de 2022 a \$315.810.428 en junio de 2023, con una disminución de \$20.420.665 y un efecto porcentual del 6%. Esta variación se origina principalmente por el prepago de algunas obligaciones financieras con bancos nacionales (Ver nota 7.12).

El patrimonio a junio de 2023 fue de \$80.671.494 con un crecimiento del 2% frente a diciembre de 2022 por un valor de \$1.895.623.

La información por segmentos por los semestres terminados al 30 de junio de 2023 y 2022:

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>30 de junio 2022</b>	<b>Variación \$</b>	<b>Variación %</b>
Ingresos por intereses	\$ 17.721.038	\$ 16.252.164	\$ 1.468.874	9%
Ingresos actividades ordinarias	<b>\$ 17.721.038</b>	<b>\$ 16.252.164</b>	<b>\$ 1.468.874</b>	<b>9%</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	820.916	739.650	81.266	11%
Gastos operacionales	(21.970.272)	(12.188.446)	(9.781.826)	80%
Resultado operacional	<b>\$ (3.428.318)</b>	<b>\$ 4.803.368</b>	<b>\$ (8.231.686)</b>	<b>(171%)</b>
Otros ingresos	11.623.049	6.984.505	4.638.544	66%
Otros gastos	(6.880.802)	(6.342.220)	(538.582)	8%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	<b>\$ 1.313.929</b>	<b>\$ 5.445.653</b>	<b>\$ (4.131.724)</b>	<b>(76%)</b>
Gasto de impuesto de renta	(504.005)	(900.645)	396.640	(44%)
Resultados del periodo	<b>\$ 809.924</b>	<b>\$ 4.545.008</b>	<b>\$ (3.735.084)</b>	<b>(82%)</b>

Al 30 de junio de 2023 se generó un resultado del periodo de \$809.924 que, frente al mismo periodo en 2022, presentó una disminución en el resultado operacional del 171% y en el resultado del periodo una disminución del 82% con una variación absoluta de \$3.735.084. La disminución es generada principalmente por el aumento en los intereses de los CDT's y las obligaciones financieras, debido al aumento en las tasas de interés, el incremento de las captaciones y el desembolso de nuevas líneas de crédito.

Los otros ingresos tuvieron un crecimiento de \$4.638.544 equivalente al 66% principalmente por el incremento en el reajuste de UVR por los nuevos créditos desembolsados bajo este sistema de amortización y el aumento porcentual de la UVR (Ver nota 7.19).

#### **NOTA 6 - 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).



- ✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los activos financieros:
- Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a valor razonable, como son los Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA y los Títulos de Tesorería - TES, 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.  
  
El precio de cotización usado es el suministrado 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.
  - Para el portafolio de inversiones en títulos participativos medidos a valor razonable, como son los fondos de inversión colectiva, el valor razonable corresponde al valor de la unidad multiplicado por el número de unidades de participación en cada fondo, informado por el correspondiente administrador.
  - 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 junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.
  - Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a costo amortizado por valor de \$2.158.098, correspondientes a los Títulos de Solidaridad – TDS, al 30 de junio de 2023 tienen un valor razonable de \$2.198.590 se clasifican en el nivel 2 de jerarquía. Su valor razonable está 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:
- Para los Certificados de Depósito a Término y los bonos ordinarios e hipotecarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
  - 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 2023 y el año 2022 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

#### **NOTA 7 – 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 junio de 2023 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2022.

##### **7.1 Efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo:

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Depósitos en bancos (1)	\$ 20.490.011	\$ 31.885.353
Depósitos en el Banco de la República (2)	6.051.665	19.290.242
Caja	2.000	2.000
<b>Total efectivo</b>	<b>\$ 26.543.676</b>	<b>\$ 51.177.595</b>

- Los depósitos en bancos presentan una disminución de \$11.395.342 equivalente al 36%, el cual se genera principalmente por los prepagos y pagos de cuotas de las obligaciones financieras (Ver nota 7.12).
- La disminución se origina principalmente por los traslados realizados a los depósitos en bancos y al pago los vencimientos de CDT's.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$5.158.460 y \$4.928.703 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

## 7.2 Activos financieros de inversión

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

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 1.709.305	\$ 1.239.115
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	3.057.141	2.663.624
TDA-Clase B	2.992.016	2.796.643
Total títulos negociables	<b>7.758.462</b>	<b>6.699.382</b>
<b>Inversiones disponibles para la venta</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	9.827.300	8.707.000
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<b>9.827.300</b>	<b>8.707.000</b>
<b>Inversiones para mantener hasta el vencimiento</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (4)	2.158.099	2.228.248
<b>Total títulos para mantener hasta el vencimiento</b>	<b>2.158.099</b>	<b>2.228.248</b>
Total activos financieros de inversión	<b>\$ 19.743.861</b>	<b>\$ 17.634.630</b>

- (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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	<b>30 de junio 2023</b>			<b>31 de diciembre 2022</b>		
	<b>No. Unidades</b>	<b>Valor Unidad (*)</b>	<b>Total</b>	<b>No. Unidades</b>	<b>Valor Unidad (*)</b>	<b>Total</b>
Servivalores GNB Sudameris S.A	171.353	4.717	\$ 808.228	178.422	4.402	\$ 785.360
Alianza Fiduciaria	5.018	179.580	901.076	2.739	165.664	453.755
	<b>176.371</b>		<b>\$ 1.709.304</b>	<b>181.161</b>		<b>\$ 1.239.115</b>

(\*) Valor de la unidad en pesos

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

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Saldo inicial	\$ 1.239.115	\$ 936.328
Aumentos provenientes de efectivo	176.900.000	161.965.804
Retiros con destino a efectivo	(177.050.000)	(161.765.804)
Rendimientos (*)	664.653	107.572
Retenciones	(44.464)	(4.785)
	<b>470.189</b>	<b>302.787</b>
Saldo final	<b>\$ 1.709.304</b>	<b>\$ 1.239.115</b>

(\*) El aumento corresponde principalmente a los rendimientos generados por los saldos disponibles diariamente durante el trimestre en los fondos.

- ✓ Los Fondos de Inversión Colectiva no son considerados equivalentes de efectivo ya que, aunque son carteras colectivas abiertas, igual se deben seguir los reglamentos de cada uno de los fondos referentes a montos máximos y mínimos de saldos diarios, de retiros y adiciones para poder realizar las transacciones.
- (2) El aumento corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridos como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera, los cuales tienen relación con el aumento de los depósitos recibidos de clientes en CDT's, (Ver nota 7.13).
- (3) El aumento corresponde a la valoración positiva por el aumento en los precios de mercado de estos Títulos de tesorería TES. Durante lo corrido del 2023 no se realizó ninguna transacción con estos títulos.
- (4) La disminución corresponde a la variación por valoración a costo amortizado de los Títulos De Solidaridad – TDS en la fecha de corte.

El 28 de mayo de 2023 vencía el primer título por un nominal de \$1.707.600 el cual de acuerdo a la instrucción del Ministerio de Hacienda y crédito público se prorrogó por 1 año adicional con vencimiento el 28 de mayo de 2024 a una tasa del 11,38%.

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadores de riesgo independientes al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022:

<b>Calificación</b>	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 18.034.556	\$ 16.395.515
Grado de inversión	1.709.305	1.239.115
<b>Total calificación</b>	<b>\$ 19.743.861</b>	<b>\$ 17.634.630</b>

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 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.

### 7.3 Cartera de créditos, neto de provisión

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

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
<b>Cartera de vivienda (1)</b>	<b>\$ 305.027.745</b>	<b>\$ 296.303.701</b>
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.722.148	1.634.173
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (2)	4.501.533	4.612.047
<b>Cartera de consumo</b>	<b>40.472.652</b>	<b>44.779.333</b>
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	407.015	392.784
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (2)	2.051.001	2.217.476
<b>Total cartera bruta</b>	<b>354.182.094</b>	<b>349.939.514</b>
Menos provisión cartera, intereses y otros conceptos	(13.526.629)	(12.845.554)
Menos: provisión alivios (2)	(621.087)	(694.115)
<b>Total cartera de crédito neta de provisión</b>	<b>\$ 340.034.378</b>	<b>\$ 336.399.845</b>

- (1) El aumento por \$8.724.044, corresponde principalmente a los nuevos desembolsos de cartera y al aumento de la UVR.
- (2) La disminución neta por \$276.989, corresponde a los pagos que han realizado los clientes a las cuentas por cobrar creadas por la aplicación de los alivios otorgados en la emergencia sanitaria por el Covid-19 y en el desarrollo del PAD que funcionó hasta el 31 de agosto de 2021.

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

<b>30 de junio 2023</b>			
	<b>Cuentas por cobrar capital</b>	<b>Cuentas por cobrar intereses</b>	<b>Cuentas por cobrar otros</b>
<b>Alivios de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 853.308	\$ 2.742.008	\$ 231.753
Créditos de vivienda – B	58.805	214.388	16.616
Créditos de vivienda – C	31.317	114.767	9.593
Créditos de vivienda – D	17.505	103.894	7.862
Créditos de vivienda – E	11.952	81.604	6.161
	<u>972.887</u>	<u>3.256.661</u>	<u>271.985</u>
Provisión	(20.612)	(316.038)	(42.471)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 952.275</b>	<b>\$ 2.940.623</b>	<b>\$ 229.514</b>
<b>Alivios de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	\$ 313.043	\$ 1.103.138	\$ 67.831
Créditos de consumo – B	13.232	31.067	1.477
Créditos de consumo – C	53.791	243.861	16.058
Créditos de consumo – D	35.978	153.533	9.547
Créditos de consumo – E	3238	4974	233
	<u>419.282</u>	<u>1.536.573</u>	<u>95.146</u>
Provisión	(37.224)	(192.179)	(12.563)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 382.058</b>	<b>\$ 1.344.394</b>	<b>\$ 82.583</b>
<b>Total alivios cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 1.334.333</b>	<b>\$ 4.285.017</b>	<b>\$ 312.097</b>

<b>31 de diciembre 2022</b>			
	<b>Cuentas por cobrar capital</b>	<b>Cuentas por cobrar intereses</b>	<b>Cuentas por cobrar otros</b>
<b>Alivios de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 821.698	\$ 2.478.185	\$ 212.339
Créditos de vivienda – B	129.379	568.091	43.830
Créditos de vivienda – C	37.449	176.148	14.670
Créditos de vivienda – D	5.297	58.321	4.005
Créditos de vivienda – E	7.788	51.184	3.663
	<u>1.001.611</u>	<u>3.331.929</u>	<u>278.507</u>
Provisión	(19.498)	(359.538)	(68.292)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 982.113</b>	<b>\$ 2.972.391</b>	<b>\$ 210.215</b>
<b>Alivios de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	336.917	1.113.501	68.574
Créditos de consumo – B	34.542	214.241	11.479
Créditos de consumo – C	51.228	194.081	14.050
Créditos de consumo – D	30.090	137.936	7.657
Créditos de consumo – E	529	2603	48
	<u>453.306</u>	<u>1.662.362</u>	<u>101.808</u>
Provisión	(33.480)	(201.752)	(11.555)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 419.826</b>	<b>\$ 1.460.610</b>	<b>\$ 90.253</b>
<b>Total alivios cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 1.401.939</b>	<b>\$ 4.433.001</b>	<b>\$ 300.468</b>

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

<b>30 de junio 2023</b>			
	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros</b>
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 284.217.839	\$ 1.208.713	\$ 148.575
Créditos de vivienda – B	10.641.357	35.724	22.610
Créditos de vivienda – C	3.695.495	13.836	18.395
Créditos de vivienda – D	2.745.822	13.094	13.241
Créditos de vivienda – E	3.727.232	169.837	78.123
	<u>305.027.745</u>	<u>1.441.204</u>	<u>280.944</u>
Provisión	(8.269.862)	(265.499)	(148.497)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 296.757.883</b>	<b>\$ 1.175.705</b>	<b>\$ 132.447</b>

	Capital	Intereses	Otros
<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	33.218.281	237.376	24.121
Créditos de consumo – B	1.283.868	27.162	1.878
Créditos de consumo – C	2.715.475	21.683	5.477
Créditos de consumo – D	2.770.612	41.667	12.060
Créditos de consumo – E	484.416	18.625	16.966
	<b>40.472.652</b>	<b>346.513</b>	<b>60.502</b>
Provisión	(4.708.196)	(97.897)	(36.678)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>35.764.456</b>	<b>248.616</b>	<b>23.824</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 332.522.339</b>	<b>\$ 1.424.321</b>	<b>\$ 156.271</b>

	31 de diciembre 2022		
	Capital	Intereses	Otros
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 276.616.349	\$ 1.158.691	\$ 138.261
Créditos de vivienda – B	10.162.820	43.608	16.686
Créditos de vivienda – C	4.518.601	21.232	20.611
Créditos de vivienda – D	1.857.643	10.177	8.834
Créditos de vivienda – E	3.148.288	149.812	66.261
	<b>296.303.701</b>	<b>1.383.520</b>	<b>250.653</b>
Provisión	(7.822.287)	(255.053)	(124.743)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 288.481.414</b>	<b>\$ 1.128.467</b>	<b>\$ 125.910</b>

<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	37.154.268	254.705	24.528
Créditos de consumo – B	2.335.091	33.620	2.706
Créditos de consumo – C	2.720.015	14.816	4.969
Créditos de consumo – D	2.135.902	21.151	7.826
Créditos de consumo – E	434.057	14.520	13.943
	<b>44.779.333</b>	<b>338.812</b>	<b>53.972</b>
Provisión	(4.552.854)	(62.256)	(28.361)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>40.226.479</b>	<b>276.556</b>	<b>25.611</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 328.707.893</b>	<b>\$ 1.405.023</b>	<b>\$ 151.521</b>

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

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Vivienda - NO VIS	\$ 260.043.221	\$ 259.335.926
Vivienda - VIS	406.209.769	379.200.766
Consumo	68.450.346	72.157.656
	<b>\$ 734.703.336</b>	<b>\$ 710.694.348</b>

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

	30 de junio 2023		
	Garantía idónea	Otras garantías	Total
Cartera de créditos	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 305.027.745	\$ -	\$ 305.027.745
Consumo	39.997.835	474.817	40.472.652
Total cartera neta	<b>\$ 345.025.580</b>	<b>\$ 474.817</b>	<b>\$ 345.500.397</b>

  

	31 de diciembre 2022		
	Garantía idónea	Otras garantías	Total
Cartera de créditos	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 296.303.701	\$ -	\$ 296.303.701
Consumo	44.171.528	607.805	44.779.333
Total cartera neta	<b>\$ 340.475.229</b>	<b>\$ 607.805</b>	<b>\$ 341.083.034</b>

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

30 de junio 2023			
Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 301.194.704	\$ 39.838.695	\$ 341.033.399
Pensionados	239.350	-	239.350
Rentistas de Capital	839.961	114.154	954.115
Independientes	2.753.730	519.803	3.273.533
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 305.027.745</b>	<b>\$ 40.472.652</b>	<b>\$ 345.500.397</b>

  

31 de diciembre 2022			
Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 292.389.370	\$ 44.041.775	\$ 336.431.145
Pensionados	244.209	-	244.209
Rentistas de Capital	852.308	139.359	991.667
Independientes	2.817.814	598.199	3.416.013
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 296.303.701</b>	<b>\$ 44.779.333</b>	<b>\$ 341.083.034</b>

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

30 de junio 2023			
Zona Geográfica	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 296.482.293	\$ 39.719.861	\$ 336.202.154
Región Pacífica	6.268.670	548.750	6.817.420
Región Caribe	2.276.782	204.041	2.480.823
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 305.027.745</b>	<b>\$ 40.472.652</b>	<b>\$ 345.500.397</b>

  

31 de diciembre 2022			
Zona Geográfica	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 289.520.072	\$ 44.042.148	\$ 333.562.220
Región Pacífica	5.150.377	537.812	5.688.189
Región Caribe	1.633.252	199.373	1.832.625
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 296.303.701</b>	<b>\$ 44.779.333</b>	<b>\$ 341.083.034</b>

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

30 de junio 2023						
Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	>10 años	Total
Vivienda	\$ 83.545.105	\$ 99.974.857	\$ 72.540.709	\$ 48.499.042	\$ 468.032	\$ 305.027.745
Consumo	7.409.086	10.726.837	20.203.560	1.755.964	377.205	40.472.652
<b>Total cartera bruta</b>	<b>\$ 90.954.191</b>	<b>\$ 110.701.694</b>	<b>\$ 92.744.269</b>	<b>\$ 50.255.006</b>	<b>\$ 845.237</b>	<b>\$ 345.500.397</b>

  

31 de diciembre 2022						
Cartera de créditos	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	>10 años	Total
Vivienda	\$ 103.973.246	\$ 96.788.759	\$ 54.233.998	\$ 41.182.279	\$ 125.419	\$ 296.303.701
Consumo	11.257.869	15.391.039	16.771.829	1.313.116	45.480	44.779.333
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 115.231.115</b>	<b>\$ 112.179.798</b>	<b>\$ 71.005.827</b>	<b>\$ 42.495.395</b>	<b>\$ 170.899</b>	<b>\$ 341.083.034</b>

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

	Consumo	Vivienda	Total
Movimiento provisión cartera de créditos			
Saldo al inicial del periodo 01 de enero de 2022	\$ (4.858.288)	\$ (6.423.172)	\$ (11.281.460)
Recuperaciones (1)	1.329.846	741.359	2.071.205
Castigos	2.366.193	-	2.366.193
Incrementos	(3.390.605)	(2.140.474)	(5.531.079)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	\$ (4.552.854)	\$ (7.822.287)	\$ (12.375.141)
Recuperaciones	585.196	723.652	1.308.848
Castigos	811.129	-	811.129
Incrementos	(1.551.667)	(1.171.227)	(2.722.894)
Saldo al final del periodo 30 de junio de 2023	\$ (4.708.196)	\$ (8.269.862)	\$ (12.978.058)

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

	Consumo	Vivienda	Total
Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar			
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2022	\$ (451.916)	\$ (767.396)	\$ (1.219.312)
Recuperaciones	176.523	161.045	337.568
Castigos	374.671	-	374.671
Incrementos	(436.682)	(220.773)	(657.455)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	\$ (337.404)	\$ (827.124)	\$ (1.164.528)
Recuperaciones	29.940	195.768	225.708
Castigos	81.087	-	81.087
Incrementos	(150.164)	(161.761)	(311.925)
Saldo al final del periodo 30 de junio de 2023	\$ (376.541)	\$ (793.117)	\$ (1.169.658)

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

		30 de junio 2023					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda		\$ 739.087	\$ 80.255	\$ 9.216	\$ 146.063	\$ 80.040	\$ 9.180
Consumo		468.804	5.690	859	305.571	5.690	857
		<b>\$ 1.207.891</b>	<b>\$ 85.945</b>	<b>\$ 10.075</b>	<b>\$ 451.634</b>	<b>\$ 85.730</b>	<b>\$ 10.037</b>
		31 de diciembre 2022					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda		\$ 747.042	\$ 79.769	\$ 7.742	\$ 116.805	\$ 79.075	\$ 7.696
Consumo		515.561	2.561	293	325.444	2.356	255
		<b>\$ 1.262.603</b>	<b>\$ 82.330</b>	<b>\$ 8.035</b>	<b>\$ 442.249</b>	<b>\$ 81.431</b>	<b>\$ 7.951</b>

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

		30 de junio 2023						
		Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo								
Créditos de consumo – B	1	\$ 18.863	\$ 313	\$ 15	\$ 4.617	\$ 313	\$ 15	
Créditos de consumo – C	4	18.235	293	25	7.981	293	25	
Créditos de consumo – D	6	431.593	5.083	815	292.926	5084	816	
Créditos de consumo – E	1	113	1	4	47	-	1	
	12	468.804	5.690	859	305.571	5.690	857	
Vivienda								
Créditos de vivienda – A	4	119.051	218	49	2.381	3	13	
Créditos de vivienda – B	1	26.814	152	11	1.126	152	11	
Créditos de vivienda – C	1	87.144	2	62	9.586	2	62	
Créditos de vivienda – D	3	239.144	160	489	50.220	161	489	
Créditos de vivienda – E	2	266.934	79.723	8605	82.750	79.722	8605	
	11	739.087	80.255	9.216	146.063	80.040	9.180	
	<b>23</b>	<b>\$ 1.207.891</b>	<b>\$ 85.945</b>	<b>\$ 10.075</b>	<b>\$ 451.634</b>	<b>\$ 85.730</b>	<b>\$ 10.037</b>	

	31 de diciembre 2022						
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
<b>Consumo</b>							
Créditos de consumo – B	2	\$ 55.434	\$ 160	\$ 38	\$ 9.287	\$ 29	\$ 6
Créditos de consumo – C	4	19.906	20	7	8.463	11	4
Créditos de consumo – D	6	439.853	2.366	233	307.537	2301	231
Créditos de consumo – E	1	368	15	15	157	15	14
	<u>13</u>	<u>515.561</u>	<u>2.561</u>	<u>293</u>	<u>325.444</u>	<u>2.356</u>	<u>255</u>
<b>Vivienda</b>							
Créditos de vivienda – A	5	190.415	755	56	3.808	60	10
Créditos de vivienda – B	1	25.599	131	57	1.075	131	57
Créditos de vivienda – C	3	263.484	233	52	28.983	233	52
Créditos de vivienda – E	2	267.544	78.650	7577	82.939	78.651	7577
	<u>11</u>	<u>747.042</u>	<u>79.769</u>	<u>7.742</u>	<u>116.805</u>	<u>79.075</u>	<u>7.696</u>
	<u>24</u>	<u>\$ 1.262.603</u>	<u>\$ 82.330</u>	<u>\$ 8.035</u>	<u>\$ 442.249</u>	<u>\$ 81.431</u>	<u>\$ 7.951</u>

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

Cartera de créditos	30 de junio 2023		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 739.087	\$ -	\$ 739.087
Consumo	468.804	-	468.804
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 1.207.891</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1.207.891</b>

Cartera de créditos	31 de diciembre 2022		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 747.042	\$ -	\$ 747.042
Consumo	515.561	-	515.561
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 1.262.603</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1.262.603</b>

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

Sector económico	30 de junio 2023		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 739.087	\$ 468.804	\$ 1.207.891
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 739.087</b>	<b>\$ 468.804</b>	<b>\$ 1.207.891</b>

Sector económico	31 de diciembre 2022		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 747.042	\$ 515.561	\$ 1.262.603
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 747.042</b>	<b>\$ 515.561</b>	<b>\$ 1.262.603</b>

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

Zona Geográfica	30 de junio 2023		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 739.087	\$ 468.804	\$ 1.207.891
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 739.087</b>	<b>\$ 468.804</b>	<b>\$ 1.207.891</b>

Zona Geográfica	31 de diciembre 2022		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 747.042	\$ 515.561	\$ 1.262.603
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 747.042</b>	<b>\$ 515.561</b>	<b>\$ 1.262.603</b>

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

	30 de junio 2023				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 4.874.287	\$ 70.796	\$ 435.397	\$ 536.472	\$ 5.916.952
Vivienda	2.783	53	47	-	2.883
	<b>\$ 4.877.070</b>	<b>\$ 70.849</b>	<b>\$ 435.444</b>	<b>\$ 536.472</b>	<b>\$ 5.919.835</b>

  

	31 de diciembre 2022				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 4.339.428	\$ 68.815	\$ 378.146	\$ 474.790	\$ 5.261.179
Vivienda	2.783	53	47	-	2.883
	<b>\$ 4.342.211</b>	<b>\$ 68.868</b>	<b>\$ 378.193</b>	<b>\$ 474.790</b>	<b>\$ 5.264.062</b>

#### 7.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 591.409	\$ 562.795
Anticipos a proveedores (2)	4.060	12.154
Anticipos a empleados	10.544	2.355
	<b>\$ 606.013</b>	<b>\$ 577.304</b>

- (1) El aumento se origina principalmente por la generación de las cuentas por cobrar al Banco de la República por los intereses de los créditos con cobertura FRECH- Mi casa ya. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el valor de estas cuentas por cobrar es de \$568.298 y \$540.718 respectivamente.
- (2) La disminución corresponde principalmente a la legalización de los anticipos realizados a diferentes proveedores por valor de \$8.094.

#### 7.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 11.895	\$ 10.653
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	42.943	23.560
Gastos pagados por anticipado (1)	110.886	4.522
	<b>\$ 165.724</b>	<b>\$ 38.735</b>

- (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.

Los principales valores pendientes por amortizar son por el servicio de asistencia y consultoría anual de IT Consulting por \$30.789, el pago por sostenimiento anual de la Bolsa de Valores por las emisiones por \$32.667, el pago de la calificación nacional de emisoras a Fitch Ratings por \$23.783, la cuota de afiliación anual a Camacol por \$8.772 y otros de menor valor.

**7.6 Activos por impuestos corrientes**

A continuación, se detalla el saldo de activos por impuestos corrientes netos al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Impuesto de renta del periodo corriente	\$ (214.005)	\$ -
Saldo a favor de renta	4.460.120	4.031.671
Retenciones y autorretenciones del periodo	820.564	299.088
<b>Total, activo por impuesto de renta corriente neto</b>	<b>\$ 5.066.679</b>	<b>\$ 4.330.759</b>

**7.7 Activos mantenidos para la venta, neto**

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

	<b>Inmuebles destinados a vivienda</b>
<b>Costo</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ 108.000
Adiciones (1)	331.580
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 439.580
Venta (2)	(118.360)
Saldo final al 30 de junio de 2023	\$ 321.220
<b>Provisión</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (66.600)
Aumento provisión	(46.469)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ (113.069)
Aumento provisión	(54.619)
Disminución provisión por venta (2)	11.836
Saldo final al 30 de junio de 2023	\$ (146.975)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 326.511</b>
Saldo neto al 30 de junio de 2023	<b>\$ 174.245</b>

- (1) Las adiciones corresponden a dos inmuebles recibidos como bienes en dación de pago en el mes de octubre de 2022. Un inmueble corresponde a una casa ubicada en Bogotá y el otro inmueble corresponde a un apartamento ubicado en Madrid Cundinamarca.
- (2) En el mes de mayo de 2023 se realizó la venta del apartamento ubicado en el municipio de Madrid Cundinamarca, la venta fue realizada por valor de \$119.000, y teniendo en cuenta que había sido recibido por \$118.360 generó una utilidad en venta de \$640.

**7.8 Propiedades y equipo, neto**

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipo cómputo</b>	<b>Mejoras en propiedad arrendada</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ 166.784	\$ 1.519.593	\$ 89.405	\$ 1.775.782
Adiciones	228.115	263.310	1.459.956	1.951.381
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	394.899	1.782.903	1.549.361	3.727.163
Adiciones (1)	21.368	56.648	5.523	83.539
Saldo final al 30 de junio de 2023	<b>\$ 416.267</b>	<b>\$ 1.839.551</b>	<b>\$ 1.554.884</b>	<b>\$ 3.810.702</b>

	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipo cómputo</b>	<b>Mejoras en propiedad arrendada</b>	<b>Total</b>
<b>Depreciación</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ (166.784)	\$ (842.102)	\$ (89.405)	\$ (1.098.291)
Depreciación	(13.339)	(228.455)	(71.285)	(313.079)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	(180.123)	(1.070.557)	(160.690)	(1.411.370)
Depreciación	(12.440)	(118.771)	(73.274)	(204.485)
Saldo final al 30 de junio de 2023	(192.563)	(1.189.328)	(233.964)	(1.615.855)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 214.776</b>	<b>\$ 712.346</b>	<b>\$ 1.388.671</b>	<b>\$ 2.315.793</b>
Saldo neto a 30 de junio de 2023	<b>\$ 223.704</b>	<b>\$ 650.223</b>	<b>\$ 1.320.920</b>	<b>\$ 2.194.847</b>

- 1) Las adiciones corresponden a las nuevas compras de equipos de cómputo, muebles y todas las mejoras que han sido activadas por la apertura y adecuación de la nueva oficina de La Hipotecaria.

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

## 7.9 Activos por derecho de uso, neto

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	<b>Arrendamientos</b>
<b>Derechos de uso</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ 651.952
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(651.952)
Reconocimiento nuevas oficinas (2)	1.384.380
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 1.384.380</b>
Saldo final al 30 de junio de 2023	<b>\$ 1.384.380</b>
<b>Depreciación</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (510.245)
Depreciación con cargo a resultados	(210.894)
Ajuste por entrega de oficinas (1)	595.287
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ (125.852)</b>
Depreciación con cargo a resultados	(107.874)
Saldo final al 30 de junio de 2023	<b>\$ (233.726)</b>
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 1.258.528</b>
Saldo final al 30 de junio de 2023	<b>\$ 1.150.654</b>

- (1) En el mes de junio de 2022 se realizó la entrega de las oficinas 210, 211, 213, 214, 215, 216, ubicadas en la Cra. 13 No. 93-40 de la ciudad de Bogotá debido al traslado de las oficinas a una nueva ubicación.
- (2) Corresponde al reconocimiento del derecho de uso de las nuevas oficinas de La Hipotecaria CF ubicadas en la Calle 26 No. 85B-09 Locales 201 y 202 en la ciudad de Bogotá. El contrato es con el tercero Inversiones RMR 26 y va hasta el 14 de octubre de 2028.

**7.10 Intangibles, neto**

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	<b>Estudios y proyectos</b>
<b>Costo</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ 400.515
Adiciones	39.661
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 440.176</b>
Adiciones (1)	24.414
Saldo final al 30 de junio de 2023	<b>\$ 464.590</b>
<b>Amortización</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (316.184)
Amortización	(37.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ (354.084)</b>
Amortización	(33.184)
Saldo final al 30 de junio de 2023	<b>\$ (387.268)</b>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 86.092</b>
Saldo neto al 30 de junio de 2023	<b>\$ 77.322</b>

- (1) Las adiciones corresponden al servicio de consultoría de It consulting por valor de \$24.414, referente a los desarrollos en el aplicativo IT Report por adecuaciones o nuevos requerimientos en los reportes regulatorios para su transmisión a la Superintendencia financiera de Colombia.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

**7.11 Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce basado en la mejor estimación de la administración tanto del impuesto de renta corriente como del impuesto de renta diferido.

La tasa efectiva de tributación de la Hipotecaria respecto de operaciones continuas para el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 es del 38,36% y 16,54% respectivamente.

El aumento la tasa efectiva de tributación de un semestre a otro en 21,82 puntos porcentuales corresponde principalmente a los siguientes factores:

- ✓ Al 30 de junio de 2023, la Hipotecaria reconoce una recuperación de impuesto de renta de periodos anteriores de (\$133.288), mientras que para el mismo periodo del año 2022 fue un gasto por el mismo concepto de \$33.328, con ocasión a la presentación de la declaración de renta, por consiguiente, se genera una disminución en la tasa efectiva semestral de (10,79) puntos porcentuales.
- ✓ Para los seis meses terminados al 30 de junio 2023, la Compañía descarga el impuesto diferido activo que tenía constituido por concepto de créditos fiscales, considerando que los mismos fueron utilizados en su totalidad en la declaración de renta del año 2022 y el impuesto diferido pasivo que tenía sobre el saldo a favor de renta, por lo tanto, se genera un aumento en la tasa efectiva semestral de 45,98 puntos porcentuales.
- ✓ A junio de 2023 se reconocieron rentas exentas por intereses de cartera de vivienda de interés social VIS por \$758.928, mientras que para el mismo periodo del año 2022 fue de \$2.139.302, lo que generó una disminución en la tasa efectiva de un semestre a otro de (6,47) puntos porcentuales.
- ✓ Al 30 de junio de 2023 se presenta un mayor valor de ingresos no gravados respecto al mismo periodo del año 2022, principalmente por aprovechamientos y recuperaciones de costos y gastos, lo que genera una disminución en la tasa efectiva de un semestre a otro de (7,50) puntos porcentuales.

- ✓ Para el trimestre terminado al 30 de junio de 2023, no se genera tasa efectiva de tributación considerando que la Hipotecaria generó pérdida contable, sin embargo, el gasto por impuesto a las ganancias de \$84.005, corresponde a la recuperación de impuesto de renta de periodos anteriores de (\$133.288), al gasto por impuesto de renta corriente del periodo de \$54.005 y la actualización del impuesto diferido activo principalmente por créditos fiscales y propiedad planta y equipo, lo generó un gasto por impuesto diferido neto de \$163.288.
- ✓ La tasa efectiva de tributación respecto de operaciones continuas para el periodo de tres meses terminados al 30 de junio de 2022 es de 16.87%, la cual, presenta una disminución de (18,13) puntos porcentuales frente a la tasa nominal del 35%, principalmente por el reconocimiento de las rentas exentas de vivienda de interés social VIS y el descuento tributario del 50% del impuesto de industria y comercio, lo que generó una disminución en la tasa efectiva del trimestre de (17,20) puntos porcentuales.

Por lo anterior, la tasa efectiva del trimestre terminado a junio de 2022 no es comparativa con el trimestre del año 2023.

### 7.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

30 de junio 2023					
Entidad	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Fondos de Impacto	\$ 92.199.218	\$ 906.621	\$ (407.002)	\$ (30.569)	\$ 92.668.268
Bancos comerciales	26.250.000	211.049	-	117.336	26.578.385
	<b>\$ 118.449.218</b>	<b>\$ 1.117.670</b>	<b>\$ (407.002)</b>	<b>\$ 86.767</b>	<b>\$ 119.246.653</b>

31 de diciembre 2022					
Entidad	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Fondos de Impacto	\$ 98.088.313	\$ 730.846	\$ (501.630)	\$ (26.160)	\$ 98.291.369
Bancos comerciales	49.804.348	617.992	-	50.251	50.472.591
	<b>\$ 147.892.661</b>	<b>\$ 1.348.838</b>	<b>\$ (501.630)</b>	<b>\$ 24.091</b>	<b>\$ 148.763.960</b>

- Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses, a excepción de las obligaciones con Symbiotics y Micro Small & Medium enterprices bonds. sobre los cuales se generaron costos de otorgamiento referentes a comisiones y honorarios legales para su desembolso.
- Durante el año 2023 se han pagado \$50.689.603 de capital y \$6.945.428 por los intereses de las obligaciones según las condiciones pactadas.
- Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido todos los covenants establecidos en el desembolso de las obligaciones de Symbiotics y Micro Small & Medium enterprices bonds S.A., 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
- El capital de las obligaciones financieras presenta una disminución neta de \$29.443.443, principalmente por los pagos realizados a las obligaciones de acuerdo a las condiciones pactadas y a la cancelación anticipada de algunas líneas de crédito.

Durante el año 2023 se han adquirido nuevas obligaciones financieras así:

Entidad	30 de junio 2023	Comisión de desembolso	Neto efectivo desembolsado	Fecha desembolso
Fondos de impacto	\$ 2.423.750	\$ 21.683	\$ 2.402.067	28-feb-2023
	3.648.750	45.466	3.603.284	28-feb-2023
	4.173.660	-	4.173.660	14-jun-2023
Bancos comerciales	6.000.000	-	6.000.000	30-may-2023
	5.000.000	-	5.000.000	25-may2023
<b>Total</b>	<b>\$ 21.246.160</b>	<b>\$ 67.149</b>	<b>\$ 21.179.011</b>	

**7.13 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado**

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

<b>30 de junio 2023</b>					
<b>Desmaterializados</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.017.076	\$ 665.811	\$ (1.525)	\$ (2.008)	\$ 5.679.354
Emitidos entre 6-12 meses	110.251.946	3.164.684	(221.447)	(259.022)	112.936.161
Emitidos entre 12-18 meses	37.767.974	770.840	(192.391)	(45.107)	38.301.316
Emitidos superior a 18 meses	4.472.145	131.876	(16.598)	(12.933)	4.574.490
	<b>\$ 157.509.141</b>	<b>\$ 4.733.211</b>	<b>\$ (431.961)</b>	<b>\$ (319.070)</b>	<b>\$ 161.491.321</b>

  

<b>31 de diciembre 2022</b>					
<b>Desmaterializados</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
Emitidos menos de 6 meses	\$ 6.697.710	\$ 335.823	\$ (10.876)	\$ (26.749)	\$ 6.995.908
Emitidos entre 6-12 meses	107.351.972	2.619.367	(198.024)	(190.664)	109.582.651
Emitidos entre 12-18 meses	22.907.514	555.267	(31.877)	(98.876)	23.332.028
Emitidos superior a 18 meses	3.782.684	62.838	(8.429)	(19.651)	3.817.442
	<b>\$ 140.739.880</b>	<b>\$ 3.573.295</b>	<b>\$ (249.206)</b>	<b>\$ (335.940)</b>	<b>\$ 143.728.029</b>

Al 30 de junio de 2023 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 168 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 4,7% y el 19%.

**7.14 Bonos a costo amortizado**

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

<b>30 de junio 2023</b>					
<b>Bonos</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
Bonos ordinarios BID (1)	\$ 32.000.000	\$ 44.729	\$ (217.151)	\$ (77.911)	\$ 31.749.667
Bonos hipotecarios – Banco LH (2)	500.000	8.507	(95.294)	(5.498)	407.715
	<b>\$ 32.500.000</b>	<b>\$ 53.236</b>	<b>\$ (312.445)</b>	<b>\$ (83.409)</b>	<b>\$ 32.157.382</b>

  

<b>31 de diciembre 2022</b>					
<b>Bonos</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
Bonos ordinarios BID	\$ 40.000.000	\$ 55.912	\$ (220.096)	\$ (66.850)	\$ 39.768.966
Bonos hipotecarios – Banco LH	500.000	8.507	(118.726)	(4.032)	385.749
	<b>\$ 40.500.000</b>	<b>\$ 64.419</b>	<b>\$ (338.822)</b>	<b>\$ (70.882)</b>	<b>\$ 40.154.715</b>

- (1) Durante el año 2023 se han pagado \$8.000.000 de capital y \$1.195.100 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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

- (2) El 21 de enero de 2022 se realizó la emisión de Bonos Hipotecarios por valor de \$500.000 los cuales fueron adquiridos por Banco La Hipotecaria de Panamá. Esta emisión se realizó en pesos y paga intereses trimestrales a una tasa de interés del 8.75% EA. La serie es por 3 años con vencimiento el 21 de enero de 2025. El pago de capital es al vencimiento. Durante el año 2023 se han pagado \$21.113 por intereses trimestrales de acuerdo con las condiciones pactadas.

**7.15 Pasivos por derecho de uso**

Los siguientes son los saldos de los pasivos por derecho de uso al:

	<u>Arrendamientos</u>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ 793.397
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(96.867)
Reconocimiento nuevas oficinas (2)	1.384.380
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 2.080.910</u>
Saldo final al 30 de junio de 2023	<u>\$ 2.080.910</u>
<b>Pago del pasivo por arrendamiento</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ (608.178)
Pago del pasivo	(178.838)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	(787.016)
Pago del pasivo	(83.128)
Saldo final al 30 de junio de 2023	<u>\$ (870.144)</u>
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2022</b>	<b><u>\$ 1.293.894</u></b>
<b>Saldo final al 30 de junio de 2023</b>	<b><u>\$ 1.210.766</u></b>

- (1) En el mes de junio de 2022 se realizó la entrega de las oficinas 210, 211, 213, 214, 215, 216, ubicadas en la Cra. 13 No. 93-40 de la ciudad de Bogotá debido al traslado de las oficinas a una nueva ubicación.
- (2) Corresponde al reconocimiento del derecho de uso de las nuevas oficinas de La Hipotecara CF ubicadas en la Calle 26 No. 85B-09 Locales 201 y 202 en la ciudad de Bogotá. El contrato es con el tercero Inversiones RMR 26 y va hasta el 14 de octubre de 2028.

Durante lo corrido del año 2023, no se ha presentado ninguna modificación a los contratos de arrendamiento, los contratos tienen las mismas condiciones y características iniciales.

**7.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

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

	<u>30 de junio</u>	<u>31 de diciembre</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Diversas (1)	\$ 178.854	\$ 127.911
Retenciones y aportes nómina	84.790	90.663
Seguros (2)	29.756	46.375
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	655.799	1.083.468
	<b><u>\$ 949.199</u></b>	<b><u>\$ 1.348.417</u></b>

- (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 2023, 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.
- (3) Al 30 de junio de 2023 corresponde a comisiones corrientes por colocaciones de CDT's que fueron generadas en las aperturas y que están pendientes de facturación por parte de los comisionistas para su pago por \$384.783, rubros por servicios recurrentes que fueron prestados y se encuentran pendientes de facturación para efectuar su pago por \$270.241 y otras cuentas por pagar por menor valor de \$775.

**7.17 Otros pasivos no financieros**

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

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
<b>Pasivos no financieros</b>		
Impuestos (1)	\$ 287.757	\$ 385.188
Diversos (2)	37.179	27.937
Intereses créditos reestructurados	85.573	82.330
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<b>\$ 410.516</b>	<b>\$ 495.462</b>

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

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Autorretenciones por pagar	\$ 86.406	\$ 94.755
Retención en la fuente	31.605	46.653
Impuesto de industria y comercio	107.383	113.419
Retención de IVA e IVA generado	59.674	126.367
Retención de ICA	2.689	3.994
	<b>\$ 287.757</b>	<b>\$ 385.188</b>

(2) Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$37.179 y \$27.937 respectivamente.

**7.18 Patrimonio**

El siguiente es el saldo del patrimonio:

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</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 y pagado	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>\$ 33.285.715</b>

(1) Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$1.000 pesos cada una.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	<b>No.Acciones</b>	<b>%</b>	<b>Capital</b>	<b>Prima</b>	<b>Total</b>
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
	<b>33.285.715</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>\$ 37.714.290</b>	<b>\$ 71.000.005</b>

(\*) Por el periodo comprendido del al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se presentó una variación en la composición accionaria.

**Reserva Legal:** De acuerdo con el Acta No. 21 del 31 de marzo de 2023, la Asamblea general de accionistas determinó la constitución de la reserva legal normativa por valor de \$614.207 para un valor total de \$969.213.

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

	ORI
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (428.824)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(1.189.207)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	<u>\$ (1.618.031)</u>
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	799.059
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	286.640
Saldo al final del periodo 30 de junio de 2023	<u>\$ (532.332)</u>

### 7.19 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	Por los seis meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
	30 de junio 2023	30 de junio 2022	30 de junio 2023	30 de junio 2022
Intereses cartera de créditos				
Créditos de vivienda	\$ 14.561.297	\$ 12.563.058	\$ 7.255.773	\$ 6.378.000
Créditos de consumo	3.069.817	3.612.706	1.486.494	1.774.468
	<u>17.631.114</u>	<u>16.175.764</u>	<u>8.742.267</u>	<u>8.152.468</u>
Intereses de mora cartera de créditos				
Créditos de vivienda	56.271	40.238	26.161	19.584
Créditos de consumo	33.653	36.162	18.274	18.616
	<u>89.924</u>	<u>76.400</u>	<u>44.435</u>	<u>38.200</u>
Total intereses cartera de créditos	<u>17.721.038</u>	<u>16.252.164</u>	<u>8.786.702</u>	<u>8.190.668</u>
Ingresos por comisiones y honorarios	820.916	739.650	412.378	376.234
Valoración de inversiones	1.324.031	441.887	472.043	255.399
Recuperación de provisiones				
Recuperación de provisiones	1.534.557	1.517.130	488.537	529.100
Recuperación cartera castigada	309.094	103.185	144.333	71.377
Total recuperación de provisiones	<u>1.843.651</u>	<u>1.620.315</u>	<u>632.870</u>	<u>600.477</u>
Reajuste de la unidad de valor real UVR (1)	6.816.686	4.422.996	2.829.176	2.297.374
Otros ingresos				
Rendimientos financieros cuentas ahorro	1.346.851	332.293	664.049	272.618
Recobros y recuperaciones	171.456	74.830	166.397	39.343
Ingresos por otros servicios	119.081	87.343	69.105	47.302
Diversos	1.293	4.841	837	3.501
Total otros ingresos	<u>1.638.681</u>	<u>499.307</u>	<u>900.388</u>	<u>362.764</u>
<b>Total Ingresos</b>	<u>\$ 30.165.003</u>	<u>\$ 23.976.319</u>	<u>\$ 14.033.557</u>	<u>\$ 12.082.916</u>

Al 30 de junio de 2023 los ingresos presentan un aumento de \$6.188.684 con respecto al mismo periodo del año 2022 principalmente por el aumento de los intereses de la cartera de créditos en proporción al aumento de la cartera, igualmente se presenta una importante variación en el reajuste por UVR generado por el incremento de la inflación, por los rendimientos de las cuentas de ahorro y la valoración positiva de las inversiones.

- 1) El reajuste por UVR tuvo un aumento de \$3.006.242 principalmente por el aumento en la colocación de cartera en UVR, al 30 de junio de 2023 se tenían 1.475 créditos con valor de capital de \$104.544.043 y al 30 de junio de 2022 se tenían 1.133 créditos con valor de capital de \$69.678.674. Igualmente, el aumento se debe a que la variación año corrido porcentual de la UVR al 30 de junio de 2023 fue de 12,59% y al 30 de junio de 2022 fue de 9,16%.

**7.20 Gastos**

El siguiente es el detalle de los gastos:

	Por los seis meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
	30 de junio 2023	30 de junio 2022	30 de junio 2023	30 de junio 2022
<b>Gastos por intereses y similares</b>				
Intereses depósitos y exigibilidades (1)	\$ 10.879.614	\$ 3.847.908	\$ 5.867.998	\$ 2.162.612
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	49.474	60.671	24.182	12.835
Intereses bonos ordinarios	1.204.270	1.648.492	565.653	822.285
Costo amortizado bonos ordinarios	(12.527)	(13.963)	(3.709)	(7.380)
	<b>\$ 12.120.831</b>	<b>\$ 5.543.108</b>	<b>\$ 6.454.124</b>	<b>\$ 2.990.352</b>
<b>Gasto provisión cartera de créditos</b>				
Cartera de créditos – Consumo	1.701.830	1.834.255	947.128	960.732
Cartera de créditos – Vivienda	1.332.989	1.224.483	751.504	519.385
	<b>\$ 3.034.819</b>	<b>\$ 3.058.738</b>	<b>\$ 1.698.632</b>	<b>\$ 1.480.117</b>
<b>Costos financieros</b>				
Intereses de obligaciones financieras (2)	6.714.162	3.604.924	3.029.040	2.026.409
Intereses por arrendamientos	37.784	6.922	18.581	4.727
Costo amortizado obligaciones financieras	62.676	(25.246)	134.614	(23.996)
	<b>\$ 6.814.622</b>	<b>\$ 3.586.600</b>	<b>\$ 3.182.235</b>	<b>\$ 2.007.140</b>
<b>Gastos de personal</b>				
Sueldos	\$ 1.033.058	\$ 1.048.584	\$ 435.465	\$ 537.224
Salario integral	462.806	313.174	299.735	149.603
Aportes por pensiones	236.981	222.635	112.817	111.677
Cesantías	110.854	101.815	53.188	52.790
Prima legal	111.140	101.465	53.448	52.414
Aportes CCF, ICBF	93.859	87.196	45.715	42.913
Vacaciones	85.979	69.649	30.268	33.196
Otros beneficios a empleados	113.197	101.827	57.054	53.779
Bonificaciones	26.210	244.203	-338.030	83.102
Horas extras	89.758	107.331	43.933	63.191
Aportes de Salud	34.548	35.242	18.030	15.100
Indemnizaciones	36.183	13.664	8.215	7.040
Auxilio de transporte	34.828	31.558	16.427	16.650
Capacitación al personal (3)	16.420	2.454	11.092	320
Intereses sobre cesantías	6.309	5.827	4.602	4.368
Incapacidades	4.595	4.180	1.480	2.695
	<b>\$ 2.496.725</b>	<b>\$ 2.490.804</b>	<b>\$ 853.439</b>	<b>\$ 1.226.062</b>
<b>Gastos generales de administración</b>				
Impuestos y tasas (4)	\$ 1.222.651	\$ 908.005	\$ 659.915	\$ 521.435
Comisiones	705.160	634.503	345.336	344.178
Honorarios	353.501	297.116	171.608	163.948
Seguros	180.000	275.767	90.000	111.438
Contribuciones y afiliaciones (5)	112.863	70.577	45.228	35.076
Arrendamientos	116.273	264.291	65.480	125.144
Mantenimiento y reparaciones	-	930	-	-
Adecuación e instalación	920	180	215	180
Multas y sanciones (6)	858	-	-	-
Legales (7)	1.620	357	967	220
	<b>\$ 2.693.846</b>	<b>\$ 2.451.726</b>	<b>\$ 1.378.749</b>	<b>\$ 1.301.619</b>
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos	<b>\$ 107.874</b>	<b>\$ 103.020</b>	<b>\$ 53.937</b>	<b>\$ 60.500</b>

	30 de junio 2023	30 de junio 2022	30 de junio 2023	30 de junio 2022
<b>Depreciación y Amortización</b>				
Equipo de cómputo	\$ 118.771	\$ 112.739	\$ 60.255	\$ 57.720
Programas y software	33.184	17.441	17.609	8.814
Mejoras en propiedad arrendada	73.274	29.254	36.637	19.853
Muebles y enseres	12.440	2.142	6.237	2.142
	<b>\$ 237.669</b>	<b>\$ 161.576</b>	<b>\$ 120.738</b>	<b>\$ 88.529</b>
<b>Otros</b>				
Servicios técnicos	\$ 271.482	\$ 248.902	\$ 145.771	\$ 102.081
Mantenimiento Computadores, software e internet	243.095	233.602	131.989	147.312
Publicidad y propaganda	301.198	152.222	160.002	128.122
Servicios públicos	66.763	56.919	33.116	35.321
Gastos de representación	50.064	50.064	25.032	25.032
Gastos de viaje	54.132	66.675	41.237	38.873
Servicios de mensajería	33.670	37.220	12.816	20.166
Gastos diversos	107.023	75.597	9.771	34.084
Útiles y papelería	8.265	12.199	4.849	5.420
Provisión bienes recibidos en pago	42.783	10.800	12.514	5.400
Servicio de aseo y vigilancia	27.372	13.047	14.257	7.086
Transporte	4.790	3.060	3.056	2.858
Gastos médicos	31.437	25.841	17.281	10.783
Servicio de restaurante	3.391	2.809	1.828	2.512
Otros servicios	99.091	143.754	52.765	112.568
Riesgo operativo	118	2.311	-	1.731
Impuestos asumidos	14	72	-	33
	<b>\$ 1.344.688</b>	<b>\$ 1.135.094</b>	<b>\$ 666.284</b>	<b>\$ 679.382</b>
	<b>\$ 28.851.074</b>	<b>\$ 18.530.666</b>	<b>\$ 14.408.138</b>	<b>\$ 9.833.701</b>

- 1) La variación por \$7.031.706 corresponde por el aumento de las tasas que han tenido los CDT's y al aumento en las captaciones pasando de un nominal de \$137.603.249 al 30 de junio de 2022 a \$157.509.141 al 30 de junio de 2023.
- 2) El aumento en los intereses de las obligaciones financieras por valor de \$6.714.162 se origina por las nuevas líneas de crédito solicitadas y al aumento de las tasas debido a que varias líneas se encuentran indexadas a la IBR.
- 3) Corresponde a las capacitaciones brindadas al personal de acuerdo al plan anual de necesidades de capacitación entre las que se destacan: seminario para auditores internos por \$4.900, seminario en gestión de riesgos por \$3.521, capacitación en buenas prácticas de cartera por \$1.902, entre otras de menor valor.
- 4) El aumento de los impuestos y tasas por \$314.646 corresponde principalmente a un incremento en el Gravamen a los movimientos financieros por \$215.001 generado por los pagos de los vencimientos de los pasivos financieros, también corresponde a un incremento en el impuesto de industria y comercio en \$65.035 generado por el aumento en los ingresos que hacen parte de la base gravable y a \$34.610 por el incremento en el gasto de IVA e Impuesto al consumo generado por el incremento en la compra de algunos bienes y servicios gravados.
- 5) Las contribuciones y afiliaciones presentan un aumento de \$42.286 generado principalmente por el cargo mensual de la afiliación a Camacol por valor de \$8.772, por la amortización del servicio de sostenimiento en la emisión de bonos por \$27.156 y otras afiliaciones de menor valor.
- 6) El aumento de \$858 en multas y sanciones corresponde al pago de la sanción por corrección de las declaraciones de retención en la fuente de los periodos 5 y 9 de 2022, debido al registro de dos facturas de proveedores que no habían sido consideradas dentro de la liquidación de cada periodo por haber sido entregadas de forma extemporánea.
- 7) Los gastos legales presentan un aumento de \$1.263 principalmente por el mayor valor pagado por gastos notariales asociados a registro de poderes, certificaciones y autenticaciones para diferentes procesos administrativos de la entidad.

**7.21 Transacciones con partes relacionadas**

- Durante el año 2023 La Hipotecaria CF tuvo operaciones con Banco La Hipotecaria de Panamá por la emisión de Bonos hipotecarios (Ver nota 7.14)

A continuación, se detallan los saldos de los bonos hipotecarios al:

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Bonos Hipotecarios – Banco La Hipotecaria	\$ 407.715	\$ 385.749

Al 30 de junio de 2023 y 2022 se han reconocido gastos por los intereses de financiación de los bonos hipotecarios por \$20.352 y \$18.683 respectivamente.

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

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 111.317	\$ 65.546

- Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$21.827 y \$39.726 respectivamente.

**NOTA 8 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS****Créditos 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:

	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Créditos de vivienda	\$ 260.058.420	\$ 325.742.093
Créditos de consumo	21.851.486	32.819.593
	<b>\$ 281.909.906</b>	<b>\$ 358.561.686</b>

**Cupos de créditos aprobados**

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

<b>Entidad Bancaria</b>	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Banco GNB Sudameris S.A.	\$ 18.000.000	\$ 18.000.000
Bancolombia S.A.	20.000.000	695.652
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	4.512.000	3.012.000
Banco de Bogotá S.A.	2.500.000	3.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	8.250.000	3.750.000
Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.	500.000	1.750.000
	<b>\$ 61.762.000</b>	<b>\$ 38.207.652</b>

**Contingencias**

La Hipotecaria CF al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no tiene contingencias en sus estados financieros.

**NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES**

Entre el 30 de junio de 2023 y la fecha de autorización de los estados financieros, no se presentan hechos posteriores que deban ser revelados