

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

Al 31 de marzo de 2019 con cifras comparativas al
31 de diciembre y 31 de marzo de 2018



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

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

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

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 31 de marzo de 2019 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2019;
- el estado de resultados y otro resultado integral por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2019;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2019;
- el estado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2019; y las notas al reporte.

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

Alcance de la revisión

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



2

Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. al 31 de marzo de 2019, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.



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

15 de mayo de 2019



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

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

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

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 31 de marzo de 2019 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía), la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2019;
- el estado condensado de resultados y otro resultado integral por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2019;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2019;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2019;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2019; y
- las notas a la información financiera intermedia.

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

Alcance de la revisión

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



2

Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 31 de marzo de 2019, 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.



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

15 de mayo de 2019

Certificación de los Estados Financieros

15 de mayo de 2019

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, certificamos:

Que para la emisión de los estados financieros al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo terminado al 31 de marzo de 2019 y 2018 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.

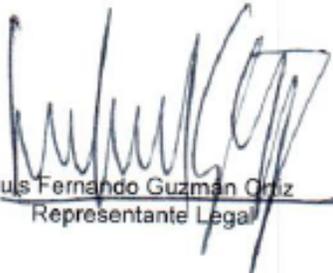
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

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. Acorde con lo anterior para el caso de la confirmación suscrita por el contador, funcionario de PricewaterhouseCoopers Asesores Gerenciales Ltda. (PwC AG), dicha certificación está limitada exclusivamente a los asuntos contables y sujeta a la información que es de su conocimiento teniendo en cuenta la información que le fue suministrada por LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. a PwC AG para el desarrollo de sus funciones de Outsourcing Contable.



Luis Fernando Guzman Ortiz
Representante Legal



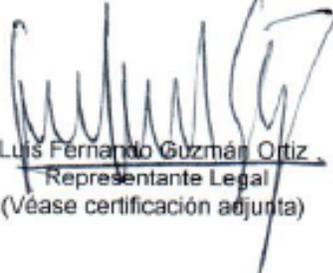
Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 - T

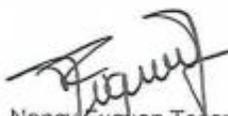
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de pesos colombianos)

		<u>Al 31 de marzo de 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>
Activo			
Efectivo	5.1	\$ 12.083.084	\$ 10.115.917
Activos financieros de inversión	5.2	15.089.822	13.396.038
Inversiones negociables		4.309.572	3.011.188
Inversiones disponibles para la venta		10.780.250	10.384.850
Cartera de créditos, neto de provisión	5.3	190.484.403	178.731.260
Cartera de vivienda		150.798.178	143.797.108
Cartera de consumo		46.067.713	40.734.586
Menos: provisión		(6.381.488)	(5.800.434)
Otras cuentas por cobrar	5.4	196.820	124.618
Otros activos no financieros	5.5	2.788	3.955
Activos por impuestos corrientes	5.6	1.875.026	1.714.540
Activos por impuestos diferidos	5.10	1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta, neto	5.7	235.171	255.924
Propiedades y equipo, neto	5.8	686.724	615.057
Propiedades por derecho de uso, neto	5.9	886.205	-
Intangibles, neto	5.10	62.502	76.198
Total del activo		\$ 223.002.545	\$ 206.433.507
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	5.12	\$ 5.663.985	\$ 7.051.878
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	5.13	125.669.792	105.589.513
Bonos ordinarios a costo amortizado	5.14	25.117.227	28.702.913
Pasivos por arrendamientos	5.15	895.654	-
Beneficios a empleados		146.363	211.668
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.16	205.072	181.939
Provisiones		8.662	8.662
Otros pasivos no financieros	5.17	157.586	197.619
Total del pasivo		157.864.341	141.944.192
Capital y reservas atribuibles a los accionistas	5.18		
Capital pagado		33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		237.118	609
Resultados del periodo		412.380	477.776
Resultados acumulados		(6.213.063)	(6.690.839)
Resultados acumulados proceso de convergencia NCIF		(298.236)	(298.236)
Total del patrimonio		65.138.204	64.489.315
Total pasivo y patrimonio		\$ 223.002.545	\$ 206.433.507

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuquen Tocarruncho
Cohtadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.R. No. 75520 - T
(Véase certificación adjunta)

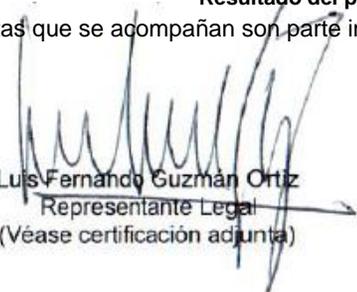

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
C.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2019)

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

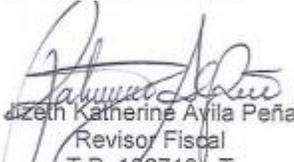
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por el trimestre terminado al 31 de marzo	
		2019	2018
Ingreso por intereses			
Intereses cartera de créditos	5.19	\$ 5.276.888	\$ 4.069.910
Total ingreso por intereses		5.276.888	4.069.910
Gastos por intereses y similares	5.20		
Certificados de depósito a término		(1.795.210)	(1.134.345)
Bonos ordinarios		(686.109)	(1.070.199)
Total gasto por intereses y similares		(2.481.319)	(2.204.544)
Ingresos neto de intereses		2.795.569	1.865.366
Gasto provisión cartera de créditos	5.20	(1.154.281)	(530.724)
Total pérdidas por provisión		(1.154.281)	(530.724)
Ingresos neto de intereses después de provisión de cartera de créditos		1.641.288	1.334.642
Ingreso por comisiones y honorarios	5.19	105.861	84.090
Otros ingresos	5.19		
Recuperación de provisiones y cartera castigada		491.373	347.238
Otros		83.671	119.312
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		220.291	506.787
		795.335	973.337
Costos financieros			
Intereses por arrendamiento		(8.461)	-
Obligaciones financieras		(97.157)	(18.263)
		(105.618)	(18.263)
Otros egresos			
Gastos de personal		(847.977)	(845.498)
Gastos generales de administración		(754.700)	(668.532)
Gastos por amortización derechos de uso arrendamientos	5.20	(61.765)	-
Gastos por depreciación y amortización	5.20	(56.252)	(34.192)
Otros		(303.792)	(220.348)
		(2.024.486)	(1.768.570)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		412.380	605.236
Resultado del periodo		\$ 412.380	\$ 605.236

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.R. No. 75520 – T
(Véase certificación adjunta)

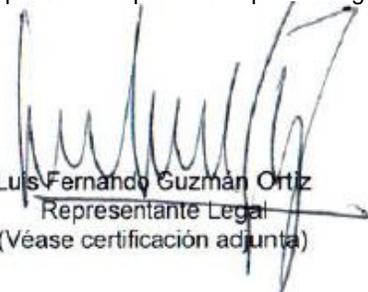

Elizabeth Katherine Ayala Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 – T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2019)

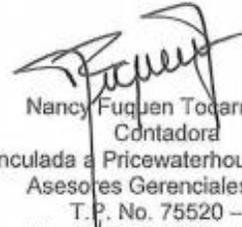
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE OTRO RESULTADO INTEGRAL**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el trimestre terminado al 31 de marzo	
	2019	2018
Resultado del periodo	\$ 412.380	\$ 605.236
Otro resultado integral:		
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:		
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio medidos al valor razonable con cambios en el ORI, neto de impuestos	236.509	(111.524)
Total resultados y otros resultados integrales	<u>\$ 648.889</u>	<u>\$ 493.712</u>

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuquen Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 – T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2019)

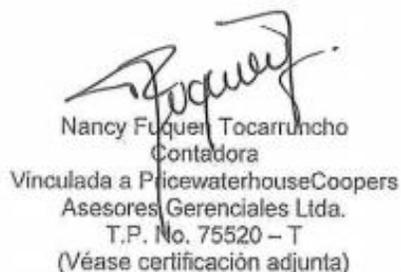
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2019 y 2018:	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	Total patrimonio
Saldo a 31 de diciembre de 2017	\$ 33.285.715	37.714.290	512.264	(7.501.339)	111.524	64.122.454
Colocación de acciones	-	-	-	-	-	-
Prima en colocación de acciones	-	-	-	-	-	-
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	(512.264)	512.264	-	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	(111.524)	(111.524)
Resultado del periodo	-	-	605.236	-	-	605.236
Saldo al 31 de marzo de 2018	\$ 33.285.715	37.714.290	605.236	(6.989.075)	-	64.616.166
Saldo a 31 de diciembre de 2018	\$ 33.285.715	37.714.290	477.776	(6.989.075)	609	64.489.315
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	(477.776)	477.776	-	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	236.509	236.509
Resultado del periodo	-	-	412.380	-	-	412.380
Saldo al 31 de marzo de 2019	\$ 33.285.715	37.714.290	412.380	(6.511.299)	237.118	65.138.204

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)

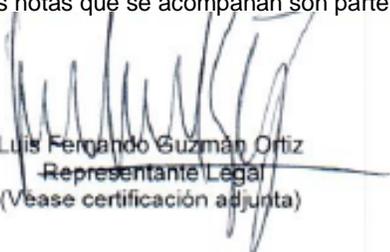

Nancy Fuquer Tocarruncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 – T
(Véase certificación adjunta)

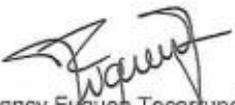

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2019)

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el trimestre terminado al 31 de marzo de	
	2019	2018
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 11.560.653	\$ 10.061.605
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	33.580.528	20.468.241
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	156.071	84.089
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(18.305.900)	(10.978.974)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(15.221.061)	(12.151.557)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(792.304)	(798.333)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor	(15.103)	-
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(8.461)	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	(849.204)	(914.247)
Otros pagos por actividades de operación	(801.789)	(1.543.620)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación	9.303.430	4.227.204
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	(258.512)	(176.095)
Otros pagos por la compra de inversiones	(19.225.853)	(50.604.247)
Intereses recibidos de inversiones	28.901	384.134
Otros cobros por retiros de inversiones de títulos participativos	17.945.853	53.152.318
Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de inversión	(1.509.611)	2.756.110
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(827.907)	(1.235.792)
Reembolsos de préstamos y bonos	(4.946.429)	(9.838.095)
Pago pasivo por arrendamientos	(52.316)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	(5.826.652)	(11.073.887)
Aumento (disminución) neto de efectivo	1.967.167	(4.090.573)
Efectivo al principio del periodo	10.115.917	14.330.760
Efectivo al final del periodo	\$ 12.083.084	\$ 10.240.187

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


Luis Fernando Guzman Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


Nancy Fuqua Tocantuncho
Contadora
Vinculada a PricewaterhouseCoopers
Asesores Gerenciales Ltda.
T.P. No. 75520 – T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 – T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2019)

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de período trimestral de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período de tres meses comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019.

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con dos sucursales comerciales en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y en Ciudad Verde. Al 31 de marzo de 2019 contaba con un total de 53 empleados.

NOTA 2 - Información financiera Intermedia**1. Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia**

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018. Se recomienda revisar que el marco de reporte financiero que la administración revela en las notas a la información financiera sea consistente con el referenciado en el informe del revisor fiscal.

Estos estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo deben ser leídos en conjunto con los estados financieros del 31 de diciembre de 2018.

2. Políticas contables significativas

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros condensados, son uniformes con aquellas utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, excepto por la implementación de la NIIF 16 a partir del 01 de enero de 2019.

a) Arrendamientos

La Hipotecaria CF reconoce activos y pasivos por arrendamientos, por el derecho de uso de las oficinas donde desarrolla su actividad ubicadas en la Cra. 13 # 93-40 en la ciudad de Bogotá y la oficina Comercial de Ciudad Verde en Soacha, en las cuales actúa como arrendatario.

- **Activo por derecho de uso:** Se mide inicialmente por el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, más los costos directos iniciales incurridos y el costo de desmantelamiento para restituir el activo a sus condiciones iniciales tal como lo detalla el contrato.

Su medición posterior se realizará al costo, esto es, menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor. La amortización se realizará en línea recta por el tiempo en que se haya analizado el reconocimiento del activo.

- **Pasivo por derecho de uso:** Se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que se realizarán sobre el activo arrendado. Estos pagos se descontarán usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario. Los pagos por arrendamiento incluyen los pagos fijos y variables correspondientes según lo estipulado en el contrato.

Su medición posterior se realizará reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamientos realizados.

El interés del pasivo por arrendamiento en cada periodo durante el plazo del arrendamiento será el importe que produce la tasa incremental aplicada.

La determinación de la tasa incremental usada para la medición inicial y posterior del pasivo financiero, fue realizada por el asesor externo Deloitte, quien analizó seis factores clave para la determinación de la misma, los cuales se definen

en: características de la entidad arrendataria, tipo de moneda, entorno económico del país, término de los contratos, tipo de activo a arrendar y el nivel de endeudamiento de La Hipotecaria CF.

Estos seis factores fueron determinados mediante la consideración de tres componentes clave: ajuste específico del arrendamiento, ajuste de la distribución de la financiación y tasa de referencia. Al finalizar todo el estudio financiero de estos factores, la administración de La Hipotecaria decidió tomar como base el enfoque que considera las emisiones soberanas de cada país más un incremento por el spread de riesgo de crédito de La Hipotecaria CF, así como el promedio ponderado de financiación. La suma de todos estos criterios nos da como resultado para un periodo promedio de 4 años una tasa de descuento de 5,538%.

La aplicación de la NIIF 16 implicó el reconocimiento de un derecho de uso activo y pasivo por \$947.970. El activo se amortizará durante el periodo estimado de 4 años y la amortización del pasivo se realizará por el mismo tiempo realizando la actualización mensual del costo financiero correspondiente.

Durante el primer trimestre del año 2019 el activo por derecho de uso se ha amortizado por \$61.765. El pasivo financiero se ha amortizado por \$52.316 y se han reconocido intereses por la financiación del mismo por \$8.461.

Dentro de la aplicación de la NIIF 16 se identificaron algunos arrendamientos que se consideran por fuera del alcance de esta norma por corresponder a arrendamientos de bajo valor ya que son inferiores a US\$5.000 (Cinco mil dólares). Estos arrendamientos están conformados por el contrato de OasisCom por el alquiler de la infraestructura para el sistema contable, el contrato con DBNET por el alquiler de la infraestructura para la generación de los informes XBRL y el contrato con Assojurídica por el arrendamiento de la oficina que se tiene para el manejo de procesos críticos y operación de contingencia.

3. Estacionalidad o carácter cíclico de las operaciones intermedias

Para el periodo intermedio terminado al 31 de marzo de 2019, la naturaleza de las operaciones realizadas por La Hipotecaria CF no presentó comportamientos cíclicos.

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

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

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

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

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

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

Otros aspectos de la clasificación:

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

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

NOTA 3 - Valor razonable

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

La Hipotecaria CF cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye al departamento de finanzas que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables del nivel 3.

Jerarquía del valor razonable

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

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
 - Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
 - Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).
- ✓ A continuación, se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Valor en libros	31 de marzo 2019	
		Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 3.251.482	-	3.251.482
Fondos de inversión colectiva	1.058.090	-	1.058.090
	4.309.572	-	4.309.572
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	149.968.643	-	130.812.248
Cartera de créditos consumo	45.713.797	-	41.679.886
	195.682.440	-	172.492.134
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.780.250	10.780.250	-
	10.780.250	10.780.250	-
Activos financieros	\$ 211.830.352	10.780.250	200.780.102
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	\$ 125.669.792	-	126.110.520
Bonos ordinarios	25.117.227	-	27.324.532
Obligaciones financieras	5.663.985	-	5.657.593
	\$ 156.451.004	-	159.092.645
31 de diciembre 2018			
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 2.903.502	-	2.903.502
Fondos de inversión colectiva	107.686	-	107.686
	3.011.188	-	3.011.188
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	143.068.273	-	128.378.832
Cartera de créditos consumo	40.439.206	-	37.167.692
	183.507.479	-	165.546.524
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.384.850	10.384.850	-
	10.384.850	10.384.850	-
	\$ 196.903.517	10.384.850	168.557.712
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	\$ 105.589.513	-	105.950.423
Bonos ordinarios	28.702.913	-	30.490.571
Obligaciones financieras	7.051.878	-	7.045.538
	\$ 141.344.304	-	143.486.532

✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los activos financieros:

- a) Para el portafolio de inversiones medidos a valor razonable, como son el fondo de inversión colectiva, los certificados de depósito a término - CDT's y los Títulos de desarrollo agropecuario – TDA se tomó el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.

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.

- b) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar

en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.

✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:

- a) Para los certificados de depósito a término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.

Durante lo corrido del año 2019 y el año 2018 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 4. Administración y Gestión de Riesgos

Las políticas y principios de gestión del riesgo, así como los procedimientos y herramientas establecidos e implementados al 31 de marzo de 2019, no difieren de los revelados en las notas anuales al 31 de diciembre de 2018.

1. Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)

• Evolución de la Relación de Solvencia

Durante el mes de marzo la agencia calificadora Fitch & Ratings ratificó las calificaciones de La Hipotecaria CF. Según Fitch, las calificaciones de La Hipotecaria C.F. reflejan el soporte que, en opinión de Fitch, recibiría de su accionista en última instancia, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA – calificado internacionalmente por Fitch en ‘BBB-’), si fuese necesario. En su evaluación de soporte, Fitch incorpora la capacidad y propensión de soporte por parte de su accionista. La capacidad de soporte se fundamenta en la calificación en escala internacional (Issuer Default Rating o IDR) del Grupo ASSA, S.A. en ‘BBB-’ con Perspectiva Estable.

Riesgo de Mercado	mar-18	ene-19	feb-19	mar-19	Riesgo Alto (límite)
Riesgo soberano					
Fitch	BBBModerado	BBB Moderado	BBB Moderado	BBB Moderado	Sin límite
Moody's	Baa2Estable	Baa2 Estable	Baa2 Estable	Baa2 Estable	
S&P	BBB -Estable	BBB - Estable	BBB - Estable	BBB -Estable	
Calificación de Riesgo Entidad					
Corto Plazo - Fitch & Ratings	AA+	AA+	AA+	AA+	Sin límite
Largo Plazo - Fitch & Ratings	F1+	F1+	F1+	F1+	Sin límite
Portafolio de Inversiones y Valor en Riesgo					
Portafolio de inversiones (en millones)	\$ 13.768	\$ 15.162,78	\$ 20.449,43	\$ 15.089,82	Sin límite
Valoración contable TES Colombia	\$ -	\$ 10.496,45	\$ 10.566,65	\$ 10.780,25	Sin límite
VaR del portafolio (en millones)	\$ 65	\$ 1.038,63	\$ 1.037,81	\$ 1.030,12	Sin límite
% VaR sobre el Patrimonio técnico	0,10%	1,66%	1,66%	1,64%	> 8%
VaR Estresado del portafolio (en millones)	\$ 145	\$ 1.040,11	\$ 1.039,10	\$ 10.033,00	Sin límite
% VaR estresado sobre el Patrimonio técnico	0,23%	1,66%	1,66%	1,64%	> 8%
VaR calculado con modelo interno (en millones) Trimestral	N/A	N/A es trimestral	N/A es trimestral	N/A es trimestral	Sin límite
TES Colombia					
TIR Tes 2024 Colombia	6,04%	6,10%	5,97%	5,74%	Sin límite
TIR Tes 2020 Colombia	5,11%	4,95%	5,38%	5,32%	Sin límite
TIR Tes 2026 Colombia	6,53%	6,44%	6,41%	6,13%	Sin límite
Movimiento mensual de la TIR en Pbs	- 1,30	-0,20	-1,35	-2,25	> 50 Pbs

2. Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)

El entorno de riesgo de liquidez se mantiene sin cambios significativos en la entidad. Se observan disminuciones en la TIR de los TES Colombia que están resultando en utilidades no realizadas para La Hipotecaria CF, que de llegar a ejercer una opción de venta de estos títulos podrían generar ingresos extraordinarios para la entidad. Situación que está en estudio actualmente por parte del área de Finanzas.

Indicadores y Señales de alerta de Captación en CDT					
Vencimientos en próximos 60 días / Total CDT	24,81%	7,82%	9,15%	14,24%	> 45%
Concentración en principal cliente	22,81%	18,27%	16,33%	16,00%	> 50%
Concentración por proveedor de fondos o comisionista	39,43%	31,12%	31,12%	31,12%	> 70%
Concentración de CDT en persona natural	21,47%	13,72%	13,28%	13,17%	100%
Concentración de CDT en persona jurídica	78,53%	86,28%	86,72%	86,83%	100%
GAP de duración activa y pasiva					
GAP de duración (en años)	8,77	9,77	9,80	9,91	Sin límite

Riesgo de Liquidez	mar-18	ene-19	feb-19	mar-19	Riesgo Alto (límite)
Indicadores de riesgo de liquidez					
IRL banda 1 a 30 días	177,00%	282,80%	513,60%	229,10%	< 150%
IRL escenario de estrés	127,20%	245,90%	458,60%	187,00%	< 150%
Evolución del disponible					
Concentración de efectivo en principal Banco (excluye BanRep)	45,28%	23,75%	29,97%	19,39%	> 50%
Concentración tres mayores Bancos	84,84%	90,00%	92,76%	91,56%	Sin límite
Instrumentos de fondeo - utilizado					
Fondeo con bonos IFC	22,84%	13,74%	11,50%	10,18%	> 90% **
Fondeo con depósitos de clientes	38,53%	52,38%	60,08%	61,12%	> 90% **
Fondeo con líneas de crédito	1,17%	3,11%	2,59%	2,30%	> 90% **
Capital	37,47%	30,76%	25,83%	26,40%	> 90% **
Líneas de crédito					
Total monto aprobado (en millones COP)	\$ 94.006	\$ 94.007,00	\$ 94.007,00	\$ 93.132,00	Sin límite
Total monto utilizado (en millones COP)	\$ (2.000,00)	\$ (6.500,00)	\$ (6.500,00)	\$ (5.625,00)	Sin límite
% disponible de líneas de crédito	97,87%	93,09%	93,09%	93,96%	Sin límite
Utilizado en principal institución / total monto aprobado	1,60%	4,79%	4,79%	4,43%	> 15%
Indicadores y Señales de alerta de Captación en CDT					
Vencimientos en próximos 60 días / Total CDT	24,81%	7,82%	9,15%	14,24%	> 45%
Concentración en principal cliente	22,81%	18,27%	16,33%	16,00%	> 50%
Concentración por proveedor de fondos o comisionista	39,43%	31,12%	31,12%	31,12%	> 70%
Concentración de CDT en persona natural	21,47%	13,72%	13,28%	13,17%	100%
Concentración de CDT en persona jurídica	78,53%	86,28%	86,72%	86,83%	100%
GAP de duración activa y pasiva					
GAP de duración (en años)	8,77	9,77	9,80	9,91	Sin límite

El IRL por monto y razón para el mes de marzo de 2019 es el siguiente:

	Banda 1	Banda 2	Banda 3	Banda 4
INDICADOR DE RIESGO DE LIQUIDEZ (IRLm)	20.680.628,00	20.069.889,70	14.921.966,20	-19.244.523,10
RAZÓN INDICADOR DE RIESGO DE LIQUIDEZ (IRLr)	456,80	413,20	229,10	57,90

3. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

En cuanto a riesgo de crédito se presentó una disminución en los indicadores de mora de menos de 90 días en la cartera de consumo, lo cual disminuyó el nivel de alerta presentado en el mes anterior; no obstante, el nivel de préstamos en mora mayor a 90 se encuentra por encima del límite de riesgo alto aprobado por la Junta Directiva. Estos indicadores de morosidad en la cartera de consumo han sido contrarrestados por el área de Cobros a través de la vinculación de colaboradores de apoyo en El Salvador en miras a optimizar la gestión.

Durante el mes de marzo se realizó el seguimiento de curvas de probabilidad de Default, el cual mide el rango de mora de los préstamos en el transcurso de un año, con lo cual es posible obtener la probabilidad de mora de cada rango de mora y el momento a partir del cual es mayor la probabilidad de deterioro a la probabilidad de recuperación. Para los préstamos de consumo, el resultado demuestra que la probabilidad de que un préstamo con más de 91 días de mora se mantenga o deteriore un año después, es del 38,89%; en cuanto a los préstamos de vivienda la probabilidad de que un préstamo en 91 o más días de mora se mantenga o deteriores es del 56,44%

Riesgo de Crédito	mar-18	ene-19	feb-19	mar-19	Riesgo Alto (límite)
Concentración por producto					Límite
Vivienda	83,41%	76,90%	77,00%	76,64%	Sin límite
Créditos consumo con Garantía Hipotecaria	0,00%	11,31%	11,21%	11,22%	Sin límite
Créditos personales (consumo sin garantía)	16,59%	11,79%	11,80%	12,14%	> 50%
Crecimiento mensual					
Tasa de Crecimiento mensual cartera total	1,48%	1,95%	2,35%	2,19%	< 0%
Tasa de Crecimiento anual cartera total	14,00%	28,32%	30,37%	31,28%	Sin límite
Total desembolsos en el mes (en millones COP)	\$ 4.210	\$ 5.836	\$ 6.475	\$ 5.995	Sin límite
Indicadores de morosidad y calidad de cartera global	mar-18	ene-19	feb-19	mar-19	Riesgo Alto (límite)
Cartera total Mora vigente <= a 30 días					
Mercado	95,12%	95,24%	95,00%	94,95%	Sin límite
LHCF Cartera total vigente y Normal (Mora <=30 días)	96,51%	95,85%	95,43%	94,72%	< 76%
Cartera total Mora > a 30 días					
Mercado	4,88%	4,76%	5,01%	5,06%	Sin límite
Cartera total en mora (Mora > 30 días)	3,49%	4,15%	4,57%	5,28%	> 5,88%
Cartera total Mora > a 90 días					
Mercado	0,00%	3,44%	3,44%	3,44%	Sin límite
Cartera total Vencida (Mora > 90 días)	1,40%	1,87%	1,75%	2,15%	> 4,2%
Cartera Total Indicador tradicional					
Mercado Indicador de calidad de cartera tradicional	4,88%	4,76%	5,00%	5,06%	Sin límite
LHCF Indicador de calidad de cartera tradicional	1,37%	2,07%	2,29%	2,23%	> 5,88%
Vivienda					
Mercado vivienda Indicador tradicional (metodología Superfinanciera)	3,07%	3,23%	3,26%	3,21%	Sin límite
LHCF Vivienda Indicador tradicional (metodología Superfinanciera)	1,03%	1,39%	1,50%	1,52%	> 3,72%
Mora mayor a 30 por tipo de producto					
Vivienda mora > 30					
Mercado	7,14%	6,89%	6,87%	6,93%	Sin límite
Hipotecarios	3,58%	4,10%	4,45%	5,49%	> 8,76%
Consumo mora > 30					
Mercado	6,16%	5,34%	5,46%	5,50%	Sin límite
Consumo con Gtia Hipotecaria	2,23%	2,36%	2,69%	2,65%	> 7,08%
Personal	3,55%	6,23%	7,13%	6,37%	> 7,08%
Total Consumo (Personal + Consumo con gtia)	3,07%	4,33%	4,97%	4,58%	> 7,08%
Mora mayor a 90 por tipo de producto					
Vivienda					
Hipotecarios	1,48%	1,92%	1,77%	1,98%	Sin límite
Consumo					
Mercado	3,27%	2,96%	2,96%	2,97%	Sin límite
Consumo con Gtia Hipotecaria	0,00%	0,72%	0,53%	1,42%	> 3,84%
Personal	1,57%	2,62%	2,81%	3,87%	> 3,84%
Total Consumo (Personal + Consumo con gtia)	1,00%	1,69%	1,70%	2,69%	> 3,84%

NOTA 5 – Hechos y transacciones significativas

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 31 de marzo de 2019 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2018.

5.1 Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	31 de marzo 2019	31 de diciembre 2018
Efectivo		
Depósitos en bancos	\$ 4.354.873	\$ 4.461.763
Depósitos en el Banco de la República	7.726.611	5.652.554
Caja	1.600	1.600
Total efectivo	\$ 12.083.084	\$ 10.115.917

Al 31 de marzo de 2019 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 Hipotecaria CF según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

5.2 Activos financieros de inversión

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

	<u>31 de marzo 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 1.058.090	\$ 107.686
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)		
TDA-Clase A	1.616.239	1.442.704
TDA-Clase B	1.635.243	1.460.798
Total títulos negociables	<u>4.309.572</u>	<u>3.011.188</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	10.780.250	10.384.850
Total títulos disponibles para la venta	<u>10.780.250</u>	<u>10.384.850</u>
Total activos financieros de inversión	<u>\$ 15.089.822</u>	<u>\$ 13.396.038</u>

- (1) Al 31 de marzo de 2019 La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	<u>31 de marzo 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
Servivalores GNB Sudameris	\$ 494.654	\$ 43.360
Fondo de Inversión Colectiva abierta Alianza	563.436	64.326
	<u>\$ 1.058.090</u>	<u>\$ 107.686</u>

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

	<u>31 de marzo 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
Saldo inicial	\$ 107.686	\$ 34.307
Adiciones	18.380.000	107.109.941
Retiros	(17.452.520)	(107.216.897)
Rendimientos	24.360	190.633
Retenciones	(1.436)	(10.298)
	<u>950.404</u>	<u>73.379</u>
Saldo final	<u>\$ 1.058.090</u>	<u>\$ 107.686</u>

5.3 Cartera de créditos, neto de provisión

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

	<u>31 de marzo 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
Cartera de vivienda	\$ 149.968.643	\$ 143.068.273
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	829.535	728.835
Cartera de consumo	45.713.797	40.439.206
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	353.916	295.380
Total cartera bruta	<u>196.865.891</u>	<u>184.531.694</u>
Menos: provisión	(6.381.488)	(5.800.434)
Total Cartera de crédito neta de provisión	<u>\$ 190.484.403</u>	<u>\$ 178.731.260</u>

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

	31 de marzo 2019		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 145.341.362	687.060	76.778
Créditos de vivienda – B	2.899.526	18.563	6.246
Créditos de vivienda – C	1.262.515	16.418	5.474
Créditos de vivienda – D	373.783	10.282	3.375
Créditos de vivienda – E	91.457	3.903	1.436
	149.968.643	736.226	93.309
Provisión	(3.274.330)	(64.794)	(22.282)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 146.694.313	671.432	71.027
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	43.207.545	278.916	23.670
Créditos de consumo – B	443.370	11.591	737
Créditos de consumo – C	787.238	4.847	1.228
Créditos de consumo – D	868.266	20.430	2.568
Créditos de consumo – E	407.378	8.555	1.374
	45.713.797	324.339	29.577
Provisión	(2.967.779)	(45.976)	(6.327)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	42.746.018	278.363	23.250
Total cartera de créditos - Neto	\$ 189.440.331	949.795	94.277
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 138.783.733	606.508	67.915
Créditos de vivienda – B	2.720.212	16.482	5.279
Créditos de vivienda – C	1.232.089	15.422	4.836
Créditos de vivienda – D	240.782	5.935	2.143
Créditos de vivienda – E	91.457	3.032	1.283
	143.068.273	647.379	81.456
Provisión	(3.104.369)	(55.004)	(18.042)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 139.963.904	592.375	63.414
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	38.206.084	230.794	20.098
Créditos de consumo – B	217.953	4.959	256
Créditos de consumo – C	1.198.777	14.410	1.727
Créditos de consumo – D	721.482	16.805	2.021
Créditos de consumo – E	94.910	3.721	589
	40.439.206	270.689	24.691
Provisión	(2.576.199)	(41.693)	(5.127)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	37.863.007	228.996	19.564
Total cartera de créditos - Neto	\$ 177.826.911	821.371	82.978

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

	31 de marzo 2019	31 de diciembre 2018
Vivienda - NO VIS	\$ 260.473.096	\$ 255.554.720
Vivienda - VIS	80.471.789	73.761.915
Consumo	68.982.654	63.593.812
	\$ 409.927.539	\$ 392.910.447

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2019		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 149.968.643	\$ -	149.968.643
Consumo	42.754.746	2.959.051	45.713.797
Total cartera neta	\$ 192.723.389	\$ 2.959.051	\$ 195.682.440

Cartera de créditos	31 de diciembre 2018		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 143.068.273	\$ -	\$ 143.068.273
Consumo	38.133.784	2.305.422	40.439.206
Total cartera neta	\$ 181.202.057	\$ 2.305.422	\$ 183.507.479

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

Sector económico	31 de marzo 2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 149.968.643	\$ 45.713.797	\$ 195.682.440
Total cartera neta	\$ 149.968.643	\$ 45.713.797	\$ 195.682.440

Sector económico	31 de diciembre 2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479
Total cartera neta	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479

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

Zona Geográfica	31 de marzo 2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	149.968.643	\$ 45.713.797	\$ 195.682.440
Total cartera neta	\$ 149.968.643	\$ 45.713.797	\$ 195.682.440

Zona Geográfica	31 de diciembre 2018		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479
Total cartera neta	\$ 143.068.273	\$ 40.439.206	\$ 183.507.479

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2019				Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	
Vivienda	41.827.507	47.257.672	51.545.102	9.338.362	149.968.643
Consumo	29.710.816	11.857.682	1.388.417	2.756.882	45.713.797
Total cartera neta	\$ 71.538.323	\$ 59.115.354	\$ 52.933.519	\$ 12.095.244	\$ 195.682.440

Cartera de créditos	31 de diciembre 2018				Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	
Vivienda	\$ 38.328.477	48.013.669	48.904.169	7.821.959	143.068.273
Consumo	26.338.595	10.307.435	930.119	2.863.056	40.439.206
Total cartera neta	\$ 64.667.072	\$ 58.321.104	\$ 49.834.288	\$ 10.685.015	\$ 183.507.479

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

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	\$ (1.430.808)	\$ (2.587.625)	\$ (4.018.433)
Recuperaciones	717.043	331.332	1.048.375
Castigos	410.599	2.942	413.541
Incrementos	(2.273.033)	(851.018)	(3.124.051)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	(2.576.199)	(3.104.369)	(5.680.568)
Recuperaciones	353.511	86.792	440.303
Castigos	60.734	-	60.734
Incrementos	(805.825)	(256.753)	(1.062.578)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2019	\$ (2.967.779)	\$ (3.274.330)	\$ (6.242.109)

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

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2017	\$ (16.509)	\$ (54.240)	\$ (70.749)
Recuperaciones	12.474	45.100	57.574
Castigos	11.723	-	11.723
Incrementos	(54.508)	(63.906)	(118.414)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	(46.820)	(73.046)	(119.866)
Recuperaciones	21.059	26.910	47.969
Castigos	3.468	-	3.468
Incrementos	(30.010)	(40.940)	(70.950)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2019	\$ (52.303)	\$ (87.076)	\$ (139.379)

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

	31 de marzo 2019					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 769.934	\$ 8.315	\$ 672	\$ 36.397	\$ 7.400	\$ 600
Consumo	201.745	5.125	255	73.093	4.191	214
	\$ 971.679	\$ 13.440	\$ 927	\$ 109.490	\$ 11.591	\$ 814
	31 de diciembre 2018					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 730.643	\$ 6.312	\$ 412	\$ 27.614	\$ 6.092	\$ 371
Consumo	204.824	5.074	242	71.403	3.115	161
	\$ 935.467	\$ 11.386	\$ 654	\$ 99.017	\$ 9.207	\$ 532

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

	31 de marzo 2019						
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	1	\$ 1.050	\$ 16	\$ 1	\$ 53	\$ 1	\$ -
Créditos de consumo – C	5	134.529	879	40	34.844	217	10
Créditos de consumo – D	3	56.690	3.570	189	33.179	3.313	179
Créditos de consumo – E	1	9.476	660	25	5.017	660	25
	10	201.745	5.125	255	73.093	4.191	214

Vivienda							
Créditos de vivienda – A	4	217.043	924	72	2.170	9	1
Créditos de vivienda – B	4	406.092	2.367	241	12.995	2.367	240
Créditos de vivienda – C	2	81.280	1.639	75	8.128	1.639	75
Créditos de vivienda – D	2	65.519	3.385	284	13.104	3.385	284
	12	769.934	8.315	672	36.397	7.400	600
	22	\$ 971.679	\$ 13.440	\$ 927	\$ 109.491	\$ 11.591	\$ 814

31 de diciembre 2018							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	4	\$ 218.875	\$ 221	\$ 41	\$ 2.189	\$ 2	\$ -
Créditos de consumo – B	4	409.078	2.028	110	13.091	2.028	110
Créditos de consumo – C	2	82.033	1.934	72	8.203	1.934	72
Créditos de consumo – D	1	20.657	2.129	189	4.131	2.128	189
	11	730.643	6.312	412	27.614	6.092	371
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	5	137.865	2.026	86	36.532	449	19
Créditos de vivienda – D	3	57.484	2.853	150	30.010	2.586	140
Créditos de vivienda – E	1	9.475	195	6	4.861	80	2
	9	204.824	5.074	242	71.403	3.115	161
	20	\$ 935.467	\$ 11.386	\$ 654	\$ 99.017	\$ 9.207	\$ 532

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2019		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 769.934	\$ -	\$ 769.934
Consumo	201.745	-	201.745
Total cartera neta	\$ 971.679	\$ -	\$ 971.679

Cartera de créditos	31 diciembre 2018		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 730.643	\$ -	\$ 730.643
Consumo	204.824	-	204.824
Total cartera neta	\$ 935.467	\$ -	\$ 935.467

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

Sector económico	31 de marzo 2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 769.934	\$ 201.745	\$ 971.679
Total cartera neta	\$ 769.934	\$ 201.745	\$ 971.679

Sector económico	31 de diciembre 2018		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 730.643	\$ 204.824	\$ 935.467
Total cartera neta	\$ 730.643	\$ 204.824	\$ 935.467

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

Zona Geográfica	31 de marzo 2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 769.934	\$ 201.745	\$ 971.679
Total cartera neta	\$ 769.934	\$ 201.745	\$ 971.679

Zona Geográfica	31 de diciembre 2018		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 730.643	\$ 204.824	\$ 935.467
Total cartera neta	\$ 730.643	\$ 204.824	\$ 935.467

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

	31 de marzo 2019				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 649.039	\$ 21.923	\$ 3.489	\$ 46.531	\$ 720.982
	\$ 649.039	\$ 21.923	\$ 3.489	\$ 46.531	\$ 720.982

	31 de diciembre 2018				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 591.295	\$ 19.513	\$ 3.152	\$ 42.023	\$ 655.983
	\$ 591.295	\$ 19.513	\$ 3.152	\$ 42.023	\$ 655.983

5.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo 2019	31 de diciembre 2018
Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar (1)	\$ 196.820	\$ 124.618
	\$ 196.820	\$ 124.618

(1) Corresponde a anticipos realizados a proveedores pendientes por legalizar por valor de \$25.629 y cuentas por cobrar diversas correspondientes a los intereses por cobrar al Banco de la República por los créditos con cobertura Frech por \$124.356, Incapacidades por cobrar por \$6.017 y otras cuentas por cobrar diversas por \$40.818.

5.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	31 de marzo 2019	31 de diciembre 2018
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 354	\$ 703
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	2.434	3.252
Total cuentas por cobrar	\$ 2.788	\$ 3.955

5.6 Activos por impuestos corrientes

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

	31 de marzo 2019	31 de diciembre 2018
Saldo a favor renta (1)	\$ 1.875.026	\$ 1.714.540
Total activos por impuestos corrientes	\$ 1.875.026	\$ 1.714.540

(1) El aumento corresponde principalmente a las rentas exentas generadas por la vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable y las autorretenciones pagadas en el año generan el aumento del saldo a favor.

5.7 Activos mantenidos para la venta, neto

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

	Inmuebles destinados a vivienda
Costo	
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	\$ -
Adiciones	276.696
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	276.696
Adiciones	-
Saldo final al 31 de marzo de 2019	\$ 276.696
Provisión	
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	\$ -
Aumento provisión	(20.772)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	(20.772)
Aumento provisión	(20.753)
Saldo final al 31 de marzo de 2019	\$ (41.525)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	255.924
Saldo final al 31 de marzo de 2019	\$ 235.171

5.8 Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	Muebles y enseres	Equipo cómputo	Mejoras en propiedad ajena	Total
Costo				
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	\$ 94.306	\$ 345.434	\$ -	\$ 439.740
Ajustes	44.487	420.076	89.405	553.968
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	138.793	765.510	89.405	993.708
Adiciones	-	114.223	-	114.223
Saldo final al 31 de marzo de 2019	138.793	879.733	89.405	1.107.931
Depreciación				
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	(60.915)	(202.758)	-	(263.673)
Depreciación	(12.635)	(73.429)	(28.914)	(114.978)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	(73.550)	(276.187)	(28.914)	(378.651)
Depreciación	(2.035)	(29.345)	(11.176)	(42.556)
Saldo final al 31 de marzo de 2019	(75.585)	(305.532)	(40.090)	(421.207)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2018	65.243	489.323	60.491	615.057
Saldo neto a 31 de marzo de 2019	\$ 63.208	\$ 574.201	\$ 49.315	\$ 686.724

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

5.9 Propiedades por derecho de uso, neto

	Arrendamientos
Derechos de uso	
Reconocimiento inicial NIIF 16	947.970
Saldo al 01 de enero de 2019	947.970
Saldo al 31 de marzo de 2019	\$ 947.970

Depreciación

Depreciación con cargo a resultados	(61.765)
Saldo final al 31 de marzo de 2019	\$ (61.765)
Saldo al 01 de enero de 2019	947.970
Saldo final al 31 de marzo de 2019	\$ 886.205

5.10 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	\$ 287.598
Adiciones	27.224
Ajuste intangibles	(40.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	273.923
Adiciones	-
Saldo final al 31 de marzo 2019	\$ 273.923
Amortización	
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	\$ (158.444)
Amortización	(52.231)
Ajuste amortización años anteriores	12.951
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	(197.724)
Amortización	(13.697)
Saldo final al 31 de marzo de 2019	\$ (211.421)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	\$ 76.198
Saldo neto al 31 de marzo de 2019	\$ 62.502

5.11 Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y 2018, se determinó por el sistema especial de renta presuntiva. La liquidación del impuesto de renta a 31 de marzo de 2019 es la siguiente:

	31 de marzo 2019
Patrimonio líquido año inmediatamente anterior	\$ 63.922.753
Renta presuntiva 1,5% año 2019	958.841
Renta presuntiva a marzo de 2019	239.710
Rentas exentas a marzo de 2019	1.099.245
Impuesto sobre la renta	-
Impuesto total año corriente y diferido	-
Tasa impositiva del periodo	33%

Por los trimestres terminados en marzo de 2019 y 2018 La Hipotecaria CF no reconoce gasto de impuesto de renta dado que las rentas exentas de cartera VIS absorben el total de la renta líquida gravable.

Al 31 de marzo de 2019 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

5.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	31 de marzo 2019		Garantías otorgadas
				Costo amortizado	Total	
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 1.500.000	\$ 6.883	\$ 12.516	\$ 1.519.399	Stand By de CAF
Bancolombia	DTF + 1.50%	1.500.000	1.465	2.885	1.504.350	Fianza Solidaria
Bancolombia	DTF + 2.50%	2.625.000	4.472	10.764	2.640.236	Fianza Solidaria
		\$ 5.625.000	\$ 12.820	\$ 26.165	\$ 5.663.985	

31 de diciembre 2018

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 2.000.000	\$ 9.178	\$ 13.567	\$ 2.022.745	Stand By de CAF
Bancolombia	DTF + 1.50%	2.000.000	1.959	8.300	2.010.259	Fianza Solidaria
Bancolombia	DTF + 2.50%	3.000.000	5.727	13.147	3.018.874	Fianza Solidaria
		<u>\$ 7.000.000</u>	<u>\$ 16.864</u>	<u>\$ 35.014</u>	<u>\$ 7.051.878</u>	

- Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.

5.13 Depósitos y exigibilidades (pasivos financieros) a costo amortizado

31 de marzo de 2019

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.500.000	\$ 67.308	\$ (6.008)	\$ (5.300)	\$ 5.556.000
Emitidos entre 6-12 meses	83.637.261	982.766	(125.029)	(68.922)	84.426.076
Emitidos entre 12-18 meses	29.663.811	284.174	(65.644)	(12.038)	29.870.303
Emitidos superior a 18 meses	5.800.000	25.254	(20.186)	12.345	5.817.413
	<u>\$ 124.601.072</u>	<u>\$ 1.359.502</u>	<u>\$ (216.867)</u>	<u>\$ (73.915)</u>	<u>\$ 125.669.792</u>

31 de diciembre de 2018

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.500.000	\$ 20.283	\$ (10.195)	\$ 23.638	\$ 5.533.726
Emitidos entre 6-12 meses	70.414.301	907.260	(108.967)	(145.460)	71.067.134
Emitidos entre 12-18 meses	22.984.331	202.881	(52.394)	15.622	23.150.440
Emitidos superior a 18 meses	5.800.000	25.254	(24.011)	36.970	5.838.213
	<u>\$ 104.698.632</u>	<u>\$ 1.155.678</u>	<u>\$ (195.567)</u>	<u>\$ (69.230)</u>	<u>\$ 105.589.513</u>

Al 31 de marzo de 2019 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 204 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5.5% y el 6,85%.

5.14 Instrumentos financieros a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

31 de marzo de 2019

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 25.000.000	\$ 136.094	\$ (118.337)	\$ 1.958	\$ 97.512	\$ 25.117.227
	<u>\$ 25.000.000</u>	<u>\$ 136.094</u>	<u>\$ (118.337)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ 97.512</u>	<u>\$ 25.117.227</u>

31 de diciembre de 2018

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 28.571.429	\$ 157.031	\$ (135.828)	\$ 1.958	\$ 108.323	\$ 28.702.913
	<u>\$ 28.571.429</u>	<u>\$ 157.031</u>	<u>\$ (135.828)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ 108.323</u>	<u>\$ 28.702.913</u>

Durante el año 2019 se ha hecho pago de capital por \$3.571.429 e intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

5.15 Pasivos por arrendamientos

	<u>Arrendamientos</u>
Pasivos por arrendamientos	
Aplicación NIIF 16	947.970
Saldo final al 31 de marzo de 2019	<u>\$ 947.970</u>
Amortización	
Amortización	(52.316)
Saldo final al 31 de marzo de 2019	<u>\$ (52.316)</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2019	<u>\$ 895.654</u>

5.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	<u>31 de marzo 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
Diversas (1)	\$ 95.821	\$ 116.793
Retenciones y aportes nómina	12.294	470
Seguros	46.562	49.507
Cuentas por pagar a prestadores de servicios	50.395	15.169
	<u>\$ 205.072</u>	<u>\$ 181.939</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a terceros por cuenta de clientes por concepto gastos de administración y cobranza, igualmente cuentas por pagar a proveedores varios y otros de menor cuantía.

5.17 Otros pasivos no financieros

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

	<u>31 de marzo 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
Pasivos no financieros		
Por impuestos corrientes (1)	\$ 110.874	\$ 147.837
Diversos (2)	33.265	38.389
Intereses créditos reestructurados	13.440	11.386
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 157.586</u>	<u>\$ 197.619</u>

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

	<u>31 de marzo 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
Autorretenciones por pagar	\$ 52.667	\$ 54.259
Retención en la fuente	25.637	33.372
Impuesto de industria y comercio	25.006	45.417
Retención de IVA e IVA generado	6.893	12.694
Retención de ICA	671	2.095
	<u>\$ 110.874</u>	<u>\$ 147.837</u>

- (2) Corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro como prepagos por valor de \$28.471 y otros pagos por cuenta de clientes por \$4.794.

5.18 Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

Capital social	31 de marzo 2019	31 de diciembre 2018
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado	\$ 33.285.715	\$ 33.285.715

- (1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$ 1.000 pesos cada una, al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas:

			31 de marzo de 2019		
Compañías	No Acciones	%	Capital	Prima	Total
1 Banco La Hipotecaria, S. A.	\$ 31.618.767	95%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
2 La Hipotecaria Holding Inc	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
3 Online Systems, S. A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
4 Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
5 La Hipotecaria S. A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	\$ 33.285.715	100%	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 71.000.005

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

	ORI
Saldo al 31 diciembre 2017	\$ 111.524
Realización a resultados por venta de instrumentos	(249.324)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	138.409
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	\$ 609
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	236.509
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2019	\$ 237.118

5.19 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	31 de marzo 2019	31 de marzo 2018
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 3.762.190	\$ 3.186.453
Créditos de consumo	1.482.679	861.143
	5.244.869	4.047.596
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	18.328	13.865
Créditos de consumo	13.691	8.449
	32.019	22.314
Total intereses cartera de créditos	5.276.888	4.069.910
Ingresos por comisiones y honorarios	105.861	84.090
Valoración de instrumentos financieros - Inversiones	220.291	506.787
Recuperación de provisiones y cartera castigada		
Recuperación de provisiones	488.271	333.744
Recuperación cartera castigada	3.102	13.494
Total recuperación de provisiones y cartera castigada	491.373	347.238

Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	20.515	65.584
Recobros y recuperaciones	1.955	6.005
Ingresos por otros servicios	29.695	40.948
Diversos	31.506	6.775
Total otros ingresos	83.671	119.312
Total Ingresos	\$ 6.178.084	\$ 5.127.337

5.20 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	31 de marzo 2019	31 de marzo 2018
Gastos por intereses y similares		
Intereses de bonos	\$ 686.109	\$ 1.070.199
Intereses depósitos y exigibilidades	1.795.210	1.134.345
	\$ 2.481.319	\$ 2.204.544
Gastos por provisión de cartera de créditos		
Cartera de créditos – Consumo	\$ 835.835	\$ 457.974
Cartera de créditos – Vivienda	297.693	72.750
Provisión BRP	20.753	-
	\$ 1.154.281	\$ 530.724
Costos financieros		
Intereses de obligaciones financieras	97.157	18.263
Intereses pasivos por arrendamiento	8.461	-
	\$ 105.618	\$ 18.263
Arrendamientos		
Gasto capital arrendamientos	1.322	-
Gasto arrendamientos bajo valor	15.103	-
	\$ 16.425	\$ -
Gasto por amortización derechos de uso arrendamientos	\$ 61.765	\$ -
Gastos por depreciación y amortización		
Equipo de cómputo	29.345	12.384
Programas y software	13.696	17.256
Mejoras en propiedad ajena	11.176	-
Equipo de oficina	2.035	4.552
	\$ 56.252	\$ 34.192

5.21 Transacciones con partes relacionadas

Hasta el 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

NOTA 6 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Créditos aprobados no desembolsados

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

	31 de marzo 2019	31 de diciembre 2018
Créditos de vivienda	\$ 96.762.950	\$ 86.453.429
Créditos de consumo	20.985.968	19.161.489
	\$ 117.748.918	\$ 105.614.918

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	31 de marzo 2019	31 de diciembre 2018
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	\$ 12.007.000	\$ 12.007.000
Banco de Bogotá S.A.	8.500.000	8.000.000
Banco Itau - Corbanca Colombia S.A.	6.000.000	6.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco Gnb Sudameris S.A.	30.000.000	30.000.000
Banco de Occidente S.A.	8.000.000	8.000.000
Bancolombia S.A.	15.875.000	15.000.000
	\$ 88.382.000	\$ 87.007.000

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no reconoce contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 7 – HECHOS POSTERIORES

Al 31 de marzo de 2019 no existen hechos posteriores que requieran ser informados.