

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

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

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 2020 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.(la Compañía), la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2020;
- el estado condensado de resultados y otro resultado integral por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020; 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

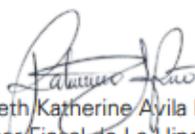
He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información 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 2020 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que se adjunta, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.



Jizeth Katherine Ayila 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 2020



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

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 2020 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 2020;
- el estado de resultados y otro resultado integral por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020;
- el estado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020; y las notas al reporte.

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

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales 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 2020, 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 2020.

Certificación de los Estados Financieros

15 de mayo de 2020

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 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 2019 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

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

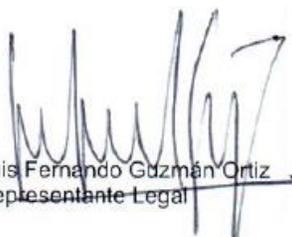
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

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

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

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

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal



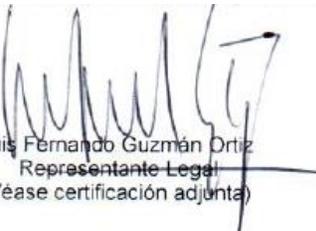
Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T

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

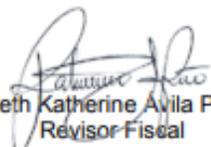
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Efectivo	7.1	\$ 41.563.963	\$ 15.977.680
Activos financieros de inversión	7.2	16.197.532	16.182.553
Inversiones negociables		5.784.982	5.415.353
Inversiones disponibles para la venta		10.412.550	10.767.200
Cartera de créditos, neto de provisión	7.3	254.650.066	242.986.695
Cartera de vivienda		201.931.051	191.691.032
Cartera de consumo		61.483.508	60.030.579
Menos: provisión		(8.764.493)	(8.734.916)
Otras cuentas por cobrar	7.4	1.200.266	277.165
Otros activos no financieros	7.5	18.090	12.546
Activos por impuestos corrientes	7.6	2.655.783	2.443.762
Activos por impuestos diferidos		1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta, neto	7.7	97.200	188.550
Propiedades y equipo, neto	7.8	829.127	755.075
Activos por derecho de uso, neto	7.9	606.383	666.164
Intangibles, neto	7.10	120.537	95.074
Total del activo		\$ 319.338.947	\$ 280.985.264
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	7.12	\$ 29.257.575	\$ 2.518.324
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	7.13	210.791.924	196.016.501
Bonos ordinarios a costo amortizado	7.14	10.735.255	14.334.593
Pasivos por derecho de uso	7.15	653.010	701.711
Beneficios a empleados		194.495	257.456
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.16	449.894	431.470
Provisiones		8.662	8.662
Otros pasivos no financieros	7.17	255.430	272.605
Total del pasivo		\$ 252.346.245	\$ 214.541.322
Capital y reservas atribuibles a los accionistas			
Capital pagado	7.18	33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		(188.609)	327.200
Resultados del periodo		1.064.569	1.628.036
Resultados acumulados		(4.883.263)	(6.511.299)
Total del patrimonio		66.992.702	66.443.942
Total pasivo y patrimonio		\$ 319.338.947	\$ 280.985.264

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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

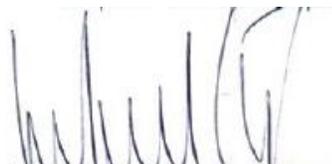

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2020)

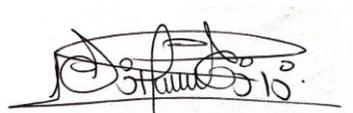
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE RESULTADOS

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por el trimestre terminado al	
		31 de marzo	
		2020	2019
Ingreso por intereses			
Intereses cartera de créditos	7.19	\$ 7.071.479	\$ 5.276.888
Total ingreso por intereses		7.071.479	5.276.888
Gastos por intereses y similares	7.20		
Certificados de depósito a término		(3.082.721)	(1.795.210)
Bonos ordinarios		(310.842)	(686.109)
Total gasto por intereses y similares		(3.393.563)	(2.481.319)
Ingresos neto de intereses		3.677.916	2.795.569
Gasto provisión cartera de créditos	7.20	(1.293.669)	(1.133.528)
Total pérdidas por provisión		(1.293.669)	(1.133.528)
Ingreso por comisiones y honorarios	7.19	255.551	105.861
Otros ingresos	7.19		
Recuperación de provisiones		992.644	491.373
Otros		342.650	83.671
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		235.941	220.291
		1.571.235	795.335
Costos financieros	7.20		
Intereses por arrendamiento		(8.891)	(8.461)
Obligaciones financieras		(157.140)	(97.157)
		(166.031)	(105.618)
Otros egresos			
Gastos de personal		(1.287.682)	(847.977)
Gastos generales de administración		(1.015.789)	(754.700)
Gastos por amortización derechos de uso arrendamientos	7.20	(59.782)	(61.765)
Gastos por depreciación y amortización	7.20	(75.010)	(56.252)
Otros		(542.170)	(324.545)
		(2.980.433)	(2.045.239)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		1.064.569	412.380
Resultados del periodo		\$ 1.064.569	\$ 412.380

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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

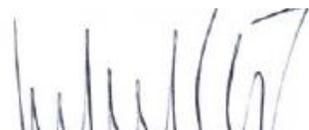

Jizeth Katherine Avila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2020)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el trimestre terminado al	
	2020	2019
Resultados del periodo	\$ 1.064.569	\$ 412.380
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	(515.809)	236.509
Total resultados y otros resultados integrales	\$ 548.760	\$ 648.889

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



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



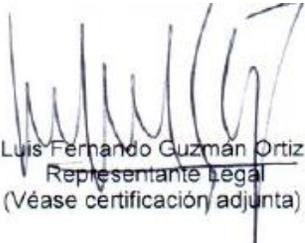
Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2020)

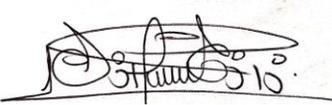
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Por el trimestre terminado al 31 de marzo de 2020 y 2019:	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2019	\$ 33.285.715	37.714.290	609	477.776	(6.989.075)	64.489.315
Traslado de resultados del periodo	-	-	-	(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	237.118	412.380	(6.511.299)	65.138.204
Saldo al 01 de enero de 2020	\$ 33.285.715	37.714.290	327.200	1.628.036	(6.511.299)	66.443.942
Traslado de resultados del periodo	-	-	-	(1.628.036)	1.628.036	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	(515.809)	-	-	(515.809)
Resultado del periodo	-	-	-	1.064.569	-	1.064.569
Saldo al 31 de marzo de 2020	\$ 33.285.715	37.714.290	(188.609)	1.064.569	(4.883.263)	66.992.702

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)

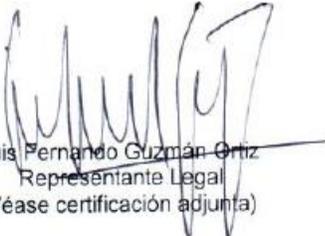

Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T
(Véase certificación adjunta)


Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2020)

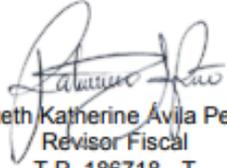
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el trimestre terminado al 31 de marzo de	
	2020	2019
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 17.482.405	\$ 11.560.653
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	38.184.520	33.580.528
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	41.577	156.071
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	20.000	-
Cobros procedentes de cobertura Frech	543.891	319.472
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(22.557.688)	(18.305.900)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(26.460.446)	(15.221.061)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(995.383)	(792.304)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	-	(15.103)
Pagos por arrendamientos	(23.209)	(71.844)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(8.891)	(8.461)
Gastos bancarios	(176.183)	(106.854)
Pagos de beneficios a empleados	(1.313.650)	(849.204)
Pagos por impuestos	(578.103)	(355.494)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(270.148)	(293.696)
Otros pagos por actividades de operación	(378.709)	(293.373)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación	\$ 3.509.983	\$ 9.303.430,0
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (131.653)	\$ (258.512)
Otros pagos por la compra de inversiones	(6.125.017)	(19.225.853)
Compra de intangibles	(42.872)	-
Intereses recibidos de inversiones	18.181	28.901
Otros cobros por retiros y vencimiento de inversiones de renta fija y títulos participativos	5.754.607	17.945.853
Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de inversión	\$ (526.754)	\$ (1.509.611)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos	\$ 27.500.000	\$ -
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(401.817)	(827.907)
Reembolsos de préstamos y bonos	(4.446.428)	(4.946.429)
Pago pasivo por arrendamientos	(48.701)	(52.316)
Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de financiación	\$ 22.603.054	\$ (5.826.652)
Aumento neto de efectivo	25.586.283	1.967.167
Efectivo al principio del periodo	\$ 15.977.680	\$ 10.115.917
Efectivo al final del periodo	\$ 41.563.963	\$ 12.083.084

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


 Luis Fernando Guzmán Ortiz
 Representante Legal
 (Véase certificación adjunta)


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


 Jizeth Katherine Ávila Peña
 Revisor Fiscal
 T.P. 186718 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 15 de mayo de 2020)

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período de tres meses comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020.

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sucursal ubicada en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y otra sucursal comercial en Soacha Cundinamarca en los locales 7 y 8 ubicados en el parque de ventas Amarillo en Ciudad Verde. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 contaba con un total de 89 y 80 empleados respectivamente.

NOTA 2 – Hechos relevantes

El ministerio de Salud y Protección Social de Colombia mediante Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional por causa del coronavirus COVID-19, lo anterior en respuesta a lo anunciado por la OMS – Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020, al declarar a este virus como una pandemia.

De acuerdo a la OMS, el COVID-19 se transmite de persona a persona pudiendo traspasar fronteras geográficas; la sintomatología suele ser inespecífica, afectando sobre todo las vías respiratorias y ocasionando incluso la muerte. A la fecha no existe un medicamento, tratamiento o vacuna para hacer frente al virus.

El director de la OMS recomendó a los países tomar acciones extraordinarias, estrictas y urgentes que les permitan generar respuesta efectiva a esta situación de acuerdo al escenario en el que se encuentre cada país, con el objetivo común de detener la transmisión y prevenir la propagación del virus, así como disponer de los recursos financieros, humanos y logísticos para enfrentar la pandemia.

El estado de emergencia sanitaria es uno de los estados de excepción contenido en el Art. 6 de La Constitución Política de Colombia de 1991, que le da la facultad extraordinaria al presidente de la República para afrontar situaciones extraordinarias que no podría enfrentar con sus funciones ordinarias. La más importante es que otorga al presidente la habilidad de expedir decretos con fuerza de Ley.

Desde la expedición de la Resolución No. 385, el gobierno Nacional ha tomado innumerables medidas las cuales se han clasificado en tres fuentes principales:

- a) medidas sanitarias y de emergencia sanitaria,
- b) medidas de emergencia social, económica y ecológica, y
- c) medidas de orden público y otras de carácter ordinario.

Dentro de las medidas tomadas por las diferentes instituciones del gobierno del orden nacional y distrital al 31 de marzo de 2020, con mayor impacto para La Hipotecaria CF se pueden detallar las siguientes:

- Circular 018 del 10 de marzo de 2020 - Ministerio de trabajo: Determina las acciones de contención que deben aplicar las empresas para la contención del COVID-19, entre las que se destacan medidas excepcionales y temporales como implementar el teletrabajo, adoptar horarios flexibles, disminuir el número de reuniones, evitar áreas o lugares con aglomeraciones, e implementar las acciones necesarias para cuidar la salud de los trabajadores.
- Circular externa 007 de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se dictan instrucciones prudenciales para mitigar los efectos derivados de la coyuntura de los mercados financieros y la situación de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional, en los deudores del sistema financiero.
- Decreto 087 de 2020 – Alcaldía Mayor de Bogotá: Por el cual se declaró la calamidad pública en el territorio Distrital con ocasión de la situación epidemiológica generada por el COVID-19, y se informa sobre el simulacro vital en Bogotá del 19 al 23 de marzo.
- Decreto 401 del 13 de marzo de 2020 – Ministerio de Hacienda y crédito público: Por la cual se modifican los plazos para la presentación de las declaraciones de impuestos.

- Decreto 090 del 19 de marzo de 2020 – Alcaldía Mayor de Bogotá: Para el cumplimiento del simulacro vital, se limitó totalmente la libre circulación de vehículos y personas en el territorio del Distrito Capital de Bogotá entre el día jueves 19 de marzo de 2020 a las 23:59 horas hasta el lunes 23 de marzo de 2020 a las 23:59 horas, con algunas excepciones para sectores y actividades específicas.
- Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 – Ministerio del interior: El presidente, en conjunto con el Ministerio de Salud, el Instituto Nacional de Salud, la Organización Panamericana de la Salud y expertos, decretó el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país desde el martes 24 de marzo a las 23:59 horas, hasta el lunes 13 de abril a las 0:00 horas, con la aplicación de unas excepciones para algunos sectores o actividades específicas, principalmente para garantizar los servicios básicos a la población.
- Decreto 493 del 29 de marzo de 2020 – Ministerio de vivienda ciudad y territorio: Por el cual se menciona que los alivios establecidos en la Circular externa 007 de la Superintendencia Financiera, no se deben entender como causal de terminación anticipada de la cobertura a la tasa de interés de los créditos de vivienda y dicha circunstancia deberá ser informada al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la estabilización de la Cartera Hipotecaria – FRECH.
- Circular externa 014 de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se establecen los elementos mínimos de modificaciones a las condiciones de los créditos e información básica para una decisión informada de los consumidores financieros.

En relación al contexto anterior, la administración de La Hipotecaria CF al 31 de marzo ha tomado diferentes medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera y continuar con el adecuado funcionamiento de la operación de la compañía, entre las cuales se destacan las siguientes:

- Suspender las actividades laborales presenciales desde el 19 de marzo de 2020, acatando las recomendaciones del gobierno nacional y como medida preventiva para la salud de los colaboradores y clientes. Lo anterior implicó la implementación del teletrabajo para las diferentes áreas, la toma de periodos de vacaciones pendientes y en algunos casos anticipados para algunos colaboradores y el funcionamiento 100% remoto de toda la operación de La Hipotecaria CF.
- Se realizó la aplicación de la totalidad la circular externa 007 de la Superfinanciera de Colombia del 17 de marzo de 2020 (Ver nota 2.1), que permite la aplicación de alivios a los deudores de la cartera de créditos, que no puedan hacer el pago de las cuotas de sus préstamos por la emergencia presentada por el COVID-19.
- De forma anticipada y planeada, el área financiera adoptó medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera y continuar con el adecuado funcionamiento de la operación en el pago de obligaciones adquiridas, por ello se ajustaron los indicadores de medición, con el objetivo estratégico de poder tener reacción ante una prolongación de las directrices emitidas por el Gobierno Nacional.
- Se adquirieron nuevos créditos bancarios (ver nota 7.12) para cubrir las necesidades de liquidez que tenga La Hipotecaria CF en el curso de su operación mientras dure la emergencia sanitaria.
- Se dispuso la preparación de pagarés de créditos para un eventual caso de requerir apoyo transitorio de liquidez por parte del Banco de la Republica, como última instancia por \$33.000.000 como máximo fondeo ante una crisis sistémica.
- En concordancia con lo indicado en la Circular externa 014 de 2020 se informó a los clientes por medio de mensajes de texto, publicación en la página web, comunicación directa, entre otros medios, las condiciones específicas que se habían establecido para los alivios otorgados, para que los clientes estuvieran adecuadamente informados y pudieran tomar sus posiciones particulares respecto de los mismos.

Al cierre de marzo de 2020, un total de 4.641 créditos, que representan el 91% de la cartera, cumplían las condiciones de morosidad hasta 30 días establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia para ser sujetos de alivios. Al cierre de marzo de 2020, 796 créditos de este total correspondiente al 17% recibieron la aplicación efectiva de un alivio sobre el monto dejado de pagar en el mes por un valor total de \$559.167.

En La Hipotecaria CF al cierre de marzo de 2020 se tiene registro de 100 créditos cuyos titulares se encuentran desempleados y que representan el 2.34% del total de la cartera. Se mantendrá un constante e individual seguimiento al comportamiento de toda la cartera de créditos para identificar aquellos clientes que puedan requerir la aplicación de alivios por ver disminuidos sus ingresos por la emergencia sanitaria, y no puedan cumplir con el pago de sus cuotas.

La aplicación de la circular externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia con respecto a las provisiones de la cartera de créditos, representó que para el mes de marzo el impacto en resultados fuera de una recuperación neta de provisiones de \$138.573. Esta disminución neta de la provisión es debido a que se entró en fase desacumulativa, no se constituyó nueva provisión general para los créditos de vivienda sino que se mantiene la del 29 de Febrero de 2020 por \$1.991.347, y se dejó de calcular componente individual contracíclico para los créditos de consumo otorgados a partir de la entrada en vigencia de dicha circular.

A partir de la entrada en cuarentena obligatoria y teniendo en cuenta el cese de actividades de algunos sectores, no se pudo continuar con el flujo normal de desembolsos de créditos que se venía presentando antes de la emergencia sanitaria, lo que disminuyó el volumen de colocaciones de cartera, hasta que se vayan normalizando las actividades regulares de la economía.

Las captaciones de fondos por medio de Cdt's no han crecido en la misma proporción que trimestres anteriores debido a la difícil situación de la economía, en la que los inversionistas a corto plazo prefieren liquidez inmediata y no han renovado sus títulos, esto ha hecho que el porcentaje de renovación disminuyó al 60%. Como estrategia y debido a las exigencias del mercado La Hipotecaria CF ha subido las tasas de interés sobre todo para los vencimientos a largo plazo y montos mayores, con el objetivo de estimular la inversión de los ahorradores, fortalecer la liquidez y poder garantizar el funcionamiento adecuado de la operación de la compañía.

NOTA 3 - Información financiera Intermedia

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

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al segundo semestre de 2018.

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 2019.

Las cifras de los estados financieros al 31 de marzo de 2019 fueron autorizadas por la Junta Directiva del 30 de abril de 2020.

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 2019, excepto por la aplicación de la Circular externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia que imparte instrucciones transitorias para mitigar los efectos derivados de la coyuntura económica presentada por el COVID-19, en los deudores del sistema financiero.

2.1 Política aplicable a la cartera de créditos por coyuntura económica COVID-19 (transitoria)

Para la cartera de créditos que al 29 de febrero de 2020 no tuviera mora mayor o igual a 30 días (incluidos modificados y/o reestructurados), se estableció un alivio que consiste en otorgar un periodo de gracia de 120 días. Dicho periodo de gracia podrá ser tomado por los clientes que cumplan la condición inicialmente expuesta y presenten dificultades en el cumplimiento del pago de sus cuotas, el beneficio podrá ser tomado en cualquier momento desde el 01 de marzo de 2020 y con una fecha máxima del 30 de junio de 2020, de acuerdo a la situación particular de cada cliente.

Durante el periodo de gracia La Hipotecaria CF continuará causando los intereses y demás conceptos propios generados por cada crédito, pero en vez de ejercer el cobro de las cuotas facturadas a los clientes, se les dará la opción de que puedan cumplir con el pago de las mismas una vez se termine la emergencia sanitaria y se restablezcan las condiciones normales de la economía.

Para esto, La Hipotecaria CF aplicará el alivio haciendo la cancelación de las cuotas contra una cuenta por cobrar (ver nota 7.4) a nombre de cada cliente, el pago de estas cuentas por cobrar se pactará particularmente con cada cliente, de acuerdo a los plazos y condiciones más convenientes, sin que el plazo máximo para iniciar el pago de estas cuotas sea mayor al 31 de marzo de 2021 y por un plazo máximo de 48 meses. Estas cuentas por cobrar no generarán ningún concepto adicional como intereses corrientes, de mora, honorarios de cobro o cualquier otro tipo de concepto.

Por el periodo de gracia establecido, estos créditos conservarán la calificación que tenían al 29 de febrero de 2020, y sólo después del mismo se recalificarán de acuerdo con el análisis de riesgo de La Hipotecaria CF. Por lo tanto, durante la aplicación del alivio, la calificación en las centrales de riesgo se mantendrá inalterada.

Durante el periodo de gracia no se cobrarán intereses de mora, ni ingresos por administración y cobranza para los créditos que pueden acceder al alivio.

Con respecto a las provisiones de la cartera de créditos, se aplica lo siguiente a partir del mes de marzo de 2020, y durante 120 días calendario o hasta que la Superintendencia Financiera de Colombia imparta nuevas instrucciones:

- Cartera de consumo:
 - Se entra en fase desacumulativa del componente individual contracíclico. El saldo de la provisión contracíclica podrá sufragar el 100% del gasto en provisiones neto de recuperaciones que se genere.
 - El componente individual procíclico se calculará con base en la matriz A.
 - No se constituirá el componente individual contracíclico sobre la cartera
- Cartera de vivienda:
 - Se usa el saldo de la provisión general para sufragar el gasto en provisiones neto de recuperaciones.
 - No se constituye provisión general sobre la cartera.

Toda la aplicación de los alivios a la cartera de créditos por la emergencia sanitaria se realizará siguiendo las siguientes características:

- La tasa de interés de los créditos no se aumentará
- No se cobrarán intereses sobre intereses o sobre otros conceptos como seguros que hayan sido objeto de diferimiento.
- Para el caso de los créditos de consumo y vivienda, el plazo se puede ajustar de forma tal que el valor de la cuota del cliente no aumente salvo por conceptos asociados a seguros, entre otros, y por cambios derivados de tasas de interés indexadas, para los cuales solo podrán variar en función del índice respectivo.
- En los casos en los que la medida implique un incremento en el valor de la cuota del cliente y éste la acepte, el número de cuotas pendientes de pago frente al plazo del crédito solo se podrá extender en la misma proporción del periodo de gracia o prórroga otorgada, salvo en los casos en los que La Hipotecaria CF y el deudor acuerden un plazo diferente, según sus necesidades.

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 el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización. Para lo corrido del año 2020 no se realizó

ninguna apropiación adicional del impuesto diferido teniendo en cuenta la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia del 29 de diciembre de 2017, quien indicó que hasta cuando no se evidencie que las proyecciones financieras propuestas se cumplen, no se podrá reconocer impuesto diferido adicional.

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 alguna porción adicional del impuesto diferido.

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

NOTA 4 - Segmentos de Operación

La administración de La Hipotecaria CF ha realizado la revisión de su operación y ha determinado que la naturaleza y efecto económico de todas las actividades se centran en solo segmento que consiste en la colocación de cartera hipotecaria y de consumo. Esta actividad genera alrededor del 95% 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, 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 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 así:

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019	Variación \$	Variación %
Activos				
Efectivo	\$ 41.563.963	\$ 15.977.680	\$ 25.586.283	160%
Inversiones	16.197.532	16.182.553	14.979	0%
Cartera de créditos	254.650.066	242.986.695	11.663.371	5%
Otras cuentas por cobrar	1.200.266	277.165	923.101	333%
Activos por impuestos corrientes	2.655.783	2.443.762	212.021	9%
Activos Materiales	1.532.710	1.609.789	-77.079	-5%
Impuesto diferido	1.400.000	1.400.000	0	0%
Otros activos	138.627	107.620	31.007	29%
Total Activos	\$ 319.338.947	\$ 280.985.264	\$ 38.353.683	14%
Pasivo				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 251.437.764	\$ 212.869.418	\$ 38.568.346	18%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	449.894	431.470	18.424	4%
Beneficios a empleados	194.495	257.456	(62.961)	-24%
Otros pasivos	264.092	982.978	(718.886)	-73%
Total pasivos	\$ 252.346.245	\$ 214.541.322	\$ 37.804.923	18%
Patrimonio	\$ 66.992.702	\$ 66.443.942	\$ 548.760	1%

Los activos de La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2020 crecieron un 14% con respecto al año 2019 pasando de \$280.985.264 a \$319.338.947. El incremento se origina principalmente por el aumento de la colocación de la cartera de crédito, generada por el fortalecimiento de la estrategia comercial, y la ampliación de la cobertura en otras ciudades de la misma región del país, como Medellín e Ibagué entre otras, igualmente por los fondos recibidos por las líneas de crédito solicitadas a los bancos para garantizar la adecuada liquidez por la emergencia sanitaria y el aumento de las cuentas por cobrar principalmente por la aplicación de los alivios por COVID-19, y el giro de anticipos a proveedores que a la fecha de corte estaban pendientes de legalización.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$214.541.322 en diciembre de 2019 a \$252.346.245 en marzo de 2020, con una variación de \$37.804.923 y un efecto porcentual del 18%. Esta variación se origina principalmente por el aumento en la captación de Certificados de Depósito a término - CDT's, y las líneas de crédito solicitadas a las diferentes entidades financieras para cubrir los requerimientos de liquidez de la operación de la compañía.

El patrimonio a marzo de 2020 fue de \$66.992.702 con un crecimiento del 1% frente a diciembre de 2019 por un valor de \$548.760.

La información por segmentos con corte al 31 de marzo de 2020 y 2019:

	31 de marzo 2020	31 de marzo 2019	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 7.071.479	\$ 5.276.888	\$ 1.794.591	34%
Ingresos actividades ordinarias	\$ 7.071.479	\$ 5.276.888	\$ 1.794.591	34%
Ingreso por comisiones y honorarios	255.551	105.861	149.690	141%
Gastos operacionales	(7.667.665)	(5.660.086)	(2.007.579)	35%
Resultado operacional	\$ (340.635)	\$ (277.337)	\$ (63.298)	23%
Otros ingresos	1.571.235	795.335	775.900	98%
Otros gastos	(166.031)	(105.618)	(60.413)	57%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 1.064.569	\$ 412.380	\$ 652.189	158%
Resultados del periodo	\$ 1.064.569	\$ 412.380	\$ 652.189	158%

En el primer trimestre del año 2020 se generó un resultado de \$1.064.569 que frente al mismo periodo en 2019 presentó un crecimiento en el resultado operacional del 23% y en el resultado neto del 158% con una variación absoluta de \$652.189. El incremento es generado principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y las nuevas estrategias de ventas y administrativas instauradas por la administración de La Hipotecaria CF.

El gasto también presenta un incremento del 35% equivalente a \$2.007.579 principalmente por las provisiones de la cartera de créditos asociadas al crecimiento mismo de la cartera por nuevas colocaciones, y a las estrategias operativas y de venta que desarrolló la gerencia desde el segundo semestre de 2019, entre las que se encuentran el incremento de la planta de colaboradores principalmente del área comercial, entre otros.

NOTA 5 - Valor razonable

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

La Hipotecaria CF cuenta con un marco de control establecido 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 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	31 de marzo 2020		
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 5.760.589	\$ -	\$ 5.760.589
Fondos de inversión colectiva	24.393	-	24.393
	5.784.982	-	5.784.982
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	196.120.337	-	170.797.422
Cartera de créditos consumo	57.163.120	-	56.093.178
	253.283.457	-	226.890.600
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.412.550	10.412.550	-
	10.412.550	10.412.550	-
Activos financieros	\$ 269.480.989	\$ 10.412.550	\$ 232.675.582
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	210.791.924	-	211.283.226
Bonos ordinarios	10.735.255	-	11.094.643
Obligaciones financieras	29.257.575	-	29.260.038
	\$ 250.784.754	\$ -	\$ 251.637.907
	31 de diciembre 2019		
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 5.083.702	\$ -	\$ 5.083.702
Fondos de inversión colectiva	331.651	-	331.651
	5.415.353	-	5.415.353
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cartera de créditos vivienda	190.708.876	-	163.962.246
Cartera de créditos consumo	59.593.791	-	55.613.497
	250.302.667	-	219.575.743
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI			
Títulos de tesorería (TES)	10.767.200	10.767.200	-
	10.767.200	10.767.200	-
Activos financieros	\$ 266.485.220	\$ 10.767.200	\$ 224.991.096
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Certificados de depósito a término	196.016.501	-	196.878.593
Bonos ordinarios	14.334.593	-	15.031.286
Obligaciones financieras	2.518.324	-	2.516.382
	\$ 212.869.418	\$ -	\$ 214.426.261

- ✓ 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 2020 y 31 de diciembre de 2019. 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.
 - b) Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

Durante lo corrido del año 2020 y el año 2019 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 6 - 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 2020, no difieren de los revelados en las notas anuales al 31 de diciembre de 2019.

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

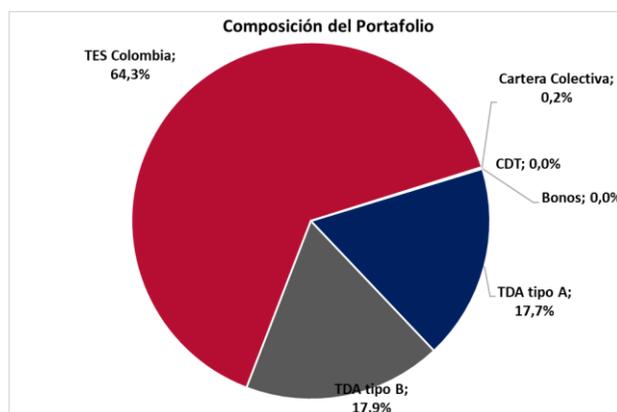
• Evolución de la Relación de Solvencia

Durante el mes de marzo de 2020, los mercados locales fueron determinados por la evolución de los mercados internacionales, principalmente por la situación de estrés global, lo que origino que los títulos en los que se encuentra invertidos recursos de La Hipotecaria CF se vieran castigados.

Otro aspecto que afecto la economía Colombiana fue la tasa de cambio, el mes de marzo de 2020 abrió en \$3,462.0 (pesos) el mínimo del mes, alcanzó el máximo de \$4,158.05 (pesos) el 18 de marzo y cerró en \$4,062.0, acumulando una devaluación de 17.33%. Así mismo la caída en el precio del petróleo, aumento de la aversión al riesgo internacional y de 129% en la prima de riesgo de Colombia. Estos factores hicieron que se produjeran pérdidas en los portafolios de inversión que no se observaban desde periodos de crisis anteriores. Si bien luego de la iniciativa del Gobierno de aislar a las personas durante la segunda quincena del mes se observaron recuperaciones en los precios de los activos financieros, no superaron las pérdidas al cierre del mes.

Por otro lado Fitch Ratings redujo la calificación del país hasta 'BBB-' con perspectiva 'Negativa', dejando la calificación del país en el escalón más bajo de grado de inversión, aunque sorprendió al mercado no generó alta volatilidad pues la razón principal para el cambio fue la caída del precio del petróleo y el impacto negativo de las medidas de contención del Covid-19 en la economía.

Al cierre del mes de marzo de 2020 se evidencia que del portafolio de inversiones, el 64% corresponde a Títulos TES y el 35,6% a TDA:



La relación de solvencia de La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2020 es de 31,39%, que comparado con la última información pública por la Superfinanciera (enero 2020) es superior al promedio de los establecimientos de crédito

(15,5%) y a la media de las Compañías de Financiamiento (12,5%). El límite de solvencia total no puede ser inferior al 9%, lo que nos indica que La Hipotecaria CF goza de buena salud financiera para hacer frente a las obligaciones.

Riesgo de Mercado	mar-19	ene-20	feb-20	mar-20	Promedio último año sin mes corriente	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
Riesgo soberano							
Fitch	BBB-Estable	BBB Negativa	BBB Negativa	BBB-Negativa	N/A	N/A	Informativo
Moody's	Baa2Negativa	Baa2 Estable	Baa2 Estable	Baa2 Estable	N/A	N/A	Informativo
S&P	BBB -Estable	BBB - Estable	BBB - Estable	BBB - Negativa	N/A	N/A	Informativo
Calificación de Riesgo Entidad							
Corto Plazo - Fitch & Ratings	AA+	AA+	AA+	AA+	N/A	N/A	Informativo
Largo Plazo - Fitch & Ratings	F1+	F1+	F1+	F1+	N/A	N/A	Informativo
Portafolio de Inversiones y Valor en Riesgo							
Portafolio de inversiones (en millones)	\$ 15.090	\$ 17.524,84	\$ 17.055,34	\$ 16.197,53	\$ 15.859.167.647	\$ 16.325.902.676	Informativo
Portafolio de inversiones (en USD)	USD 4.262.830	USD 4.950.715	USD 4.818.083	USD 3.984.819	USD 4.751.566	USD 4.608.400	Informativo
Valoración contable TES Colombia	\$ 10.780	\$ 10.982,60	\$ 10.987,05	\$ 10.412,55	\$ 10.083,70	\$ 10.794	Informativo
VaR del portafolio (en millones)	\$ 1.030	\$ 1.013,93	\$ 988,02	\$ 896,96	\$ 952,83	\$ 966	Informativo
VaR del portafolio (en USD)	USD 508.333	USD 831.752	USD 805.039	USD 704.482	USD 661.636	USD 776.207	Informativo
% VaR sobre el Patrimonio técnico	1,62%	1,58%	1,54%	1,41%	1,49%	1,51%	> 8%
VaR Estresado del portafolio (en millones)	\$ 1.040	\$ 1.019,12	\$ 995,43	\$ 903,87	\$ 964,64	\$ 973	Informativo
% VaR estresado sobre el Patrimonio técnico	1,63%	1,59%	1,55%	1,42%	1,51%	1,52%	> 8%
VaR calculado con modelo interno (en millones) Trimestral	N/A es trimestral	\$ 57.592,50	\$ 56.347,20	\$ 51.723,77	\$ 58.579,28	\$ 55.221,16	Informativo
TES Colombia							
TIR Tes 2025 Colombia	6,03%	5,35%	5,35%	6,90%	5,71%	5,87%	Informativo
TIR Tes 2026 Colombia	6,13%	5,70%	5,70%	7,00%	5,86%	6,13%	Informativo
Movimiento mensual de la TIR en Pbs	-	2,25	-2,80	5,10	4,90	-42,31%	> 50 Pbs

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

El primer trimestre de 2020 ha presentado grandes desafíos para el Riesgo de Liquidez por la coyuntura económica que padece el país ante la emergencia sanitaria, y sobre todo ante la decisión de suspender las actividades laborales como medida preventiva y la creación de alivios para los deudores de créditos, esta situación puso a prueba el monitoreo del flujo de caja realizado desde el área de riesgos, demostrando que los modelos de predicción utilizados ante diferentes escenarios son eficaces para cumplir con las obligaciones a corto plazo.

Dentro del ajuste a los indicadores de medición se presentó a la Gerencia un comparativo que se realizará semanalmente entre la estimación de liquidez realizada por la Tesorería frente a diferentes escenarios realizados por el área de Riesgos ponderados al 90%, 65% y 0% de cumplimiento en las diferentes fuentes de ingresos como son recaudo de cartera, desembolso de líneas de crédito bancarias, captación de nuevos CDT's y nueva colocación de Bonos, y considerando por parte de riesgos el pago de nómina, los gastos operativos presupuestados y los intereses por los vencimientos, dejando como resultado el siguiente análisis:

En el escenario estresando el cumplimiento del presupuesto de finanzas al 90%, se tiene como resultado que el disponible alcanza para cubrir las obligaciones hasta el 22 de mayo 2020 y utilizando las captaciones, renovaciones y líneas presupuestadas, se logran cubrir las obligaciones hasta el de 31 agosto 2020, quedando obligaciones sin cubrir para la última banda de tiempo de 2020.

También resulta relevante mencionar que las renovaciones de vencimientos de Cdt's están proyectadas al 100%, pero en marzo de 2020 solo se renovó el 37%, y en febrero de 2020 el 62%, como consecuencia del impacto generado por el Covid-19, factor que afecta el flujo de caja, al tener que buscar captaciones a un nivel de tasa más alto y realizar desembolsos de dinero del disponible.

Entorno de Riesgo de Liquidez							
Riesgo de Liquidez	mar-19	ene-20	feb-20	mar-20	Promedio último año sin mes corriente	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
Tasa de Cambio	\$ 3.179,49	\$ 3.411,45	\$ 3.539,86	\$ 4.064,81	\$ 3.337,67	\$ 3.672,04	Informativo
Indicadores de riesgo de liquidez							
IRL banda 1 a 30 días	209,20%	178,90%	339,30%	708,50%	243,62%	408,90%	< 150%
IRL escenario de estrés	186,80%	161,50%	305,70%	692,20%	220,58%	386,47%	< 150%
Evolución del disponible							
Concentración de efectivo en principal Banco (excluye BanRep)	19,39%	16,45%	21,55%	28,22%	21,48%	22,08%	> 50%
Concentración tres mayores Bancos (excluye BanRep)	32,07%	38,41%	32,89%	51,33%	37,06%	40,88%	Informativo
Encaje Banco de la República	63,95%	58,38%	64,09%	42,74%			
Instrumentos de fondeo - utilizado							
Fondeo con bonos IFC	10,18%	5,11%	5,07%	3,38%	8,19%	4,52%	> 90% **
Fondeo con depósitos de clientes	61,12%	70,40%	70,71%	66,33%	64,37%	69,15%	> 90% **
Fondeo con líneas de crédito	2,30%	0,89%	0,88%	9,21%	1,62%	3,66%	> 90% **
Capital	26,40%	23,59%	23,34%	21,08%	25,83%	22,67%	> 90% **
Coficiente Fondeo Estable Neto (CFEN)	0,00%	763,71%	735,89%	640,35%	0,00%	766,85%	Informativo
Líneas de crédito							
Total monto aprobado (en millones COP)	\$ 94.007	\$ 94.006,00	\$ 94.006,00	\$ 94.007,00	\$ 93.968	\$ 94.006	Informativo
Total monto utilizado (en millones COP)	\$ (5.625,00)	\$ (2.499,00)	\$ (2.499,00)	\$ (29.125,00)	\$ (4.019,00)	\$ (11.374,33)	Informativo
% disponible de líneas de crédito	94,02%	97,34%	97,34%	69,02%	95,72%	87,90%	Informativo
Utilizado en principal institución / total monto aprobado	4,39%	1,59%	1,59%	20,88%	2,89%	8,02%	> 15%
Indicadores y Señales de alerta de Captación en CDT							
Vencimientos en próximos 60 días / Total CDT	14,24%	10,92%	4,01%	10,22%	9,87%	8,38%	> 45%
Concentración en principal cliente	16,00%	12,38%	12,36%	13,08%	14,19%	12,61%	> 50%
Concentración por proveedor de fondos o comisionista	31,12%	25,41%	25,20%	25,21%	28,10%	25,27%	> 70%
Concentración de CDT en persona natural	13,17%	15,43%	15,17%	14,53%	13,42%	15,04%	100%
Concentración de CDT en persona jurídica	86,83%	84,57%	84,83%	85,47%	86,58%	84,96%	100%

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superintendencia Financiera. El siguiente es el resultado al cierre de marzo de 2020:

	Banda 1	Banda 2	Banda 3	Banda 4
INDICADOR DE RIESGO DE LIQUIDEZ (IRLm)	55.308.608,30	54.959.290,70	48.557.764,90	-8.666.683,80
RAZÓN INDICADOR DE RIESGO DE LIQUIDEZ (IRLr)	4.600,80	3.582,40	708,50	86,70

3. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

En cuanto al Riesgo de Crédito en la Compañía, los resultados de los indicadores de mora presentaron una mejora al cierre de marzo de 2020, en parte ocasionada porque la circular externa 007 del 17 de marzo de 2020 y la circular externa del 014 del 14 de marzo de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia permitieron que La Hipotecaria CF creara y aplicara el plan de alivios sobre la cartera que al 29 de febrero tuviese menos de 60 días de mora; ocasionando así que en aquellos créditos en donde el cliente no hubiese realizado el pago de la cuota normal dentro del mes, La Hipotecaria CF le aplicara al crédito el monto dejado de pagar en el mes contra una cuenta por cobrar, y así sostener el rango de mora en que el cliente se encontraba en el mes anterior.

Entorno de Riesgo de Crédito							
Riesgo de Crédito	Mar-19	Jan-20	Feb-20	Mar-20	Prom. último año sin mes corriente	Prom. último trimestre	Riesgo Alto (límite)
Concentración por producto							
Vivienda	76.64%	76.49%	76.88%	76.70%	76.21%	76.69%	Inf.
Créditos consumo con Garantía Hipotecaria	11.22%	10.13%	9.79%	9.61%	10.84%	9.84%	Inf.
Créditos personales (consumo sin garantía)	12.14%	13.38%	13.33%	13.69%	12.95%	13.47%	> 50%
Crecimiento mensual							
Tasa de Crecimiento mensual cartera total	2.19%	1.36%	2.10%	1.08%	2.54%	1.51%	< 0%
Tasa de Crecimiento anual cartera total (mismo mes año anterior)	31.28%	35.60%	35.26%	33.80%	35.52%	34.89%	Inf.
Total desembolsos en el mes (en millones COP)	\$ 5,995	\$ 7,075	\$ 9,764	\$ 5,913	\$ 8,475	\$ 7,584	Inf.

Entorno de Riesgo de Crédito							
Riesgo de Crédito	Mar-19	Jan-20	Feb-20	Mar-20	Prom. último año sin mes corriente	Prom. último trimestre	Riesgo Alto (límite)
Cartera Total Indicador tradicional (metodología Superfinanciera)							
Mercado Indicador de calidad de cartera tradicional	4.82%	4.46%	4.57%	4.35%	4.62%	4.46%	Inf.
LHCF Indicador de calidad de cartera tradicional	2.23%	2.84%	2.60%	2.61%	2.54%	2.68%	> 5,88%
Mercado vivienda Indicador tradicional (metodología Superfinanciera)	3.20%	3.28%	3.27%	3.28%	3.24%	3.28%	Inf.
LHCF Vivienda Indicador tradicional (metodología Superfinanciera)	1.52%	2.19%	2.03%	2.20%	1.87%	2.14%	> 3,72%
Cartera total vigente - mora < 30 días							
LHCF Cartera total	94.72%	94.28%	94.50%	95.09%	94.54%	94.62%	< 76%
Cartera total morosa - Mora > a 30							
Mercado cartera total	4.83%	4.46%	4.57%	4.35%	4.62%	4.46%	Inf.
LHCF Cartera total	5.28%	5.72%	5.50%	4.91%	5.46%	5.38%	> 5,88%
Vivienda mora > 30							
Mercado vivienda	6.95%	7.13%	7.23%	7.21%	7.20%	7.19%	Inf.
LHCF Vivienda	5.49%	5.96%	5.81%	5.19%	5.69%	5.65%	> 8,76%
Consumo mora > 30							
Mercado consumo total	5.39%	4.83%	4.92%	4.70%	5.10%	4.82%	Inf.
Total Consumo (Personal + Consumo con gta)	4.58%	4.96%	4.49%	3.98%	4.72%	4.48%	> 7,08%
Consumo con Gtia Hipotecaria	2.65%	3.90%	2.75%	2.43%	3.14%	3.03%	> 7,08%
Personal	6.37%	5.76%	5.77%	5.06%	6.06%	5.53%	> 7,08%
Mora personales + castigos > 30 días	N/A	9.92%	10.07%	9.24%	10.00%	9.74%	> 7,08%
Cartera total morosa (entre 30 y 90 días)							
Cartera total	3.13%	3.13%	3.21%	1.93%	3.33%	2.76%	Inf.
Hipotecario	3.51%	3.39%	3.49%	2.06%	3.51%	2.98%	Inf.
Consumo con Gtia Hipotecaria	1.24%	2.10%	0.97%	0.62%	1.72%	1.23%	Inf.
Personal	2.50%	2.40%	3.28%	2.15%	3.64%	2.61%	Inf.
Entorno de Riesgo de Crédito							
Riesgo de Crédito	Mar-19	Jan-20	Feb-20	Mar-20	Prom. último año sin mes corriente	Prom. último trimestre	Riesgo Alto (límite)
Cartera total vencida - Mora > a 90 días							
Mercado cartera total	3.41%	3.27%	3.30%	3.17%	3.36%	3.25%	Inf.
LHCF Cartera total	2.15%	2.60%	2.29%	2.98%	2.13%	2.62%	> 4,2%
Vivienda - Mora > a 90 días							
Vivienda	1.98%	2.57%	2.32%	3.13%	2.18%	2.67%	Inf.
Consumo - Mora > a 90 días							
Mercado	2.87%	2.67%	2.62%	2.58%	2.75%	2.62%	Inf.
Consumo con Gtia Hipotecaria	1.42%	1.80%	1.78%	1.81%	1.42%	1.80%	> 3,84%
Personal	3.87%	3.36%	2.49%	2.91%	2.42%	2.92%	> 3,84%
Total Consumo (Personal + Consumo con gta)	2.69%	2.69%	2.19%	2.46%	1.96%	2.45%	> 3,84%

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 31 de marzo de 2020 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2019.

7.1 Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 23.800.371	\$ 8.082.373
Depósitos en el Banco de la República	17.761.592	7.893.307
Caja	2.000	2.000
Total efectivo	\$ 41.563.963	\$ 15.977.680

(1) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen 56 y 97 partidas conciliatorias pendientes de regularizar por valor de \$824.369 y \$734.440 respectivamente y ninguna representa provisiones que deban ser reconocidas.

El efectivo presenta un aumento de \$25.586.283 equivalente al 60%, el cual se genera por la solicitud de nuevas obligaciones financieras y los retiros de los fondos de inversión colectiva, con el objetivo de mantener los niveles de liquidez necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la operación y atender los diferentes compromisos de la compañía, en el marco de la emergencia sanitaria.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen partidas bancarias que tengan una antigüedad superior a 90 días y hayan sido llevadas a una cuenta transitoria de acuerdo a la política.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 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 compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$7.803.424 y \$7.530.366 respectivamente.

De acuerdo a la política de riesgo de La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2020 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:

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 24.394	\$ 331.651
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	2.863.584	2.525.689
TDA-Clase B	2.897.004	2.558.013
Total títulos negociables	5.784.982	5.415.353
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES)	10.412.550	10.767.200
Total títulos disponibles para la venta	10.412.550	10.767.200
Total activos financieros de inversión	\$ 16.197.532	\$ 16.182.553

- (1) El valor razonable de los fondos de inversión colectiva está dado por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	31 de marzo 2020			31 de diciembre 2019		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	2.910	3.973	\$ 11.562	37.954	3.939	\$ 149.516
Alianza Fiduciaria	86	149.210	12.832	1.225	148.615	182.135
	2.996	153.183	\$ 24.394	39.179	152.554	\$ 331.651

(*) Valor de la unidad en pesos

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

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Saldo inicial	\$ 331.651	\$ 107.686
Aumento provenientes de efectivo	4.950.000	36.151.994
Aumento por venta de otras inversiones	-	2.138.426
Retiros con destino a efectivo	(5.257.000)	(35.350.000)
Retiros para compra de otras inversiones	-	(2.772.685)
Rendimientos	(257)	59.975
Retenciones	-	(3.745)
	(307.257)	223.965
Saldo final	\$ 24.394	\$ 331.651

La disminución corresponde a los retiros que se realizaron con el objetivo de tener la liquidez necesaria para poder cubrir con los montos de efectivo requeridos para garantizar el adecuado funcionamiento de la operación de La Hipotecaria CF durante la emergencia sanitaria.

- (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.
- A continuación se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadoros de riesgo independientes al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019:

Calificación	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 16.173.138	\$ 15.850.902
Grado de inversión	24.394	331.651
Total calificación	\$ 16.197.532	\$ 16.182.553

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.

7.3 Cartera de créditos, neto de provisión

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

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Cartera de vivienda	\$ 200.827.050	\$ 190.708.876
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.104.001	982.156
Cartera de consumo	61.005.523	59.593.791
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	477.985	436.788
Total cartera bruta	263.414.559	251.721.611
Menos: provisión	(8.764.493)	(8.734.916)
Total cartera de crédito neta de provisión	\$ 254.650.066	\$ 242.986.695

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

	31 de marzo 2020		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 192.161.601	\$ 864.003	\$ 108.223
Créditos de vivienda – B	5.037.744	24.359	13.630
Créditos de vivienda – C	1.747.586	7.929	8.005
Créditos de vivienda – D	1.069.905	31.186	10.035
Créditos de vivienda – E	810.214	24.628	12.003
	200.827.050	952.105	151.896
Provisión	(4.706.713)	(104.932)	(48.810)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 196.120.337	\$ 847.173	\$ 103.086
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	57.387.348	391.129	36.934
Créditos de consumo – B	389.146	6.132	658
Créditos de consumo – C	1.682.276	9.024	2.831
Créditos de consumo – D	1.520.367	22.473	8.562
Créditos de consumo – E	26.386	123	119
	61.005.523	428.881	49.104
Provisión	(3.842.403)	(48.598)	(13.037)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	57.163.120	380.283	36.067
Total cartera de créditos - Neto	\$ 253.283.457	\$ 1.227.456	\$ 139.153

	31 de diciembre 2019		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 183.402.936	\$ 772.125	\$ 98.969
Créditos de vivienda – B	4.112.115	20.415	10.805
Créditos de vivienda – C	1.468.524	8.436	6.785
Créditos de vivienda – D	1.119.791	27.522	8.429
Créditos de vivienda – E	605.510	20.226	8.444
	190.708.876	848.724	133.432
Provisión	(4.425.169)	(93.862)	(41.594)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	186.283.707	754.862	91.838
Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	55.715.877	336.469	31.970
Créditos de consumo – B	767.466	15.344	1.591
Créditos de consumo – C	1.409.225	8.698	2.305
Créditos de consumo – D	1.269.725	19.513	4.041
Créditos de consumo – E	431.498	13.171	3.686
	59.593.791	393.195	43.593
Provisión	(4.105.476)	(56.751)	(12.064)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	55.488.315	336.444	31.529
Total cartera de créditos - Neto	\$ 241.772.022	\$ 1.091.306	\$ 123.367

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

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Vivienda - NO VIS	\$ 289.211.362	\$ 285.611.517
Vivienda - VIS	137.924.516	122.651.522
Consumo	85.197.169	82.619.918
	\$ 512.333.047	\$ 490.882.957

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2020		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 200.827.050	\$ -	\$ 200.827.050
Consumo	56.781.117	4.224.406	61.005.523
Total cartera neta	\$ 257.608.167	\$ 4.224.406	\$ 261.832.573
Cartera de créditos	31 de diciembre 2019		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 190.708.876	\$ -	\$ 190.708.876
Consumo	46.519.496	13.074.295	59.593.791
Total cartera neta	\$ 237.228.372	\$ 13.074.295	\$ 250.302.667

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

Sector económico	31 de marzo 2020		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 200.827.050	\$ 61.005.523	\$ 261.832.573
Total cartera neta	\$ 200.827.050	\$ 61.005.523	\$ 261.832.573
Sector económico	31 de diciembre 2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667

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

Zona Geográfica	31 de marzo 2020		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 200.827.050	\$ 61.005.523	\$ 261.832.573
Total cartera neta	\$ 200.827.050	\$ 61.005.523	\$ 261.832.573

Zona Geográfica	31 de diciembre 2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667
Total cartera neta	\$ 190.708.876	\$ 59.593.791	\$ 250.302.667

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2020				
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 89.432.438	48.385.581	51.600.939	11.408.092	\$ 200.827.050
Consumo	42.818.106	14.696.252	1.348.285	2.142.880	61.005.523
Total cartera neta	\$ 132.250.544	63.081.833	52.949.224	13.550.972	\$ 261.832.573

Cartera de créditos	31 de diciembre 2019				
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	Total
Vivienda	\$ 85.212.626	45.023.481	51.063.586	9.409.183	\$ 190.708.876
Consumo	43.712.122	12.480.661	1.206.012	2.194.996	59.593.791
Total cartera neta	\$ 128.924.748	57.504.142	52.269.598	11.604.179	\$ 250.302.667

✓ 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 2018	\$ (2.576.199)	\$ (3.104.369)	\$ (5.680.568)
Recuperaciones	840.182	239.974	1.080.156
Castigos	848.448	-	848.448
Incrementos	(3.217.907)	(1.560.774)	(4.778.681)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	(4.105.476)	(4.425.169)	(8.530.645)
Recuperaciones	747.179	144.300	891.479
Castigos	303.183	0	303.183
Incrementos	(787.289)	(425.844)	(1.213.133)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2020	\$ (3.842.403)	\$ (4.706.713)	\$ (8.549.116)

✓ 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 2018	\$ (46.820)	\$ (73.046)	\$ (119.866)
Recuperaciones	27.547	39.000	66.547
Castigos	33.707	-	33.707
Incrementos	(83.249)	(101.410)	(184.659)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	(68.815)	(135.456)	(204.271)
Recuperaciones	25.714	35.702	61.416
Castigos	8.014	-	8.014
Incrementos	(26.548)	(53.988)	(80.536)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2020	\$ (61.635)	\$ (153.742)	\$ (215.377)

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

		31 de marzo 2020					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda		\$ 796.730	\$ 29.299	\$ 2.624	\$ 73.053	\$ 29.299	\$ 2.624
Consumo		123.881	1.765	95	16.522	1.765	95
		\$ 920.611	\$ 31.064	\$ 2.719	\$ 89.575	\$ 31.064	\$ 2.719

		31 de diciembre 2019					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda		\$ 957.677	\$ 24.530	\$ 2.067	\$ 76.456	\$ 24.530	\$ 2.067
Consumo		139.498	1.222	69	36.959	1.222	69
		\$ 1.097.175	\$ 25.752	\$ 2.136	\$ 113.415	\$ 25.752	\$ 2.136

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

		31 de marzo 2020						
		Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo								
	Créditos de consumo – A	2	\$ 45.297	\$ 619	\$ 41	\$ 986	\$ 619	\$ 41
	Créditos de consumo – C	2	68.578	921	51	11.442	921	51
	Créditos de consumo – D	1	2.320	199	3	1.012	199	3
	Créditos de consumo – E	1	7.686	26	0	3.083	26	0
		6	123.881	1.765	95	16.523	1.765	95
Vivienda								
	Créditos de vivienda – A	5	429.653	3.343	372	8.593	3343	372
	Créditos de vivienda – B	2	62.525	946	74	2.626	946	74
	Créditos de vivienda – C	1	21.217	88	13	2.334	88	13
	Créditos de vivienda – D	3	283.335	24.922	2165	59.500	24.922	2165
		11	796.730	29.299	2.624	73.053	29.299	2.624
		17	\$ 920.611	\$ 31.064	\$ 2.719	\$ 89.576	\$ 31.064	\$ 2.719

		31 de diciembre 2019						
		Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo								
	Créditos de consumo – A	1	\$ 619	\$ 8	\$ 1	\$ 28	\$ 8	\$ 1
	Créditos de consumo – C	4	118.234	775	43	26.617	775	43
	Créditos de consumo – D	2	12.352	124	10	6.026	124	10
	Créditos de consumo – E	1	8.293	315	15	4.289	315	15
		8	139.498	1.222	69	36.960	1.222	69
Vivienda								
	Créditos de vivienda – A	7	588.305	3.310	369	11.766	3.310	368
	Créditos de vivienda – B	2	63.775	1.684	98	2.679	1.684	98
	Créditos de vivienda – C	1	21.638	216	13	2.380	216	13
	Créditos de vivienda – D	3	283.959	19.320	1.588	59.631	19.320	1.588
		13	957.677	24.530	2.067	76.456	24.530	2.067
		21	\$ 1.097.175	\$ 25.752	\$ 2.136	\$ 113.416	\$ 25.752	\$ 2.136

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2020		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 796.730	\$ -	\$ 796.730
Consumo	123.881	-	123.881
Total cartera neta	\$ 920.611	\$ -	\$ 920.611

Cartera de créditos	31 de diciembre 2019		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 957.677	\$ -	\$ 957.677
Consumo	139.498	-	139.498
Total cartera neta	\$ 1.097.175	\$ -	\$ 1.097.175

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

Sector económico	31 de marzo 2020		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 796.730	\$ 123.881	\$ 920.611
Total cartera neta	\$ 796.730	\$ 123.881	\$ 920.611

Sector económico	31 de diciembre 2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175
Total cartera neta	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175

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

Zona Geográfica	31 de marzo 2020		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 796.730	\$ 123.881	\$ 920.611
Total cartera neta	\$ 796.730	\$ 123.881	\$ 920.611

Zona Geográfica	31 de diciembre 2019		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175
Total cartera neta	\$ 957.677	\$ 139.498	\$ 1.097.175

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

	31 de marzo 2020				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 1.653.217	\$ 44.009	\$ 8.561	\$ 140.882	\$ 1.846.669
	\$ 1.653.217	\$ 44.009	\$ 8.561	\$ 140.882	\$ 1.846.669

	31 de diciembre 2019				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 1.386.010	\$ 39.833	\$ 7.009	\$ 116.426	\$ 1.549.278
	\$ 1.386.010	\$ 39.833	\$ 7.009	\$ 116.426	\$ 1.549.278

7.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 423.020	\$ 200.913
Cuentas por cobrar clientes COVID-19 (2)	559.167	-
Anticipos a proveedores (3)	212.505	75.080
Anticipos a empleados	5.574	1.172
	\$ 1.200.266	\$ 277.165

- (1) El aumento corresponde principalmente a la venta de un BRDP por valor de \$138.000, la venta se realizó por medio de un Leasing con BBVA del cual se está esperando que se finalicen los trámites notariales, para que sea desembolsado el dinero, cancelada la cuenta por cobrar y se determine la afectación final a resultados de la transacción.
- (2) Corresponde a las cuentas por cobrar creadas a los clientes, por la aplicación de los alivios para cubrir los pagos pendientes del mes de marzo de 2020 que los clientes no pudieron pagar debido a la emergencia sanitaria por el Covid-19, de acuerdo a lo estipulado en la Circular externa 007 del 14 de marzo de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (3) El aumento corresponde a los anticipos girados principalmente a proveedores por compras y servicios que al 31 de marzo estaban pendientes de legalización.

7.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 4.120	\$ 3.138
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	13.970	9.408
	\$ 18.090	\$ 12.546

7.6 Activos por impuestos corrientes

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

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Saldo a favor renta (1)	\$ 2.655.783	\$ 2.443.762

- (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.

7.7 Activos mantenidos para la venta, neto

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

	Inmuebles destinados a vivienda
Costo	
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ 276.696
Adiciones	108.000
Venta	(137.946)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	246.750
Venta (1)	(138.000)
Ajuste valor en libros por venta (2)	(750)
Saldo final al 31 de marzo 2020	\$ 108.000

	Inmuebles destinados a vivienda
Provisión	
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ (20.772)
Aumento provisión	(44.325)
Disminución provisión por venta	<u>6.897</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(58.200)
Aumento provisión	(8.100)
Disminución provisión por venta	<u>55.500</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u><u>10.800</u></u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	<u><u>\$ 188.550</u></u>
Saldo neto al 31 de marzo de 2020	<u><u>\$ 97.200</u></u>

- (1) Corresponde a la venta de la casa ubicada en el barrio Villa de los Alpes en la ciudad de Bogotá por \$138.000, se están finalizando todos los procesos notariales y legales para poder determinar después de costos, cual es la pérdida neta de esta venta.
- (2) Corresponde al registro en libros para retirar la casa por venta, ya que había sido recibida en la negociación inicial por \$138.750 y fue vendida por \$138.000

7.8 Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	Muebles y enseres	Equipo cómputo	Mejoras en propiedad arrendada	Total
Costo				
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ 138.793	\$ 765.510	\$ 89.405	\$ 993.708
Adiciones	<u>11.945</u>	<u>317.585</u>	-	<u>329.530</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	150.738	1.083.095	89.405	1.323.238
Adiciones	<u>5.285</u>	<u>126.368</u>	-	<u>131.653</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u><u>\$ 156.023</u></u>	<u><u>\$ 1.209.463</u></u>	<u><u>\$ 89.405</u></u>	<u><u>\$ 1.454.891</u></u>
Depreciación				
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ (73.550)	\$ (276.187)	\$ (28.914)	\$ (378.651)
Depreciación	<u>(10.520)</u>	<u>(134.290)</u>	<u>(44.702)</u>	<u>(189.512)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(84.070)	(410.477)	(73.616)	(568.163)
Depreciación	<u>(4.495)</u>	<u>(41.930)</u>	<u>(11.176)</u>	<u>(57.601)</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u><u>\$ (88.565)</u></u>	<u><u>\$ (452.407)</u></u>	<u><u>\$ (84.792)</u></u>	<u><u>\$ (625.764)</u></u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2019	<u><u>\$ 66.668</u></u>	<u><u>\$ 672.618</u></u>	<u><u>\$ 15.789</u></u>	<u><u>\$ 755.075</u></u>
Saldo neto a 31 de marzo de 2020	<u><u>\$ 67.458</u></u>	<u><u>\$ 757.056</u></u>	<u><u>\$ 4.613</u></u>	<u><u>\$ 829.127</u></u>

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.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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

	Arrendamientos
Derechos de uso	
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ 947.970
Ajuste reconocimiento inicial	(42.680)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 905.290</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u>\$ 905.290</u>
Depreciación	
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	-
Depreciación con cargo a resultados	(239.126)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(239.126)
Depreciación con cargo a resultados	(59.781)
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u>\$ (298.907)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	666.164
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u>\$ 606.383</u>

7.10 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ 273.922
Adiciones	66.889
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	<u>340.811</u>
Adiciones (1)	42.872
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u>\$ 383.683</u>
Amortización	
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ (197.724)
Amortización	(48.013)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(245.737)
Amortización	(17.409)
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u>\$ (263.146)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	\$ 95.074
Saldo neto al 31 de marzo de 2020	<u>\$ 120.537</u>

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

7.11 Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019, se determinó por el sistema especial de renta presuntiva. La liquidación del impuesto de renta a 31 de marzo de 2020 es la siguiente:

	31 de marzo 2020	31 de marzo 2019
Patrimonio líquido año inmediatamente anterior	\$ 65.905.436	\$ 63.922.753
Renta presuntiva año 2020 (0,5%) y 2019 (1,5%)	329.527	958.841
Renta presuntiva	82.382	239.710
Rentas exentas	1.695.930	1.099.245
Impuesto sobre la renta	-	-
Impuesto total año corriente y diferido	-	-
Tasa impositiva del periodo	<u>32%</u>	<u>33%</u>

Por los trimestres terminados en marzo de 2020 y 2019 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 2020 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

7.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

31 de marzo 2020

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco de Bogotá 1	DTF + 2,00%	\$ 500.000	\$ 2.295	\$ 364	\$ 502.659	Stand By de CAF
Banco de Bogotá 2	IBR + 2,90%	4.000.000	10.014	11.117	4.021.131	Stand By de CAF
Bancolombia 1	DTF + 2,50%	1.125.000	1.484	2.271	1.128.755	Fianza Solidaria
Bancolombia 2	IBR + 2,65%	10.000.000	35.318	21.042	10.056.360	Fianza Solidaria
Bancolombia 3	IBR + 3,00%	6.000.000	17.542	12.402	6.029.944	Fianza Solidaria
Bancolombia 4	IBR + 3,00%	2.500.000	5.835	5.146	2.510.981	Fianza Solidaria
Banco de Occidente 1	IBR + 3,91%	5.000.000	4.268	3.477	5.007.745	Fianza Solidaria
		\$ 29.125.000	\$ 76.756	\$ 55.819	\$ 29.257.575	

31 de diciembre 2019

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco de Bogotá 1	DTF + 2,00%	\$ 1.000.000	\$ 4.588	\$ 7.291	\$ 1.011.879	Stand By de CAF
Bancolombia 1	DTF + 2,50%	1.500.000	2.757	3.688	1.506.445	Fianza Solidaria.
		\$ 2.500.000	\$ 7.345	\$ 10.979	\$ 2.518.324	

- Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses y no tienen ningún covenant asociado.
- Las obligaciones financieras presentan un aumento de \$26.625.000, debido a las nuevas líneas de crédito que se solicitaron para cubrir las necesidades de liquidez y garantizar la operación de La Hipotecaria CF durante la emergencia sanitaria.
- Durante el primer trimestre de 2020 se realizaron pagos de capital de las obligaciones financieras así:

Entidad	Capital	Intereses	Total
Banco de Bogotá 1	\$ 500.000	\$ 16.153	\$ 516.153
Bancolombia 1	375.000	26.735	401.735
	\$ 875.000	\$ 42.888	\$ 917.888

- A continuación se detallan las obligaciones financieras por maduración:

31 de marzo 2020

Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ 831.013	\$ 3.180.948	\$ 4.440.159	\$ 3.939.771	\$ 16.865.684	\$ 29.257.575

31 de diciembre 2019

Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	Total
Obligaciones financieras	\$ 2.757	\$ 879.589	\$ 375.000	\$ 1.260.978	\$ 2.518.324

7.13 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

31 de marzo de 2020

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 1.000.000	\$ 4.695	\$ (181)	\$ (1.942)	\$ 1.002.572
Emitidos entre 6-12 meses	123.569.191	1.597.400	(195.104)	(113.564)	124.857.923
Emitidos entre 12-18 meses	53.299.563	450.775	(119.083)	(105.722)	53.525.533
Emitidos superior a 18 meses	31.359.729	208.377	(108.670)	(53.540)	31.405.896
	\$ 209.228.483	\$ 2.261.247	\$ (423.038)	\$ (274.768)	\$ 210.791.924

31 de diciembre de 2019

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 1.000.000	\$ 4.695	\$ (431)	\$ (1.692)	\$ 1.002.572
Emitidos entre 6-12 meses	114.554.596	1.380.246	(185.117)	(92.076)	115.657.649
Emitidos entre 12-18 meses	53.165.890	548.194	(123.610)	(97.041)	53.493.433
Emitidos superior a 18 meses	25.859.729	151.859	(115.652)	(33.089)	25.862.847
	\$ 194.580.215	\$ 2.084.994	\$ (424.810)	\$ (223.898)	\$ 196.016.501

Al 31 de marzo de 2020 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 394 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6% y el 8,4%.

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 375 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 6,1% y el 6,75%.

7.14 Bonos ordinarios a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

31 de marzo de 2020

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 10.714.286	\$ 52.344	\$ (56.435)	\$ 1.958	\$ 23.102	\$ 10.735.255
	\$ 10.714.286	\$ 52.344	\$ (56.435)	\$ 1.958	\$ 23.102	\$ 10.735.255

31 de diciembre de 2019

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/ descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 14.285.714	\$ 73.282	\$ (76.612)	\$ 1.958	\$ 50.251	\$ 14.334.593
	\$ 14.285.714	\$ 73.282	\$ (76.612)	\$ 1.958	\$ 50.251	\$ 14.334.593

La emisión realizada en el año 2016 fue directa por un total de \$50.000.000, con una tasa efectiva de 10.4351% y están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco la Hipotecaria en la República de Panamá.

El valor nominal de cada bono es de \$1.000, paga intereses vencidos con periodicidad trimestral, se realizarán amortizaciones de capital en 14 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 10 de septiembre de 2017. Tienen un plazo de redención de 57 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 10 de diciembre de 2020.

Durante el año 2020 se ha hecho pago de capital por \$3.571.428 más los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

7.15 Pasivos por derecho de uso

	<u>Arrendamientos</u>
Pasivos por arrendamientos	
Aplicación NIIF 16	\$ 947.970
Ajuste reconocimiento inicial	(42.680)
Saldo final ajustado al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 905.290</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u>\$ 905.290</u>
Pago del pasivo por arrendamiento	
Pago del pasivo	(203.579)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	(203.579)
Pago del pasivo	(48.701)
Saldo final al 31 de marzo de 2020	<u>(252.280)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	\$ 701.711
Saldo final al 31 de marzo de 2020	\$ 653.010

7.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre 2019</u>
Diversas (1)	\$ 8.666	\$ 5.669
Retenciones y aportes nómina	63.903	64.471
Seguros (2)	113.324	102.501
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	264.001	258.829
	<u>\$ 449.894</u>	<u>\$ 431.470</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a terceros por cuenta de clientes por concepto de gastos de administración y cobranza, igualmente cuentas por pagar a proveedores varios y otros de menor cuantía
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras, los cuales aumentan en relación al aumento de la cartera de créditos
- (3) El aumento corresponde a los proveedores que han prestado servicios en los meses corrientes y está pendiente la facturación para poder realizar el pago y proveedores que a la fecha de corte quedaron pendientes de pago.

7.17 Otros pasivos no financieros

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

	<u>31 de marzo de 2020</u>	<u>31 de diciembre 2019</u>
Pasivos no financieros		
Impuestos (1)	\$ 155.484	\$ 228.502
Diversos (2)	74.320	23.743
Intereses créditos reestructurados	25.619	20.353
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 255.430</u>	<u>\$ 272.605</u>

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

	31 de marzo de 2020	31 de diciembre 2019
Autorretenciones por pagar	\$ 68.275	\$ 65.412
Retención en la fuente	34.478	47.013
Impuesto de industria y comercio	33.669	63.622
Retención de IVA e IVA generado	17.925	50.245
Retención de ICA	1.137	2.210
	\$ 155.484	\$ 228.502

(2) Corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos de los clientes.

7.18 Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

Capital social	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
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 2020 y 31 de diciembre de 2019.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas:

	<u>31 de marzo de 2020</u>				
	<u>No.Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Capital</u>	<u>Prima</u>	<u>Total</u>
Banco La Hipotecaria S.A.	31.618.767	94,99%	\$ 31.618.767	\$ 35.825.562	\$ 67.444.329
La Hipotecaria Holding INC.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Online Systems S.A.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
Securitization and Investment Advisors	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416.737	1,25%	416.737	472.182	888.919
	33.285.715	100%	\$ 33.285.715	\$ 37.714.290	\$ 71.000.005

(*) Por el periodo comprendido del 31 de diciembre de 2019 al 31 de marzo de 2020, no se presentó una variación en la composición accionaria.

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

	ORI
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	\$ 609
Realización a resultados por venta de instrumentos	(98.468)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	425.059
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019	\$ 327.200
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(515.809)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2020	\$ (188.609)

7.19 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	31 de marzo de 2020	31 de marzo 2019
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 4.892.445	\$ 3.762.190
Créditos de consumo	2.161.008	1.482.679
	7.053.453	5.244.869
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	8.767	18.328
Créditos de consumo	9.259	13.691
	18.026	32.019
Total intereses cartera de créditos	7.071.479	5.276.888
Ingresos por comisiones y honorarios	255.551	105.861
Valoración de instrumentos financieros - Inversiones	235.941	220.291
Recuperación de provisiones y cartera castigada		
Recuperación de provisiones	952.895	488.271
Recuperación cartera castigada	39.749	3.102
Total recuperación de provisiones y cartera castigada	992.644	491.373
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	41.448	20.515
Recobros y recuperaciones	62.327	1.955
Ingresos por otros servicios	39.212	29.695
Reajuste de la unidad de valor real UVR	198.978	29.233
Diversos	685	2.273
Total otros ingresos	342.650	83.671
Total Ingresos	\$ 8.898.265	\$ 6.178.084

7.20 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	31 de marzo 2020	31 de marzo 2019
Gastos por intereses y similares		
Intereses de bonos	\$ 310.842	\$ 686.109
Intereses depósitos y exigibilidades	3.082.721	1.795.210
	3.393.563	2.481.319
Gastos por provisión de cartera de créditos		
Cartera de créditos – Consumo	813.837	835.835
Cartera de créditos – Vivienda	479.832	297.693
	1.293.669	1.133.528
Costos financieros		
Intereses de obligaciones financieras	157.140	97.157
Intereses pasivos por arrendamiento	8.891	8.461
	166.031	105.618
Arrendamientos		
Gasto capital arrendamientos	37.465	1.322
Gasto arrendamientos bajo valor	1.047	15.103
	38.512	16.425
Gasto por amortización derechos de uso arrendamientos	59.781	61.765

	31 de marzo 2020	31 de marzo 2019
Gastos por depreciación y amortización		
Equipo de cómputo	41.930	29.345
Programas y software	17.409	13.696
Mejoras en propiedad ajena	11.176	11.176
Equipo de oficina	4.495	2.035
	\$ 75.010	\$ 56.252

7.21 Transacciones con partes relacionadas

Hasta el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

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

	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 46.186	\$ 44.231

- Al 31 de marzo de 2020 y 31 de marzo de 2019 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$5.440 y \$3.759 respectivamente.

NOTA 8 - 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 2020	31 de diciembre 2019
Créditos de vivienda	\$ 166.036.347	\$ 140.877.303
Créditos de consumo	43.309.986	32.221.573
	\$ 209.346.333	\$ 173.098.876

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	31 de marzo 2020	31 de diciembre 2019
Banco Gnb Sudameris S.A.	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
Bancolombia S.A.	375.000	18.500.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	12.007.000	12.007.000
Banco de Bogotá S.A.	5.500.000	9.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	3.000.000	8.000.000
Banco Itau Corpbanca Colombia S.A.	6.000.000	6.000.000
	\$ 64.882.000	\$ 91.507.000

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no reconoce contingencias en sus Estados Financieros.

NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES

En el contexto de la emergencia sanitaria que afronta el país, las diferentes instituciones del gobierno del orden nacional y distrital han tomado gran variedad de medidas después del después del 31 de marzo de 2020, a continuación detallamos las que tienen impacto para La Hipotecaria CF:

- Decreto 531 del 08 de abril de 2020 – Ministerio del interior: Por el cual se extiende el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país desde el lunes 13 de abril de 2020 a las 00:00 horas, hasta el lunes 27 de abril a las 0:00 horas, con la aplicación de las excepciones contenidas en el Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 más otros sectores principalmente para garantizar los servicios y derechos básicos de la ciudadanía.
- Decreto 593 del 08 de abril de 2020 – Ministerio del interior: Por el cual se extiende el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país desde el lunes 27 de abril de 2020 a las 00:00 horas, hasta el lunes 11 de mayo a las 0:00 horas, con la aplicación de las excepciones contenidas en los Decretos 457 y 531 de 2020 más otros sectores entre los que se destacan la construcción y algunas manufacturas.

Igualmente este decreto permite a partir de esta fecha, la realización de avalúos de bienes y estudios de títulos que tengan por objeto la constitución de garantías, ante las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

También permite el desplazamiento a servicios notariales y de registro de instrumentos públicos, dando la potestad al superintendente de notariado y registro para determinar los horarios y turnos en los cuales se podrán prestar estos servicios.

- Decreto Legislativo 639 del 08 de mayo de 2020 – Ministerio de Hacienda y crédito Público: Crear el programa de apoyo al empleo formal – PAEF como un programa social del Estado que otorgará al beneficiario del mismo un aporte monetario mensual de naturaleza estatal, y hasta por tres veces, con el objetivo de apoyar y proteger el empleo formal del país durante la pandemia de acuerdo a unas condiciones específicas.
- Decreto 636 del 06 de mayo de 2020 – Ministerio del interior: Por el cual se extiende el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país desde el lunes 11 de mayo de 2020 a las 00:00 horas, hasta el lunes 25 de mayo a las 0:00 horas, con la aplicación de las excepciones contenidas en los Decretos 457, 531 y 593 de 2020 más otros sectores para dinamizar la economía entre los que se destacan algunos sectores industriales, ventas al por mayor de automotores, venta al por mayor de muebles, venta al por mayor de otros artículos importantes para la sociedad y la activación de comercios como librerías, lavanderías, entre otros.

Producto de las diferentes normas emitidas después del 31 de marzo de 2020 y hasta la fecha, a continuación revelamos los aspectos más importantes para La Hipotecaria CF:

- Teniendo en cuenta las instrucciones de la Circular externa 014 de la Superfinanciera de Colombia, para el mes de abril de 2020 se amplió el rango de créditos que podían acceder a los alivios por COVID-19, incluyendo no sólo los créditos que a 29 de febrero tuvieron hasta 30 días de mora, sino también los créditos que a esa misma fecha tuvieron hasta 60 días de mora.

La ampliación de esta política significó que en el mes de abril se aplicaran beneficios a los clientes por valor de \$1.917.970 que corresponde al 51% del total de los pagos de cuotas de créditos esperados para este mes.

- El 13 de abril de 2020 ingresó de vacaciones el 50% del personal de fuerza de ventas, los cuales se encuentran haciendo labores de telemarketing a bases, atención y seguimiento a los clientes por videollamadas y atención a constructoras y aliados.
- Se han desembolsado algunos créditos que se encontraban en la fase final del proceso, es decir que ya estaban en escrituración, o de los cuales ya se tenía orden de legalización o compromiso de desembolso con las constructoras, por los demás, no se ha podido realizar mayor gestión debido al cese de actividades que tenía registro, las notarías, los peritos entre otros.
- Con la expedición del Decreto 593 del 08 de abril de 2020 en el que se permite al sector de la construcción iniciar nuevamente sus actividades, las constructoras aliadas se encuentran actualmente en el proceso de alistar todos los protocolos de bioseguridad que les permita volver a abrir sus salas de venta y centros de trámite.

Igualmente con la expedición de este decreto se espera que las notarías, registro y los peritos puedan iniciar sus actividades habituales y permita continuar con el proceso de desembolso de algunos créditos que se encontraban detenidos por diferentes gestiones de trámite.

- A partir del 04 de mayo ingresó a labores el personal restante de la fuerza de ventas quienes se encuentran totalmente en teletrabajo a la espera de que los aliados constructores empiecen a habilitar sus labores normales para poder hacer presencia en salas nuevamente.
- Aunque la fuerza de ventas no ha podido hacer presencia en salas y la cantidad de operaciones que se analizan en crédito ha disminuido un 80%, se ha continuado con la radicación y aprobación de operaciones que puedan ser tramitadas y desembolsadas una vez las actividades de los diferentes sectores vayan volviendo a la normalidad.