

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

Al 31 de marzo de 2022 con cifras comparativas al
31 de diciembre y 31 de marzo de 2021



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE 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 2022 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2022;
- los estados condensados de resultados y otro resultado integral por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2022;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2022;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2022; y
- las notas a la información financiera intermedia.

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

Alcance de la revisión

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



2

Conclusión

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 31 de marzo de 2022 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.



Digitally signed by FREDDY
RICARDO CHAUTA VARGAS
Date: 2022.05.25 20:57:22
-05'00'

Freddy Ricardo Chauta Vargas
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 165915 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

25 de mayo de 2022



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
home.kpmg/co

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

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

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 31 de marzo de 2022 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2022;
- los estados de resultados y otro resultado integral por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2022;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2022;
- el estado de flujos de efectivo por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2022; y
- las notas al reporte.

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

Alcance de la revisión

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



2

Conclusión

Basado 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 2022, 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Freddy Ricardo Chauta Vargas'.

Digitally signed by FREDDY
RICARDO CHAUTA VARGAS
Date: 2022.05.25 20:59:29
-05'00'

Freddy Ricardo Chauta Vargas
Revisor Fiscal de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 165915 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

25 de mayo de 2022

Certificación de los Estados Financieros

25 de mayo de 2022

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

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

Que para la emisión del estado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y los estados condensados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021 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

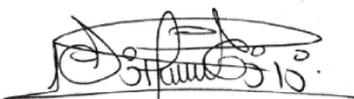
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo			
Efectivo	6.1	\$ 50.481.068	\$ 38.742.685
Activos financieros de inversión	6.2	16.736.402	18.046.810
Inversiones negociables		4.988.763	5.943.006
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.178.989	2.165.154
Inversiones disponibles para la venta		9.568.650	9.938.650
Cartera de créditos, neto de provisión	6.3	304.126.048	293.387.873
Cartera de vivienda		264.200.673	251.178.661
Cartera de consumo		52.795.791	54.709.984
Menos: provisión		(12.870.416)	(12.500.772)
Otras cuentas por cobrar	6.4	932.839	707.191
Otros activos no financieros	6.5	191.685	96.272
Activos por impuestos corrientes	6.6	3.793.542	4.069.859
Activos por impuestos diferidos		1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta, neto	6.7	36.000	41.400
Propiedades y equipo, neto	6.8	1.056.715	677.491
Activos por derecho de uso, neto	6.9	99.186	141.707
Intangibles, neto	6.10	98.372	84.331
Total del activo		\$ 378.951.857	\$ 357.395.619
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	6.12	\$ 109.445.450	\$ 100.100.298
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	6.13	139.400.321	129.760.627
Bonos a costo amortizado	6.14	52.167.166	51.793.570
Pasivos por derecho de uso	6.15	141.314	185.219
Beneficios a empleados		271.361	350.288
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.16	1.039.116	937.520
Provisiones		136.749	136.749
Otros pasivos no financieros	6.17	380.455	308.339
Total del pasivo		\$ 302.981.932	\$ 283.572.610
Capital y reservas atribuibles a los accionistas			
Capital pagado	6.18	\$ 33.285.715	\$ 33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Reserva legal		355.006	-
Otros resultados integrales		(957.093)	(428.824)
Resultados del periodo		2.675.185	6.416.780
Resultados acumulados		2.896.822	(3.164.952)
Total del patrimonio		75.969.925	73.823.009
Total pasivo y patrimonio		\$ 379.228.174	\$ 357.395.619

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)



Freddy Ricardo Chauta Vargas
Revisor Fiscal
T.P. 165915 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del
25 de mayo de 2022)

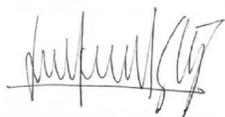
Digitally signed by FREDDY
RICARDO CHAUTA VARGAS
Date: 2022.05.25 20:52:36
-05'00'

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los tres meses que terminaron el	
		31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
Ingreso por intereses			
Intereses cartera de créditos	6.19	\$ 8.061.496	\$ 7.532.066
Total ingreso por intereses		8.061.496	7.532.066
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término	6.20	(1.733.132)	(2.562.029)
Bonos ordinarios	6.20	(819.624)	(810.639)
Total gasto por intereses y similares		(2.552.756)	(3.372.668)
Ingresos neto de intereses		5.508.740	4.159.398
Gasto provisión cartera de créditos	6.20	(1.578.621)	(1.017.826)
Total gasto por provisión		(1.578.621)	(1.017.826)
Ingreso por comisiones y honorarios	6.19	363.416	296.842
Otros ingresos	6.19		
Recuperación de provisiones		1.019.838	700.905
Reajuste a la UVR		2.125.622	365.795
Otros		136.543	93.674
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		186.488	173.532
		3.468.491	1.333.906
Costos financieros	6.20		
Intereses por arrendamientos		(2.195)	(4.951)
Obligaciones financieras		(1.577.265)	(842.868)
		(1.579.460)	(847.819)
Otros egresos			
Gastos de personal		(1.264.742)	(922.453)
Gastos generales de administración		(1.150.107)	(1.063.544)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(42.520)	(47.979)
Gastos por depreciación y amortización		(73.047)	(68.266)
Otros		(455.712)	(308.131)
		(2.986.128)	(2.410.373)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		3.196.438	1.514.128
Gasto de Impuesto de renta	6.11	(521.253)	-
Resultados del periodo		\$ 2.675.185	\$ 1.514.128

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)



Freddy Ricardo Chauta Vargas
Revisor Fiscal
T.P. 165915 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del
25 de mayo de 2022)

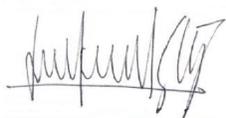
Digitally signed by
FREDDY RICARDO
CHAUTA VARGAS
Date: 2022.05.25
20:53:59 -05'00'

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por los tres meses que terminaron el	
	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
Resultados del periodo		
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados, neto de impuestos		
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	(528.269)	(640.255)
Total resultados y otros resultados integrales	\$ 2.146.916	\$ 873.873

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)



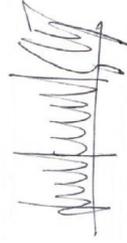
Freddy Ricardo Chauta Vargas
Revisor Fiscal
T.P. 165915 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del
25 de mayo de 2022)

Digitally signed by
FREDDY RICARDO
CHAUTA VARGAS
Date: 2022.05.25 20:54:46
-05'00'

LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Cifras en miles de pesos colombianos)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021:	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2021	\$ 33.285.715	37.714.290	-	1.017.597	1.718.311	(4.883.263)	68.852.650
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(1.718.311)	1.718.311	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	(640.255)	-	-	(640.255)
Resultados del periodo	-	-	-	-	1.514.128	-	1.514.128
Saldo al 31 de marzo de 2021	\$ 33.285.715	37.714.290	-	377.342	1.514.128	(3.164.952)	69.726.523
Saldo al 01 de enero de 2022	\$ 33.285.715	37.714.290	-	(428.824)	6.416.780	(3.164.952)	73.823.009
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(6.416.780)	6.416.780	-
Constitución reserva legal	-	-	355.006	-	-	(355.006)	-
Asamblea general de accionistas Acta No. 20 del 25 de marzo 2022	-	-	-	(528.269)	-	-	(528.269)
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	2.675.185	-	2.675.185
Resultados del periodo	-	-	-	(957.093)	2.675.185	-	2.675.185
Saldo al 31 de marzo de 2022	\$ 33.285.715	37.714.290	355.006	(957.093)	2.675.185	2.896.822	75.969.925

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)



Digitally signed by
 FREDDY RICARDO
 CHAUTA VARGAS

Date: 2022.05.25 20:55:35
 -05'00'

Freddy Ricardo Chauta Vargas
 Revisor Fiscal
 T.P. 165915 - T

Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe de revisión del
 25 de mayo de 2022)

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

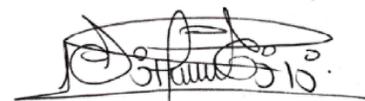
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de	
	2022	2021
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 19.596.184	\$ 16.705.965
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	37.662.792	17.640.075
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	42.056	37.256
Cobros procedentes de cobertura Frech	1.187.799	804.444
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(21.303.574)	(13.712.752)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(29.734.588)	(50.247.414)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.380.002)	(942.085)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(31.375)	(34.203)
Pagos por arrendamientos	(69.707)	(11.936)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(2.195))	(4.951)
Gastos bancarios	(147.461)	(189.565)
Pagos de beneficios a empleados	(1.329.228)	(1.012.075)
Pagos por impuestos	(448.872)	(446.324)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(205.742)	(271.024)
Otros pagos por actividades de operación	(42.580)	(43.275)
Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de operación	\$ 3.793.507	\$ (31.727.864)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (443.644)	\$ (29.598)
Otros pagos por la compra de inversiones	(10.166.039)	(44.481.652)
Compra de intangibles	(22.669)	(29.684)
Intereses recibidos de inversiones	808	-
Otros cobros por retiros y vencimiento de inversiones de renta fija y títulos participativos	11.133.858	43.655.737
Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de inversión	\$ 502.314	\$ (885.197)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de emisión de bonos	\$ 500.000	\$ -
Importes procedentes de préstamos	10.000.000	-
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(1.528.376)	(817.700)
Reembolsos de préstamos y bonos	(1.485.157)	-
Pago pasivo por arrendamientos	(43.905)	(42.037)
Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de financiación	7.442.562	\$ (859.737)
Aumento (disminución) neto de efectivo	\$ 11.738.383	\$ (33.472.798)
Efectivo al principio del periodo	38.742.685	64.263.924
Efectivo al final del periodo	\$ 50.481.068	\$ 30.791.126

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)



Freddy Ricardo Chauta Vargas
Revisor Fiscal
T.P. 165915 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 25 de mayo de 2022)

Digitally signed by FREDDY RICARDO CHAUTA VARGAS
Date: 2022.05.25 20:56:15 -05'00'

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 2022.

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. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 contaba con un total de 74 y 67 empleados respectivamente.

NOTA 2 – Hechos relevantes

Al 31 de marzo de 2022 La Hipotecaria CF ha aplicado las mismas políticas establecidas al cierre del 31 de diciembre de 2021.

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

✓ **Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)**

El primer trimestre de 2022 se observó disminución del portafolio de inversión en \$1.310.408 principalmente por la tendencia en valoración negativa de los TES y disminuciones en el requerimiento de inversiones del estado.

En el seguimiento de las dos referencias de TES en las que tiene posición la Entidad se observaron variaciones mensuales superiores a 50 pbs para enero y febrero y una estabilización al corte de marzo 2022. El aumento de la percepción de riesgo del país, otros factores internos y las presiones inflacionarias globales explican, en mayor medida, el aumento en las tasas de interés de los títulos de deuda pública y privada en Colombia

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

✓ **Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL)**

El primer trimestre 2022 se manejó un indicador de liquidez promedio de (357%), muy alejado de los límites regulatorios e interno, compuesto por mayores activos líquidos que el cierre del trimestre anterior; así como un aumento en los pasivos para la banda de 30 días.

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

✓ **Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC**

Información por impacto COVID 19 en la cartera de créditos

El Programa de Alivio a Deudores PAD implementado luego de la expedición de la Circular Externa 022 de 2020, y sus modificaciones, por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia; permitió que, hasta el mes de septiembre de 2021, los clientes con afectación en sus ingresos o capacidad de pago, recibieran el beneficio de alivios a sus cuotas mensuales. El alivio otorgado durante el tercer trimestre del año de 2021 consistió en aplicar como pagos efectivamente recibidos en los créditos, el monto de intereses y seguros facturado durante cada mes de aquellos clientes afectados por la pandemia. Así mismo el capital se mantuvo inalterado sin ninguna penalidad para el deudor. A partir de octubre de 2021, y a la fecha de los presentes estados financieros; no se han otorgado más alivios relacionados con la afectación por la pandemia.

Al cierre de marzo de 2022, el total de cartera que tiene saldo de cuentas por cobrar, como resultado de haber recibido en algún momento de la pandemia la estrategia de alivios; asciende a \$122.652.681, y de este total, un 4,88% se encuentra en mora de más de 90 días.

El total de las provisiones al cierre de marzo de 2022 es de \$12.870.416; y representa un incremento del 18% respecto al momento de la provisión en el mismo mes del año anterior.

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

NOTA 3 - Información financiera Intermedia

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

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020 y 938 de 2021. Las NCIF aplicables en 2022 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 2020.

Estos estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo deben ser leídos en conjunto con los estados financieros del 31 de diciembre de 2021.

Las cifras de los estados financieros al 31 de marzo de 2022 fueron autorizadas por la Junta Directiva del 28 de abril de 2022.

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

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

2. Políticas contables significativas

Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2022, deben leerse conjuntamente con los últimos estados financieros de la Entidad, al corte del 31 de diciembre de 2021 ya que no incluyen toda la información requerida para un juego completo de estados financieros, sin embargo, se incluyen notas explicativas seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son significativas para comprender los cambios en la situación financiera intermedia de la Entidad desde los últimos estados financieros anuales.

3. Estacionalidad o carácter cíclico de las operaciones intermedias

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

4. Usos de estimaciones y juicios

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

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

Impuesto sobre la renta diferido

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 3 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal, concluyendo que se van a generar suficientes ganancias gravables futuras para poder utilizar el impuesto diferido reconocido en el año 2016 por \$1.400.000 como impuesto diferido activo.

Para el primer trimestre de 2022 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido teniendo en cuenta la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia, quien indicó que hasta cuando no se evidencie que las proyecciones financieras propuestas se cumplen, no se podrá reconocer impuesto diferido adicional.

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.

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.

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 un solo segmento que consiste en la colocación de cartera hipotecaria y de consumo. Esta actividad genera la mayor parte de los ingresos totales de la compañía y todos los gastos se generan por la ejecución de esta actividad. Por lo que los estados financieros de La Hipotecaria CF reflejan los activos, pasivos e ingresos de este segmento.

El análisis geográfico de los ingresos y activos de la Compañía se concentran en la zona andina, pacífica y caribe, ver detalle de la cartera en la Nota 6.3 – Cartera de créditos, neta de provisión “detalle de cartera de créditos por zona geográfica”.

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021	Variación \$	Variación %
Activos				
Efectivo	\$ 50.481.068	\$ 38.742.685	\$ 11.738.383	30%
Inversiones	16.736.402	18.046.810	(1.310.408)	(7)%
Cartera de créditos	304.126.048	293.387.873	10.738.175	4%
Otras cuentas por cobrar	932.839	707.191	225.648	32%
Activos por impuestos corrientes	3.793.542	4.069.859	(276.317)	(7)%
Activos Materiales	1.191.901	860.598	331.303	38%
Impuesto diferido	1.400.000	1.400.000	-	-%
Otros activos	290.057	180.603	109.454	61%
Total Activos	\$ 378.951.857	\$ 357.395.619	\$ 21.556.238	6%
Pasivo				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 301.012.937	\$ 281.654.495	\$ 19.358.442	7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.039.116	937.520	101.596	11%
Beneficios a empleados	271.361	350.288	(78.927)	(23)%
Otros pasivos	658.518	630.307	304.528	48%
Total pasivos	\$ 302.981.932	\$ 283.572.610	\$ 19.409.322	7%
Patrimonio	\$ 75.969.925	\$ 73.823.009	\$ 2.146.916	3%

La Hipotecaria CF dispuso los recursos al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 así:

Los activos de La Hipotecaria CF aumentaron un 6% equivalente a \$21.556.238 pasando de \$357.395.619 en diciembre de 2021 a \$378.951.857 al 31 de marzo de 2022, principalmente por el aumento del efectivo generado por las nuevas líneas de crédito solicitadas y el aumento en la colocación de la cartera de crédito, generada por el fortalecimiento de la estrategia comercial.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$283.572.610 en diciembre de 2021 a \$302.981.932 en marzo de 2022, con un aumento de \$19.409.322 y un efecto porcentual del 7%. Esta variación se origina principalmente por el aumento en la captación de CDT's por valor neto de \$9.639.694 (Ver nota 6.13), un aumento de \$9.345.152 en las obligaciones financieras por los nuevos créditos recibidos (Ver nota 6.12) y un aumento en los bonos por la nueva emisión de bonos hipotecarios con un incremento neto de \$373.596 (Ver nota 6.14).

El patrimonio a marzo de 2022 fue de \$75.969.925 con un crecimiento del 3% frente a diciembre de 2021 por un valor de \$2.146.916.

La información por segmentos con corte al 31 de marzo de 2022 y 2021:

	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 8.061.496	\$ 7.532.066	\$ 529.430	7%
Ingresos actividades ordinarias	\$ 8.061.496	\$ 7.532.066	\$ 529.430	7%
Ingreso por comisiones y honorarios	363.416	296.842	66.574	22%
Gastos operacionales	(4.131.377)	(4.390.494)	259.117	6%
Resultado operacional	\$ 4.293.535	\$ 3.438.414	\$ 855.121	25%
Otros ingresos	3.468.491	1.333.906	2.134.585	160%
Otros gastos	(4.565.588)	(3.258.192)	(1.307.396)	(40)%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 3.196.438	\$ 1.514.128	\$ 1.682.310	111%
Gasto de impuesto de renta	(521.253)	-	(521.253)	(100)%
Resultados del periodo	\$ 2.675.185	\$ 1.514.128	\$ 1.161.057	77%

Al 31 de marzo de 2022 se generó un resultado acumulado de \$2.675.185 que frente al mismo periodo en 2021 presentó un crecimiento en el resultado operacional del 25% y en el resultado neto del 77% con una variación absoluta de \$1.161.057. El incremento es generado principalmente por el aumento de los ingresos de la cartera en proporción al crecimiento de la cartera de créditos. Los otros ingresos tuvieron un crecimiento de \$2.134.585 equivalente al 160% principalmente por el incremento en el reajuste de UVR por los nuevos créditos desembolsados bajo este sistema de amortización y el aumento porcentual de la UVR (Ver nota 6.19).

Por otro lado los gastos operacionales tuvieron una disminución de \$259.117 equivalente al 6% pasando de \$4.390.494 al 31 de marzo de 2021 a \$4.131.377 al 31 de marzo de 2022, principalmente por la disminución en el costo de fondos asociada a los intereses de los CDT's debido a la disminución neta del valor de estos instrumentos.

NOTA 5 - Valor razonable

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

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

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

	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Pasivos financieros medidos a costo amortizado				
Certificados de depósito a término	129.760.627	-	129.709.764	-
Bonos ordinarios	51.793.570	-	47.869.120	-
Obligaciones financieras	100.100.298	-	-	100.092.703
	\$ 281.654.495	-	177.578.884	100.092.703

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

- a) Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a valor razonable, como son los Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA y los Títulos de Tesorería - TES, se tomó el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.

- b) Para el portafolio de inversiones en títulos participativos medidos a valor razonable, como son los fondos de inversión colectiva, el valor razonable corresponde al valor de la unidad multiplicado por el número de unidades de participación en cada fondo, informado por el correspondiente administrador.
- c) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.
- d) Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a costo amortizado por valor de \$2.178.989, correspondientes a los Títulos de Solidaridad – TDS, al 31 de marzo de 2022 tienen un valor razonable de \$2.167.358 se clasifican en el nivel 2 de jerarquía. Su valor razonable está dado por el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones. Dicho precio es el informado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.

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

- 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 2022 y el año 2021 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 6 – Hechos y transacciones significativas

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2021.

6.1 Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 36.561.497	\$ 23.819.812
Depósitos en el Banco de la República (2)	13.917.571	14.920.873
Caja	2.000	2.000
Total efectivo	\$ 50.481.068	\$ 38.742.685

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

	31 de marzo 2022		31 de diciembre 2021	
	No. Partidas	Valor	No. Partidas	Valor
Partidas corrientes	36	\$ 591.522	56	\$ 55.042
Partidas mayores a 30 días	9	69.957	3	46.090
Partidas totales pendientes de regularizar	45	\$ 661.479	59	\$ 101.132

Los depósitos en bancos presentan un aumento de \$12.741.685 equivalente al 53%, el cual se genera principalmente por los fondos recibidos de las nuevas obligaciones financieras (Ver nota 6.12) y las nuevas aperturas de CDT's realizadas (Ver nota 6.13).

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existen partidas conciliatorias mayores a 90 días que estén registradas en cuenta transitoria de acuerdo con la política.

(2) La disminución se origina principalmente por el pago de los vencimientos de los CDT's (Ver nota 6.13).

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$4.589.771 y \$3.691.269 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

6.2 Activos financieros de inversión

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

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 943.188	\$ 936.328
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	2.022.921	2.534.952
TDA-Clase B	2.022.654	2.471.726
Total títulos negociables	4.988.763	5.943.006
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	9.568.650	9.938.650
Total títulos disponibles para la venta	9.568.650	9.938.650
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (4)	2.178.989	2.165.154
Total títulos para mantener hasta el vencimiento	2.178.989	2.165.154
Total activos financieros de inversión	\$ 16.736.402	\$ 18.046.810

- (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 2022 y 31 de diciembre de 2021. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	31 de marzo 2022			31 de diciembre 2021		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	132.795	4.154	\$ 551.699	132.795	4.124	\$ 547.606
Alianza Fiduciaria	2.494	156.972	391.489	2.488	156.261	388.722
	135.289		\$ 943.188	135.283		\$ 936.328

(*) Valor de la unidad en pesos

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

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Saldo inicial	\$ 936.328	\$ 536.348
Aumentos provenientes de efectivo	10.000.000	156.700.000
Retiros con destino a efectivo	(10.000.000)	(155.650.000)
Retiros para compra de otras inversiones	-	(676.057)
Rendimientos	6.860	27.968
Retenciones	-	(1.931)
	6.860	399.980
Saldo final	\$ 943.188	\$ 936.328

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

- (2) La disminución corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridas como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera en la Carta Circular 06 del 19 de enero de 2022, los cuales se valoraron a precios de mercado.
- (3) La disminución corresponde a la valoración negativa por la disminución en los precios de mercado de estos Títulos de tesorería TES. Durante el primer trimestre de 2022 no se realizó ninguna transacción con estos títulos.
- (4) El incremento corresponde a la variación por valoración a costo amortizado de los Títulos De Solidaridad – TDS en la fecha de corte. Durante el primer trimestre de 2022 no se ha realizado ninguna transacción con estos títulos.
- ✓ A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadoros de riesgo independientes al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre 2021;

Calificación	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 15.793.214	\$ 17.110.482
Grado de inversión	943.188	936.328
Total calificación	\$ 16.736.402	\$ 18.046.810

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

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

6.3 Cartera de créditos, neto de provisión

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

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Cartera de vivienda	\$ 257.971.790	\$ 244.919.118
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.408.689	1.333.857
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	4.820.194	4.925.686
Cartera de consumo	49.588.857	51.351.748
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	419.431	460.334
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1)	2.787.503	2.897.902
Total cartera bruta	316.996.464	305.888.645
Menos provisión cartera, intereses y otros conceptos	(12.123.826)	(11.719.237)
Menos: provisión alivios (1)	(746.590)	(781.535)
Total cartera de crédito neta de provisión	\$ 304.126.048	\$ 293.387.873

(1) La disminución por \$215.891, corresponde a los pagos que han realizado los clientes a las cuentas por cobrar creadas por la aplicación de los alivios otorgados en la emergencia sanitaria por el Covid-19 y en el desarrollo del PAD que funcionó hasta el 31 de agosto de 2021.

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

	31 de marzo de 2022		
	Cuentas por cobrar capital	Cuentas por cobrar intereses	Cuentas por cobrar otros
Alivios de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 878.769	\$ 2.724.307	\$ 231.957
Créditos de vivienda – B	145.733	604.943	47.887
Créditos de vivienda – C	18.888	90.918	7.224
Créditos de vivienda – D	2.736	6.703	479
Créditos de vivienda – E	5.683	50.238	3.729
	1.051.809	3.477.109	291.276
Provisión	(17.592)	(365.672)	(61.638)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 1.034.217	\$ 3.111.437	\$ 229.638
Alivios de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	411.524	1.304.473	80.352
Créditos de consumo – B	50.183	327.116	18.097
Créditos de consumo – C	62.830	251.361	18.322
Créditos de consumo – D	42.199	201.670	10.360
Créditos de consumo – E	1098	7811	107
	567.834	2.092.431	127.238
Provisión	(37.785)	(253.696)	(10.207)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 530.049	\$ 1.838.735	\$ 117.031
Total alivios cartera de créditos - Neto	\$ 1.564.266	\$ 4.950.172	\$ 346.669

	31 de diciembre de 2021		
	Cuentas por cobrar capital	Cuentas por cobrar intereses	Cuentas por cobrar otros
Alivios de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 897.172	\$ 2.765.914	\$ 235.623
Créditos de vivienda – B	159.376	667.417	53.462
Créditos de vivienda – C	13.709	62.732	4.840
Créditos de vivienda – D	4.819	20.601	1.126
Créditos de vivienda – E	2.698	33.313	2.884
	1.077.774	3.549.977	297.935
Provisión	(17.216)	(375.665)	(64.669)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 1.060.558	\$ 3.174.312	\$ 233.266

	Cuentas por cobrar capital	Cuentas por cobrar intereses	Cuentas por cobrar otros
Alivios de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	442.543	1.389.200	84.519
Créditos de consumo – B	59.798	357.487	21.926
Créditos de consumo – C	57.396	265.695	18.526
Créditos de consumo – D	44.438	144.952	7.535
Créditos de consumo – E	953	2824	110
	605.128	2.160.158	132.616
Provisión	(38.584)	(276.160)	(9.241)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 566.544	\$ 1.883.998	\$ 123.375
Total alivios cartera de créditos - Neto	\$ 1.627.102	\$ 5.058.310	\$ 356.641

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

	31 de marzo de 2022		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 241.248.921	\$ 998.659	\$ 116.696
Créditos de vivienda – B	9.764.771	44.829	13.758
Créditos de vivienda – C	2.398.295	15.510	11.356
Créditos de vivienda – D	1.022.602	4.445	7.280
Créditos de vivienda – E	3.537.201	134.596	61.560
	257.971.790	1.198.039	210.650
Provisión	(6.810.191)	(230.064)	(103.448)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 251.161.599	\$ 967.975	\$ 107.202

Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	41.246.950	276.945	24.720
Créditos de consumo – B	2.680.845	28.295	3.395
Créditos de consumo – C	3.032.332	13.526	6.521
Créditos de consumo – D	2.326.753	32.993	12.203
Créditos de consumo – E	301.977	12.539	8.294
	49.588.857	364.298	55.133
Provisión	(4.873.928)	(76.305)	(29.890)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	44.714.929	287.993	25.243
Total cartera de créditos - Neto	\$ 295.876.528	\$ 1.255.968	\$ 132.445

	31 de diciembre de 2021		
	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 228.301.825	\$ 947.357	\$ 109.973
Créditos de vivienda – B	10.040.830	51.391	14.755
Créditos de vivienda – C	2.317.124	13.068	12.194
Créditos de vivienda – D	1.398.590	10.677	10.001
Créditos de vivienda – E	2.860.749	113.947	50.494
	244.919.118	1.136.440	197.417
Provisión	(6.423.172)	(213.030)	(96.816)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 238.495.946	\$ 923.410	\$ 100.601

Cartera de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	43.118.499	286.767	25.962
Créditos de consumo – B	2.797.035	40.015	3.546
Créditos de consumo – C	3.085.406	36.103	6.435
Créditos de consumo – D	2.014.295	31.526	10.073
Créditos de consumo – E	336.513	11.836	8.071
	51.351.748	406.247	54.087
Provisión	(4.858.288)	(100.618)	(27.313)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	46.493.460	305.629	26.774
Total cartera de créditos - Neto	\$ 284.989.406	\$ 1.229.039	\$ 127.375

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

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Vivienda - NO VIS	\$ 261.788.352	\$ 267.171.917
Vivienda - VIS	299.676.380	269.862.908
Consumo	75.643.211	78.640.669
	\$ 637.107.943	\$ 615.675.494

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2022		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 257.971.790	\$ -	\$ 257.971.790
Consumo	46.441.956	3.146.901	49.588.857
Total cartera neta	\$ 304.413.746	\$ 3.146.901	\$ 307.560.647

Cartera de créditos	31 de diciembre 2021		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 244.919.118	\$ -	\$ 244.919.118
Consumo	48.262.586	3.089.162	51.351.748
Total cartera neta	\$ 293.181.704	\$ 3.089.162	\$ 296.270.866

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

Sector económico	31 de marzo 2022		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 257.971.790	\$ 49.588.857	\$ 307.560.647
Total cartera neta	\$ 257.971.790	\$ 49.588.857	\$ 307.560.647

Sector económico	31 de diciembre 2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 244.919.118	\$ 51.351.748	\$ 296.270.866
Total cartera neta	\$ 244.919.118	\$ 51.351.748	\$ 296.270.866

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

Zona Geográfica	31 de marzo 2022		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 254.871.119	\$ 49.083.493	\$ 303.954.612
Región Pacífica	2.457.113	434.385	2.891.498
Región Caribe	643.558	70.979	714.537
Total cartera neta	\$ 257.971.790	\$ 49.588.857	\$ 307.560.647

Zona Geográfica	31 de diciembre 2021		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 243.337.315	\$ 51.012.544	\$ 294.349.859
Región Pacífica	1.217.714	304.767	1.522.481
Región Caribe	364.089	34.437	398.526
Total cartera neta	\$ 244.919.118	\$ 51.351.748	\$ 296.270.866

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2022				Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	
Vivienda	\$ 88.602.107	\$ 90.802.363	\$ 37.503.433	\$ 41.063.887	\$ 257.971.790
Consumo	11.793.303	28.293.523	7.873.837	1.628.194	49.588.857
Total cartera bruta	\$ 100.395.410	\$ 119.095.886	\$ 45.377.270	\$ 42.692.081	\$ 307.560.647

Cartera de créditos	31 de diciembre 2021				Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	
Vivienda	\$ 81.454.041	\$ 89.712.279	\$ 34.158.016	\$ 39.594.782	\$ 244.919.118
Consumo	12.294.989	30.827.116	6.430.110	1.799.533	51.351.748
Total cartera neta	\$ 93.749.030	\$ 120.539.395	\$ 40.588.126	\$ 41.394.315	\$ 296.270.866

- ✓ 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 inicial del periodo 01 de enero de 2021	\$ (3.890.885)	\$ (6.008.134)	\$ (9.899.019)
Recuperaciones (1)	1.231.444	1.587.045	2.818.489
Castigos	367.862	-	367.862
Incrementos	(2.566.709)	(2.002.083)	(4.568.792)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2021	\$ (4.858.288)	\$ (6.423.172)	\$ (11.281.460)
Recuperaciones	632.972	237.959	870.931
Castigos	196.430	-	196.430
Incrementos	(845.042)	(624.978)	(1.470.020)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2022	\$ (4.873.928)	\$ (6.810.191)	\$ (11.684.119)

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

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2021	\$ (249.809)	\$ (407.716)	\$ (657.525)
Recuperaciones	51.453	80.975	132.428
Castigos	23.777	0	23.777
Incrementos	(277.337)	(440.655)	(717.992)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2021	\$ (451.916)	\$ (767.396)	\$ (1.219.312)
Recuperaciones	54.177	62.922	117.099
Castigos	18.337	6.180	24.517
Incrementos	(28.481)	(80.120)	(108.601)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2022	\$ (407.883)	\$ (778.414)	\$ (1.186.297)

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

	31 de marzo 2022					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 689.035	\$ 69.622	\$ 6.580	\$ 82.261	\$ 69.622	\$ 6.580
Consumo	43.146	102	33	3.294	102	33
	\$ 732.181	\$ 69.724	\$ 6.613	\$ 85.555	\$ 69.724	\$ 6.613
	31 de diciembre 2021					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 692.867	\$ 62.389	\$ 5.897	\$ 82.468	\$ 62.389	\$ 5.897
Consumo	49.050	291	46	6.065	291	46
	\$ 741.917	\$ 62.680	\$ 5.943	\$ 88.533	\$ 62.680	\$ 5.943

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

31 de marzo 2022							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	1	\$ 38.938	\$ 80	\$ 30	\$ 2.273	\$ 80	\$ 30
Créditos de consumo – C	2	3.727	19	0	826	19	0
Créditos de consumo – E	1	481	3	3	195	3	2
	<u>4</u>	<u>43.146</u>	<u>102</u>	<u>33</u>	<u>3.294</u>	<u>102</u>	<u>33</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	4	368.903	2.541	378	7.378	2541	378
Créditos de vivienda – B	1	26.069	670	49	1.095	670	49
Créditos de vivienda – C	2	86.003	1.173	50	9.460	1.173	50
Créditos de vivienda – D	1	1.712	50	44	360	50	44
Créditos de vivienda – E	1	206.348	65.188	6059	63.968	65.188	6059
	<u>9</u>	<u>689.035</u>	<u>69.622</u>	<u>6.580</u>	<u>82.261</u>	<u>69.622</u>	<u>6.580</u>
	<u>13</u>	<u>\$ 732.181</u>	<u>\$ 69.724</u>	<u>\$ 6.613</u>	<u>\$ 85.555</u>	<u>\$ 69.724</u>	<u>\$ 6.613</u>

31 de diciembre 2021							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – B	1	\$ 39.716	\$ 82	\$ 30	\$ 3.063	\$ 82	\$ 30
Créditos de consumo – C	2	4.431	68	2	988	68	1
Créditos de consumo – E	1	4.903	141	14	2.014	141	14
	<u>4</u>	<u>49.050</u>	<u>291</u>	<u>46</u>	<u>6.065</u>	<u>291</u>	<u>46</u>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	4	371.191	1.095	209	7.424	1095	209
Créditos de vivienda – B	1	26.196	464	47	1.100	464	47
Créditos de vivienda – C	2	87.420	1.348	63	9.616	1.348	63
Créditos de vivienda – D	1	1.712	5	11	360	5	11
Créditos de vivienda – E	1	206.348	59.477	5567	63.968	59.477	5567
	<u>9</u>	<u>692.867</u>	<u>62.389</u>	<u>5.897</u>	<u>82.468</u>	<u>62.389</u>	<u>5.897</u>
	<u>13</u>	<u>\$ 741.917</u>	<u>\$ 62.680</u>	<u>\$ 5.943</u>	<u>\$ 88.533</u>	<u>\$ 62.680</u>	<u>\$ 5.943</u>

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2022		
	Garantía idónea	Otras garantías	Total
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 689.035	\$ -	\$ 689.035
Consumo	43.146	-	43.146
Total cartera neta	<u>\$ 732.181</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 732.181</u>

Cartera de créditos	31 de diciembre 2021		
	Garantía idónea	Otras garantías	Total
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 692.867	\$ -	\$ 692.867
Consumo	49.050	-	49.050
Total cartera neta	<u>\$ 741.917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 741.917</u>

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

Sector económico	31 de marzo 2022		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 689.035	\$ 43.146	\$ 732.181
Total cartera neta	\$ 689.035	\$ 43.146	\$ 732.181

Sector económico	31 de diciembre 2021		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 692.867	\$ 49.050	\$ 741.917
Total cartera neta	\$ 692.867	\$ 49.050	\$ 741.917

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

Zona Geográfica	31 de marzo 2022		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 689.035	\$ 43.146	\$ 732.181
Total cartera neta	\$ 689.035	\$ 43.146	\$ 732.181

Zona Geográfica	31 de diciembre 2021		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 692.867	\$ 49.050	\$ 741.917
Total cartera neta	\$ 692.867	\$ 49.050	\$ 741.917

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

	31 de marzo 2022				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 2.549.147	\$ 56.663	\$ 63.371	\$ 287.120	\$ 2.956.301
	\$ 2.549.147	\$ 56.663	\$ 63.371	\$ 287.120	\$ 2.956.301

	31 de diciembre 2021				Total Castigado
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	
Consumo	\$ 2.379.313	\$ 54.832	\$ 46.575	\$ 261.718	\$ 2.742.438
	\$ 2.379.313	\$ 54.832	\$ 46.575	\$ 261.718	\$ 2.742.438

6.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 595.312	\$ 617.909
Anticipos a proveedores (2)	327.843	89.282
Anticipos a empleados	9.684	\$ 0
	\$ 932.839	\$ 707.191

- (1) La disminución se origina principalmente por los pagos recibidos de las cuentas por cobrar al Banco de la República por los intereses de los créditos con cobertura FRECH- Mi casa ya. Al 31 de marzo de 2022 el valor de estas cuentas por cobrar es de \$457.420

- (2) El aumento corresponde principalmente a los giros de anticipos realizados a diferentes proveedores generados por la adecuación de la nueva oficina de La Hipotecaria CF, igualmente aumenta por los valores girados a los colaboradores por anticipos de viaje para el desarrollo de la actividad comercial pendientes de legalización.

6.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 22.052	\$ 18.060
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	45.937	46.625
Gastos pagados por anticipado (1)	123.696	31.587
	\$ 191.685	\$ 96.272

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

Los principales valores pendientes por amortizar son por el servicio de asistencia y consultoría anual de IT Consulting por \$38.659, el pago por sostenimiento anual de la Bolsa de Valores por las emisiones por \$36.000, el pago de la contribución a la Superintendencia Financiera del primer semestre de 2022 por \$15.473, los honorarios por la calificación anual nacional pública de riesgo realizada por Fitch Ratings por \$ 18.740, la cuota de afiliación anual a Camacol de Bogotá por \$10.348, y otros de menor valor.

6.6 Activos por impuestos corrientes

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

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Saldo a favor renta (1)	\$ 3.793.542	\$ 4.069.859

- (1) Corresponde al saldo a favor del año 2020 por \$3.225.983 y el saldo a favor del año 2021 por \$843.876. Durante el año 2022 los anticipos de retención y las autorretenciones han sido neteadas con el pasivo de impuesto de renta (Ver nota 6.17).

6.7 Activos mantenidos para la venta, neto

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

	Inmuebles destinados a vivienda
Costo	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	108.000
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 108.000
Saldo final al 31 de marzo de 2022	\$ 108.000
Provisión	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	(35.100)
Aumento provisión	(31.500)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ (66.600)
Aumento provisión	(5.400)
Saldo final al 31 de marzo de 2022	\$ (72.000)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2021	\$ 41.400
Saldo neto al 31 de marzo de 2022	\$ 36.000

- (1) El inmueble vigente corresponde a un apartamento ubicado en el barrio el Tintal en la ciudad de Bogotá. Al 31 de marzo de 2022 se encuentra en un proceso legal que permita restituir la posesión del inmueble, para que quede en dominio de La Hipotecaria CF e iniciar el proceso de venta.

6.8 Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo cómputo</u>	<u>Mejoras en propiedad arrendada</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ 157.190	\$ 1.334.995	\$ 89.405	\$ 1.581.590
Adiciones	9.594	184.598	-	194.192
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<u>166.784</u>	<u>1.519.593</u>	<u>89.405</u>	<u>1.775.782</u>
Adiciones	-	105.433	338.211	443.644
Saldo final al 31 de marzo de 2022	<u>\$ 166.784</u>	<u>\$ 1.625.026</u>	<u>\$ 427.616</u>	<u>\$ 2.219.426</u>
Depreciación				
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ (95.724)	\$ (590.278)	\$ (89.405)	\$ (775.407)
Depreciación	<u>(71.060)</u>	<u>(251.824)</u>	<u>-</u>	<u>(322.884)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<u>(166.784)</u>	<u>(842.102)</u>	<u>(89.405)</u>	<u>(1.098.291)</u>
Depreciación	-	(55.018)	(9.402)	(64.420)
Saldo final al 31 de marzo de 2022	<u>(166.784)</u>	<u>(897.120)</u>	<u>(98.807)</u>	<u>(1.162.711)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2021	<u>\$ -</u>	<u>\$ 677.491</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 677.491</u>
Saldo neto a 31 de marzo de 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ 727.906</u>	<u>\$ 328.809</u>	<u>\$ 1.056.715</u>

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

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

6.9 Activos por derecho de uso, neto

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	<u>Arrendamientos</u>
Derechos de uso	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ 735.648
Ajuste por entrega de oficinas (1)	<u>(83.696)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 651.952</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2022	<u>\$ 651.952</u>
Depreciación	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ (383.831)
Depreciación con cargo a resultados	<u>(184.637)</u>
Ajuste por entrega de oficinas (1)	58.223
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ (510.245)</u>
Depreciación con cargo a resultados	<u>(42.521)</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2022	<u>\$ (552.766)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 141.707</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2022	<u>\$ 99.186</u>

(1) El 08 de septiembre del 2021 se realizó la entrega de las oficinas 7 y 8 del Parque de ventas de ciudad verde en Soacha.

6.10 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ 485.389
Adiciones (1)	29.684
Retiros (2)	(114.558)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 400.515
Adiciones (3)	22.669
Saldo final al 31 de marzo de 2022	\$ 423.184
Amortización	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	(322.440)
Amortización	(30.200)
Ajuste amortización por retiro	36.456
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ (316.184)
Amortización	(8.628)
Saldo final al 31 de marzo de 2022	\$ (324.812)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2021	\$ 84.331
Saldo neto al 31 de marzo de 2022	\$ 98.372

- (1) Las adiciones corresponden a la implementación del software de crédito con Datascore por \$9.250 realizadas antes de la cancelación del contrato, y los desarrollos del aplicativo de It consulting por un año por \$20.434.
- (2) El retiro corresponde a que el software de crédito con Datascore, no generó los resultados esperados y lo que el proveedor había garantizado, por lo que contractualmente se decidió dar una no conformidad del servicio y finalizar a partir del 01 de abril de 2021 la implementación y ejecución del aplicativo.
- (3) Las adiciones corresponden al servicio de consultoría de It consulting por valor de \$20.434 y la licencia de 12 meses del software Adobe comprado a Netlogic Colombia por valor de \$2.235.

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

6.11 Impuesto a las ganancias

De acuerdo con el literal (c) del párrafo 81 de la NIC 12 el siguiente es el detalle de la conciliación entre el total de gasto de impuesto a las ganancias de La Hipotecaria CF calculado a las tarifas tributarias vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en el resultado del periodo al:

	31 de marzo 2022
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 3.196.438
Gasto de impuesto teórico: a la tarifa del 35% (2022)	1.118.753
Más o (menos) impuestos que aumentan (disminuyen) el impuesto teórico:	
Gastos no deducibles	82.332
Ingresos no gravados	(8.841)
Rentas exentas	(440.598)
Compensación créditos fiscales	(174.958)
Descuentos tributarios	(55.435)
Total gasto por impuesto a las ganancias del período	\$ 521.253

Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2022 la compañía aplica rentas exentas, compensa créditos fiscales, y toma el 50% del impuesto de industria y comercio como descuento tributario, por lo cual registra un gasto de impuesto de renta corriente por \$521.253.

Para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, la compañía aplica rentas exentas, compensan créditos fiscales y la tasa de renta presuntiva el 0%, por lo cual no registra ningún impuesto de renta.

Al 31 de marzo de 2022 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

6.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

31 de marzo 2022						
Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Micro Small & Medium enterprises bonds	6,5%	\$ 35.813.610	\$ 691.899	\$ (250.020)	\$ (14.601)	\$ 36.240.888
Symbiotics 1	6,3%	13.707.880	247.085	(87.256)	(4.663)	13.863.046
Symbiotics 2	6,3%	4.283.712	77.214	(26.518)	(1.432)	4.332.976
Symbiotics 3	6,4%	9.777.025	86.907	(89.986)	(242)	9.773.704
Symbiotics 4	6,4%	3.910.810	34.763	(32.590)	(64)	3.912.919
Banco de Occidente 1	IBR+2,0% SV	6.000.000	81.657	-	(7.721)	6.073.936
Banco Itaú 1	5,20%	3.687.500	17.044	-	2.272	3.706.816
Banco de Bogotá 1	IBR+2,2% TV	6.000.000	35.145	-	(4.109)	6.031.036
Banco de Occidente 2	IBR+2% SV	2.000.000	47.105	-	1.283	2.048.388
	IBR+2,3% MV	2.000.000	9.757	-	15.716	2.025.473
Banco BBVA 1	5,98%	5.250.000	35.834	-	5.613	5.291.447
Banco de Bogotá 2	IBR+2,8% TV	2.000.000	11.185	-	3.312	2.014.497
Banco de Occidente 3	IBR+2,6% SV	2.000.000	40.396	-	1.874	2.042.270
Banco Davivienda 1	IBR+2,98% SV	2.000.000	38.301	-	739	2.039.040
Banco GNB Sudameris 2	7,37%	5.000.000	16.380	-	4.591	5.020.971
Banco GNB Sudameris 3	7,88%	5.000.000	15.319	-	12.724	5.028.043
		\$108.430.537	\$ 1.485.991	\$ (486.370)	\$ 15.292	\$ 109.445.450

31 de diciembre 2021						
Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Micro Small & Medium enterprises bonds	6,5%	\$ 35.813.610	\$ 109.929	\$ (270.291)	(10.457)	\$ 35.642.791
Symbiotics 1	6,3%	4.283.712	9.745	(29.578)	(930)	4.262.949
Symbiotics 2	6,3%	13.707.880	31.185	(97.324)	(3.044)	13.638.697
Symbiotics 3	6,4%	9.777.025	245.078	(96.735)	1.260	9.926.628
Symbiotics 4	6,4%	3.910.810	98.031	(35.034)	423	3.974.230
Banco de Occidente 1	IBR+2,0% SV	6.000.000	64.699	-	(2.445)	6.062.254
Banco Itaú 1	5,20%	4.425.000	20.847	-	3.462	4.449.309
Banco de Bogotá 1	IBR+2,2% TV	6.000.000	25.285	-	1.323	6.026.608
Banco de Occidente 2	IBR+2% SV	2.000.000	21.566	-	1.141	2.022.707
Banco GNB Sudameris 1	IBR+2,3% MV	2.000.000	7.743	-	12.344	2.020.087
Banco BBVA 1	5,98%	6.000.000	40.953	-	7.313	6.048.266
Banco de Bogotá 2	IBR+2,8% TV	2.000.000	8.020	-	2.897	2.010.917
Banco de Occidente 3	IBR+2,6% SV	2.000.000	8.504	-	1.941	2.010.445
Banco Davivienda	IBR+2,98% SV	2.000.000	3.095	-	1.315	2.004.410
		\$ 99.918.037	\$ 694.680	\$ (528.962)	\$ 16.543	\$ 100.100.298

- Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses, a excepción de las obligaciones con Symbiotics y Micro Small & Medium enterprises bonds, sobre los cuales se generaron costos de otorgamiento referentes a comisiones y honorarios legales para su desembolso.
- Durante el año 2022 se han pagado \$710.676 por los intereses de las obligaciones según las condiciones pactadas.
- Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se han cumplido todos los covenants establecidos en el desembolso de las obligaciones de Symbiotics y Micro Small & Medium enterprises bonds S.A., los cuales son:
 - ✓ Índice de adecuación de capital
 - ✓ Relación de riesgo máximo sobre acciones
 - ✓ Relación de moneda extranjera
 - ✓ Apalancamiento financiero
 - ✓ Acuerdos, transacciones descritas y demás disposiciones

- Las obligaciones financieras presentan un aumento neto de \$9.345.152, principalmente por los intereses generados por las obligaciones de acuerdo a las condiciones pactadas y a las nuevas obligaciones adquiridas así:

Entidad Financiera	Monto	Fecha desembolso	Plazo	Pago de Capital	Pago de intereses	Tasa
Banco GNB Sudameris	\$ 5.000.000	15-Mar-22	24 meses	Al vencimiento	Mensual	7,371% NA
Banco GNB Sudameris	5.000.000	17-Mar-22	36 meses	Al vencimiento	Mensual	7,878% NA
Total	\$ 10.000.000					

- A continuación, se detallan las obligaciones financieras por maduración:

31 de marzo de 2022

Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Más de 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ 2.656.020	6.653.207	1.566.577	9.390.552	41.666.974	47.512.120	\$ 109.445.450

31 de diciembre 2021

Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Más de 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ 58.244	1.652.240	8.131.180	9.636.205	31.180.483	49.441.946	\$ 100.100.298

6.13 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

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

31 de marzo 2022

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos entre 6-12 meses	\$ 95.780.829	\$ 1.152.743	\$ (193.367)	\$ (100.281)	\$ 96.639.924
Emitidos entre 12-18 meses	30.754.683	412.685	(79.880)	(62.333)	31.025.155
Emitidos superior a 18 meses	11.782.684	85.583	(31.224)	(101.801)	11.735.242
	\$ 138.318.196	\$ 1.651.011	\$ (304.471)	\$ (264.415)	\$ 139.400.321

31 de diciembre 2021

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos entre 6-12 meses	\$ 81.209.969	\$ 805.443	\$ (159.522)	\$ (122.184)	\$ 81.733.706
Emitidos entre 12-18 meses	30.538.794	364.364	(87.353)	(48.912)	30.766.893
Emitidos superior a 18 meses	17.282.684	125.258	(49.109)	(98.805)	17.260.028
	\$ 129.031.447	\$ 1.295.065	\$ (295.984)	\$ (269.901)	\$ 129.760.627

Al 31 de marzo de 2022 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 158 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 3,1% y el 9,18%.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 169 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 3,11% y el 8,05%.

6.14 Bonos a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

31 de marzo 2022					
Bonos	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Bonos ordinarios BID (1)	\$ 52.000.000	\$ 72.683	\$ (237.688)	\$ (51.712)	\$ 51.783.283
Bonos hipotecarios – Banco LH (2)	500.000	8.507	(123.754)	(870)	383.883
	\$ 52.500.000	\$ 81.190	\$ (361.442)	\$ (52.582)	\$ 52.167.166

31 de diciembre 2021					
Bonos	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Bonos ordinarios BID	\$ 52.000.000	\$ 72.684	\$ (233.115)	\$ (45.999)	\$ 51.793.570
	\$ 52.000.000	\$ 72.684	\$ (233.115)	\$ (45.999)	\$ 51.793.570

(1) Durante el año 2022 se han pagado \$817.700 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son:

- ✓ Coeficiente de exposición a un solo grupo económico
- ✓ Coeficiente de exposición a crédito abierto
- ✓ Coeficiente de exposición a un solo proyecto
- ✓ Adecuación de capital
- ✓ Coeficiente de cartera vencida a cartera total
- ✓ Indicador de cobertura de liquidez

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

6.15 Pasivos por derecho de uso

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

	Arrendamientos
Pasivos por arrendamientos	
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ 820.647
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(27.250)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 793.397</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2022	<u>\$ 793.397</u>
Pago del pasivo por arrendamiento	
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	(423.311)
Pago del pasivo	(184.867)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	(608.178)
Pago del pasivo	(43.905)
Saldo final al 31 de marzo de 2022	<u>(652.083)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 185.219
Saldo final al 31 de marzo de 2022	\$ 141.314

- (1) El 08 de septiembre del 2021 se realizó la entrega de las oficinas 7 y 8 del Parque de ventas de ciudad verde en Soacha.

Durante lo corrido del año 2022, no se ha presentado ninguna modificación a los contratos de arrendamiento por la emergencia sanitaria por el Covid-19, los contratos tienen las mismas condiciones y características iniciales.

6.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Diversas (1)	\$ 51.064	\$ 26.403
Retenciones y aportes nómina	83.942	80.978
Seguros (2)	72.637	77.952
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	831.473	752.187
	\$ 1.039.116	\$ 937.520

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a compañías vinculadas por el beneficio de compra de acciones, el aumento corresponde al reconocimiento de las provisiones de este beneficio durante el año 2022, las cuales se pagarán únicamente si se hace efectivo el beneficio.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras, los cuales incrementan en relación con el crecimiento de la cartera de créditos.
- (3) Al 31 de marzo de 2022 corresponde a honorarios corrientes pendientes de pago por \$3.211, a comisiones por colocaciones de CDT's pendientes de facturación por parte de los comisionistas para su pago por \$195.191 y provisiones por servicios recurrentes que fueron prestados y se encuentran pendientes de facturación para efectuar su pago por \$633.071.

6.17 Otros pasivos no financieros

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

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Pasivos no financieros		
Impuestos (1)	\$ 259.906	\$ 212.936
Diversos (2)	55.176	33.734
Intereses créditos reestructurados	65.366	61.662
Anticipos incrementos de capital	7	7
	\$ 380.455	\$ 308.339

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

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Autorretenciones por pagar	\$ 88.495	55.785
Retención en la fuente	32.069	32.896
Impuesto de industria y comercio	110.870	71.483
Retención de IVA e IVA generado	26.592	50.730
Retención de ICA	1.880	2.042
	\$ 259.906	\$ 212.936

- (2) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$55.176 y \$33.734 respectivamente.

6.18 Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

Capital social	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

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

(*) Por el periodo comprendido del 31 de diciembre de 2021 al 31 de marzo de 2022, no se presentó una variación en la composición accionaria.

Reserva Legal: De acuerdo con el Acta No. 20 del 25 de marzo de 2022, la Asamblea general de accionistas determinó la constitución de la reserva legal normativa por valor de \$355.006.

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

	ORI
Saldo inicial al 1 de enero 2021	\$ 1.017.597
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(1.446.421)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre 2021	\$ (428.824)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(528.269)
Saldo al final del periodo 31 de marzo 2022	\$ (957.093)

6.19 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	Por los tres meses que terminaron el	
	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 6.185.058	\$ 5.431.038
Créditos de consumo	1.838.238	2.075.176
	8.023.296	7.506.214
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	20.654	12.691
Créditos de consumo	17.546	13.161
	38.200	25.852
Total intereses cartera de créditos	8.061.496	7.532.066

	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021
Ingresos por comisiones y honorarios	363.416	296.842
Valoración de inversiones	186.488	173.532
Recuperación de provisiones		
Recuperación de provisiones	988.030	668.976
Recuperación cartera castigada	31.808	31.929
Total recuperación de provisiones	1.019.838	700.905
Reajuste de la unidad de valor real UVR (1)	2.125.622	365.795
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	59.675	53.710
Recobros y recuperaciones	35.487	5.557
Ingresos por otros servicios	40.041	34.368
Diversos	1.340	39
Total otros ingresos	136.543	93.674
Total Ingresos	\$ 11.893.403	\$ 9.162.814

Al 31 de marzo de 2022 los ingresos presentan un aumento de \$2.730.589 con respecto al mismo periodo del año 2021 principalmente por el aumento de los intereses de la cartera de créditos en proporción al aumento de la cartera, igualmente se presenta una importante variación en el reajuste por UVR generado por el incremento de la inflación.

- 1) El reajuste por UVR tuvo un aumento de \$1.759.827 principalmente por el aumento en la colocación de cartera en UVR, al 31 de marzo de 2022 se tenían 1.093 créditos con valor de capital de \$64.581.672 y el 31 de marzo de 2021 se tenían 645 créditos con valor de capital de \$36.553.352. Igualmente el aumento se debe a que la variación año corrido porcentual de la UVR al 31 de marzo de 2022 fue de 7,49% y al 31 de marzo de 2021 fue de 1,58%.

6.20 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	Por los tres meses que terminaron el	
	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021
Gastos por intereses y similares		
Intereses depósitos y exigibilidades (1)	\$ 1.685.296	\$ 2.512.374
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	47.836	49.655
Intereses bonos ordinarios	826.207	817.700
Costo amortizado bonos ordinarios	(6.583)	(7.061)
	\$ 2.552.756	\$ 3.372.668
Gasto provisión cartera de créditos		
Cartera de créditos – Consumo	\$ 873.523	\$ 586.710
Cartera de créditos – Vivienda	705.098	431.116
	\$ 1.578.621	\$ 1.017.826
Costos financieros		
Intereses de obligaciones financieras (2)	1.578.515	851.853
Intereses por arrendamientos	2.195	4.951
Costo amortizado obligaciones financieras	(1.250)	(8.985)
	\$ 1.579.460	\$ 847.819

	31 de marzo 2022	31 de marzo 2021
Gastos de personal		
Sueldos	\$ 511.360	\$ 437.929
Salario integral	163.571	163.300
Aportes por pensiones	110.958	90.946
Cesantías	49.025	39.940
Prima legal	49.051	39.940
Aportes CCF, ICBF	44.283	35.848
Vacaciones	36.453	28.294
Otros beneficios a empleados	48.048	30.593
Bonificaciones	161.101	-
Horas extras	44.140	22.538
Aportes de Salud	20.142	13.478
Indemnizaciones	6.624	1.487
Auxilio de transporte	14.908	7.572
Capacitación al personal	2.134	7.950
Intereses sobre cesantías	1.459	1.177
Incapacidades	1.485	1.461
	\$ 1.264.742	\$ 922.453
Gastos generales de administración		
Impuestos y tasas	\$ 386.570	\$ 393.399
Comisiones	290.325	336.019
Honorarios	133.168	115.288
Seguros	164.329	148.069
Contribuciones y afiliaciones	35.501	23.282
Arrendamientos	139.147	45.083
Mantenimiento y reparaciones	930	2.168
Adecuación e instalación	-	133
Legales	137	103
	\$ 1.150.107	\$ 1.063.544
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos	\$ 42.520	\$ 47.979
Depreciación y Amortización		
Equipo de cómputo	\$ 55.019	\$ 48.340
Programas y software	8.627	17.538
Mejoras en propiedad arrendada	9.401	-
Muebles y enseres	-	2.388
	\$ 73.047	\$ 68.266
Otros		
Servicios técnicos	\$ 146.821	\$ 135.433
Mantenimiento Computadores, software e internet	86.290	-
Publicidad y propaganda	24.100	32.037
Servicios públicos	21.598	27.909
Gastos de representación	25.032	25.032
Gastos de viaje	27.802	4.835
Servicios de mensajería	17.054	13.903
Gastos diversos	41.513	6.436
Útiles y papelería	6.779	7.388
Provisión bienes recibidos en pago	5.400	8.100
Servicio de aseo y vigilancia	5.961	6.364
Transporte	202	128
Gastos médicos	15.058	6.558
Servicio de restaurante	297	541
Otros servicios	31.186	33.274
Riesgo operativo	580	176
Impuestos asumidos	39	17
	\$ 455.712	\$ 308.131
	\$ 8.696.965	\$ 7.648.686

- 1) La variación por valor de \$827.078 se origina por la disminución de los CDT's vigentes ya que al 31 de marzo de 2022 se tenían CDT's por un nominal de \$138.318.196 y al 31 de marzo de 2021 los CDT's tenían un nominal de \$155.147.688.
- 2) El aumento en los intereses de las obligaciones financieras por valor de \$726.662 se origina por las nuevas líneas de crédito solicitadas. Al 31 de marzo de 2022 el total del capital de las obligaciones financieras es de \$108.430.537 mientras que al 31 de marzo de 2021 el capital era por \$53.805.202.

6.21 Transacciones con partes relacionadas

- Durante el año 2022 La Hipotecaria CF tuvo operaciones con Banco La Hipotecaria de Panamá por la emisión de Bonos hipotecarios (Ver nota 6.14)

Al 31 de marzo de 2022 los saldos de los bonos hipotecarios son los siguientes

	31 de marzo 2022
Bonos Hipotecarios – Banco La Hipotecaria	<u>\$ 383.883</u>

Al 31 de marzo de 2022 se han reconocido gastos por los intereses de financiación de los bonos hipotecarios por \$8.507.

Al 31 de diciembre de 2021 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 2022	31 de diciembre 2021
Beneficios a los empleados de corto plazo	<u>\$ 66.944</u>	<u>\$ 72.915</u>

- Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$7.746 y \$36.157 respectivamente.

NOTA 7 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Créditos aprobados no desembolsados

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

	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Créditos de vivienda	\$ 296.673.821	\$ 278.930.875
Créditos de consumo	33.498.778	36.056.564
	<u><u>\$ 330.172.599</u></u>	<u><u>\$ 314.987.439</u></u>

Cupos de créditos aprobados

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

Entidad Bancaria	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021
Banco GNB Sudameris S.A.	\$ 18.000.000	\$ 28.000.000
Bancolombia S.A.	20.000.000	19.229.167
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	757.000	7.000
Banco de Bogotá S.A.	-	273.353
Banco Davivienda S.A.	6.000.000	6.000.000
Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.	2.312.500	1.575.000
	<u><u>\$ 47.069.500</u></u>	<u><u>\$ 55.084.520</u></u>

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no reconoce contingencias en sus estados financieros.

NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES

Al 31 de marzo de 2022 no existen hechos posteriores que deban ser revelados