

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

*Al 31 de marzo de 2023 con cifras comparativas al
31 de diciembre y 31 de marzo 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 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 2023 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2023;
- los estados condensados de resultados y otro resultado integral intermedios por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio intermedio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2023;
- el estado condensado de flujos de efectivo intermedio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2023; y
- las notas a la información financiera intermedia.

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

Alcance de la revisión

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



seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 31 de marzo de 2023 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

JESSICA
TATIANA
GONZALEZ DIAZ

Digitally signed by
JESSICA TATIANA
GONZALEZ DIAZ
Date: 2023.05.15
16:04:00 -05'00'

Jessica Tatiana Gonzalez Diaz
Revisor Fiscal Suplente de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 230595 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

15 de mayo de 2023



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 2023 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera intermedio al 31 de marzo de 2023;
- los estados condensados de resultados y otro resultado integral intermedios por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio intermedio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2023;
- el estado condensado de flujos de efectivo intermedio por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2023; y
- las notas al reporte.

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

Alcance de la revisión

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



haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. al 31 de marzo de 2023, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

JESSICA TATIANA / Digitally signed by JESSICA
GONZALEZ DIAZ / TATIANA GONZALEZ DIAZ
Date: 2023.05.15 16:04:42 -05'00'

Jessica Tatiana Gonzalez Diaz
Revisor Fiscal Suplente de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 230595 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

Certificación de los Estados Financieros

15 de mayo de 2023

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

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

Que para la emisión del estado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y los estados condensados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

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

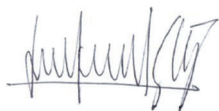
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

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

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

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

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal



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

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Efectivo	7.1	\$ 62.050.804	\$ 51.177.595
Activos financieros de inversión	7.2	18.340.427	17.634.630
Inversiones negociables		6.757.987	6.699.382
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.270.790	2.228.248
Inversiones disponibles para la venta		9.311.650	8.707.000
Cartera de créditos, neto de provisión	7.3	337.359.809	336.399.845
Cartera de vivienda		305.440.540	302.549.921
Cartera de consumo		45.260.008	47.389.593
Menos: provisión		(13.340.739)	(13.539.669)
Otras cuentas por cobrar	7.4	584.708	577.304
Otros activos no financieros	7.5	229.921	38.735
Activos por impuestos corrientes	7.6	4.606.705	4.330.759
Activos por impuestos diferidos		1.011.641	861.172
Activos mantenidos para la venta, neto	7.7	296.243	326.511
Propiedades y equipo, neto	7.8	2.241.329	2.315.793
Activos por derecho de uso, neto	7.9	1.204.591	1.258.528
Intangibles, neto	7.10	94.930	86.092
Total del activo		\$ 428.021.108	\$ 415.006.964
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras a costo amortizado	7.12	\$ 149.776.894	\$ 148.763.960
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	7.13	157.586.154	143.728.029
Bonos a costo amortizado	7.14	36.134.927	40.154.715
Pasivos por derecho de uso	7.15	1.252.641	1.293.894
Beneficios a empleados		298.982	397.616
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.16	1.474.609	1.348.417
Provisiones		49.000	49.000
Otros pasivos no financieros	7.17	547.789	495.462
Total del pasivo		\$ 347.120.996	\$ 336.231.093
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
Reserva legal		969.213	355.006
Otros resultados integrales		(762.300)	(1.618.031)
Resultados del periodo		1.268.510	6.142.069
Resultados acumulados		8.424.684	2.896.822
Total del patrimonio		80.900.112	78.775.871
Total pasivo y patrimonio		\$ 428.021.108	\$ 415.006.964

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)

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


Jessica Tatiana González Díaz
Revisor Fiscal suplente de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 230595T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los tres meses que terminaron el	
		31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Ingreso por intereses			
Intereses cartera de créditos	7.19	\$ 8.934.336	\$ 8.061.496
Total ingreso por intereses		8.934.336	8.061.496
Gastos por intereses y similares			
Certificados de depósito a término	7.20	(5.036.908)	(1.733.132)
Bonos ordinarios	7.20	(629.799)	(819.624)
Total gasto por intereses y similares		(5.666.707)	(2.552.756)
Ingresos neto de intereses		3.267.629	5.508.740
Gasto provisión cartera de créditos	7.20	(1.336.185)	(1.578.621)
Total gasto por provisión		(1.336.185)	(1.578.621)
Ingreso por comisiones y honorarios	7.19	408.538	296.842
Otros ingresos	7.19		
Recuperación de provisiones		1.210.781	1.019.838
Reajuste a la UVR		3.987.510	2.125.622
Otros		738.293	136.543
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		851.988	186.488
		6.788.572	3.468.491
Costos financieros	7.20		
Intereses por arrendamientos		(19.203)	(2.195)
Obligaciones financieras		(3.613.184)	(1.577.265)
		(3.632.387)	(1.579.460)
Otros egresos			
Gastos de personal		(1.643.286)	(1.264.742)
Gastos generales de administración		(1.315.099)	(1.150.107)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(53.937)	(42.520)
Gastos por depreciación y amortización		(116.930)	(73.047)
Otros		(678.405)	(455.712)
		(3.807.657)	(2.986.128)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		1.688.510	3.196.438
Gasto de Impuesto de renta	7.11	(420.000)	(521.253)
Resultados del periodo		\$ 1.268.510	\$ 2.675.185

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



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



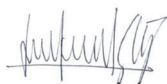
Jessica Tatiana González Díaz
Revisor Fiscal suplente de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 230595T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2023)

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

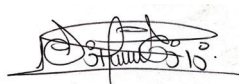
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por los tres meses que terminaron el	
	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Resultados del periodo	\$ 1.268.510	\$ 2.675.185
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	855.731	(528.269)
Total resultados y otros resultados integrales	\$ 2.124.241	\$ 2.146.916

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



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




Jessica Tatiana González Díaz
Revisor Fiscal suplente de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 230595T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022:	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2022	\$ 33.285.715	37.714.290		(428.824)	6.416.780	(3.164.952)	\$ 73.823.009
Traslado de resultados del ejercicio	-	-			(6.416.780)	6.416.780	-
Constitución reserva legal Asamblea general de accionistas Acta No. 20 del 25 de marzo 2022			355.006			(355.006)	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	(528.269)	-	-	(528.269)
Resultados del periodo	-	-	-	-	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
Saldo al 01 de enero de 2023	\$ 33.285.715	37.714.290	355.006	(1.618.031)	6.142.069	2.896.822	\$ 78.775.871
Traslado de resultados del ejercicio	-	-		-	(6.142.069)	6.142.069	-
Constitución reserva legal Asamblea general de accionistas Acta No. 21 del 31 de marzo 2023			614.207			(614.207)	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	445.262	-	-	445.262
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	410.469	-	-	410.469
Resultados del periodo	-	-	-	-	1.268.510	-	1.268.510
Saldo al 31 de marzo de 2023	\$ 33.285.715	37.714.290	969.213	(762.300)	1.268.510	8.424.684	\$ 80.900.112

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



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



Jessica Tatiana González Díaz
Revisor Fiscal suplente de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 230595T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de	
	2023	2022
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 16.114.587	\$ 19.596.184
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	54.673.355	37.662.792
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	50.855	42.056
Cobros procedentes de cobertura Frech	1.493.884	1.187.799
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(5.035.063)	(21.303.574)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(45.855.298)	(29.734.588)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.595.267)	(1.380.002)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(55.573)	(31.375)
Pagos por arrendamientos	(10.170)	(69.707)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(19.203)	(2.195)
Gastos bancarios	536.077	(147.461)
Pagos de beneficios a empleados	(1.577.978)	(1.329.228)
Pagos por impuestos	(700.746)	(448.872)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(223.037)	(205.742)
Otros pagos por actividades de operación	(56.789)	(42.580)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación	\$ 17.739.634	\$ 3.793.507
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Pagos por compra de activos fijos	(26.892)	\$ (443.644)
Otros pagos por la compra de inversiones	(45.221.695)	(10.166.039)
Compra de intangibles	(24.414)	(22.669)
Intereses recibidos de inversiones	53.092	808
Otros cobros por retiros y vencimiento de inversiones de renta fija y títulos participativos	45.725.256	11.133.858
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de inversión	\$ 505.347	\$ 502.314
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Importes procedentes de emisión de bonos	\$ -	\$ 500.000
Importes procedentes de préstamos	6.005.351	10.000.000
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(2.914.013)	(1.528.376)
Reembolsos de préstamos y bonos	(10.421.857)	(1.485.157)
Pago pasivo por arrendamientos	(41.253)	(43.905)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de financiación	\$ (7.371.772)	7.442.562
Aumento neto de efectivo	\$ 10.873.209	\$ 11.738.383
Efectivo al principio del periodo	51.177.595	38.742.685
Efectivo al final del periodo	\$ 62.050.804	\$ 50.481.068

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



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



Jessica Tatiana González Díaz
Revisor Fiscal suplente de La Hipotecaria
Compañía de Financiamiento S.A.
T.P. 230595T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 15 de mayo de 2023)

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período de tres meses comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023.

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sucursal ubicada en la Avenida Calle 26 No. 85B-09 Oficinas 201 y 202. Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 contaba con un total de 69 y 77 empleados respectivamente.

NOTA 2 – Nota de riesgos

Al 31 de marzo de 2023 La Hipotecaria CF ha aplicado las mismas políticas establecidas al cierre del 31 de diciembre de 2022.

La Administración, las políticas y principios de gestión de los sistemas de riesgos, así como los procedimientos y herramientas establecidos e implementados, no difieren de los revelados en las notas anuales al 31 de diciembre de 2022. A continuación, se detallan algunos hechos relevantes:

✓ Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)

El primer trimestre del 2023 se cerró con un portafolio administrado de \$18.340.427 con un aumento de 4% frente al trimestre anterior. La tendencia de las tasas repercute en una tendencia en valoración negativa de los TES que cierra el primer trimestre en (\$769.299).

En el seguimiento de las dos referencias de TES en las que tiene posición la Entidad se observaron variaciones mensuales superiores a 50 pbs durante el primer trimestre. 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 del 2023 se manejó un indicador de liquidez promedio de 375.73% superior al promedio del trimestre anterior de 372.17% explicado por la estabilidad en las necesidades de pasivos en la banda de 30 días y un incremento en el saldo disponible de activos líquidos. El resultado se encuentra con un resultado bastante favorable en comparación con el límite regulatorio del 100%.

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

✓ Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

El total de las provisiones al cierre de marzo de 2023 es de \$13.340.739; y representa un incremento del 5% respecto al momento de la provisión en el mismo mes del año anterior.

Al cierre de marzo de 2023, el total de las provisiones mantiene un cubrimiento del 91% del total del saldo de cartera vencida (mora mayor a 90 días).

El indicador de morosidad mayor a 90 días del total de la cartera al cierre de marzo de 2023 es de 4.09%; superando el resultado al cierre del trimestre anterior de 3.79% y al cierre del mismo mes del año anterior de 3.59%.

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 condensados intermedios; no se han otorgado más alivios relacionados con la afectación por la pandemia.

Al cierre de marzo de 2023, el total de la cartera que recibió alivios durante julio 2020 y septiembre de 2021 a través del programa PAD, mantiene un saldo a marzo de 2023 de \$36.374.855, lo cual representa un 10.6% del total de la cartera. De este grupo de créditos, el 10.92% se encuentra en mora de más de 90 días.

NOTA 3 - Información financiera Intermedia**1. Declaración de cumplimiento con las Normas de Contabilidad de Información Financiera Aceptadas en Colombia**

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo deben ser leídos en conjunto con los estados financieros del 31 de diciembre de 2022.

Las cifras de los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 fueron autorizadas por la Junta Directiva del 27 de abril de 2023.

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

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

2. Políticas contables significativas

Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2023, deben leerse conjuntamente con los últimos estados financieros de la Entidad, al corte del 31 de diciembre de 2022 ya que no incluyen toda la información requerida para un juego completo de estados financieros, sin embargo, se incluyen notas explicativas seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son significativas para comprender los cambios en la situación financiera intermedia de la Entidad desde los últimos estados financieros anuales.

3. Estacionalidad o carácter cíclico de las operaciones intermedias

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

4. Usos de estimaciones y juicios

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

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

Provisión para deterioro de préstamos

La Hipotecaria CF de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia revisa regularmente su portafolio de préstamos para evaluar su deterioro en la determinación de si un deterioro debe ser registrado con cargo a los resultados del año, siguiendo las pautas establecidas en el Capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera.

Impuesto sobre la renta diferido

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

Al 31 de marzo de 2023 se han reversado \$260.000 del impuesto diferido activo que estaba reconocido, quedando con un saldo de \$601.172, principalmente por la compensación de los créditos fiscales para disminuir la renta líquida del periodo. Igualmente se reconocieron \$410.469 como impuesto diferido activo por la valoración de los instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI.

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

NOTA 4 – Materialidad

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

NOTA 5 - Segmentos de Operación

La administración de La Hipotecaria CF ha realizado la revisión de su operación y ha determinado que la naturaleza y efecto económico de todas las actividades se centran en un solo segmento que consiste en la colocación de cartera hipotecaria y de consumo. Esta actividad genera la mayor parte de los ingresos totales de la compañía y todos los gastos se generan por la ejecución de esta actividad. Por lo que los estados financieros de La Hipotecaria CF reflejan los activos, pasivos e ingresos de este segmento.

El análisis geográfico de los ingresos y activos de la Compañía se concentran en la zona andina, pacífica y caribe, ver detalle de la cartera en la Nota 7.3 – Cartera de créditos, neta de provisión “detalle de cartera de créditos por zona geográfica”.

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

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022	Variación \$	Variación %
Activos				
Efectivo	\$ 62.050.804	\$ 51.177.595	\$ 10.873.209	21%
Inversiones	18.340.427	17.634.630	705.797	4%
Cartera de créditos	337.359.809	336.399.845	959.964	0%
Otras cuentas por cobrar	584.708	577.304	7.404	1%
Activos por impuestos corrientes	4.606.705	4.330.759	275.946	6%
Activos Materiales	3.742.163	3.900.832	(158.669)	(4%)
Impuesto diferido	1.011.641	861.172	150.469	17%
Otros activos	324.851	124.827	200.024	160%
Total Activos	\$ 428.021.108	\$ 415.006.964	\$ 13.014.144	3%
Pasivo				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 343.497.975	\$ 332.646.704	\$ 10.851.271	3%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.474.609	1.348.417	126.192	9%
Beneficios a empleados	298.982	397.616	(98.634)	(25%)
Otros pasivos	1.849.430	1.838.356	11.074	1%
Total pasivos	\$ 347.120.996	\$ 336.231.093	\$ 10.889.903	3%
Patrimonio	\$ 80.900.112	\$ 78.775.871	\$ 2.124.241	3%

Los activos de La Hipotecaria CF aumentaron un 3% equivalente a \$13.014.144 pasando de \$415.006.964 en diciembre de 2022 a \$428.021.108 al 31 de marzo de 2023, principalmente por el aumento en el efectivo por \$10.873.209 generado por las nuevas líneas de crédito solicitadas en el trimestre, y el aumento de la cartera de créditos por \$959.964 generada por los desembolsos realizados y el aumento de la UVR.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$336.231.093 en diciembre de 2022 a \$347.120.996 en marzo de 2023, con un aumento de \$10.889.903 y un efecto porcentual del 3%. Esta variación se origina principalmente por el aumento en la captación de CDT's por valor neto de \$1.012.934 (Ver nota 6.13) y el aumento de \$13.858.125 en las obligaciones financieras por los nuevos créditos recibidos (Ver nota 6.12).

El patrimonio a marzo de 2023 fue de \$80.900.112 con un crecimiento del 3% frente a diciembre de 2022 por un valor de \$2.124.241.

La información por segmentos con corte al 31 de marzo de 2023 y 2022:

	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 8.934.336	\$ 8.061.496	\$ 872.840	11%
Ingresos actividades ordinarias	\$ 8.934.336	\$ 8.061.496	\$ 872.840	11%
Ingreso por comisiones y honorarios	408.538	363.416	45.122	12%
Gastos operacionales	(10.635.279)	(4.131.377)	(6.503.902)	157%
Resultado operacional	\$ (1.292.405)	\$ 4.293.535	\$ (5.585.940)	(130%)
Otros ingresos	6.788.572	3.468.491	3.320.081	96%
Otros gastos	(3.807.657)	(4.565.588)	757.931	(17%)
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 1.688.510	\$ 3.196.438	\$ (1.507.928)	(47%)
Gasto de impuesto de renta	(420.000)	(521.253)	101.253	(19%)
Resultados del periodo	\$ 1.268.510	\$ 2.675.185	\$ (1.406.675)	(53%)

Al 31 de marzo de 2023 se generó un resultado del periodo de \$1.268.510 que, frente al mismo periodo en 2022, presentó una disminución en el resultado operacional del 130% y en el resultado del periodo una disminución del 53% con una variación absoluta de \$1.406.675. La disminución es generada principalmente por el aumento en los intereses de los CDT's y las obligaciones financieras, por el aumento de las tasas y el aumento de las captaciones y desembolso de nuevas líneas de crédito.

Los otros ingresos tuvieron un crecimiento de \$3.320.081 equivalente al 96% principalmente por el incremento en el reajuste de UVR por los nuevos créditos desembolsados bajo este sistema de amortización y el aumento porcentual de la UVR (Ver nota 7.19).

NOTA 6 - Valor razonable

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

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

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

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable, la NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable otorga la mayor prioridad a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la menor prioridad a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

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

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.
 - Para el portafolio de inversiones en títulos participativos medidos a valor razonable, como son los fondos de inversión colectiva, el valor razonable corresponde al valor de la unidad multiplicado por el número de unidades de participación en cada fondo, informado por el correspondiente administrador.
 - Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.
 - Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a costo amortizado por valor de \$2.270.790, correspondientes a los Títulos de Solidaridad – TDS, al 31 de marzo de 2023 tienen un valor razonable de \$2.287.164 se clasifican en el nivel 2 de jerarquía. Su valor razonable está dado por el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones. Dicho precio es el informado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.
- ✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:
- Para los Certificados de Depósito a Término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
 - Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

Durante lo corrido del año 2023 y el año 2022 no hubo transferencias de niveles de medición de jerarquía del valor razonable.

NOTA 7 – Hechos y transacciones significativas

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 31 de marzo de 2023 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2022.

7.1 Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Depósitos en bancos (1)	\$ 56.192.318	\$ 31.885.353
Depósitos en el Banco de la República (2)	5.856.486	19.290.242
Caja	2.000	2.000
Total efectivo	\$ 62.050.804	\$ 51.177.595

- Los depósitos en bancos presentan un aumento de \$24.306.965 equivalente al 76%, 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 7.13).
- La disminución se origina principalmente por los traslados realizados a los depósitos en bancos y al pago los vencimientos de CDT's.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la Compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$5.299.888 y \$4.928.703 respectivamente.

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

7.2 Activos financieros de inversión

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

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 1.284.771	\$ 1.239.115
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	2.769.135	2.663.624
TDA-Clase B	2.704.081	2.796.643
Total títulos negociables	<u>6.757.987</u>	<u>6.699.382</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	9.311.650	8.707.000
Total títulos disponibles para la venta	<u>9.311.650</u>	<u>8.707.000</u>
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (4)	2.270.790	2.228.248
Total títulos para mantener hasta el vencimiento	<u>2.270.790</u>	<u>2.228.248</u>
Total activos financieros de inversión	<u>\$ 18.340.427</u>	<u>\$ 17.634.630</u>

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

	31 de marzo 2023			31 de diciembre 2022		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	167.626	4.607	\$ 772.313	178.422	4.402	\$ 785.360
Alianza Fiduciaria	2.929	174.959	512.458	2.739	165.664	453.755
	<u>170.555</u>		<u>\$ 1.284.771</u>	<u>181.161</u>		<u>\$ 1.239.115</u>

(*) Valor de la unidad en pesos

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

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Saldo inicial	\$ 1.239.115	\$ 936.328
Aumentos provenientes de efectivo	45.050.000	161.965.804
Retiros con destino a efectivo	(45.500.000)	(161.765.804)
Rendimientos (*)	531.588	107.572
Retenciones	(35.932)	(4.785)
	<u>45.656</u>	<u>302.787</u>
Saldo final	<u>\$ 1.284.771</u>	<u>\$ 1.239.115</u>

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

- ✓ Los Fondos de Inversión Colectiva no son considerados equivalentes de efectivo ya que, aunque son carteras colectivas abiertas, igual se deben seguir los reglamentos de cada uno de los fondos referentes a montos máximos y mínimos de saldos diarios, de retiros y adiciones para poder realizar las transacciones.
- (2) El aumento corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridos como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera, los cuales tienen relación con el aumento de los depósitos recibidos de clientes en CDT's, (Ver nota 6.13).
- (3) El aumento corresponde a la valoración positiva por el aumento en los precios de mercado de estos Títulos de tesorería TES. Durante lo corrido del 2023 no se realizó ninguna transacción con estos títulos.
- (4) El aumento corresponde a la variación por valoración a costo amortizado de los Títulos De Solidaridad – TDS en la fecha de corte. Durante lo corrido del 2023 no se realizó 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 2023 y 31 de diciembre 2022:

Calificación	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 17.055.656	\$ 16.395.515
Grado de inversión	1.284.771	1.239.115
Total calificación	\$ 18.340.427	\$ 17.634.630

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

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

7.3 Cartera de créditos, neto de provisión

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

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Cartera de vivienda (1)	\$ 299.148.445	\$ 296.303.701
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.745.175	1.634.173
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (2)	4.546.920	4.612.047
Cartera de consumo	42.736.762	44.779.333
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	416.650	392.784
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (2)	2.106.596	2.217.476
Total cartera bruta	350.700.548	349.939.514
Menos provisión cartera, intereses y otros conceptos	(12.746.339)	(12.845.554)
Menos: provisión alivios (2)	(594.400)	(694.115)
Total cartera de crédito neta de provisión	\$ 337.359.809	\$ 336.399.845

- (1) El aumento por \$2.844.744, corresponde principalmente a los nuevos desembolsos de cartera y al aumento de la UVR.
- (2) La disminución neta por \$76.292, 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 2023

	Cuentas por cobrar capital	Cuentas por cobrar intereses	Cuentas por cobrar otros
Alivios de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 883.639	\$ 2.841.766	\$ 240.633
Créditos de vivienda – B	57.496	219.698	16.198
Créditos de vivienda – C	24.745	73.050	6.690
Créditos de vivienda – D	6.900	86.762	6.321
Créditos de vivienda – E	10.441	67.805	4.776
	983.221	3.289.081	274.618
Provisión	(17.657)	(315.916)	(36.390)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 965.564	\$ 2.973.165	\$ 238.228
Alivios de créditos de consumo			
Créditos de consumo – A	338.436	1.179.992	71.682
Créditos de consumo – B	24.410	88.510	5.173
Créditos de consumo – C	35.253	170.081	12.552
Créditos de consumo – D	33.299	136.240	7.788
Créditos de consumo – E	529	2603	48
	431.927	1.577.426	97.243
Provisión	(31.678)	(181.907)	(10.852)
Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 400.249	\$ 1.395.519	\$ 86.391
Total alivios cartera de créditos - Neto	\$ 1.365.813	\$ 4.368.684	\$ 324.619

31 de diciembre 2022

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

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

31 de marzo 2023

	Capital	Intereses	Otros
Cartera de créditos de vivienda			
Créditos de vivienda – A	\$ 282.281.702	\$ 1.273.708	\$ 150.212
Créditos de vivienda – B	7.967.673	17.815	17.239
Créditos de vivienda – C	3.398.411	16.201	17.536
Créditos de vivienda – D	2.131.982	15.467	10.908
Créditos de vivienda – E	3.368.677	155.559	70.530
	299.148.445	1.478.750	266.425
Provisión	(7.846.107)	(240.256)	(130.928)
Cartera de créditos de vivienda – Neto	\$ 291.302.338	\$ 1.238.494	\$ 135.497

Cartera de créditos de consumo	Capital	Intereses	Otros
Créditos de consumo – A	35.665.593	264.681	24.848
Créditos de consumo – B	1.956.775	40.339	3.443
Créditos de consumo – C	2.324.596	12.802	4.057
Créditos de consumo – D	2.355.890	25.929	9.893
Créditos de consumo – E	433.908	15.683	14.975
	42.736.762	359.434	57.216
Provisión	(4.425.934)	(71.568)	(31.546)
Cartera de créditos de Consumo – Neto	38.310.828	287.866	25.670
Total cartera de créditos - Neto	\$ 329.613.166	\$ 1.526.360	\$ 161.167

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

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

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

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Vivienda - NO VIS	\$ 258.365.654	\$ 259.335.926
Vivienda - VIS	388.522.576	379.200.766
Consumo	70.554.358	72.157.656
	\$ 717.442.588	\$ 710.694.348

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2023		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 299.148.445	\$ -	\$ 299.148.445
Consumo	42.179.778	556.984	42.736.762
Total cartera neta	\$ 341.328.223	\$ 556.984	\$ 341.885.207

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

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

Sector económico	31 de marzo 2023		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 296.092.925	\$ 42.162.248	\$ 338.255.173
Pensionados	152.522	-	152.522
Rentistas de Capital	635.836	53.232	689.068
Independientes	2.267.162	521.282	2.788.444
Total cartera neta	\$ 299.148.445	\$ 42.736.762	\$ 341.885.207

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

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

Zona Geográfica	31 de marzo 2023		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 291.808.880	\$ 41.970.325	\$ 333.779.205
Región Pacífica	5.674.221	571.476	6.245.697
Región Caribe	1.665.344	194.961	1.860.305
Total cartera neta	\$ 299.148.445	\$ 42.736.762	\$ 341.885.207

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

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2023					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	>10 años	
Vivienda	\$ 93.737.446	\$ 96.225.092	\$ 64.835.645	\$ 44.108.034	\$ 242.228	\$ 299.148.445
Consumo	9.370.161	12.372.685	19.260.674	1.608.247	124.995	42.736.762
Total cartera bruta	\$ 103.107.607	\$ 108.597.777	\$ 84.096.319	\$ 45.716.281	\$ 367.223	\$ 341.885.207

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

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

	Consumo	Vivienda	Total
Movimiento provisión cartera de créditos			
Saldo al inicial del periodo 01 de enero de 2022	\$ (4.858.288)	\$ (6.423.172)	\$ (11.281.460)
Recuperaciones (1)	1.329.846	741.359	2.071.205
Castigos	2.366.193	-	2.366.193
Incrementos	(3.390.605)	(2.140.474)	(5.531.079)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	\$ (4.552.854)	\$ (7.822.287)	\$ (12.375.141)
Recuperaciones	364.440	465.116	829.556
Castigos	434.693	-	434.693
Incrementos	(672.213)	(488.936)	(1.161.149)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2023	\$ (4.425.934)	\$ (7.846.107)	\$ (12.272.041)

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

	Consumo	Vivienda	Total
Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar			
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2022	\$ (451.916)	\$ (767.396)	\$ (1.219.312)
Recuperaciones	176.523	161.045	337.568
Castigos	374.671	-	374.671
Incrementos	(436.682)	(220.773)	(657.455)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	\$ (337.404)	\$ (827.124)	\$ (1.164.528)
Recuperaciones	37.939	178.525	216.464
Castigos	54.402	-	54.402
Incrementos	(82.488)	(92.548)	(175.036)
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2023	\$ (327.551)	\$ (741.147)	\$ (1.068.698)

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

		31 de marzo 2023					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda		\$ 743.105	\$ 80.685	\$ 8.529	\$ 118.815	\$ 80.361	\$ 8.475
Consumo		473.873	7.859	533	315.892	7.784	529
		\$ 1.216.978	\$ 88.544	\$ 9.062	\$ 434.707	\$ 88.145	\$ 9.004
		31 de diciembre 2022					
		Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda		\$ 747.042	\$ 79.769	\$ 7.742	\$ 116.805	\$ 79.075	\$ 7.696
Consumo		515.561	2.561	293	325.444	2.356	255
		\$ 1.262.603	\$ 82.330	\$ 8.035	\$ 442.249	\$ 81.431	\$ 7.951

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

		31 de marzo de 2023						
		Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo								
Créditos de consumo – B	1	\$ 18.924	\$ 84	\$ -	\$ 4.649	\$ 21	\$ -	
Créditos de consumo – C	4	19.017	23	7	8.168	11	3	
Créditos de consumo – D	6	435.712	7.750	518	302.984	7750	519	
Créditos de consumo – E	1	220	2	8	91	2	7	
	12	473.873	7.859	533	315.892	7.784	529	
Vivienda								
Créditos de vivienda – A	5	189.016	370	152	3.780	46	97	
Créditos de vivienda – B	1	27.922	189	0	1.173	189	0	
Créditos de vivienda – C	2	233.511	1.186	221	25.686	1.186	221	
Créditos de vivienda – D	1	25.475	6	77	5.350	6	77	
Créditos de vivienda – E	2	267.181	78.934	8079	82.826	78.934	8080	
	11	743.105	80.685	8.529	118.815	80.361	8.475	
	23	\$ 1.216.978	\$ 88.544	\$ 9.062	\$ 434.707	\$ 88.145	\$ 9.004	

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

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

Cartera de créditos	31 de marzo 2023		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 743.105	\$ -	\$ 743.105
Consumo	473.873	-	473.873
Total cartera neta	\$ 1.216.978	\$ -	\$ 1.216.978

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

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

Sector económico	31 de marzo 2023		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 743.105	\$ 473.873	\$ 1.216.978
Total cartera neta	\$ 743.105	\$ 473.873	\$ 1.216.978

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

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

Zona Geográfica	31 de marzo 2023		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 743.105	\$ 473.873	\$ 1.216.978
Total cartera neta	\$ 743.105	\$ 473.873	\$ 1.216.978

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

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

	31 de marzo 2023				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 4.630.675	\$ 70.057	\$ 417.850	\$ 506.253	\$ 5.624.835
Vivienda	2.783	53	47	-	2.883
	\$ 4.633.458	\$ 70.110	\$ 417.897	\$ 506.253	\$ 5.627.718

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

7.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 562.735	\$ 562.795
Anticipos a proveedores (2)	14.173	12.154
Anticipos a empleados	7.800	2.355
	\$ 584.708	\$ 577.304

- (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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el valor de estas cuentas por cobrar es de \$542.228 y \$540.718 respectivamente.
- (2) El aumento corresponde principalmente a los giros de anticipos realizados a diferentes proveedores, igualmente aumenta por los valores girados a los colaboradores por anticipos de viaje para el desarrollo de la actividad comercial pendientes de legalización.

7.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 15.406	\$ 10.653
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	31.363	23.560
Gastos pagados por anticipado (1)	183.152	4.522
	\$ 229.921	\$ 38.735

- (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 \$46.184, el pago por sostenimiento anual de la Bolsa de Valores por las emisiones por \$44.917, el pago de la contribución anual a la Superintendencia financiera por \$24.372, el pago de la calificación nacional de emisores a Fitch Ratings por \$33.975 y otros de menor valor.

7.6 Activos por impuestos corrientes

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

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Pasivo por impuesto de renta corriente	\$ (160.000)	\$ -
Saldo a favor de renta	4.330.759	4.031.671
Retenciones y autorretenciones del periodo	435.946	299.088
Total, activo por impuesto de renta corriente neto	\$ 4.606.705	\$ 4.330.759

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 1 de enero de 2022	\$ 108.000
Adiciones (1)	331.580
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 439.580
Saldo final al 31 de marzo de 2023	\$ 439.580
Provisión	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (66.600)
Aumento provisión	(46.469)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ (113.069)
Aumento provisión	(30.269)
Saldo final al 31 de marzo de 2023	\$ (143.337)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	\$ 326.511
Saldo neto al 31 de marzo de 2023	\$ 296.243

(1) Las adiciones corresponden a dos inmuebles recibidos como bienes en dación de pago en el mes de octubre de 2022. Un inmueble corresponde a una casa ubicada en Bogotá y el otro inmueble corresponde a un apartamento ubicado en Madrid Cundinamarca.

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 2022	\$ 166.784	\$ 1.519.593	\$ 89.405	\$ 1.775.782
Adiciones	228.115	263.310	1.459.956	1.951.381
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	394.899	1.782.903	1.549.361	3.727.163
Adiciones (1)	21.369	-	5.523	26.892
Saldo final al 31 de marzo de 2023	\$ 416.268	\$ 1.782.903	\$ 1.554.884	\$ 3.754.055

	Muebles y enseres	Equipo cómputo	Mejoras en propiedad arrendada	Total
Depreciación				
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ (166.784)	\$ (842.102)	\$ (89.405)	\$ (1.098.291)
Depreciación	(13.339)	(228.455)	(71.285)	(313.079)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	(180.123)	(1.070.557)	(160.690)	(1.411.370)
Depreciación	(6.203)	(58.516)	(36.637)	(101.356)
Saldo final al 31 de marzo de 2023	(186.326)	(1.129.073)	(197.327)	(1.512.726)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2022	\$ 214.776	\$ 712.346	\$ 1.388.671	\$ 2.315.793
Saldo neto a 31 de marzo de 2023	\$ 229.942	\$ 653.830	\$ 1.357.557	\$ 2.241.329

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

Las propiedades y equipo de La Hipotecaria CF se encuentran amparados contra riesgos dependiendo de su naturaleza y por valores que cubren razonablemente cualquier contingencia de pérdida en estos.

No existe ninguna restricción sobre la propiedad y equipo.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

7.9 Activos por derecho de uso, neto

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	Arrendamientos
Derechos de uso	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ 651.952
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(651.952)
Reconocimiento nuevas oficinas (2)	1.384.380
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 1.384.380
Saldo final al 31 de marzo de 2023	\$ 1.384.380
Depreciación	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (510.245)
Depreciación con cargo a resultados	(210.894)
Ajuste por entrega de oficinas (1)	595.287
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ (125.852)
Depreciación con cargo a resultados	(53.937)
Saldo final al 31 de marzo de 2023	\$ (179.789)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 1.258.528
Saldo final al 31 de marzo de 2023	\$ 1.204.591

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

7.10 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	Estudios y proyectos
Costo	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ 400.515
Adiciones	39.661
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 440.176
Adiciones (1)	24.414
Saldo final al 31 de marzo de 2023	\$ 464.590
Amortización	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (316.184)
Amortización	(37.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ (354.084)
Amortización	(15.576)
Saldo final al 31 de marzo de 2023	\$ (369.660)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	\$ 86.092
Saldo neto al 31 de marzo de 2023	\$ 94.930

(1) Las adiciones corresponden al servicio de consultoría de It consulting por valor de \$24.414.

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

7.11 Impuesto a las ganancias

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

La tasa efectiva de tributación de la Hipotecaria respecto de operaciones continuas para el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 es del 24,87% y 16,31% respectivamente.

El aumento la tasa efectiva de tributación de un trimestre a otro en 8.57 puntos porcentuales corresponde principalmente a los siguientes factores:

- ✓ Al 31 de marzo de 2023 se presenta una disminución de \$657.577 en las rentas exentas por cartera de vivienda de interés social –VIS, frente al valor conciliado para el mismo trimestre del año 2022, por lo tanto, se genera un aumento en la tasa efectiva de tributación de un trimestre a otro de 1.32 puntos porcentuales.
- ✓ A marzo de 2022 se tomó como descuento tributario el 50% del Impuesto de Industria y Comercio Avisos y Tableros - ICA por \$55.435, no obstante, a marzo de 2023, con la Ley 2277 de 2022 que modifica el artículo 115 del Estatuto Tributario, se elimina la posibilidad de tomar el 50% del descuento tributario por ICA, por lo tanto, se presenta un aumento de la tasa efectiva de un periodo a otro en 1.73 puntos porcentuales.
- ✓ A marzo de 2022, la Compañía compensó créditos fiscales con la renta líquida del periodo por \$499.881, los cuales, no fueron amortizados con el impuesto diferido activo que se tenía sobre los mismos. Situación que a marzo de 2023 no se presenta, puesto que el valor compensado se encuentra alineado con el valor amortizado por impuesto diferido activo; por consiguiente, se generó un aumento en la tasa efectiva de un trimestre a otro en 5.47 puntos porcentuales.

7.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

31 de marzo 2023					
Entidad	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Fondos de Impacto	\$ 104.160.813	\$ 2.138.628	\$ (480.138)	\$ (44.958)	\$ 105.774.345
Bancos comerciales	43.384.084	621.355	-	(2.890)	44.002.549
	\$ 147.544.897	\$ 2.759.983	\$ (480.138)	\$ (47.848)	\$ 149.776.894

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

- Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses, a excepción de las obligaciones con Symbiotics y Micro Small & Medium enterprices bonds. sobre los cuales se generaron costos de otorgamiento referentes a comisiones y honorarios legales para su desembolso.
- Durante el año 2023 se han pagado \$6.420.264 de capital y \$2.274.076 por los intereses de las obligaciones según las condiciones pactadas.
- Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido todos los covenants establecidos en el desembolso de las obligaciones de Symbiotics y Micro Small & Medium enterprices bonds S.A., los cuales son:
 - ✓ Índice de adecuación de capital
 - ✓ Relación de riesgo máximo sobre acciones
 - ✓ Relación de moneda extranjera
 - ✓ Apalancamiento financiero
 - ✓ Acuerdos, transacciones descritas y demás disposiciones
- Las obligaciones financieras presentan un aumento neto de \$1.012.934, principalmente por los intereses generados por las obligaciones de acuerdo a las condiciones pactadas. Durante el año 2023 no se han adquirido nuevas obligaciones financieras.

7.13 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

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

31 de marzo 2023					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.000.000	\$ 475.045	\$ (5.882)	\$ (2.695)	\$ 5.466.468
Emitidos entre 6-12 meses	107.902.419	3.465.008	(213.488)	(240.870)	110.913.069
Emitidos entre 12-18 meses	34.611.544	966.769	(168.292)	(54.205)	35.355.816
Emitidos superior a 18 meses	5.782.684	111.673	(17.534)	(26.022)	5.850.801
	\$ 153.296.647	\$ 5.018.495	\$ (405.196)	\$ (323.792)	\$ 157.586.154

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

Al 31 de marzo de 2023 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 165 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 4,62% y el 18.89%.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 144 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 4,30% y el 19%.

7.14 Bonos a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

31 de marzo 2023					
Bonos	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Bonos ordinarios BID (1)	\$ 36.000.000	\$ 55.352	\$ (245.475)	\$ (74.638)	\$ 35.735.239
Bonos hipotecarios – Banco LH (2)	500.000	8.507	(103.757)	(5.062)	399.688
	\$ 36.500.000	\$ 63.859	\$ (349.232)	\$ (79.700)	\$ 36.134.927

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

- (1) Durante el año 2023 se han pagado \$4.000.000 de capital y \$629.000 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son:

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

- (2) Durante el año 2022 se han pagado \$10.938 por intereses trimestrales de acuerdo a las condiciones pactadas.

7.15 Pasivos por derecho de uso

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

	<u>Arrendamientos</u>
Pasivos por arrendamientos	
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ 793.397
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(96.867)
Reconocimiento nuevas oficinas (2)	1.384.380
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 2.080.910</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2023	<u>\$ 2.080.910</u>
Pago del pasivo por arrendamiento	
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ (608.178)
Pago del pasivo	(178.838)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	(787.016)
Pago del pasivo	(41.253)
Saldo final al 31 de marzo de 2023	<u>\$ (828.269)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 1.293.894</u>
Saldo final al 31 de marzo de 2023	<u>\$ 1.252.641</u>

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

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

7.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	<u>31 de marzo 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>
Diversas (1)	\$ 153.050	\$ 127.911
Retenciones y aportes nómina	67.793	90.663
Seguros (2)	69.039	46.375
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	1.184.727	1.083.468
	<u>\$ 1.474.609</u>	<u>\$ 1.348.417</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a compañías vinculadas por el beneficio de compra de acciones, el aumento corresponde al reconocimiento de las provisiones de este beneficio durante el año 2023, las cuales se pagarán únicamente si se hace efectivo el beneficio.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras.
- (3) Al 31 de marzo de 2023 corresponde a comisiones corrientes por colocaciones de CDT's que fueron generadas en las aperturas y que están pendientes de facturación por parte de los comisionistas para su pago por \$359.662, rubros por servicios recurrentes que fueron prestados y se encuentran pendientes de facturación para efectuar su pago por \$824.484 y otras cuentas por pagar por menor valor de \$581.

7.17 Otros pasivos no financieros

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

	<u>31 de marzo 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>
Pasivos no financieros		
Impuestos (1)	\$ 422.496	\$ 385.188
Diversos (2)	37.366	27.937
Intereses créditos reestructurados	87.920	82.330
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 547.789</u>	<u>\$ 495.462</u>

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

	<u>31 de marzo 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>
Autorretenciones por pagar	\$ 134.551	\$ 94.755
Retención en la fuente	32.052	46.653
Impuesto de industria y comercio	167.521	113.419
Retención de IVA e IVA generado	87.128	126.367
Retención de ICA	1.244	3.994
	<u>\$ 422.496</u>	<u>\$ 385.188</u>

- (2) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$37.366 y \$27.937 respectivamente.

7.18 Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

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

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

	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 al 31 de marzo y 31 de diciembre de 2022 no se presentó una variación en la composición accionaria.

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

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

	ORI
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (428.824)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(1.189.207)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	\$ (1.618.031)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	445.262
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	410.469
Saldo al final del periodo 31 de marzo de 2023	\$ (762.300)

7.19 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	Por los tres meses que terminaron el	
	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022
Intereses cartera de créditos		
Créditos de vivienda	\$ 7.305.524	\$ 6.185.058
Créditos de consumo	1.583.323	1.838.238
	8.888.847	8.023.296
Intereses de mora cartera de créditos		
Créditos de vivienda	30.110	20.654
Créditos de consumo	15.379	17.546
	45.489	38.200
Total intereses cartera de créditos	8.934.336	8.061.496
Ingresos por comisiones y honorarios	408.538	363.416

	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022
Valoración de inversiones	851.988	186.488
Recuperación de provisiones		
Recuperación de provisiones	1.046.020	988.030
Recuperación cartera castigada	164.761	31.808
Total recuperación de provisiones	1.210.781	1.019.838
Reajuste de la unidad de valor real UVR (1)	3.987.510	2.125.622
Otros ingresos		
Rendimientos financieros cuentas ahorro	682.802	59.675
Recobros y recuperaciones	5.059	35.487
Ingresos por otros servicios	49.976	40.041
Diversos	456	1.340
Total otros ingresos	738.293	136.543
Total Ingresos	\$ 16.131.446	\$ 11.893.403

Al 31 de marzo de 2023 los ingresos presentan un aumento de \$4.238.043 con respecto al mismo periodo del año 2022 principalmente por el aumento de los intereses de la cartera de créditos en proporción al aumento de la cartera, igualmente se presenta una importante variación en el reajuste por UVR generado por el incremento de la inflación.

- 1) El reajuste por UVR tuvo un aumento de \$1.861.888 principalmente por el aumento en la colocación de cartera en UVR, al 31 de marzo de 2023 se tenían 1.403 créditos con valor de capital de \$96.742.947 y al 31 de marzo de 2022 se tenían 1.093 créditos con valor de capital de \$64.581.672. Igualmente, el aumento se debe a que la variación año corrido porcentual de la UVR al 31 de marzo de 2023 fue de 13,27% y al 31 de marzo de 2022 fue de 7,49%

7.20 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	Por los tres meses que terminaron el	
	31 de marzo 2023	31 de marzo 2022
Gastos por intereses y similares		
Intereses depósitos y exigibilidades (1)	\$ 5.011.616	\$ 1.685.296
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	25.292	47.836
Intereses bonos ordinarios	638.617	826.207
Costo amortizado bonos ordinarios	-8.818	(6.583)
	\$ 5.666.707	\$ 2.552.756
Gasto provisión cartera de créditos		
Cartera de créditos – Consumo	\$ 754.701	\$ 873.523
Cartera de créditos – Vivienda	581.484	705.098
	\$ 1.336.185	\$ 1.578.621
Costos financieros		
Intereses de obligaciones financieras (2)	3.685.122	1.578.515
Intereses por arrendamientos	19.203	2.195
Costo amortizado obligaciones financieras	(71.938)	(1.250)
	\$ 3.632.387	\$ 1.579.460
Gastos de personal		
Sueldos	\$ 597.593	\$ 511.360
Salario integral	163.071	163.571
Aportes por pensiones	124.164	110.958
Cesantías	57.666	49.025
Prima legal	57.692	49.051
Aportes CCF, ICBF	48.144	44.283
Vacaciones	55.711	36.453
Otros beneficios a empleados	56.143	48.048

Bonificaciones	364.240	161.101
Horas extras	45.825	44.140
Aportes de Salud	16.518	20.142
Indemnizaciones	27.968	6.624
Auxilio de transporte	18.401	14.908
Capacitación al personal	5.328	2.134
Intereses sobre cesantías	1.707	1.459
Incapacidades	3.115	1.485
	\$ 1.643.286	\$ 1.264.742

Gastos generales de administración

Impuestos y tasas	\$ 562.738	\$ 386.570
Comisiones	359.824	290.325
Honorarios	181.893	133.168
Seguros	90.000	164.329
Contribuciones y afiliaciones	67.635	35.501
Arrendamientos	50.793	139.147
Mantenimiento y reparaciones	-	930
Adecuación e instalación	705	-
Multas y sanciones	858	-
Legales	653	137
	\$ 1.315.099	\$ 1.150.107

Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos

\$ 53.937 **\$ 42.520****Depreciación y Amortización**

Equipo de cómputo	\$ 58.516	\$ 55.019
Programas y software	15.575	8.627
Mejoras en propiedad arrendada	36.637	9.401
Muebles y enseres	6.203	-
	\$ 116.931	\$ 73.047

Otros

Servicios técnicos	\$ 125.711	\$ 146.821
Mantenimiento Computadores, software e internet	111.106	86.290
Publicidad y propaganda	141.196	24.100
Servicios públicos	33.647	21.598
Gastos de representación	25.032	25.032
Gastos de viaje	12.895	27.802
Servicios de mensajería	20.854	17.054
Gastos diversos	97.252	41.513
Útiles y papelería	3.416	6.779
Provisión bienes recibidos en pago	30.269	5.400
Servicio de aseo y vigilancia	13.115	5.961
Transporte	1.734	202
Gastos médicos	14.156	15.058
Servicio de restaurante	1.563	297
Otros servicios	46.327	31.186
Riesgo operativo	118	580
Impuestos asumidos	14	39
	\$ 678.405	\$ 455.712
	\$ 14.442.937	\$ 8.696.965

- 1) La variación por \$3.326.320 corresponde por el aumento de las tasas que han tenido los CDT's que generan que el valor presente disminuya y por tanto el ajuste por costo amortizado sea mayor.
- 2) El aumento en los intereses de las obligaciones financieras por valor de \$2.106.607 se origina por las nuevas líneas de crédito solicitadas. Al 31 de marzo de 2023 el total del capital de las obligaciones financieras es de \$147.544.897 mientras que al 31 de marzo de 2022 el capital era por \$108.430.538.

7.21 Transacciones con partes relacionadas

- Durante el año 2023 La Hipotecaria CF tuvo operaciones con Banco La Hipotecaria de Panamá por la emisión de Bonos hipotecarios (Ver nota 6.14)

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

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Bonos Hipotecarios – Banco La Hipotecaria	<u>\$ 399.688</u>	<u>\$ 385.749</u>

Al 31 de marzo de 2023 y 2022 se han reconocido gastos por los intereses de financiación de los bonos hipotecarios por \$10.176 y \$8.507 respectivamente.

- 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 2023	31 de diciembre 2022
Beneficios a los empleados de corto plazo	<u>\$ 110.627</u>	<u>\$ 65.546</u>

- Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$11.273 y \$39.726 respectivamente.

NOTA 8 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**Créditos aprobados no desembolsados**

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

	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Créditos de vivienda	\$ 272.421.354	\$ 325.742.093
Créditos de consumo	30.770.734	32.819.593
	<u>\$ 303.192.088</u>	<u>\$ 358.561.686</u>

Cupos de créditos aprobados

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

Entidad Bancaria	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
Banco GNB Sudameris S.A.	\$ 18.000.000	\$ 18.000.000
Bancolombia S.A.	3.453.416	695.652
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	3.762.000	3.012.000
Banco de Bogotá S.A.	3.500.000	3.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	4.500.000	3.750.000
Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.	3.412.500	1.750.000
	<u>\$ 44.627.916</u>	<u>\$ 38.207.652</u>

Contingencias

La Hipotecaria CF al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no reconoce contingencias en sus estados financieros.

NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de marzo de 2023 y la fecha de emisión del informe del revisor fiscal, no se presentan hechos posteriores que deban ser revelados