

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

*Al 30 de septiembre de 2019 con cifras comparativas al  
31 de diciembre y 30 de septiembre de 2018*



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

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

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

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

### **Introducción**

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de septiembre de 2019 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía), la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019;
- el estado condensado de resultados y otros resultados integrales por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019; y
- las notas a la información financiera intermedia.

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

### **Alcance de la revisión**

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



2

**Conclusión**

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2019, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.



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

14 de noviembre de 2019



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

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

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

Señores Accionistas  
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

### **Introducción**

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de septiembre de 2019 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (la Compañía), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019;
- el estado de resultados y otros resultados integrales por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019; y las notas al reporte.

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

### **Alcance de la revisión**

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



2

**Conclusión**

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. al 30 de septiembre de 2019, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.



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

14 de noviembre de 2019

**Certificación de los Estados Financieros**

14 de noviembre de 2019

**A los señores KPMG S.A.S**  
**A los socios de La Hipotecaria compañía de financiamiento S.A.**

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

Que para la emisión de los estados financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2019 y 2018 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

*Existencia:* Los activos y pasivos de LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A. existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante lo corrido del 2019.

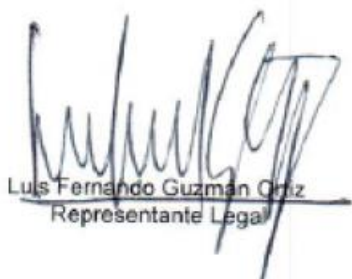
*Integridad:* Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

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

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

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

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal



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



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


(Cifras en miles de pesos colombianos)

		<u>Al 30 de septiembre de 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>
<b>Activo</b>			
Efectivo	5.1	\$ 12.272.424	\$ 10.115.917
<b>Activos financieros de inversión</b>	5.2	<b>15.129.498</b>	<b>13.396.038</b>
Inversiones negociables		6.249.388	3.011.188
Inversiones disponibles para la venta		8.880.110	10.384.850
<b>Cartera de créditos, neto de provisión</b>	5.3	<b>227.429.794</b>	<b>178.731.260</b>
Cartera de vivienda		178.783.979	143.797.108
Cartera de consumo		56.689.015	40.734.586
Menos: provisión		(8.043.200)	(5.800.434)
Otras cuentas por cobrar	5.4	220.773	124.618
Otros activos no financieros	5.5	2.683	3.955
Activos por impuestos corrientes	5.6	2.235.048	1.714.540
Activos por impuestos diferidos	5.11	1.400.000	1.400.000
Activos mantenidos para la venta, neto	5.7	93.656	255.924
Propiedades y equipo, neto	5.8	744.291	615.057
Activos por derecho de uso, neto	5.9	725.946	-
Intangibles, neto	5.10	106.412	76.198
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 260.360.525</b>	<b>\$ 206.433.507</b>
<b>Pasivo</b>			
Obligaciones financieras a costo amortizado	5.12	\$ 3.397.295	\$ 7.051.878
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	5.13	171.695.594	105.589.513
Bonos ordinarios a costo amortizado	5.14	17.930.950	28.702.913
Pasivos por derecho de uso	5.15	754.709	-
Beneficios a empleados		255.226	211.668
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.16	305.710	181.939
Provisiones		8.662	8.662
Otros pasivos no financieros	5.17	190.755	197.619
<b>Total del pasivo</b>		<b>194.538.901</b>	<b>141.944.192</b>
<b>Patrimonio</b>	5.18		
Capital pagado		33.285.715	33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Otros resultados integrales		454.307	609
Resultados del periodo	5.18	878.611	477.776
Resultados acumulados		(6.511.299)	(6.989.075)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>65.821.624</b>	<b>64.489.315</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 260.360.525</b>	<b>\$ 206.433.507</b>

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

  
Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

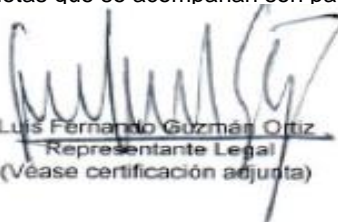
  
Katherine Avila Peña  
Revisor Fiscal  
C.P. 186718 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)


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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Nota	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de		
	2019	2018	2019	2018	
Ingreso por intereses					
Intereses cartera de créditos	5.19	\$ 17.180.609	12.822.721	\$ 6.200.135	4.496.921
<b>Total ingreso por intereses</b>		<b>17.180.609</b>	<b>12.822.721</b>	<b>6.200.135</b>	<b>4.496.921</b>
Gastos por intereses y similares					
Certificados de depósito a término	5.20	(6.206.677)	(3.699.763)	(2.320.327)	(1.399.920)
Bonos ordinarios	5.20	(1.787.658)	(2.953.537)	(507.248)	(897.314)
Total gasto por intereses y similares		(7.994.335)	(6.653.300)	(2.827.575)	(2.297.234)
<b>Ingresos neto de intereses</b>		<b>9.186.274</b>	<b>6.169.421</b>	<b>3.372.560</b>	<b>2.199.687</b>
Gasto provisión cartera de créditos	5.20	(3.923.876)	(2.411.302)	(1.594.570)	(1.099.087)
<b>Total pérdidas por provisión</b>		<b>(3.923.876)</b>	<b>(2.411.302)</b>	<b>(1.594.570)</b>	<b>(1.099.087)</b>
<b>Ingresos neto de intereses después de pérdida neta por provisión de cartera de créditos</b>		<b>5.262.398</b>	<b>3.758.119</b>	<b>1.777.990</b>	<b>1.100.600</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	5.19	346.514	276.875	127.629	101.399
Otros ingresos	5.19				
Recuperación de provisiones		962.222	868.751	259.230	267.562
Otros		254.387	304.510	104.861	69.296
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		752.584	878.340	216.014	235.770
		<b>1.969.193</b>	<b>2.051.601</b>	<b>580.105</b>	<b>572.628</b>
Costos financieros	5.20				
Intereses por arrendamientos		(32.655)	-	(6.700)	-
Obligaciones financieras		(242.595)	(99.336)	(63.487)	(49.899)
		<b>(275.250)</b>	<b>(99.336)</b>	<b>(70.187)</b>	<b>(49.899)</b>
Otros egresos					
Gastos de personal		(2.668.185)	(2.774.599)	(916.641)	(1.052.203)
Gastos generales de administración		(2.268.004)	(1.969.810)	(856.202)	(690.177)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(179.344)	-	(39.855)	-
Gastos por depreciación y amortización		(171.695)	(129.206)	(58.257)	(51.850)
Otros		(1.137.016)	(611.118)	(459.944)	(201.021)
		<b>(6.424.244)</b>	<b>(5.484.733)</b>	<b>(2.330.899)</b>	<b>(1.995.251)</b>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		878.611	502.526	84.638	(270.523)
Gasto de Impuesto de renta	5.11	-	(117.454)	-	-
<b>Resultados del periodo</b>		<b>\$ 878.611</b>	<b>385.072</b>	<b>\$ 84.638</b>	<b>(270.523)</b>

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

  
Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

  
Katherine Avila Peña  
Revisor Fiscal  
T.P. 186718 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)



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


(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de	
	2019	2018	2019	2018
<b>Resultado del ejercicio</b>	\$ 878.611	385.072	\$ 84.638	(270.523)
Otro resultado integral:				
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados, neto de impuestos				
Realización por venta de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en ORI	(98.468)	-	(98.468)	-
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	552.166	(180.233)	143.524	(52.673)
<b>Total resultados y otros resultados integrales</b>	<b>\$ 1.332.309</b>	<b>204.839</b>	<b>\$ 129.694</b>	<b>323.196</b>

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

  
Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

  
Nancy Fuczen Tocarrincho  
Contadora  
Vinculada a PricewaterhouseCoopers  
Asesores Gerenciales Ltda.  
T.P. No. 75520 - T  
(Véase certificación adjunta)

  
Jazeth Katherine Ayila Peña  
Revisor Fiscal  
T.P. 186718 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase informe del 14 de noviembre de 2019)

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


(Cifras en miles de pesos colombianos)

<b>Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2019 y 2018:</b>	<b>Capital pagado</b>	<b>Prima en colocación de acciones</b>	<b>Resultados del periodo</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Otros resultados integrales</b>	<b>Total patrimonio</b>
Saldo a 1 de enero de 2018	\$ 33.285.715	37.714.290	512.264	(7.501.339)	111.524	64.122.454
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	(512.264)	512.264	-	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	(180.233)	(180.233)
Resultados del periodo	-	-	385.072	-	-	385.072
Saldo al 30 de septiembre de 2018	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>37.714.290</u>	<u>385.072</u>	<u>(6.989.075)</u>	<u>(68.709)</u>	<u>64.327.293</u>
Saldo a 1 de enero de 2019	\$ 33.285.715	37.714.290	477.776	(6.989.075)	609	64.489.315
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	(477.776)	477.776	-	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	-	453.698	453.698
Resultados del periodo	-	-	878.611	-	-	878.611
Saldo al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>37.714.290</u>	<u>878.611</u>	<u>(6.511.299)</u>	<u>454.307</u>	<u>65.821.624</u>

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

  
Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

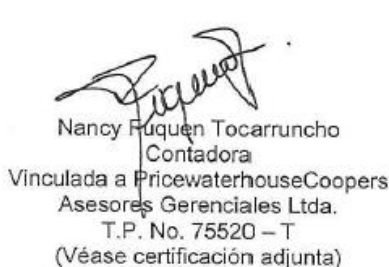
  
Jizeth Katherine Avila Peña  
Revisor Fiscal  
T.P. 186.718 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

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

	<b>Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 38.047.168	\$ 33.061.778
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	129.045.987	93.822.750
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	458.586	407.266
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	152.000	-
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(72.258.687)	(44.407.625)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(68.802.544)	(63.333.541)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.859.924)	(2.488.376)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor	(57.553)	-
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(32.655)	-
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(2.156.552)	(3.184.942)
Pagos de beneficios a empleados	(2.504.014)	(2.631.659)
Otros pagos por actividades de operación	(1.387.574)	(1.059.961)
<b>Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación</b>	<b>17.644.238</b>	<b>10.185.690</b>
<b>Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de activos fijos	(264.254)	(409.679)
Aumento en inversiones	(31.630.001)	(115.608.788)
Compra de intangibles	(66.889)	(59.826)
Disminución de inversiones	30.963.280	118.212.539
<b>Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de inversión</b>	<b>(997.864)</b>	<b>2.134.246</b>
<b>Flujos de efectivo utilizados de actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de préstamos	-	2.000.000
Reembolsos de préstamos y bonos	(14.339.286)	(18.814.286)
Pago pasivo por arrendamientos	(150.581)	-
<b>Flujos de efectivo netos (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>(14.489.867)</b>	<b>(16.814.286)</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo</b>	<b>2.156.507</b>	<b>(4.494.350)</b>
Efectivo al principio del periodo	10.115.917	14.330.760
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 12.272.424</b>	<b>\$ 9.836.410</b>

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

  
Luis Fernando Guzman Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

  
Jizeth Katherine Avila Peña  
Revisor Fiscal  
T.P. 186718 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

**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 nueve meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2019.

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con dos sucursales comerciales en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y en Ciudad Verde. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 contaba con un total de 71 y 55 empleados respectivamente.

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

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

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

Las cifras de los estados financieros al 30 de septiembre de 2019 fueron autorizados por la Junta Directiva del 29 de octubre de 2019.

**2. Políticas contables significativas**

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros condensados, son uniformes con aquellas utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, excepto por la implementación de la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019.

**2.1 Adopción de NIIF 16**

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida por el IASB en el primer semestre de 2016 y reemplazó la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; la SIC-15 Arrendamientos Operativos - Incentivos y la SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. El estándar cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar estas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento. La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la establecida en la NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Hipotecaria CF realizó un listado de los contratos de arrendamiento que se encontraban vigentes a 31 de diciembre de 2018. Con base en esta información inicial, procedió a evaluar las fechas de vencimiento de cada contrato, para estimar los flujos futuros que tendrá que desembolsar. Posteriormente, realizó el cálculo del valor presente de dichos flujos. El valor calculado, fue el valor reconocido de acuerdo con los parámetros de la norma, como activo y pasivo.

- A continuación, se describen los principales cambios:

La Hipotecaria reconoció los nuevos activos y pasivos por sus arrendamientos operativos, principalmente por las oficinas donde desarrolla su actividad en Bogotá y Soacha, en las cuales actúa como arrendatario.

La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambio a partir del 1 de enero de 2019, debido a que se reconoció un gasto por depreciación, para los activos por derecho de uso, y adicionalmente gastos por

intereses, para los pasivos por arrendamientos. Anteriormente, se reconocían los gastos de arrendamiento operativo sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, La Hipotecaria usó las siguientes opciones prácticas permitidas por la norma:

- El uso de una única tasa de endeudamiento incremental con características razonablemente similares
- La contabilización de arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses al 1 de enero de 2019 como arrendamientos a corto plazo.
- La exclusión de los costos directos iniciales para la medición de los activos de derechos de uso a la fecha de la aplicación inicial.

El 01 de enero de 2019 La Hipotecaria CF reconoció un derecho de uso activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento por \$947.970 el cual tuvo un ajuste de \$42.680 dejando un valor final de \$905.290. El activo se amortizará durante el periodo estimado de 4 años y la amortización del pasivo se realizará por el mismo tiempo realizando la actualización mensual del costo financiero correspondiente.

- Transición

La Hipotecaria aplicó la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019, utilizando la opción retroactiva con el efecto acumulado de la aplicación inicial (enfoque retroactivo modificado). Así mismo, midió los activos por derecho de uso a un importe igual al pasivo por arrendamiento. No se reexpresará la información presentada para el año 2018.

Se aplica la exención de la norma para arrendamientos existentes para dar continuidad a la definición de arrendamiento en la fecha de transición. Esto significa que aplicará la NIIF 16 a todos los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019 e identificados como arrendamientos.

#### a) Arrendamientos

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

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

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

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

Su medición posterior se realizará reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamientos realizados.<sup>3</sup>

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

La determinación de la tasa incremental usada para la medición inicial y posterior del pasivo financiero, fue realizada por el asesor externo Deloitte, quien analizó seis factores clave para la determinación de la misma, los cuales se definen en: características de la entidad arrendataria, tipo de moneda, entorno económico del país, término de los contratos, tipo de activo a arrendar y el nivel de endeudamiento de La Hipotecaria CF.

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

Durante lo corrido del año 2019 el activo por derecho de uso se ha depreciado por \$179.344. El pasivo financiero se ha amortizado por \$150.581 y se han reconocido intereses por la financiación del mismo por \$32.655.

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

### **3. Estacionalidad o carácter cíclico de las operaciones intermedias**

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

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

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

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

En particular, La Hipotecaria CF ejerce juicio para determinar el objetivo del modelo de negocios para las carteras que se mantienen para propósitos de liquidez. La Gerencia Financiera de La Hipotecaria CF mantiene ciertos instrumentos de deuda en una cartera separada para obtener rendimiento a largo plazo y como reserva de liquidez. Los instrumentos



pueden ser vendidos para cumplir con déficits de liquidez inesperados, pero no se anticipa que tales ventas sean más frecuentes.

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

Otros aspectos de la clasificación:

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

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

### **NOTA 3 - Valor razonable**

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

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

### **Jerarquía del valor razonable**

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

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
  - Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
  - Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).
- ✓ A continuación, se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

		<b>30 de septiembre 2019</b>	
	<b>Valor en libros</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 4.416.883	-	4.416.883
Fondos de inversión colectiva	1.832.505	-	1.832.505
	<b>6.249.388</b>	<b>-</b>	<b>6.249.388</b>
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>			
Cartera de créditos vivienda	177.812.276	-	152.394.900
Cartera de créditos consumo	56.257.087	-	60.111.866
	<b>234.069.363</b>	<b>-</b>	<b>212.506.766</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>			
Títulos de tesorería (TES)	8.880.110	8.880.110	-
	<b>8.880.110</b>	<b>8.880.110</b>	<b>-</b>
<b>Activos financieros</b>	<b>\$ 249.198.861</b>	<b>8.880.110</b>	<b>218.756.154</b>

<b>Pasivos financieros medidos a costo amortizado</b>			
Certificados de depósito a término	\$ 171.695.594	-	172.849.080
Bonos ordinarios	17.930.950	-	18.789.107
Obligaciones financieras	3.397.295	-	3.394.297
	<b>\$ 193.023.839</b>	<b>-</b>	<b>195.032.484</b>
			<b>31 de diciembre</b>
			<b>2018</b>
	<b>Valor en libros</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>			
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 2.903.502	-	2.903.502
Fondos de inversión colectiva	107.686	-	107.686
	<b>3.011.188</b>	<b>-</b>	<b>3.011.188</b>
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>			
Cartera de créditos vivienda	143.068.273	-	128.378.832
Cartera de créditos consumo	40.439.206	-	37.167.692
	<b>183.507.479</b>	<b>-</b>	<b>165.546.524</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>			
Títulos de tesorería (TES)	10.384.850	10.384.850	-
	<b>10.384.850</b>	<b>10.384.850</b>	<b>-</b>
	<b>\$ 196.903.517</b>	<b>10.384.850</b>	<b>168.557.712</b>
<b>Pasivos financieros medidos a costo amortizado</b>			
Certificados de depósito a término	\$ 105.589.513	-	105.950.423
Bonos ordinarios	28.702.913	-	30.490.571
Obligaciones financieras	7.051.878	-	7.045.538
	<b>\$ 141.344.304</b>	<b>-</b>	<b>143.486.532</b>

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

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

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

- b) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.

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

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

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

#### NOTA 4. Administración y Gestión de Riesgos

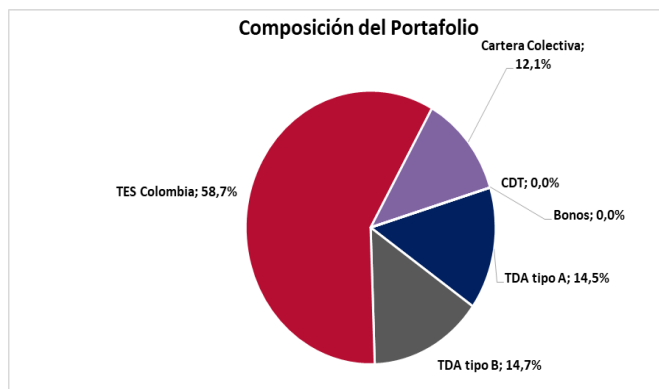
Las políticas y principios de gestión del riesgo, así como los procedimientos y herramientas establecidos e implementados al 30 de septiembre de 2019, no difieren de los revelados en las notas anuales al 31 de diciembre de 2018.

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

Durante el tercer trimestre no se presentaron variaciones significativas en cuanto al portafolio de inversiones. El Valor en Riesgo sobre el portafolio de inversiones continúa representando menos del 8% del Patrimonio técnico (límite interno) y al cierre de septiembre de 2019 se ubicó en 1.33%.

Riesgo de Mercado	sep-18	jul-19	ago-19	sep-19	Promedio último año sin mes corriente	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
<b>Riesgo soberano</b>							
Fitch	BBB Moderado	BBB Negativa	BBB Negativa	BBB Negativa	N/A	N/A	Informativo
Moody's	Baa2 Negativa	Baa2 Estable	Baa2 Estable	Baa2 Estable	N/A	N/A	Informativo
S&P	BBB - Estable	BBB - Estable	BBB - Estable	BBB - Estable	N/A	N/A	Informativo
<b>Calificación de Riesgo Entidad</b>							
Corto Plazo - Fitch & Ratings	AA+	AA+	AA+	AA+	N/A	N/A	Informativo
Largo Plazo - Fitch & Ratings	F1+	F1+	F1+	F1+	N/A	N/A	Informativo
<b>Portafolio de Inversiones y Valor en Riesgo</b>							
Portafolio de inversiones (en millones)	\$ 14,590	\$ 14,339,38	\$ 14,026,87	\$ 15,129,50	\$ 15,605,33	\$ 14,498,582,464	Informativo
Valoración contable TES Colombia	\$ -	\$ 9,139,22	\$ 8,803,91	\$ 8,880,11	\$ 10,127,98	\$ 8,941	Informativo
VaR del portafolio (en millones)	\$ 1,013	\$ 875,44	\$ 858,28	\$ 848,75	\$ 987,23	\$ 861	Informativo
% VaR sobre el Patrimonio técnico	1,60%	1,37%	1,34%	1,33%	1,55%	1,35%	> 8%
VaR Estresado del portafolio (en millones)	\$ 1,045	\$ 886,66	\$ 891,64	\$ 10,033,00	\$ 1,015,11	\$ 884	Informativo
% VaR estresado sobre el Patrimonio técnico	1,65%	1,39%	1,39%	1,64%	1,60%	1,38%	> 8%
<b>TES Colombia</b>							
TIR Tes 2024 Colombia	6,27%	5,14%	5,17%	5,04%	5,90%	5,12%	Informativo
TIR Tes 2020 Colombia	5,05%	4,28%	4,32%	4,25%	4,92%	4,28%	Informativo
TIR Tes 2025 Colombia	6,55%	5,49%	5,49%	5,39%	6,18%	5,46%	Informativo
TIR Tes 2026 Colombia	6,67%	5,59%	5,60%	5,54%	6,28%	5,58%	Informativo
Movimiento mensual de la TIR en Pbs	- 0,40	-3,60	0,30	-1,35	-80,77%	-155,00%	> 50 Pbs

Al cierre del mes de septiembre de 2019 el portafolio de inversiones suma un valor contable total de \$15.129.498; con las siguientes participaciones por tipo de portafolio:



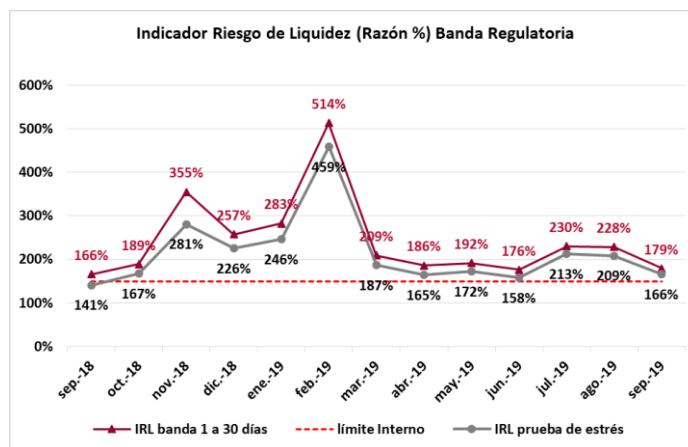
A continuación la evaluación de la relación de solvencia y los diferentes seguimientos a límites sobre el Patrimonio Técnico de la entidad. Todos dentro de los límites normales.

Gestión de Capital	sep-18	jul-19	ago-19	sep-19	Promedio último año sin mes corriente	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
Cartera vencida > 30 días / Patrimonio técnico	12,21%	17,8%	21,0%	21,2%	14,87%	19,99%	Informativo
Cartera vencida > 30 días / Patrimonio contable	11,99%	17,3%	20,4%	20,6%	14,54%	19,43%	Informativo
Principal cliente sobre Patrimonio técnico	0,71%	1,02%	1,02%	1,02%	0,90%	1,02%	> 10%
Mora Registral 181+ días posterior al desembolso / Patrimonio técnico	0,51%	1,19%	0,87%	0,72%	0,83%	0,93%	> 7%
<b>Patrimonio Técnico y relación de solvencia</b>							
Activos admisibles (en millones COP)	\$ 287.733	\$ 393.868	\$ 407.522	\$ 421.463	\$ 337.498,21	\$ 407.617,73	Informativo
Activos Ponderados Por Nivel de Riesgo APNR	\$ 113.664	\$ 158.631	\$ 163.945	\$ 169.350	\$ 136.679,11	\$ 163.975,13	Informativo
Relación de solvencia total	50,58%	38,0%	36,9%	35,8%	43,48%	36,88%	< 15%
<b>Resultados (En millones COP)</b>							
Ingresos	\$ -	\$ 14.899	\$ 17.151	\$ 19.496	\$ 10.707,37	\$ 17.181,96	Informativo
Utilidad Neta	\$ -	\$ 839	\$ 955	\$ 879	\$ 583,25	\$ 891,07	Informativo
Activos	\$ 191.900	\$ 245.181	\$ 251.527	\$ 260.361	\$ 218.738	\$ 252.356	Informativo
Pasivos	\$ 127.572	\$ 179.426	\$ 185.660	\$ 194.539	\$ 153.807	\$ 186.541	Informativo
Patrimonio	\$ 64.327	\$ 65.755	\$ 65.867	\$ 65.822	\$ 64.931	\$ 65.815	Informativo
ROE		1,28%	1,45%	1,33%	0,89%	1,35%	Informativo
ROA		0,34%	0,38%	0,34%	0,25%	0,35%	Informativo
EBITDA		\$ 1.785.124.409	\$ 2.005.930.532	\$ 2.112.152.985	\$ 1.263.559.872	\$ 1.967.735.975	Informativo

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

El resultado de la evolución del IRL mantuvo el indicador diario, semanal y mensual dentro de los niveles aceptados por política, así como por encima de los límites de cumplimiento establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. El siguiente es el resultado al cierre de septiembre de 2019:

El IRL por razón para el mes de septiembre de 2019 es el siguiente:



En la gráfica se puede observar el comportamiento del IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) al cierre del mes de septiembre y durante el último año; el cual se ha mantenido por encima del límite interno del 150% y muy lejano al límite regulatorio del 100%. Al cierre de septiembre de 2019 se ubicó en 179% y representa que el fondo de activos líquidos reconocidos bajo el modelo de la Superintendencia financiera de Colombia, logra cubrir en 1.79 veces el total de vencimientos y necesidades de efectivos en los próximos 30 días.

El IRL por monto mantiene el cumplimiento sobre los límites en las bandas de tiempo. El indicador fluctúa de acuerdo a los requerimientos de liquidez que se presenten.

	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19
IRL banda 1 a 30 días	257%	283%	514%	209%	186%	192%	176%	230%	228%	179%
límite interno	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%	150,00%
Banda 1 (1 a 7 días)	22.884.534	19.849.008	30.836.091	20.280.628	20.280.628	23.666.279	25.631.653	20.388.099	19.805.988.80	24.810.660.70
Banda 2 (8 a 15 días)	20.498.980	18.178.360	29.616.618	19.669.890	19.669.890	18.098.408	25.002.494	19.171.494	14.270.503.20	21.434.636.30
Banda 3 (1 a 30 días)	14.082.842	15.325.814	25.572.372	13.821.966	13.821.966	12.500.926	11.551.573	14.188.864	13.789.853.90	11.694.111.20
Banda 4 (31 a 90 días)	-9.174.946	-9.461.126	-3.978.658	-30.784.950	-30.784.950	-17.657.854	-7.359.658	-8.221.646	-15.575.596.90	-33.386.607.80
IRL prueba de estrés	225,70%	245,90%	458,60%	186,80%	164,50%	172,30%	157,70%	212,60%	208,70%	166,00%

Durante el trimestre julio, agosto y septiembre de 2019 se presentaron alertas tempranas en los indicadores del IRL de la banda de 1 a 30 días, al ubicarse en niveles de 179% en septiembre de 2019; y al aplicar pruebas de estrés, se obtuvo el resultado de 166% en el mismo mes. Estas alertas obedecen principalmente a las necesidades de liquidez que se presentaría en los 30 días siguientes a la fecha de corte producto del crecimiento de los niveles de desembolsos de cartera.

Vale aclarar que estas alertas tempranas se miden con base en un límite interno del 150%; llevando a que los resultados entre el 150% y 160% se ubiquen en alerta temprana naranja, resultados entre 160% y 180% en alerta temprana amarilla y resultados mayores al 180% son resultados de riesgo bajo con indicativo de color verde.

En cualquier caso, estos indicadores de IRL no contemplan en el resultado las posibles utilidades que La Hipotecaria CF podría realizar en caso de necesitar alguna contingencia de liquidez, toda vez que La Hipotecaria CF se encuentra preparada con cualquiera de las líneas de defensa, especialmente con la administración de cupos aprobados de líneas de crédito los cuales al cierre de septiembre de 2019 suman un total de 94.007.000 en cupos aprobados, de los cuales se encuentran utilizados 3.375.000, representando el 3.6% del total; y dejando un total de 90.632.000 como monto disponible para futuras utilidades. El 100% de las líneas de crédito se encuentran vigentes y renovadas con los diferentes establecimientos de crédito. El entorno de riesgo de liquidez se mantiene sin cambios significativos en la entidad.

Riesgo de Liquidez	sep-18	jul-19	ago-19	sep-19	Promedio último año sin mes corriente	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
<b>Indicadores de riesgo de liquidez</b>							
IRL banda 1 a 30 días	165,80%	230,40%	228,20%	179,30%	253,78%	212,63%	< 150%
IRL escenario de estrés	141,10%	212,60%	208,70%	166,00%	223,05%	195,77%	< 150%
<b>Evolución del disponible</b>							
Concentración de efectivo en principal Banco (excluye BanRep)	24,75%	24,45%	11,43%	19,55%	24,56%	18,48%	> 50%
Concentración tres mayores Bancos	84,00%	92,42%	90,90%	93,59%	89,78%	92,30%	Informativo
<b>Instrumentos de fondeo - utilizado</b>							
Fondeo con bonos IFC	16,89%	8,91%	8,98%	7,36%	12,89%	8,42%	> 90% **
Fondeo con depósitos de clientes	48,29%	62,35%	64,83%	70,45%	55,54%	65,88%	> 90% **
Fondeo con líneas de crédito	1,15%	1,76%	1,76%	1,39%	2,13%	1,64%	> 90% **
Capital	33,68%	26,98%	27,03%	27,01%	29,64%	27,01%	> 90% **
<b>Líneas de crédito</b>							
Total monto aprobado (en millones COP)	\$ 94.007	\$ 93.507,00	\$ 94.007,00	\$ 94.007,00	\$ 93.969	\$ 93.840	Informativo
Total monto utilizado (en millones COP)	\$ (2.166,67)	\$ (4.250,00)	\$ (4.250,00)	\$ (3.375,00)	\$ (4.701,90)	\$ (3.958,33)	Informativo
% disponible de líneas de crédito	97,70%	95,45%	95,48%	96,41%	95,00%	95,78%	Informativo
Utilizado en principal institución / total monto aprobado	2,13%	2,94%	2,93%	2,53%	3,41%	2,80%	> 15%
<b>Indicadores y Señales de alerta de Captación en CDT</b>							
Vencimientos en próximos 60 días / Total CDT	18,17%	2,16%	3,02%	3,35%	\$ 0	\$ 0	> 45%
Concentración en principal cliente	15,84%	15,24%	14,71%	13,39%	\$ 0,16	\$ 0,14	> 50%
Concentración por proveedor de fondos o comisionista	49,02%	27,64%	27,06%	27,92%	35,68%	27,54%	> 70%
Concentración de CDT en persona natural	11,04%	11,83%	11,83%	13,32%	11,96%	12,33%	100%
Concentración de CDT en persona jurídica	88,96%	88,17%	88,17%	86,68%	88,04%	87,67%	100%
<b>GAP de duración activa y pasiva</b>							
GAP de duración (en años)	9,57	9,96	10,18	10,23	9,78	10,12	Informativo

### 3. Sistema de Administración del Riesgo Operativo – SARO – No auditado

Al cierre de Septiembre de 2019 el indicador de la actualización de matrices de riesgo operativo con las áreas es del 68%, realizando sesiones con los dueños de los procesos, adicional este mes, la cuenta de riesgo operativo afecto estado de resultados en una alerta, ya que en el estado de cuenta publicado en la página web estaba errado el número del crédito.

El perfil y apetito de riesgos de la entidad se mantiene sin cambios significativos.

Entorno de Riesgo Operacional							
Riesgo Operacional	sep-18	jul-19	ago-19	sep-19	Promedio último año sin mes corriente	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
<b>Eventos de Riesgo Operacional</b>							
Total Eventos Reportados en el mes	35	18	21	20	16	20	Informativo
Total Eventos Reportados acumulado en el año	71	98	119	139	69	119	Informativo
Total Eventos sin plan de acción - Abiertos	9	6	6	5	6	6	Informativo
Total Eventos cerrados	62	92	113	134	63	113	Informativo
Total gasto por Riesgo Op en PyG en el año	\$ 7.491.606	\$ 1.718.069	\$ 2.893.606	\$ 2.940.960	\$ 2.622.569	\$ 2.517.545	Informativo
Total gasto por Riesgo Op en PyG en Matriz de eventos	\$ 350.288	\$ 1.718.068	\$ 2.893.606	\$ 2.916.957	\$ 1.601.745	\$ 2.509.544	Informativo
<b>Implementación cultura de RO</b>							
Inducción RO nuevos colaboradores	100%	100%	100%	100%	100,00%	100,00%	100%
Cápsulas enviadas en el mes	0	3	1	7	2	4	Informativo
Capacitaciones sobre RO en el mes	0	0	0	4	0	1	Informativo
Capacitaciones y cápsulas sobre RO acumuladas en el año	14	19	20	31	12	23	Informativo
Cantidad de Gestores de Riesgo capacitados	0	0	0	0	2	0	Informativo
Rotación Mensual %	0%	42%	47%	52%	45%	47%	Informativo

#### 4. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC- No auditado

El saldo total de cartera de la entidad mantiene un crecimiento en promedio durante el trimestre del 38%, al comparar los resultados mensuales vs los mismos meses del año anterior. Esta situación se ha presentado principalmente producto del robustecimiento de la estrategia comercial y especialización de los diferentes colaboradores del área en el otorgamiento de créditos hipotecarios. Actualmente se realizan acompañamientos en vivienda usada y otros productos; y vivienda nueva.

Respecto al modelo de negocios, durante el trimestre se presentó la autorización por parte de la Junta Directiva para el otorgamiento de préstamos en los Departamentos de Tolima y Antioquia, específicamente en los municipios que comprenden la zona metropolitana del valle de aburrá y la ciudad de Ibagué y municipios aledaños. Al cierre de septiembre aún no se presentan créditos desembolsados en estas coberturas; no obstante se inició el acompañamiento a potenciales clientes con el acompañamiento de diferentes Constructoras con presencia en estas ciudades para el otorgamiento de cupos de créditos aprobados y no desembolsados.

En cuanto a riesgo de crédito se presenta un incremento en los indicadores de mora de más de 30 días en la cartera total, ocasionada principalmente por deterioro en la capacidad de pago de los clientes. Estos indicadores de morosidad en la cartera de consumo han sido contrarrestados por el área de Cobros a través de la vinculación de colaboradores de apoyo en El Salvador en miras a optimizar la gestión. Así mismo, al cierre de septiembre se autorizó iniciar las gestiones de cobros con el acompañamiento de casas especializadas de cobranza para el seguimiento de deudores de difícil localización.

Riesgo de Crédito	sep-18	jul-19	ago-19	sep-19	Promedio último año sin mes corriente	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
<b>Concentración por producto</b>							
Vivienda	80,73%	75,63%	75,57%	75,97%	77,69%	75,72%	Informativo
Créditos consumo con Garantía Hipotecaria	0,00%	11,38%	11,22%	11,01%	8,51%	11,20%	Informativo
Créditos personales (consumo sin garantía)	19,27%	13,00%	13,21%	13,03%	13,98%	13,08%	> 50%
<b>Crecimiento mensual</b>							
Tasa de Crecimiento mensual cartera total	2,73%	2,94%	3,42%	3,11%	2,65%	3,16%	< 0%
Tasa de Crecimiento anual cartera total	21,37%	35,91%	38,76%	39,28%	29,30%	37,98%	Informativo
Total desembolsos en el mes (en millones COP)	\$ 4.203	\$ 9.355	\$ 10.085	\$ 10.135	\$ 7.040	\$ 9.858	Informativo
<b>Cancelaciones anticipadas de cartera</b>							
Suma de abonos superiores al 90% del total del préstamo hipotecario	\$ 643,33	\$ 879,04	\$ 779,61	\$ 421,04	\$ 705,42	\$ 693,23	Informativo
Suma de abonos superiores al 90% del total del préstamo personal	\$ 252,23	\$ 363,34	\$ 376,99	\$ 914,30	\$ 307,44	\$ 551,54	Informativo
Suma de abonos superiores al 90% del total del préstamo Consumo con Garantía	\$ 88,85	\$ 473,43	\$ 96,67	\$ 215,26	\$ 177,39	\$ 261,79	Informativo
Total de pagos a capital recibidos totales (abono por cuenta selectiva) / desembolsos en el mes	43%	32,04%	18,06%	30,44%	33%	27%	> 70%
Total capital recibido >90% / cartera mes anterior - Total Cartera	0,60%	0,80%	0,57%	0,68%	0,64%	0,69%	> 5%
Total capital recibido >90% / cartera mes anterior - Hipotecarios	0,49%	0,54%	0,47%	0,25%	0,49%	0,42%	> 5%
Total capital recibido >90% / cartera mes anterior - Personales	1,36%	1,27%	1,26%	3,00%	1,32%	1,84%	> 5%
Total capital recibido >90% / cartera mes anterior - Consumo con Garantía	0,05%	0,22%	0,04%	0,09%	0,09%	0,12%	> 5%



Indicadores de morosidad y calidad de cartera global	sep-18	jul-19	ago-19	sep-19	Promedio último año sin mes corriente	Promedio último trimestre	Riesgo Alto (límite)
<b>Maduración "aging" en libros promedio ponderada de cartera vigente</b>							
Hipotecarios	N/A	2,35	2,33	2,31	2,48	2,33	Informativo
Personal	N/A	0,55	0,55	0,56	0,83	0,55	Informativo
Consumo con Gtía Hipotecaria	N/A	0,64	0,64	0,65	0,95	0,64	Informativo
<b>Cartera Total Indicador tradicional (metodología Superfinanciera)</b>							
Mercado Indicador de calidad de cartera tradicional	4,96%	4,69%	4,69%	4,69%	4,80%	4,69%	Informativo
LHCF Indicador de calidad de cartera tradicional	1,87%	2,34%	2,62%	2,71%	2,15%	2,56%	> 5,88%
Mercado vivienda Indicador tradicional (metodología Superfinanciera)	3,16%	3,26%	3,26%	3,28%	3,21%	3,27%	Informativo
LHCF Vivienda Indicador tradicional (metodología Superfinanciera)	0,97%	1,72%	1,84%	1,94%	1,44%	1,83%	> 3,72%
<b>Cartera total vigente - mora &lt;= a 30 días</b>							
Mercado cartera total	95,04%	95,31%	95,31%	95,31%	95,20%	95,31%	Informativo
LHCF Cartera total	95,41%	94,81%	94,09%	94,21%	95,14%	94,37%	< 76%
Mora ácida	N/A	93,51%	92,80%	92,60%	93,26%	92,97%	Informativo
LHCF Cartera total sin desembolsos de 6 meses	N/A	93,51%	92,80%	92,60%	93,26%	92,97%	Informativo
<b>Cartera total morosa - Mora &gt; a 30</b>							
Mercado cartera total	4,96%	4,69%	4,70%	4,69%	4,80%	4,69%	Informativo
LHCF Cartera total	4,59%	5,19%	5,91%	5,79%	4,86%	5,63%	> 5,88%
Mora ácida	N/A	6,49%	7,20%	7,40%	6,74%	7,03%	Informativo
LHCF Cartera total sin desembolsos de 6 meses	N/A	6,49%	7,20%	7,40%	6,74%	7,03%	Informativo
<b>Vivienda mora &gt; 30</b>							
Mercado vivienda	7,36%	7,02%	7,12%	7,15%	7,13%	7,10%	Informativo
LHCF Vivienda	4,34%	5,49%	6,19%	5,99%	4,94%	5,89%	> 8,76%
Mora ácida Vivienda sin desembolsos de 6 meses	N/A	6,69%	7,37%	7,39%	6,96%	7,15%	Informativo
<b>Consumo mora &gt; 30</b>							
Mercado consumo total	5,77%	5,11%	5,11%	5,08%	5,41%	5,10%	Informativo
Consumo con Gtía Hipotecaria	3,44%	2,86%	2,58%	3,91%	2,81%	3,12%	> 7,08%
Mora ácida Consumo con Garantía Hipotecaria sin desembolsos de 6 meses	N/A	3,67%	3,37%	5,09%	3,51%	4,04%	Informativo
Personal	7,27%	5,51%	7,09%	6,24%	6,24%	6,28%	> 7,08%
Mora ácida Personal sin desembolsos de 6 meses	N/A	7,95%	9,85%	9,80%	8,25%	9,20%	Informativo
Total Consumo (Personal + Consumo con gtía)	5,64%	4,27%	5,02%	5,17%	4,65%	4,82%	> 7,08%
Mora Ácida Total Consumo (Personal + Consumo con gtía) sin desembolsos de 6 meses	N/A	5,75%	6,55%	7,42%	5,87%	6,58%	Informativo
<b>Provisiones de cartera de créditos</b>							
Total provisiones de cartera (en millones COP)	\$ 5.505	\$ 7.185,65	\$ 7.631,70	\$ 8.043,20	\$ 6.309,60	\$ 7.620,18	Informativo
% Provisión / total cartera bruta	3,28%	3,27%	3,36%	3,44%	3,27%	3,36%	> 4%
Indicador de cubrimiento de provisiones LHCF	175,32%	139,82%	128,42%	126,48%	154,24%	131,57%	Informativo
Indicador de cubrimiento de provisiones mercado	125,64%	126,64%	129,25%	128,90%	128,52%	128,26%	Informativo
% Provisión / Cartera en mora > 30 días	71,38%	63,05%	56,91%	59,31%	68,14%	59,76%	Informativo
<b>Garantías - Bienes recibidos en dación de pago</b>							
Promedio Efectividad de Garantías (Acumulado)	N/A	100,00%	100,00%	100,00%	N/A	100,00%	Informativo
Tiempo Promedio Acumulado de Colocación (Meses)	N/A	8	8	8	N/A	8	Informativo
Cantidad Garantías Re poseídas no colocadas	N/A	1	1	1	1	1	Informativo
Total Garantías No Colocadas	N/A	1	1	1	1	1	Informativo
Promedio de meses de la garantía sin colocar	N/A	12	13	14	11	13	Informativo
<b>Seguimiento a créditos reestructurados</b>							
Cantidad en mora mayor a 60 días / total reestructurados	15,38%	21,74%	21,74%	27,27%	16,62%	23,58%	Informativo
<b>Seguimiento a excepciones de Política</b>							
Indicador de aprobaciones por excepción en el mes	4,92%	7,64%	7,15%	2,80%	5,02%	5,86%	> 15%
<b>Seguimiento a castigos</b>							
Cantidad de Castigos totales	16	49	51	51	31	50	Informativo
Saldo en millones de préstamos castigados	\$ 369,49	\$ 1.251,10	\$ 1.299,32	\$ 1.282,58	\$ 725,69	\$ 1.277,66	Informativo
Total monto recuperado a K acumulado en el mes	\$ -	\$ 9,71	\$ 3,10	\$ 17,09	\$ 2,72	\$ 9,97	Informativo

**NOTA 5 – Hechos y transacciones significativas**

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2019 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2018.

**5.1 Efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo:

	<u>30 de septiembre 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
<b>Efectivo</b>		
Depósitos en bancos (1)	\$ 5.574.360	\$ 4.461.763
Depósitos en el Banco de la República	6.696.064	5.652.554
Caja	2.000	1.600
<b>Total efectivo</b>	<b>\$ 12.272.424</b>	<b>\$ 10.115.917</b>

- (1) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existen 51 y 93 partidas conciliatorias pendientes de regularizar por valor de \$788.927 y \$240.031 respectivamente y ninguna representa provisiones que deban ser reconocidas.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de La Hipotecaria CF según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$ 6.551.110 y \$4.480.614 respectivamente.

De acuerdo a la política de riesgo de La Hipotecaria CF todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

**5.2 Activos financieros de inversión**

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

	<u>30 de septiembre 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
<b>Inversiones negociables</b>		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 1.832.505	\$ 107.686
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	2.191.664	1.442.704
TDA-Clase B	2.225.219	1.460.798
<b>Total títulos negociables</b>	<b>6.249.388</b>	<b>3.011.188</b>
<b>Inversiones disponibles para la venta</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	8.880.110	10.384.850
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<b>8.880.110</b>	<b>10.384.850</b>
<b>Total activos financieros de inversión</b>	<b>\$ 15.129.498</b>	<b>\$ 13.396.038</b>

- (1) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	<u>30 de septiembre 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
Servivalores GNB Sudameris	\$ 553.565	\$ 43.360
Fondo de Inversión Colectiva abierta Alianza	1.278.940	64.326
	<b>\$ 1.832.505</b>	<b>\$ 107.686</b>

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

	<b>30 de septiembre 2019</b>	<b>31 de diciembre 2018</b>
Saldo inicial	\$ 107.686	\$ 34.307
Adiciones	34.068.425	107.109.941
Retiros	(32.394.796)	(107.216.897)
Rendimientos	54.559	190.633
Retenciones	(3.369)	(10.298)
	<b>1.724.819</b>	<b>73.379</b>
Saldo final	<b>\$ 1.832.505</b>	<b>\$ 107.686</b>

El aumento corresponde a los movimientos de la gestión de tesorería de La Hipotecaria CF, ya que existían excesos de efectivo que fueron trasladados a la cartera colectiva para optimizar la rentabilidad de los fondos mientras existe necesidad de disponible, para volver a ser trasladados a los bancos.

- (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.
- (3) El 27 de junio de 2019 se vendieron TES por un nominal de \$2.000.000. Esta venta se realizó por un precio total de \$2.138.426 lo que significó el reconocimiento en resultado de \$98.468 de ingreso por lo reconocido previamente como no realizada por valoración de mercado que se encontraba acumulada en el ORI para estos títulos.

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadores de riesgo independientes al 30 de septiembre:

<b>Calificación</b>	<b>30 de septiembre 2019</b>	<b>31 de diciembre 2018</b>
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco central	\$ 13.296.993	\$ 13.288.352
Grado de inversión	1.832.505	107.686
<b>Total calificación</b>	<b>\$ 15.129.498</b>	<b>\$ 13.396.038</b>

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen restricciones sobre las inversiones diferentes a los montos mínimos de TDA obligatorios que se deben mantener de acuerdo a la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia para este tipo de títulos.

### 5.3 Cartera de créditos, neto de provisión

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

	<b>30 de septiembre 2018</b>	<b>31 de diciembre 2018</b>
<b>Cartera de vivienda (1)</b>	\$ 177.812.276	\$ 143.068.273
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	971.703	728.835
<b>Cartera de consumo (1)</b>	56.257.087	40.439.206
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	431.928	295.380
<b>Total cartera bruta</b>	<b>235.472.994</b>	<b>184.531.694</b>
Menos: provisión	(8.043.200)	(5.800.434)
<b>Total Cartera de crédito neta de provisión</b>	<b>\$ 227.429.794</b>	<b>\$ 178.731.260</b>

- (1) El incremento en la cartera de créditos corresponde a los créditos de vivienda y consumo otorgados por un total de \$47.333.247 durante lo corrido del año 2019.

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

	<b>30 de septiembre 2019</b>		
	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros</b>
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 170.211.184	\$ 767.225	\$ 100.172
Créditos de vivienda – B	4.023.855	23.701	8.674
Créditos de vivienda – C	2.274.437	15.162	8.398
Créditos de vivienda – D	759.081	19.104	4.205
Créditos de vivienda – E	543.719	18.234	6.828
	<b>177.812.276</b>	<b>843.426</b>	<b>128.277</b>
Provisión	(4.151.374)	(95.030)	(35.887)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 173.660.902</b>	<b>\$ 748.396</b>	<b>\$ 92.390</b>

<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	52.871.525	325.919	32.971
Créditos de consumo – B	693.550	15.074	1.144
Créditos de consumo – C	1.502.441	20.154	2.658
Créditos de consumo – D	916.380	23.170	2.766
Créditos de consumo – E	273.191	5.981	2.091
	<b>56.257.087</b>	<b>390.298</b>	<b>41.630</b>
Provisión	(3.687.069)	(64.054)	(9.786)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>52.570.018</b>	<b>326.244</b>	<b>31.844</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 226.230.920</b>	<b>1.074.640</b>	<b>124.234</b>

<b>Cartera de créditos de vivienda</b>	<b>31 de diciembre 2018</b>		
	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros</b>
Créditos de vivienda – A	\$ 138.783.733	606.508	67.915
Créditos de vivienda – B	2.720.212	16.482	5.279
Créditos de vivienda – C	1.232.089	15.422	4.836
Créditos de vivienda – D	240.782	5.935	2.143
Créditos de vivienda – E	91.457	3.032	1.283
	<b>143.068.273</b>	<b>647.379</b>	<b>81.456</b>
Provisión	(3.104.369)	(55.004)	(18.042)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 139.963.904</b>	<b>592.375</b>	<b>63.414</b>

<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	38.206.084	230.794	20.098
Créditos de consumo – B	217.953	4.959	256
Créditos de consumo – C	1.198.777	14.410	1.727
Créditos de consumo – D	721.482	16.805	2.021
Créditos de consumo – E	94.910	3.721	589
	<b>40.439.206</b>	<b>270.689</b>	<b>24.691</b>
Provisión	(2.576.199)	(41.693)	(5.127)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>37.863.007</b>	<b>228.996</b>	<b>19.564</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 177.826.911</b>	<b>821.371</b>	<b>82.978</b>

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

	<b>30 de septiembre 2019</b>	<b>31 de diciembre 2018</b>
Vivienda - NO VIS	\$ 277.314.749	\$ 255.554.720
Vivienda - VIS	108.296.001	73.761.915
Consumo	81.464.326	63.593.812
	<b>\$ 467.075.076</b>	<b>\$ 392.910.447</b>

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

<b>Cartera de créditos</b>	<b>30 de septiembre 2019</b>		
	<b>Garantía idónea Capital</b>	<b>Otras garantías Capital</b>	<b>Total</b>
Vivienda	\$ 177.812.276	\$ -	\$ 177.812.276
Consumo	52.839.711	3.417.376	56.257.087
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 230.651.987</b>	<b>\$ 3.417.376</b>	<b>\$ 234.069.363</b>

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

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

Sector económico	30 de septiembre 2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 177.812.276	\$ 56.257.087	\$ 234.069.363
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 177.812.276</b>	<b>\$ 56.257.087</b>	<b>\$ 234.069.363</b>

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

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

Zona Geográfica	30 de septiembre 2019		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 177.812.276	\$ 56.257.087	\$ 234.069.363
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 177.812.276</b>	<b>\$ 56.257.087</b>	<b>\$ 234.069.363</b>

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

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

Cartera de créditos	30 de septiembre 2019				Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	
Vivienda	\$ 76.529.827	\$ 46.168.059	\$ 46.917.075	\$ 8.197.315	\$ 177.812.276
Consumo	43.738.764	9.335.481	827.444	2.355.398	56.257.087
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 120.268.591</b>	<b>\$ 55.503.540</b>	<b>\$ 47.744.519</b>	<b>\$ 10.552.713</b>	<b>\$ 234.069.363</b>

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

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

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2018	\$ (1.430.808)	\$ (2.587.625)	\$ (4.018.433)
Recuperaciones	717.043	331.332	1.048.375
Castigos	410.599	2.942	413.541
Incrementos	(2.273.033)	(851.018)	(3.124.051)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	<b>(2.576.199)</b>	<b>(3.104.369)</b>	<b>(5.680.568)</b>
Recuperaciones	677.118	183.948	861.066
Castigos	730.771	4	730.775
Incrementos	(2.518.759)	(1.230.957)	(3.749.716)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2019	<b>\$ (3.687.069)</b>	<b>\$ (4.151.374)</b>	<b>\$ (7.838.443)</b>

✓ 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 2018	\$ (16.509)	\$ (54.240)	\$ (70.749)
Recuperaciones	12.474	45.100	57.574
Castigos	11.723	-	11.723
Incrementos	(54.508)	(63.906)	(118.414)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	<b>(46.820)</b>	<b>(73.046)</b>	<b>(119.866)</b>
Recuperaciones	26.472	30.711	62.183
Castigos	27.085	2	27.087
Incrementos	(80.577)	(93.584)	(174.161)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2019	<b>\$ (73.840)</b>	<b>\$ (130.917)</b>	<b>\$ (204.757)</b>

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

30 de septiembre 2019						
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 965.066	\$ 21.951	\$ 1.737	\$ 84.920	\$ 21.951	\$ 1.737
Consumo	235.315	6.576	461	90.528	6.576	461
	<b>\$ 1.200.381</b>	<b>\$ 28.527</b>	<b>\$ 2.198</b>	<b>\$ 175.448</b>	<b>\$ 28.527</b>	<b>\$ 2.198</b>
31 de diciembre 2018						
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Reestructuración Ley 550						
Vivienda	\$ 730.643	\$ 6.312	\$ 412	\$ 27.614	\$ 6.092	\$ 371
Consumo	204.824	5.074	242	71.403	3.115	161
	<b>\$ 935.467</b>	<b>\$ 11.386</b>	<b>\$ 654</b>	<b>\$ 99.017</b>	<b>\$ 9.207</b>	<b>\$ 532</b>

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

30 de septiembre 2019							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – A	1	\$ 645	\$ -	\$ 1	\$ 29	\$ -	\$ 1
Créditos de consumo – C	4	121.682	1.741	100	30.024	1741	100
Créditos de consumo – D	3	104.242	4.345	337	55.900	4345	337
Créditos de consumo – E	1	8.746	490	23	4.575	490	23
	<b>9</b>	<b>235.315</b>	<b>6.576</b>	<b>461</b>	<b>90.528</b>	<b>6.576</b>	<b>461</b>
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	4	229.735	2.539	150	4.595	2539	150
Créditos de vivienda – B	5	427.946	4.282	410	17.974	4.282	410
Créditos de vivienda – C	1	22.000	265	25	2.420	265	25
Créditos de vivienda – D	3	285.385	14.865	1152	59.931	14.865	1152
	<b>13</b>	<b>965.066</b>	<b>21.951</b>	<b>1.737</b>	<b>84.920</b>	<b>21.951</b>	<b>1.737</b>
	<b>22</b>	<b>\$ 1.200.381</b>	<b>\$ 28.527</b>	<b>\$ 2.198</b>	<b>\$ 175.448</b>	<b>\$ 28.527</b>	<b>\$ 2.198</b>



31 de diciembre 2018

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

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

30 de septiembre 2019

Cartera de créditos	Garantía idónea	Total
	Capital	
Vivienda	\$ 965.066	\$ 965.066
Consumo	235.315	235.315
Total cartera neta	<u>\$ 1.200.381</u>	<u>\$ 1.200.381</u>

31 de diciembre 2018

Cartera de créditos	Garantía idónea	Total
	Capital	
Vivienda	\$ 730.643	\$ 730.643
Consumo	204.824	204.824
Total cartera neta	<u>\$ 935.467</u>	<u>\$ 935.467</u>

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

30 de septiembre 2019

Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
	Asalariados	\$ 965.066	\$ 235.315
Total cartera neta	<u>\$ 965.066</u>	<u>\$ 235.315</u>	<u>\$ 1.200.381</u>

31 de diciembre 2018

Sector económico	Vivienda	Consumo	Total
	Asalariados	\$ 730.643	\$ 204.824
Total cartera neta	<u>\$ 730.643</u>	<u>\$ 204.824</u>	<u>\$ 935.467</u>

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

30 de septiembre 2019

Zona Geográfica	Vivienda	Consumo	Total
	Región Andina	\$ 965.066	\$ 235.315
Total cartera neta	<u>\$ 965.066</u>	<u>\$ 235.315</u>	<u>\$ 1.200.381</u>

31 de diciembre 2018

Zona Geográfica	Vivienda	Consumo	Total
	Región Andina	\$ 730.643	\$ 204.824
Total cartera neta	<u>\$ 730.643</u>	<u>\$ 204.824</u>	<u>\$ 935.467</u>

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

	30 de septiembre 2019				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$1.282.580	\$ 33.616	\$ 6.558	\$ 113.325	\$ 1.436.079
	<b>\$1.282.580</b>	<b>\$ 33.616</b>	<b>\$ 6.558</b>	<b>\$ 113.325</b>	<b>\$ 1.436.079</b>

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

Durante lo corrido del año 2019 se han realizado castigos por un total de \$819.065 y se han presentado recuperaciones de castigados por \$38.969.

#### 5.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	30 de septiembre 2019	31 de diciembre 2018
Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar (1)	\$ 220.773	\$ 124.618

(1) La variación corresponde principalmente al aumento de las cuentas por cobrar al Banco de la República correspondientes a los intereses de los créditos con cobertura Frech, debido al aumento de la cartera hipotecaria.

#### 5.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	30 de septiembre 2019	31 de diciembre 2018
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 416	\$ 703
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	2.267	3.252
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 2.683</b>	<b>\$ 3.955</b>

#### 5.6 Activos por impuestos corrientes

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

	30 de septiembre 2019	31 de diciembre 2018
Saldo a favor renta (1)	\$ 2.235.048	\$ 1.714.540
<b>Total activos por impuestos corrientes</b>	<b>\$ 2.235.048</b>	<b>\$ 1.714.540</b>

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

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

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

	<b>Inmuebles destinados a vivienda</b>
<b>Costo</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ -
Adiciones	276.696
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	<u>276.696</u>
Adiciones	-
Venta	<u>(137.946)</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 138.750</u>
<b>Provisión</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ -
Aumento provisión	<u>(20.772)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	<u>(20.772)</u>
Aumento provisión	<u>(31.219)</u>
Disminución provisión por venta	<u>6.897</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ (45.094)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	<u>255.924</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 93.656</u>

En el mes de junio de 2019 se realizó la venta de un bien recibido en dación de pago correspondiente a la Casa ubicada en el barrio Engativá en la ciudad de Bogotá, el inmueble es estrato 3 y había sido recibido por un valor de \$137.946. La venta fue realizada de acuerdo a la gestión de la administración siguiendo las instrucciones de la Superintendencia Financiera de vender estos activos en un tiempo no mayor a 2 años a partir de su fecha de recepción.

El inmueble fue vendido por un precio de \$152.000, sobre el mismo se obtuvo una utilidad de venta de \$14.054.

**5.8 Propiedades y equipo, neto**

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipo cómputo</b>	<b>Mejoras en propiedad ajena</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ 94.306	\$ 345.434	\$ -	\$ 439.740
Adiciones	44.487	420.076	89.405	553.968
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	<u>138.793</u>	<u>765.510</u>	<u>89.405</u>	<u>993.708</u>
Adiciones	4.567	259.687	-	264.254
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>143.360</u>	<u>1.025.197</u>	<u>89.405</u>	<u>1.257.962</u>
<b>Depreciación</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	(60.915)	(202.758)	-	(263.673)
Depreciación	<u>(12.635)</u>	<u>(73.429)</u>	<u>(28.914)</u>	<u>(114.978)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	<u>(73.550)</u>	<u>(276.187)</u>	<u>(28.914)</u>	<u>(378.651)</u>
Depreciación	<u>(6.285)</u>	<u>(95.208)</u>	<u>(33.527)</u>	<u>(135.020)</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>(79.835)</u>	<u>(371.395)</u>	<u>(62.441)</u>	<u>(513.671)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2018	<u>65.243</u>	<u>489.323</u>	<u>60.491</u>	<u>615.057</u>
Saldo neto a 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 63.525</u>	<u>\$ 653.802</u>	<u>\$ 26.964</u>	<u>\$ 744.291</u>

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

**5.9 Activos por derecho de uso, neto**

	<u>Arrendamientos</u>
<b>Derechos de uso</b>	
Reconocimiento inicial NIIF 16	947.970
Saldo al 01 de enero de 2019	947.970
Ajuste reconocimiento inicial (1)	(42.680)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 905.290</u>
<b>Depreciación</b>	
Depreciación con cargo a resultados	(179.344)
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ (179.344)</u>
Saldo al 01 de enero de 2019	947.970
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 725.946</u>

- (1) Corresponde a recálculos sobre las mediciones iniciales de reconocimiento de la NIIF 16 sobre los cuales se hicieron los ajustes correspondientes.

**5.10 Intangibles, neto**

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	<b>Estudios y proyectos</b>
<b>Costo</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ 287.598
Adiciones	27.224
Ajuste intangibles	(40.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	<u>273.922</u>
Adiciones (1)	66.889
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 340.811</u>
<b>Amortización</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	\$ (158.444)
Amortización	(52.231)
Ajuste amortización años anteriores	12.951
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	<u>(197.724)</u>
Ajuste amortización años anteriores	(587)
Amortización	(36.088)
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ (234.399)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 76.198</u>
Saldo neto al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 106.412</u>

- (1) Corresponde a la implementación de un nuevo software del cual se adquirió la licencia, para realizar un pre análisis de crédito y manejo de imágenes dentro del proceso de crédito.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

**5.11 Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuesto a las ganancias para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 y 2018, se determinó por el sistema especial de renta presuntiva. La liquidación del impuesto de renta a 30 de septiembre de 2019 es la siguiente:

	<b>30 de septiembre 2019</b>	<b>30 de septiembre 2018</b>
Patrimonio líquido año inmediatamente anterior	\$ 63.922.753	\$63.698.926
Renta presuntiva 1,5% año 2019	958.841	2.229.462
Renta presuntiva a septiembre de 2019	719.131	1.114.731
Rentas exentas a septiembre de 2019	719.131	1.114.731
Impuesto sobre la renta	-	-
Ajuste de periodos anteriores	-	117.454
Tasa impositiva del periodo	<u>33%</u>	<u>33%</u>

Por el periodo terminado en 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 La Hipotecaria CF no reconoce gasto de impuesto de renta dado que las rentas exentas de cartera VIS absorben el total de la renta líquida gravable.

Al 30 de septiembre de 2019 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

El impuesto diferido reconocido en el año 2016 por \$1.400.000 se mantiene sin modificaciones para el año 2017 y 2018 y lo corrido de 2019, debido a la instrucción dada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual mencionó que hasta tanto el crecimiento real de la cartera no sea consecuente con el crecimiento de cartera mostrado en las proyecciones financieras realizadas para la constitución del impuesto diferido y se pueda soportar fielmente su recuperabilidad no se podrá reconocer ningún monto adicional por este impuesto.

### 5.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

30 de septiembre 2019						
Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 1.000.000	\$ 4.588	\$ 7.745	\$ 1.012.333	Stand By de CAF
Bancolombia	DTF + 1.50%	500.000	484	465	500.949	Fianza Solidaria
Bancolombia	DTF + 2.50%	1.875.000	2.491	6.522	1.884.013	Fianza Solidaria
		<b>\$ 3.375.000</b>	<b>\$ 7.563</b>	<b>\$ 14.732</b>	<b>\$ 3.397.295</b>	

31 de diciembre 2018						
Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo amortizado	Total	Garantías otorgadas
Banco de Bogotá	DTF + 2,00%	\$ 2.000.000	\$ 9.178	\$ 13.567	\$ 2.022.745	Stand By de CAF
Bancolombia	DTF + 1.50%	2.000.000	1.959	8.300	2.010.259	Fianza Solidaria
Bancolombia	DTF + 2.50%	3.000.000	5.727	13.147	3.018.874	Fianza Solidaria
		<b>\$ 7.000.000</b>	<b>\$ 16.864</b>	<b>\$ 35.014</b>	<b>\$ 7.051.878</b>	

- Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses.
- A continuación se detallan las obligaciones financieras por maduración

30 de septiembre 2019						
Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ 503.440	\$ 379.589	\$ 875.000	\$ 1.257.745	\$ 381.521	\$ 3.397.295

31 de diciembre 2018						
Maduración	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 3 años	Total
Obligaciones financieras	\$ 251.960	\$ 889.904	\$ 875.000	\$ 2.250.000	\$ 2.785.014	\$ 7.051.878

### 5.13 Depósitos y exigibilidades (pasivos financieros) a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de los depósitos y exigibilidades:

30 de septiembre 2019					
Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 2.500.000	\$ 11.481	\$ (1.628)	\$ (8.291)	\$ 2.501.562
Emitidos entre 6-12 meses	89.845.153	1.318.189	(133.245)	(85.190)	90.944.907
Emitidos entre 12-18 meses	59.127.922	509.463	(156.444)	(85.810)	59.395.131
Emitidos superior a 18 meses	18.850.000	104.930	(81.689)	(19.247)	18.853.994
	<b>\$ 170.323.075</b>	<b>\$ 1.944.063</b>	<b>\$ (373.006)</b>	<b>\$ (198.538)</b>	<b>\$ 171.695.594</b>

31 de diciembre 2018

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

Al 30 de septiembre de 2019 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 299 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5.8% y el 6,75%.

#### 5.14 Bonos ordinarios a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

30 de septiembre 2019

Bonos Ordinarios	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Prima/descuento	Costo amortizado	Total
Bonos igual o superior a 18 meses	\$ 17.857.143	\$ 94.219	\$ (96.789)	\$ 1.958	\$ 74.419	\$ 17.930.950
	<u>\$ 17.857.143</u>	<u>\$ 94.219</u>	<u>\$ (96.789)</u>	<u>\$ 1.958</u>	<u>\$ 74.419</u>	<u>\$ 17.930.950</u>

31 de diciembre 2018

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

Durante el año 2019 se ha hecho pago de capital por \$10.714.286 e intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

#### 5.15 Pasivos por derechos de uso

	Arrendamientos
<b>Pasivos por arrendamientos</b>	
Aplicación NIIF 16	947.970
Ajuste reconocimiento inicial (1)	(42.680)
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 905.290</u>
Pago pasivo por arrendamiento	(150.581)
Saldo final al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 754.709</u>

- (1) Corresponde a recálculos sobre las mediciones iniciales de reconocimiento de la NIIF 16 sobre los cuales se hicieron los ajustes correspondientes.

#### 5.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	30 de septiembre 2019	31 de diciembre 2018
Diversas (1)	\$ 2.738	\$ 116.793
Retenciones y aportes nómina	55.273	470
Seguros	97.088	49.507
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (2)	150.611	15.169
	<u>\$ 305.710</u>	<u>\$ 181.939</u>

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

- (2) El aumento corresponde a los proveedores que han prestado servicios en los meses corrientes y está pendiente la facturación para poder realizar el pago y proveedores que a la fecha de corte quedaron pendientes de pago.

### 5.17 Otros pasivos no financieros

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

	<u>30 de septiembre 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
<b>Pasivos no financieros</b>		
Impuestos (1)	\$ 128.976	\$ 147.837
Diversos (2)	33.243	38.389
Intereses créditos reestructurados	28.529	11.386
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<u>\$ 190.755</u>	<u>\$ 197.619</u>

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

	<u>30 de septiembre 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
Autorretenciones por pagar	\$ 58.744	\$ 54.259
Retención en la fuente	30.426	33.372
Impuesto de industria y comercio	28.063	45.417
IVA generado	10.623	12.694
Retención de ICA	1.120	2.095
	<u>\$ 128.976</u>	<u>\$ 147.837</u>

- (2) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro como prepagos por valor de \$28.587 y \$34.025 y otros pagos por cuenta de clientes por \$4.656 y \$4.364 respectivamente.

### 5.18 Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

	<u>30 de septiembre 2019</u>	<u>31 de diciembre 2018</u>
<b>Capital social</b>		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado	<u>\$ 33.285.715</u>	<u>\$ 33.285.715</u>

- (1) Las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$1.000 pesos cada una, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas:

**30 de septiembre 2019**

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



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

	<b>ORI</b>
Saldo al 31 diciembre 2017	\$ 111.524
Realización a resultados por venta de instrumentos	(249.324)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	138.409
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018	\$ 609
Realización a resultados por venta de instrumentos	(98.468)
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	552.166
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2019	<b>\$ 454.307</b>

### 5.19 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	<b>Acumulado</b>		<b>Trimestre</b>	
	<b>30 de septiembre 2019</b>	<b>30 de septiembre 2018</b>	<b>jul-sep 2019</b>	<b>jul-sep 2018</b>
Intereses cartera de créditos				
Créditos de vivienda	\$ 12.054.298	\$ 9.860.357	\$ 4.295.791	\$ 3.403.274
Créditos de consumo	5.055.571	2.887.915	1.889.322	1.065.886
	<b>17.109.869</b>	<b>12.748.272</b>	<b>6.185.113</b>	<b>4.469.160</b>
Intereses de mora cartera de créditos				
Créditos de vivienda	40.376	44.062	7.863	15.937
Créditos de consumo	30.364	30.387	7.159	11.824
	<b>70.740</b>	<b>74.449</b>	<b>15.022</b>	<b>27.761</b>
Total intereses cartera de créditos	<b>17.180.609</b>	<b>12.822.721</b>	<b>6.200.135</b>	<b>4.496.921</b>
Ingresos por comisiones y honorarios	346.514	276.875	127.629	101.399
Valoración de inversiones	752.584	878.340	216.014	235.770
Recuperación de provisiones				
Recuperación de provisiones	923.249	801.316	229.325	236.214
Recuperación cartera castigada	38.973	67.435	29.905	31.348
Total recuperación de provisiones	<b>962.222</b>	<b>868.751</b>	<b>259.230</b>	<b>267.562</b>
Otros ingresos				
Rendimientos financieros cuentas ahorro	58.839	148.304	18.041	39.172
Recobros y recuperaciones	8.831	17.827	-21	249
Ingresos por otros servicios	112.072	130.391	49.832	29.743
Reajuste de la unidad de valor real UVR	71.549	-	36.270	-
Diversos	3.096	7.988	739	132
Total otros ingresos	<b>254.387</b>	<b>304.510</b>	<b>104.861</b>	<b>69.296</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 19.496.316</b>	<b>\$ 15.151.197</b>	<b>\$ 6.907.869</b>	<b>\$ 5.170.948</b>

### 5.20 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	<b>Acumulado</b>		<b>Trimestre</b>	
	<b>30 de septiembre 2019</b>	<b>30 de septiembre 2018</b>	<b>jul-sep 2019</b>	<b>jul-sep 2018</b>
<b>Gastos por intereses y similares</b>				
Intereses de bonos	\$ 1.787.658	\$ 2.953.537	\$ 507.248	\$ 897.314
Intereses depósitos y exigibilidades	6.206.677	3.699.763	2.320.327	1.399.920
	<b>7.994.335</b>	<b>6.653.300</b>	<b>2.827.575</b>	<b>2.297.234</b>

<b>Gastos por provisión de cartera de créditos</b>				
Cartera de créditos – Consumo	2.599.336	1.793.849	1.093.294	896.253
Cartera de créditos – Vivienda	1.324.541	617.453	501.276	202.834
	<b>3.923.877</b>	<b>2.411.302</b>	<b>1.594.570</b>	<b>1.099.087</b>
Provisión BRP	31.219	-	10.403	-
<b>Costos financieros</b>				
Intereses de obligaciones financieras	242.595	99.336	63.487	49.899
Intereses pasivos por arrendamiento	32.655	-	6.700	-
	<b>275.250</b>	<b>99.336</b>	<b>70.187</b>	<b>49.899</b>
<b>Arrendamientos</b>				
Gasto capital arrendamientos	42.680	-	33.208	-
Gasto arrendamientos bajo valor	56.887	-	26.643	-
	<b>99.567</b>	<b>-</b>	<b>59.851</b>	<b>-</b>
Gasto por depreciación derechos de uso arrendamientos	179.344	-	39.854	-
<b>Gastos por depreciación y amortización</b>				
Equipo de cómputo	95.208	49.022	35.434	19.857
Programas y software	36.675	51.846	9.430	17.333
Mejoras en propiedad ajena	33.527	17.738	11.177	11.175
Equipo de oficina	6.285	10.600	2.216	3.485
	<b>\$ 171.695</b>	<b>\$ 129.206</b>	<b>\$ 58.257</b>	<b>\$ 51.850</b>

#### 5.21 Transacciones con partes relacionadas

Hasta el 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 La Hipotecaria CF no registra operaciones con compañías vinculadas.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$11.665 y \$27.589 respectivamente.

#### NOTA 6 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

##### Créditos aprobados no desembolsados

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

	<b>30 de septiembre 2019</b>	<b>31 de diciembre 2018</b>
Créditos de vivienda	\$ 130.583.430	\$ 86.453.429
Créditos de consumo	29.019.358	19.161.489
	<b>\$ 159.602.788</b>	<b>\$ 105.614.918</b>

##### Cupos de créditos aprobados

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

<b>Entidad Bancaria</b>	<b>30 de septiembre 2019</b>	<b>31 de diciembre 2018</b>
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	\$ 12.007.000	\$ 12.007.000
Banco de Bogotá S.A.	9.000.000	8.000.000
Banco Itau - Corbanca Colombia S.A.	6.000.000	6.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco Gnb Sudameris S.A.	30.000.000	30.000.000
Banco de Occidente S.A.	8.000.000	8.000.000
Bancolombia S.A.	17.625.000	15.000.000
	<b>\$ 90.632.000</b>	<b>\$ 87.007.000</b>

Contingencias

La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no reconoce contingencias en sus Estados Financieros.

**NOTA 7 – HECHOS POSTERIORES**

Al 30 de septiembre de 2019 no existen hechos posteriores que requieran ser informados.