

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

Al 30 de septiembre de 2020 con cifras comparativas al
31 de diciembre y 30 de septiembre de 2019



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403

www.kpmg.com.co

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

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

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de septiembre de 2020 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020;
- los estados condensados de resultados y otro resultado integral por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020; y
- las notas a la información financiera intermedia.

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2020 que se adjunta no ha sido



preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jizeth Katherine Avila Peña'.

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

13 de noviembre de 2020



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403

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 2020 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020;
- los estados de resultados y otro resultado integral por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2020; y
- las notas al reporte.

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

Alcance de la revisión

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



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

Conclusión

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. al 30 de septiembre de 2020, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jizeth Katherine Avila Peña'. The signature is fluid and cursive, written over a light gray background.

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

13 de noviembre de 2020

Certificación de los Estados Financieros

13 de noviembre de 2020

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

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

Que para la emisión de los estados financieros al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de nueve y tres meses terminado al 30 de septiembre de 2020 y 2019 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

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

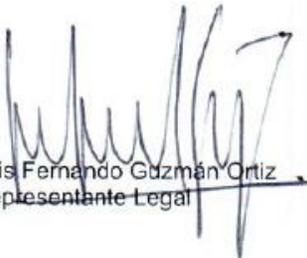
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

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

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

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

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal



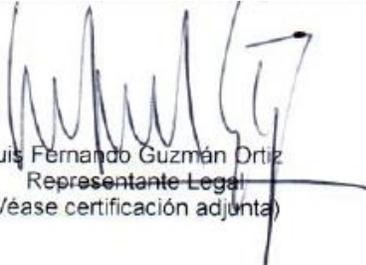
Diana Margarita Aguirre Pinzón
Contadora
T.P. No. 179.908 - T

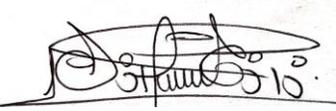
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de pesos colombianos)

| | Notas | Al 30 de septiembre de 2020 | Al 31 de diciembre de 2019 |
|---|-------|--------------------------------|-------------------------------|
| Activo | | | |
| Efectivo | 7.1 | \$ 85.376.564 | \$ 15.977.680 |
| Activos financieros de inversión | 7.2 | 20.200.877 | 16.182.553 |
| Inversiones negociables | | 6.509.589 | 5.415.353 |
| Inversiones para mantener hasta el vencimiento | | 2.153.888 | - |
| Inversiones disponibles para la venta | | 11.537.400 | 10.767.200 |
| Cartera de créditos, neto de provisión | 7.3 | 268.663.544 | 242.986.695 |
| Cartera de vivienda | | 216.196.574 | 191.691.032 |
| Cartera de consumo | | 61.858.479 | 60.030.579 |
| Menos: provisión | | (9.391.509) | (8.734.916) |
| Otras cuentas por cobrar | 7.4 | 262.702 | 277.165 |
| Otros activos no financieros | 7.5 | 98.372 | 12.546 |
| Activos por impuestos corrientes | 7.6 | 3.005.583 | 2.443.762 |
| Activos por impuestos diferidos | | 1.400.000 | 1.400.000 |
| Activos mantenidos para la venta, neto | 7.7 | 81.000 | 188.550 |
| Propiedades y equipo, neto | 7.8 | 836.189 | 755.075 |
| Activos por derecho de uso, neto | 7.9 | 486.820 | 666.164 |
| Intangibles, neto | 7.10 | 141.983 | 95.074 |
| Total del activo | | \$ 380.553.634 | \$ 280.985.264 |
| Pasivo y patrimonio | | | |
| Obligaciones financieras a costo amortizado | 7.12 | \$ 29.409.929 | \$ 2.518.324 |
| Depósitos y exigibilidades a costo amortizado | 7.13 | 224.304.764 | 196.016.501 |
| Bonos ordinarios a costo amortizado | 7.14 | 55.571.258 | 14.334.593 |
| Pasivos por derecho de uso | 7.15 | 539.893 | 701.711 |
| Beneficios a empleados | | 281.107 | 257.456 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 7.16 | 567.583 | 431.470 |
| Provisiones | | 8.662 | 8.662 |
| Otros pasivos no financieros | 7.17 | 229.716 | 272.605 |
| Total del pasivo | | \$ 310.912.912 | \$ 214.541.322 |
| Capital y reservas atribuibles a los accionistas | | | |
| Capital pagado | 7.18 | 33.285.715 | 33.285.715 |
| Prima en colocación de acciones | | 37.714.290 | 37.714.290 |
| Otros resultados integrales | | 981.902 | 327.200 |
| Resultados del periodo | | 2.542.078 | 1.628.036 |
| Resultados acumulados | | (4.883.263) | (6.511.299) |
| Total del patrimonio | | 69.640.722 | 66.443.942 |
| Total pasivo y patrimonio | | \$ 380.553.634 | \$ 280.985.264 |

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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

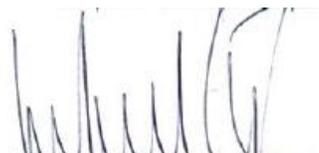

Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)

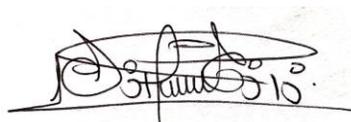
LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE RESULTADOS

(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 | |
|--|------|---|--------------------|--|--------------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Ingreso por intereses | | | | | |
| Intereses cartera de créditos | 7.19 | \$ 21.769.408 | \$ 17.180.609 | \$ 7.383.502 | \$ 6.200.135 |
| Total ingreso por intereses | | \$ 21.769.408 | 17.180.609 | 7.383.502 | 6.200.135 |
| Gastos por intereses y similares | | | | | |
| Certificados de depósito a término | 7.20 | (9.726.088) | (6.206.677) | (3.294.839) | (2.320.327) |
| Bonos ordinarios | 7.20 | (1.769.180) | (1.787.658) | (907.172) | (507.248) |
| Total gasto por intereses y similares | | (11.495.268) | (7.994.335) | (4.202.011) | (2.827.575) |
| Ingresos neto de intereses | | 10.274.140 | 9.186.274 | 3.181.491 | 3.372.560 |
| Gasto provisión cartera de créditos | 7.20 | (2.763.699) | (3.923.876) | (1.258.438) | (1.594.570) |
| Total pérdidas por provisión | | (2.763.699) | (3.923.876) | (1.258.438) | (1.594.570) |
| Ingreso por comisiones y honorarios | 7.19 | 793.165 | 346.514 | 272.354 | 127.629 |
| Otros ingresos | 7.19 | | | | |
| Recuperación de provisiones | | 1.608.444 | 962.222 | 296.276 | 259.230 |
| Otros | | 804.584 | 254.387 | 130.734 | 104.861 |
| Valoración de instrumentos financieros – Inversiones | | 581.093 | 752.584 | 209.109 | 216.014 |
| | | 2.994.121 | 1.969.193 | 636.119 | 580.105 |
| Costos financieros | 7.20 | | | | |
| Intereses por arrendamientos | | (24.594) | (32.655) | (7.486) | (6.700) |
| Obligaciones financieras | | (1.083.554) | (242.595) | (447.167) | (63.487) |
| | | (1.108.148) | (275.250) | (454.653) | (70.187) |
| Otros egresos | | | | | |
| Gastos de personal | | (3.081.877) | (2.668.185) | (924.370) | (916.641) |
| Gastos generales de administración | | (3.046.984) | (2.268.004) | (1.076.596) | (856.202) |
| Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos | | (179.345) | (179.344) | (59.782) | (39.855) |
| Gastos por depreciación y amortización | | (211.720) | (171.695) | (69.026) | (58.257) |
| Otros | | (1.044.958) | (1.137.016) | (278.745) | (459.944) |
| | | (7.564.884) | (6.424.244) | (2.408.519) | (2.330.899) |
| Utilidad antes de impuestos sobre la renta | | 2.624.695 | 878.611 | (31.646) | 84.638 |
| Gasto de Impuesto de renta | 7.11 | (82.617) | - | - | - |
| Resultados del periodo | | \$ 2.542.078 | \$ 878.611 | \$ (31.646) | \$ 84.638 |

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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

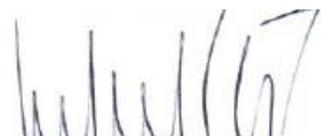

Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)

**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 | |
|--|---|---------------------|--|-------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Resultado del ejercicio | \$ 2.542.078 | \$ 878.611 | \$ (31.646) | \$ 84.638 |
| 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 | 654.702 | 552.166 | 159.816 | 143.524 |
| Total resultados y otros resultados integrales | \$ 3.196.780 | \$ 1.332.309 | \$ 128.170 | \$ 129.694 |

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



Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)



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



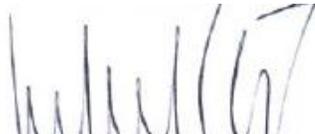
Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)

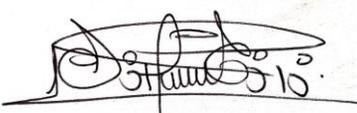
**LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

(Cifras en miles de pesos colombianos)

| Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2020 y 2019: | Capital pagado | Prima en colocación de acciones | Otros resultados integrales | Resultados del periodo | Resultados acumulados | Total patrimonio |
|--|----------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| Saldo al 01 de enero de 2019 | \$ 33.285.715 | 37.714.290 | 609 | 477.776 | (6.989.075) | 64.489.315 |
| Traslado de resultados del 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 | \$ 33.285.715 | 37.714.290 | 454.307 | 878.611 | (6.511.299) | 65.821.624 |
| Saldo al 01 de enero de 2020 | \$ 33.285.715 | 37.714.290 | 327.200 | 1.628.036 | (6.511.299) | 66.443.942 |
| Traslado de resultados del ejercicio | - | - | - | (1.628.036) | 1.628.036 | - |
| Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI | - | - | 654.702 | - | - | 654.702 |
| Resultados del periodo | - | - | - | 2.542.078 | - | 2.542.078 |
| Saldo al 30 de septiembre de 2020 | \$ 33.285.715 | 37.714.290 | 981.902 | 2.542.078 | (4.883.263) | 69.640.722 |

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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

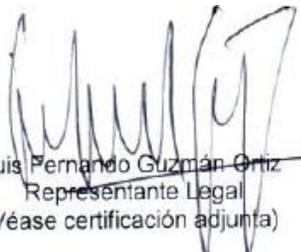

Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186.718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

| | Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de | |
|--|---|------------------------|
| | 2020 | 2019 |
| Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación | | |
| Clases de cobros por actividades de operación: | | |
| Cobros procedentes de cartera de créditos | \$ 41.235.117 | \$ 38.047.168 |
| Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades | 133.048.067 | 129.045.987 |
| Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos | 82.163 | 458.586 |
| Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago | 135.920 | 152.000 |
| Cobros procedentes de cobertura Frech | 1.784.295 | 1.088.514 |
| Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación: | | |
| Colocación de cartera de créditos | (46.002.744) | (72.258.687) |
| Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades | (114.156.426) | (68.802.544) |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | (2.455.671) | (2.859.924) |
| Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo | (91.337) | (57.553) |
| Pagos por arrendamientos | (33.008) | (29.333) |
| Intereses pagados pasivo por arrendamiento | (24.594) | (32.655) |
| Gastos bancarios | (314.994) | (358.545) |
| Pagos de beneficios a empleados | (3.023.392) | (2.504.014) |
| Pagos por impuestos | (1.453.542) | (1.035.975) |
| Pagos pólizas de seguros cartera de créditos | (820.184) | (883.747) |
| Otros pagos por actividades de operación | (686.791) | (581.768) |
| Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación | \$ 7.222.879 | \$ 19.387.510 |
| Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión | | |
| Pagos por compra de activos fijos | \$ (237.279) | \$ (264.254) |
| Otros pagos por la compra de inversiones | (10.760.411) | (31.630.001) |
| Compra de intangibles | (102.464) | (66.889) |
| Intereses recibidos de inversiones | 436.377 | 413.280 |
| Otros cobros por retiros y vencimiento de inversiones de renta fija y títulos participativos | 7.541.367 | 30.963.280 |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión | \$ (3.122.410) | \$ (584.584) |
| Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación | | |
| Importes procedentes de emisión de bonos | \$ 52.000.000 | \$ - |
| Importes procedentes de préstamos | 34.313.049 | - |
| Intereses pagados sobre préstamos y bonos | (1.820.959) | (2.156.552) |
| Reembolsos de préstamos y bonos | (19.031.857) | (14.339.286) |
| Pago pasivo por arrendamientos | (161.818) | (150.581) |
| Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de financiación | \$ 65.298.415 | \$ (16.646.419) |
| Aumento neto de efectivo | \$ 69.398.884 | \$ 2.156.507 |
| Efectivo al principio del periodo | 15.977.680 | 10.115.917 |
| Efectivo al final del periodo | \$ 85.376.564 | \$ 12.272.424 |

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


Luis Fernando Guzmán Ortiz
Representante Legal
(Véase certificación adjunta)


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


Jizeth Katherine Ávila Peña
Revisor Fiscal
T.P. 186718 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 13 de noviembre de 2020)

NOTA 1 - Información corporativa

La emisión de los estados financieros de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en adelante La Hipotecaria CF, corresponden al período de nueve meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2020.

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sucursal ubicada en la carrera 13 No 93 - 40 oficina 210 y otra sucursal comercial en Soacha Cundinamarca en los locales 7 y 8 ubicados en el parque de ventas Amarillo en Ciudad Verde. Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 contaba con un total de 57 y 80 empleados respectivamente.

NOTA 2 – Hechos relevantes**2.1 Contexto social y normativo COVID – 19**

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

De acuerdo con la OMS, el COVID-19 se transmite de persona a persona pudiendo traspasar fronteras geográficas; la sintomatología suele ser inespecífica, afectando sobre todo las vías respiratorias y ocasionando incluso la muerte.

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

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

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

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

Dentro de las medidas tomadas por las diferentes instituciones del gobierno, se destacan principalmente las declaratorias de aislamiento preventivo obligatorio y el aislamiento selectivo, las cuales se resumen a continuación:

| Entidad | Decreto | Tiempo | Observación |
|--------------------------|-------------------------------------|--|---|
| Alcaldía Mayor de Bogotá | Decreto 090 del 19 de marzo de 2020 | Entre el jueves 19 de marzo de 2020 a las 23:59 horas hasta el lunes 23 de marzo de 2020 a las 23:59 horas | Se limitó totalmente la libre circulación de vehículos y personas en el territorio del Distrito Capital de Bogotá, con algunas excepciones para sectores y actividades específicas. |
| Ministerio del Interior | Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 | Desde el martes 24 de marzo a las 23:59 horas, hasta el lunes 13 de abril a las 0:00 horas | Decretó el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país con la aplicación de unas excepciones para algunos sectores o actividades específicas, principalmente para garantizar los servicios básicos a la población. |
| Ministerio del Interior | Decreto 531 del 08 de abril de 2020 | Desde el lunes 13 de abril de 2020 a las 00:00 horas, hasta el lunes 27 de abril a las 0:00 horas | Por el cual se extiende el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país, con la aplicación de las excepciones contenidas en el Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 más otros sectores principalmente para garantizar los servicios y derechos básicos de la ciudadanía. |

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--|---|
| Ministerio del Interior | Decreto 593 del 08 de abril de 2020 | Desde el lunes 27 de abril de 2020 a las 00:00 horas, hasta el lunes 11 de mayo a las 0:00 horas | Por el cual se extiende el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país, con la aplicación de las excepciones contenidas en los Decretos 457 y 531 de 2020 más otros sectores entre los que se destacan la construcción y algunas manufacturas. Igualmente, este Decreto permite a partir de esta fecha, la realización de avalúos de bienes y estudios de títulos que tengan por objeto la constitución de garantías, ante las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia. También permite el desplazamiento a servicios notariales y de registro de instrumentos públicos. |
| Ministerio del Interior | Decreto 636 del 06 de mayo de 2020 | Desde el lunes 11 de mayo de 2020 a las 00:00 horas, hasta el lunes 25 de mayo a las 0:00 horas | Por el cual se extiende el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país, con la aplicación de las excepciones contenidas en los Decretos 457, 531 y 593 de 2020 más otros sectores para dinamizar la economía entre los que se destacan algunos sectores industriales. |
| Ministerio del Interior | Decreto 689 del 22 de mayo de 2020 | Hasta las 12:00 pm del día 31 de mayo de 2020. | Por el cual se prorroga la vigencia del Decreto 636 del 06 de mayo de 2020 |
| Ministerio del Interior | Decreto 749 del 28 de mayo de 2020 | De las 00:00 horas del 01 de junio de 2020, hasta las 00:00 horas del día 01 de julio de 2020 | Por el cual se ordena el aislamiento preventivo obligatorio en todo el país a partir, con la aplicación de las 43 excepciones contenidas en los decretos anteriores. |
| Ministerio del Interior | Decreto 878 del 25 de junio de 2020 | Hasta las 12pm del día 15 de julio de 2020 | Por el cual se prorroga la vigencia del Decreto 749 del 28 de mayo de 2020 |
| Ministerio del Interior | Decreto 990 del 09 de julio de 2020 | Hasta el 01 de agosto de 2020 a las 0:00 horas | Por el cual se prorroga la vigencia del Decreto 878 del 25 de junio de 2020 |
| Ministerio del Interior | Decreto 1076 del 28 de julio de 2020 | Hasta el 01 de septiembre de 2020 a las 0:00 horas | Por el cual se prorroga la vigencia del Decreto 990 del 09 de julio de 2020 |
| Alcaldía mayor de Bogotá | Decreto 169 del 12 de julio de 2020 | Hasta las once y cincuenta y nueve horas (11:59 p.m.) del día 31 de agosto de 2020 | Por la cual se imparten instrucciones para dar cumplimiento a la medida de aislamiento preventivo obligatorio en Bogotá y restricción total de movilidad por localidades y sectorizado |
| Ministerio del Interior | Decreto 1168 del 25 de agosto de 2020 | Hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 1 de octubre de 2020 | Por el cual se regula la fase de aislamiento selectivo y distanciamiento individual responsable que regirá en la República de Colombia, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del COVID 19. |

Otras medidas tomadas por las diferentes instituciones al 30 de septiembre de 2020, con mayor impacto para La Hipotecaria CF son las siguientes:

- Circular 018 del 10 de marzo de 2020 - Ministerio de Trabajo: Determina las acciones que deben aplicar las empresas para la contención del COVID-19, entre las que se destacan medidas excepcionales y temporales como implementar el teletrabajo, adoptar horarios flexibles, disminuir el número de reuniones, evitar áreas o lugares con aglomeraciones, e implementar las acciones necesarias para cuidar la salud de los trabajadores.
- Circular Externa 007 de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se dictan instrucciones prudenciales para mitigar los efectos derivados de la coyuntura de los mercados financieros y la situación de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional, en los deudores del sistema financiero.
- Decreto 087 de 2020 – Alcaldía Mayor de Bogotá: Por el cual se declaró la calamidad pública en el territorio distrital con ocasión de la situación epidemiológica generada por el COVID-19, y se informa sobre el simulacro vital en Bogotá del 19 al 23 de marzo.
- Decreto 401 del 13 de marzo de 2020 – Ministerio de Hacienda y crédito público: Por la cual se modifican los plazos para la presentación de las declaraciones de impuestos.
- Decreto 493 del 29 de marzo de 2020 – Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: Por el cual se menciona que los alivios establecidos en la Circular externa 007 de la Superintendencia Financiera, no se deben entender como causal de terminación anticipada de la cobertura a la tasa de interés de los créditos de vivienda y dicha circunstancia deberá ser informada al Banco de la República como administrador del Fondo de Reserva para la estabilización de la Cartera Hipotecaria – FRECH.

- Circular Externa 014 de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se establecen los elementos mínimos de modificaciones a las condiciones de los créditos e información básica para una decisión informada de los consumidores financieros.
- Decreto Legislativo 562 del 15 de abril de 2020 – Ministerio de Hacienda y Crédito Público: Por la cual se crea una inversión obligatoria temporal en títulos de deuda pública interna denominados Títulos de Solidaridad – TDS, los cuales serán obligatorios para los establecimientos de crédito.
- Decreto 637 del 06 de mayo de 2020 – Ministerio del interior: Por el cual se declara el estado de emergencia económica, social, y ecológica en todo el territorio nacional por 30 días calendario desde la fecha de vigencia del presente decreto y hasta el 06 de junio de 2020.
- Decreto Legislativo 639 del 08 de mayo de 2020 – Ministerio de Hacienda y Crédito Público: Crear el programa de apoyo al empleo formal – PAEF como un programa social del Estado que otorgará al beneficiario de este un aporte monetario mensual de naturaleza estatal, y hasta por tres veces, con el objetivo de apoyar y proteger el empleo formal del país durante la pandemia de acuerdo con unas condiciones específicas.
- Circular Externa 017 de 2020- Superintendencia Financiera de Colombia: Por la cual se da la instrucción de aumentar la disponibilidad en la prestación de servicios financieros, adoptar protocolos de bioseguridad y realizar campañas para que los consumidores financieros tomen medidas de autocuidado al acudir a las oficinas y sucursales de las entidades financieras.
- Circular externa 022 del 30 de junio de 2020 (rige a partir del 01 de julio de 2020) – Superintendencia Financiera de Colombia, por la cual se imparten instrucciones para la definición del Programa de Acompañamiento a Deudores - PAD, e incorporación de medidas prudenciales complementarias en materia de riesgo de crédito y por la cual se extienden las medidas de la circular 007 y 014 de marzo de 2020 hasta el 31 de julio de 2020.
- Circular externa 026 del 24 de julio de 2020 – Superintendencia Financiera de Colombia, por la cual se imparten instrucciones para para el cálculo de la provisión general sobre Intereses causados no recaudados- ICNR, para el portafolio de cartera de vivienda.

2.2 Impactos y actividades desarrolladas por La Hipotecaria CF en el marco de la emergencia sanitaria

- ✓ La administración de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre tomó diferentes medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera, continuar con el adecuado funcionamiento de la operación de la Compañía y cumplir con las normativas impartidas por los entes regulatorios, entre las cuales se destacan las siguientes:
 - Suspender las actividades laborales presenciales desde el 19 de marzo de 2020, acatando las recomendaciones del gobierno nacional y como medida preventiva para la salud de los colaboradores y clientes. Lo anterior implicó la implementación del trabajo desde casa para las diferentes áreas, la toma de periodos de vacaciones pendientes y en algunos casos anticipados para algunos colaboradores.
 - De forma anticipada y planeada, el área financiera adoptó medidas encaminadas a proteger la estabilidad financiera y continuar con el adecuado funcionamiento de la operación en el pago de obligaciones adquiridas, por ello se ajustaron los indicadores de medición en los escenarios revisados por SARL, con el objetivo estratégico de poder tener reacción ante una prolongación de las directrices emitidas por el Gobierno Nacional.
 - Se realizó la aplicación de las Circulares externas 007 y 014 de la Superfinanciera de Colombia del 17 y 30 de marzo de 2020 respectivamente, que permite la aplicación de alivios a los deudores de la cartera de créditos, que no puedan hacer el pago de las cuotas de sus préstamos por la emergencia presentada por el COVID-19.
 - En concordancia con lo indicado en la Circular Externa 014 de 2020 se informó a los clientes por medio de mensajes de texto, publicación en la página web, comunicación directa, entre otros medios, las condiciones específicas que se habían establecido para los alivios otorgados, para que los clientes estuvieran adecuadamente informados y pudieran tomar sus posiciones particulares respecto de estos
 - Se adquirieron nuevos créditos bancarios (ver nota 7.12) y se emitieron nuevos bonos de deuda (ver nota 7.14), para cubrir las necesidades de liquidez de La Hipotecaria CF en el curso de su operación mientras dure la emergencia sanitaria.
 -

- Se realizó la compra de los nuevos Títulos de solidaridad – TDS, el 28 de mayo de 2020 por \$1.707.600 y el 28 de julio de 2020 por \$426.900, en cumplimiento del Decreto Legislativo 562 de abril de 2020 (ver nota 7.2 (3)).
- Se dispuso la preparación de pagarés de créditos para un eventual caso de requerir apoyo transitorio de liquidez por parte del Banco de la Republica, como última instancia por \$33.000.000 como máximo fondeo ante una crisis sistémica.
- El 10 de junio de 2020 se estableció el protocolo de bioseguridad para la promoción y prevención del coronavirus (Covid-19) de acuerdo con lo solicitado por la normatividad correspondiente. El mismo tiene como objetivo establecer los lineamientos y medidas generales de bioseguridad para el retorno seguro de los colaboradores a los lugares de trabajo, garantizando la prevención del contagio, durante el desarrollo de todas las actividades en las diferentes áreas, sedes y proyectos de La Hipotecaria CF, igualmente para la atención al cliente.

Dicho protocolo se presentó el 13 de julio de 2020 ante la Alcaldía Mayor de Bogotá junto con la base con el registro de movilidad de los colaboradores.

- Durante el tercer trimestre de 2020, algunos trabajadores de áreas puntuales han retornado por turnos programados a sus actividades presenciales en las oficinas, en la medida que sus compromisos y asignaciones lo han exigido. La presencia física se realiza cumpliendo todas las medidas de distanciamiento social y las directrices señaladas en el protocolo de bioseguridad establecido y con aforos de personas controlados por el área de gestión humana.
- A mediados del mes de junio de 2020 se retornó a la atención física en las oficinas de La Hipotecaria CF, aplicando estrictamente el protocolo de bioseguridad y cumpliendo lo estipulado en la Circular Externa 017 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- La atención al cliente se está realizando de manera digital y presencial, aquellas solicitudes que se pueden canalizar por medios digitales son resueltas de esa manera y las otras solicitudes que requieren atención física se están realizando en las oficinas, principalmente para firmas de pagarés, radicación de ofertas vinculantes o algún otro tema puntual que los clientes requieran, garantizando siempre la atención oportuna y efectiva de las solicitudes de los clientes.
- Hasta el mes de mayo de 2020 el área comercial realizó su trabajo únicamente por telemercadeo y dando atención a los clientes y constructores aliados por medios digitales, a partir del mes de junio de 2020 se activaron nuevamente las visitas a las salas de venta, sobre todo los fines de semana.

Desde el mes de septiembre de 2020 el área comercial estableció la estrategia de que de lunes a miércoles se realizan labores de telemercadeo y de jueves a domingo se realiza presencia física de los ejecutivos y promotores en las salas de ventas, debido a que se ha identificado que en estos días de la semana las visitas por parte de los clientes a los proyectos han venido aumentando.

Los constructores implementaron protocolos de bioseguridad en sus salas de venta y en algunos lugares la atención se está realizando por medio de citas programadas o con aforos controlados.

En la oficina de Ciudad Verde se está realizando presencia física del equipo comercial todos los días de la semana, atendiendo a los clientes que van a hacer legalizaciones a las salas de ventas de las constructoras.

Se han continuado realizando estrategias con pautas activas por el canal digital, fortaleciendo la actividad comercial.

- La mayor presencia comercial en las salas y el fortalecimiento de la estrategia comercial digital ha permitido que en el tercer trimestre del año la cantidad de operaciones analizadas en crédito aumentaran en un 39% con respecto a las que se analizaron en el segundo trimestre de 2020, llegando a los volúmenes promedio de las operaciones que se analizaban en meses antes del Covid-19.
- A partir del mes de mayo de 2020 y con la apertura de atención física en las oficinas se normalizaron los procesos de firmas de pagarés y escrituración. Aunque los procesos de desembolsos no se detuvieron en ningún momento desde que inició este periodo de contingencia, en los primeros meses de la emergencia

sanitaria se tuvo una disminución en el volumen de estos, ya para el cierre del segundo trimestre del año se empezaron a estabilizar, y para el tercer trimestre del año se encuentran cercanos a los niveles que se venían manejando antes del inicio de la emergencia sanitaria, tal como lo muestra la siguiente tabla:

| Mes | Total desembolsos |
|-----------------|----------------------|
| Abril 2020 | \$ 1.647.425 |
| Mayo 2020 | 1.467.030 |
| Junio 2020 | 4.409.966 |
| Julio 2020 | 5.029.684 |
| Agosto 2020 | 5.038.424 |
| Septiembre 2020 | 6.027.501 |
| | \$ 23.620.030 |

- El fondeo por medio de CDT's, para el 30 de septiembre de 2020 aumenta el saldo en \$11.907.470 frente al mes anterior. Al 30 de septiembre de 2020 se tienen 412 títulos vigentes por un valor nominal de \$222.417.606, invertidos mayormente en el rango de 6 a 12 meses con 274 títulos y 65,38% del total de dinero

Se observa un aumento en el porcentaje de CDT's no renovados mensualmente, el 90% en julio de 2020, 66% en agosto de 2020 y 68% en septiembre de 2020.

- ✓ La Circular externa 022 de la Superfinanciera de Colombia impartió instrucciones referentes al riesgo de crédito y los modelos de provisiones para la cartera de créditos. A continuación, se resumen dichas instrucciones y el impacto de estas para La Hipotecaria CF:

- a) Se creó una nueva provisión general de intereses, esta provisión aplica sobre los intereses causados no recaudados ICNR, producto de los alivios otorgados durante los periodos de gracia o prórrogas. Esta provisión empezó a constituirse a partir del mes de julio 2020. A continuación, se resumen los valores reconocidos mes por mes

| Mes | Provisión general ICNR |
|-----------------|------------------------|
| Julio 2020 | 318.613 |
| Agosto 2020 | 11.767 |
| Septiembre 2020 | 3.123 |
| | \$ 333.503 |

- b) Se dio a las entidades la posibilidad de constituir provisiones adicionales, basadas en el análisis de deterioro de la cartera por la aplicación de los alivios. Esta provisión se podrá constituir durante 2020 y 2021 como un mecanismo de cobertura y debe ser aprobada por la Junta Directiva. Esta provisión podrá usarse para compensar el incremento neto de las provisiones que pueda tener la cartera por su aumento en el deterioro en los meses posteriores a su constitución. La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2020 no ha constituido ninguna provisión adicional.

- c) Se da la posibilidad a las entidades de:

- Seguir en fase desacumulativa para consumo y sin constitución de provisión general adicional para vivienda.
- Seguir usando para los créditos de consumo el componente contracíclico, y para los créditos de vivienda la provisión general, para sufragar el aumento neto que puedan tener las provisiones por el deterioro de la cartera.
- Se da la instrucción de que el componente contracíclico que no se ha constituido durante la coyuntura, deberá reconstituirse a partir del 1 de julio de 2021 y por un periodo máximo de 2 años. Se debe emitir a la SFC en abril de 2021 un plan para la reconstitución de este componente, el cual debe ser aprobado por la Junta Directiva.

- d) Se indica que en ningún caso se permitirá el uso de estas provisiones con el fin único de mantener o generar utilidades; la desacumulación solo procederá para compensar el gasto asociado a las provisiones individuales de cartera.

Al 30 de septiembre de 2020 las instrucciones mencionadas en los literales c) y d) no tienen ningún impacto adicional para La Hipotecaria CF.

- ✓ De acuerdo con la implementación de la instrucción decimotercera de la Circular Externa 022 y atendiendo la solicitud realizada por la Dirección de Riesgo de Crédito de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual indicó que no era procedente que se implementara la fase desacumulativa del modelo de provisiones para la

cartera de créditos, debido a que La Hipotecaria CF a la fecha está generando utilidades, en el mes de julio de 2020 se tuvo que llevar el modelo de referencia nuevamente a fase acumulativa.

A continuación, se detallan los impactos que esta modificación generó sobre las cifras del mes de julio de 2020:

- a) Se reconstruyó el componente contracíclico que no se constituyó de marzo a junio de 2020 para los créditos de consumo.
 - b) Se reconstituyó la provisión general sobre el capital de vivienda que no se había constituido desde el mes de marzo de 2020, lo cual significó un impacto de gasto neto de provisiones para el mes de julio de 2020 de \$71.665.
 - c) El impacto del modelo de provisiones significó para el mes de julio de 2020, un aumento neto del gasto de provisiones de \$557.021 de los cuales, \$318.613 correspondieron a la nueva provisión general de intereses, \$71.665 correspondieron a la constitución nuevamente de la provisión general de vivienda, \$69.355 correspondieron a la provisión por nuevos desembolsos y \$97.388 correspondieron a la actualización de las provisiones de la cartera por el modelo de referencia en fase acumulativa de acuerdo con las categorías de riesgo y las diferentes características de la cartera a la fecha de corte.
- ✓ El 01 de septiembre de 2020 la Superintendencia Financiera emitió una comunicación a La Hipotecaria CF, en el cumplimiento de su función de vigilancia y realizando un proceso de revisión y seguimiento a los mecanismos utilizados por las entidades para otorgar los alivios a la cartera de créditos, en el contexto de la aplicación de las Circulares externas 007, 014 y 022 de 2020; así como también, en respuesta a algunas consultas elevadas por La Hipotecaria CF en reuniones de trabajo y comunicaciones formales realizadas a la dirección de riesgo de crédito de esta entidad, en la implementación del mismo marco normativo.

A continuación, se resumen los principales aspectos de esta comunicación y los impactos para La Hipotecaria CF.

- a) La Superintendencia financiera solicitó definir formalmente el plan de recuperación de las cuentas por cobrar creadas, en la aplicación de los alivios otorgados a la cartera de créditos. Para esto, de acuerdo con la aprobación de la Junta Directiva, se definió que la recuperación se realizará a partir del 1 de febrero de 2021 y con un plazo de entre 24 y 60 meses, dependiendo del análisis de capacidad de pago que se realice a cada cliente.
- b) La Superintendencia Financiera considera que las cuentas por cobrar creadas a los clientes por la aplicación de los alivios se asimilan como un *pago por cuenta de cliente*, mediante el cual se “cancela” la cuota de los créditos (en todos sus componentes), incluidos los montos de capital de las cuotas, cuyo pago se aplaza en los términos de las Circulares Externas 007, 014 y 022 de 2020.

De acuerdo con lo anterior, esta entidad solicitó que las cuentas por cobrar por los alivios que hasta el mes de agosto de 2020 se encontraban reconocidos contablemente en la cuenta CUIF 1690, se reclasificaran a la cuenta CUIF 1636 y 1637 correspondiente, de acuerdo con el tipo de crédito.

Por esta razón, para el cierre del mes de septiembre de 2020 se realizó la reclasificación descrita anteriormente por un valor total de \$6.374.720 de los cuales \$3.905.868 corresponden al saldo a la fecha de corte, de las cuentas por cobrar por alivios aplicados a créditos de vivienda y \$2.468.851 de los alivios aplicados a créditos de consumo.

NOTA 3 - Información financiera Intermedia

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

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

Estos estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo deben ser leídos en conjunto con los estados financieros del 31 de diciembre de 2019.

Las cifras de los estados financieros al 30 de septiembre de 2020 fueron autorizadas por la Junta Directiva del 27 de octubre de 2020.

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

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Adicionalmente, la Compañía aplica los siguientes lineamientos de acuerdo con leyes y otras normas vigentes en Colombia:

- Para la cartera de créditos de vivienda y consumo con todas sus mediciones y cálculos para intereses y deterioro, se realiza según la excepción del Título 4, capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, y de acuerdo a las instrucciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia con la aplicación de lo señalado en la circular externa 038 de 2013, en la que indica que para las compañías pertenecientes al grupo 1, vigiladas por esta Superintendencia, se debe seguir empleando la normatividad aplicable a estos productos, detallada principalmente en el capítulo II de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995, hasta tanto esa Superintendencia no imparta nuevas instrucciones.

2. Políticas contables significativas

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros condensados, son uniformes con aquellas utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales de La Hipotecaria CF correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, excepto por la aplicación de las Circulares externas 007, 014 y 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia que imparten instrucciones transitorias para mitigar los efectos derivados de la coyuntura económica presentada por el COVID-19, en los deudores del sistema financiero.

2.1 Política aplicable a la cartera de créditos por coyuntura económica COVID-19 (transitoria). Aplicable del 1 de marzo de 2020 al 30 de junio de 2020

La Junta Directiva de La Hipotecaria CF en el acta No. 089 de 2020 aprobó para la cartera de créditos la aplicación de un alivio que consiste en otorgar un periodo de gracia de 120 días. Dicho periodo de gracia podrá ser tomado por los clientes que presenten dificultades en el cumplimiento del pago de sus cuotas y cumplan las siguientes condiciones:

- Para el mes de marzo de 2020: Que a 29 de febrero no tuviera mora mayor o igual a 30 días (incluidos modificados y/o reestructurados)
- Para los meses de abril a junio de 2020: Que a 29 de febrero no tuviera mora mayor o igual a 60 días (incluidos modificados y/o reestructurados)

El beneficio podrá ser tomado en cualquier momento desde el 1 de marzo de 2020 y con una fecha máxima del 30 de junio de 2020, de acuerdo con situación particular de cada cliente.

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

Para esto, La Hipotecaria CF aplicará el alivio haciendo la cancelación de las cuotas facturadas con sus componentes de capital, intereses y seguros, contra una cuenta por cobrar a nombre de cada cliente, el pago de estas cuentas por cobrar se pactará particularmente con cada cliente, de acuerdo con los plazos y condiciones más convenientes. Estas cuentas por cobrar no generarán ningún concepto adicional como intereses corrientes, de mora, honorarios de cobro o cualquier otro tipo de concepto.

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

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

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

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

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

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

2.2 Política aplicable a la cartera de créditos por coyuntura económica COVID-19 (transitoria). Aplicable desde el 01 de julio de 2020 (vigente)

Teniendo en cuenta las instrucciones de la Circular Externa 022 de la Superfinanciera de Colombia, a partir del mes julio de 2020, inició una segunda fase de alivios, los cuales tienen como objetivo ayudar a regularizar los pagos de los clientes, con el fin de anticipar los efectos del Covid -19.

Para otorgar estos nuevos alivios, se documentó un nuevo manual de políticas y procedimientos para los Alivios Covid-19, el cual fue aprobado por la Junta Directiva en el acta No. 89 de julio de 2020. Dentro de dicho manual se hizo la clasificación de los clientes en diferentes categorías de acuerdo con sus condiciones económicas y laborales actuales frente a la emergencia sanitaria, para poderles ofrecer de forma individual las opciones más favorables de acuerdo con la afectación presentada as:

- a) Categorías de deudor ASALARIADO:
 - Suspensión de contrato o licencia sin ingresos
 - Disminución de jornada laboral e ingresos
 - Terminación involuntaria de contrato - desempleado
 - Enfermo de Covid-19 - incapacidad laboral con disminución de ingresos
- b) Categorías de deudor INDEPENDIENTE:
 - Independiente afectado con disminución notable de ingresos
 - Independiente actividad suspendida temporalmente por Decreto
 - Independiente enfermo Covid-19 - Sin ingresos
- c) Categorías de empresas para ASALARIADOS:
 - Mi empleador está abierto pero con operaciones reducidas.
 - Mi empleador está cerrado pero, hasta mi conocimiento, su cierre es temporal.
 - Mi empleador ha cerrado permanentemente.

La nueva fase de alivios se resume en las siguientes 3 medidas:

- a) Ampliación del plazo del crédito: Consiste en la ampliación de los plazos vigentes de los préstamos, a los plazos máximos permitidos por la Ley de Vivienda 546 y la política de La Hipotecaria CF de acuerdo con el sistema de amortización de cada crédito:

- Préstamos de vivienda en UVR: hasta 30 años
- Préstamos de vivienda en pesos: hasta 25 años

En este caso para los préstamos que al 29 de febrero de 2020 estuvieron en mora de 1 o 2 cuotas, se otorga periodo de gracia de 2 meses adicionales antes de realizar la ampliación del plazo, con el fin de normalizar los pagos.

Este alivio no aplica para los créditos con subsidio a la tasa debido a la reglamentación existente para este tipo de créditos.

- b) Hasta seis meses de periodo de gracia para intereses y seguros: En este caso el cliente recibe en el préstamo hasta seis meses de periodo de gracia de intereses y seguros, adicionales a los 4 meses inicialmente otorgados. Este alivio aplica para clientes sin ingresos, y para clientes con préstamos con subsidio de cobertura a la tasa, con disminución de ingresos.

Para los préstamos con cobertura a la tasa, máximo se pueden aplicar 6 meses de periodo de gracia en total, de acuerdo con la Resolución No. 0718 22 de abril 2020 y Resolución 1220 de 8 junio de 2020.

- c) Cambio en el sistema de amortización y/o ampliación del plazo: Consiste en el cambio del sistema de amortización vigente del préstamo de pesos a UVR, con el fin de disminuir el valor de la cuota. Aplica para clientes que presenten disminución de ingresos porque no reciben comisiones, por disminución de las horas laborales, eliminación de beneficios entre otros

En el caso de préstamos que tienen el subsidio de cobertura a la tasa, sólo se puede realizar el cambio de sistema de amortización, sin la ampliación de plazo.

Las cuentas por cobrar creadas por los alivios aplicados a la cartera de créditos y pendientes de pago por parte de los clientes se recuperarán a partir del 1 de febrero de 2021 y con un plazo de entre 24 y 60 meses, dependiendo del análisis de capacidad de pago que se realice a cada cliente. A cada deudor que se haya acogido o se acoja a los alivios, se le suministrará la proyección de pagos respectiva del monto de cuentas por cobrar adeudado.

3. Estacionalidad o carácter cíclico de las operaciones intermedias

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

4. Usos de estimaciones y juicios

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

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

Impuesto sobre la renta diferido

La administración de La Hipotecaria CF, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 3 años sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal, concluyendo el reconocimiento en el año 2016 de \$1.400.000 como impuesto diferido activo. Este monto es sobre el que se tiene certeza según la proyección, de que se puedan

generar suficientes ganancias gravables futuras que permitan su utilización. Para lo corrido del año 2020 no se realizó ninguna apropiación adicional del impuesto diferido teniendo en cuenta la solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia del 29 de diciembre de 2017, quien indicó que hasta cuando no se evidencie la ejecución financiera de la compañía está alineada razonablemente a las proyecciones, no se podrá reconocer impuesto diferido adicional.

La gerencia de La Hipotecaria CF estima revisar en el segundo semestre de 2020 la proyección realizada y así determinar si en algún momento se puede razonablemente reconocer alguna porción adicional del impuesto diferido.

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

NOTA 4 - Segmentos de Operación

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

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

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 | Variación \$ | Variación % |
|---|----------------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------|
| Activos | | | | |
| Efectivo | \$ 85.376.564 | \$ 15.977.680 | \$ 69.398.884 | 434% |
| Inversiones | 20.200.877 | 16.182.553 | 4.018.324 | 25% |
| Cartera de créditos | 268.663.544 | 242.986.695 | 25.676.849 | 11% |
| Otras cuentas por cobrar | 262.702 | 277.165 | (14.463) | (5%) |
| Activos por impuestos corrientes | 3.005.583 | 2.443.762 | 561.821 | 23% |
| Activos Materiales | 1.404.009 | 1.609.789 | (205.780) | (13%) |
| Impuesto diferido | 1.400.000 | 1.400.000 | - | 0% |
| Otros activos | 240.355 | 107.620 | 132.735 | 123% |
| Total Activos | \$ 380.553.634 | \$ 280.985.264 | \$ 99.568.370 | 35% |
| Pasivo | | | | |
| Instrumentos financieros a costo amortizado | \$ 309.285.951 | \$ 212.869.418 | \$ 96.416.533 | 45% |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 567.583 | 431.470 | 136.113 | 32% |
| Beneficios a empleados | 281.107 | 257.456 | 23.651 | 9% |
| Otros pasivos | 778.271 | 982.978 | (204.707) | (21%) |
| Total pasivos | \$ 310.912.912 | \$ 214.541.322 | \$ 96.371.590 | 45% |
| Patrimonio | \$ 69.640.722 | \$ 66.443.942 | \$ 3.196.780 | 5% |

La Hipotecaria CF dispuso los recursos al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 así:

Los activos de La Hipotecaria CF crecieron un 35% equivalente a \$99.568 pasando de \$280.985.264 en diciembre de 2020 a \$380.553.634 al 30 de septiembre de 2020, principalmente por el efectivo por los fondos recibidos por las líneas de crédito solicitadas a los bancos y a los fondos recibidos por la emisión de bonos realizada en el mes de junio de 2020, para garantizar la adecuada liquidez por la emergencia sanitaria. Igualmente se presenta un aumento de la colocación de la cartera de crédito, generada por el fortalecimiento de la estrategia comercial, la compra de las nuevas inversiones en títulos de solidaridad-TDS y la compra de nuevas inversiones en títulos de desarrollo agropecuario-TDA en cumplimiento de los montos obligatorios.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$214.541.322 en diciembre de 2019 a \$310.912.912 en septiembre de 2020, con una variación de \$96.371.590 y un efecto porcentual del 45%. Esta variación se origina principalmente por la nueva emisión de los bonos al Banco Interamericano de Desarrollo – BID realizada por \$52.000.000 que con las amortizaciones de capital y pago de intereses genera un aumento neto de los bonos de

\$41.236.665, las líneas de crédito solicitadas a las diferentes entidades financieras (Ver nota 7.12), las cuales tuvieron un aumento neto de \$26.891.605 y el aumento en la captación de Certificados de Depósito a Término - CDT's por valor neto de \$28.288.263, para cubrir los requerimientos de liquidez de la operación de la Compañía.

El patrimonio a septiembre de 2020 fue de \$69.640.722 con un crecimiento del 5% frente a diciembre de 2019 por un valor de \$3.196.780.

La información por segmentos con corte al 30 de septiembre de 2020 y 2019:

| | 30 de septiembre 2020 | 30 de septiembre 2019 | Variación \$ | Variación % |
|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Ingresos por intereses | \$ 21.769.408 | \$ 17.180.609 | \$ 4.588.799 | 27% |
| Ingresos actividades ordinarias | \$ 21.769.408 | \$ 17.180.609 | \$ 4.588.799 | 27% |
| Ingreso por comisiones y honorarios | 793.165 | 346.514 | 446.651 | 129% |
| Gastos operacionales | (21.887.041) | (17.480.689) | (4.406.352) | 25% |
| Resultado operacional | \$ 675.532 | \$ 46.434 | \$ 629.098 | 1.355% |
| Otros ingresos | 2.994.121 | 1.969.193 | 1.024.928 | 52% |
| Otros gastos | (1.044.958) | (1.137.016) | 92.058 | (8%) |
| Utilidad antes de impuestos sobre la renta | \$ 2.624.695 | \$ 878.611 | \$ 1.746.084 | 199% |
| Gasto de impuesto de renta | (82.617) | - | (82.617) | 100% |
| Resultados del periodo | \$ 2.542.078 | \$ 878.611 | \$ 1.663.467 | 189% |

Para el tercer trimestre del año 2020 se generó un resultado acumulado de \$2.542.078 que frente al mismo periodo en 2019 presentó un crecimiento en el resultado operacional del 1.355% y en el resultado neto del 189% con una variación absoluta de \$1.663.467. El incremento es generado principalmente por el crecimiento de la cartera de créditos y las nuevas estrategias de ventas y administrativas instauradas por la administración de La Hipotecaria CF, igualmente los otros ingresos aumentaron en un 52% principalmente por la recuperación de provisiones de cartera de créditos, debido a que la morosidad se ha mantenido estable por los alivios otorgados a los clientes.

El gasto operacional también presenta un aumento del 25% equivalente a \$4.406.352 principalmente al costo de fondeo el cual aumentó en \$3.519.411 por el aumento de las colocaciones en CDT's, y en \$840.959 por las nuevas obligaciones financieras.

NOTA 5 - Valor razonable

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

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

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

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

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 2020 y 31 de diciembre de 2019:

| | 30 de septiembre 2020 | | |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Valor en libros | Nivel 1 | Nivel 2 |
| Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados | | | |
| Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) | \$ 6.383.092 | \$ - | \$ 6.383.092 |
| Fondos de inversión colectiva | 126.497 | - | 126.497 |
| | 6.509.589 | - | 6.509.589 |
| Activos financieros medidos a costo amortizado | | | |
| Cartera de créditos vivienda | 211.070.100 | - | 203.864.175 |
| Cartera de créditos consumo | 58.882.438 | - | 56.163.452 |
| | 269.952.538 | - | 260.027.627 |
| Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI | | | |
| Títulos de tesorería (TES) | 11.537.400 | 11.537.400 | - |
| | 11.537.400 | 11.537.400 | - |
| Activos financieros | \$ 287.999.527 | \$ 11.537.400 | \$ 266.537.216 |
| Pasivos financieros medidos a costo amortizado | | | |
| Certificados de depósito a término | 224.304.764 | - | 228.930.721 |
| Bonos ordinarios | 55.571.258 | - | 57.349.411 |
| Obligaciones financieras | 29.409.929 | - | 29.396.239 |
| | \$ 309.285.951 | \$ - | \$ 315.676.371 |
| | 31 de diciembre 2019 | | |
| | Valor en libros | Nivel 1 | Nivel 2 |
| Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados | | | |
| Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) | \$ 5.083.702 | \$ - | \$ 5.083.702 |
| Fondos de inversión colectiva | 331.651 | - | 331.651 |
| | 5.415.353 | - | 5.415.353 |
| Activos financieros medidos a costo amortizado | | | |
| Cartera de créditos vivienda | 190.708.876 | - | 163.962.246 |
| Cartera de créditos consumo | 59.593.791 | - | 55.613.497 |
| | 250.302.667 | - | 219.575.743 |
| Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI | | | |
| Títulos de tesorería (TES) | 10.767.200 | 10.767.200 | - |
| | 10.767.200 | 10.767.200 | - |
| Activos financieros | \$ 266.485.220 | \$ 10.767.200 | \$ 224.991.096 |
| Pasivos financieros medidos a costo amortizado | | | |
| Certificados de depósito a término | 196.016.501 | - | 196.878.593 |
| Bonos ordinarios | 14.334.593 | - | 15.031.286 |
| Obligaciones financieras | 2.518.324 | - | 2.516.382 |
| | \$ 212.869.418 | \$ - | \$ 214.426.261 |

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

El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.
 - b) Para el portafolio de inversiones en títulos participativos medidos a valor razonable, como son los fondos de inversión colectiva, el valor razonable corresponde al valor de la unidad multiplicado por el número de unidades de participación encada fondo, informado por el correspondiente administrador.
 - c) Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019. Si bien el valor razonable es inferior al valor en libros, no es una evidencia de deterioro ya que corresponde a que la tasa a la que fueron colocados los primeros créditos desembolsados por La Hipotecaria CF, fue menor a la tasa del mercado como parte de una estrategia comercial para poder entrar en el mercado. Posteriormente la tasa ha sido ajustada acercándose y manteniéndose alineada con la tasa del mercado.
 - d) Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a costo amortizado por valor de \$2.153.888, correspondientes a los Títulos de Solidaridad – TDS, al 30 de septiembre de 2020 tienen un valor razonable de \$2.172.939 se clasifican en el nivel 2 de jerarquía. Su valor razonable esta dado por el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones. Dicho precio es el informado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.
- ✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:
- a) Para los Certificados de Depósito a Término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
 - b) Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

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

NOTA 6 - Administración y Gestión de Riesgos

Las políticas y principios de gestión del riesgo, así como los procedimientos y herramientas establecidos e implementados al 30 de septiembre de 2020, no difieren de los revelados en las notas anuales al 31 de diciembre de 2019.

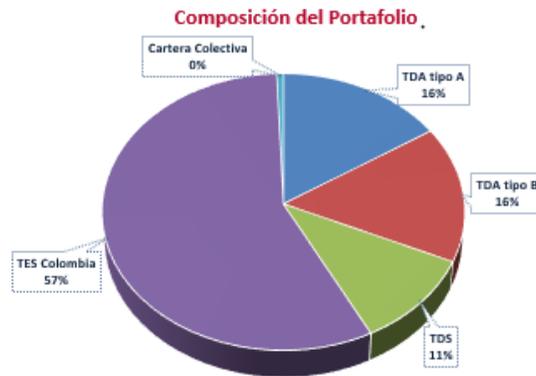
1. Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)

• Evolución de la Relación de Solvencia

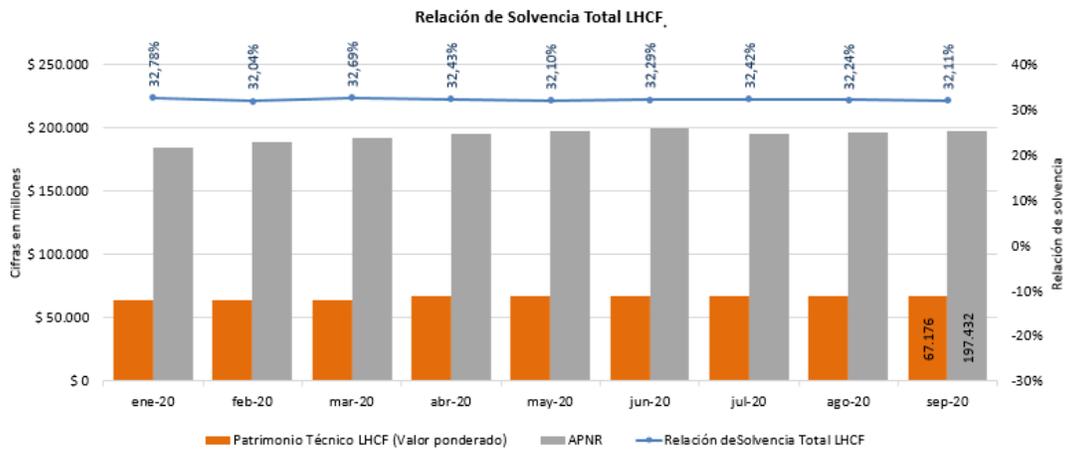
En septiembre de 2020, el mercado de Renta Fija se valorizó tras el anuncio de la colocación de los TES 2050 y las expectativas por las decisiones de calificación de deuda que puedan tomar las agencias hacia el final de año, lo que originó que los inversionistas locales mantuvieran demanda por los títulos colombianos.

Por lo anterior, se observó que el portafolio de inversiones de La Hipotecaria Colombia mejoró su valoración de \$20.053.049 a \$20.200.877, es decir, en \$147.828.

En el seguimiento de las dos referencias de TES en las que tiene posición La Hipotecaria no se observó variaciones diarias superiores a 50 pbs



La relación de solvencia de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre 2020 es de 32,11%, que comparado con la última información pública por la Superfinanciera (julio 2020) es superior al promedio de los establecimientos de crédito. El límite de solvencia total no puede ser inferior al 9%, lo que nos indica que La Hipotecaria CF tiene buenos flujos financieros para hacer frente a las obligaciones.



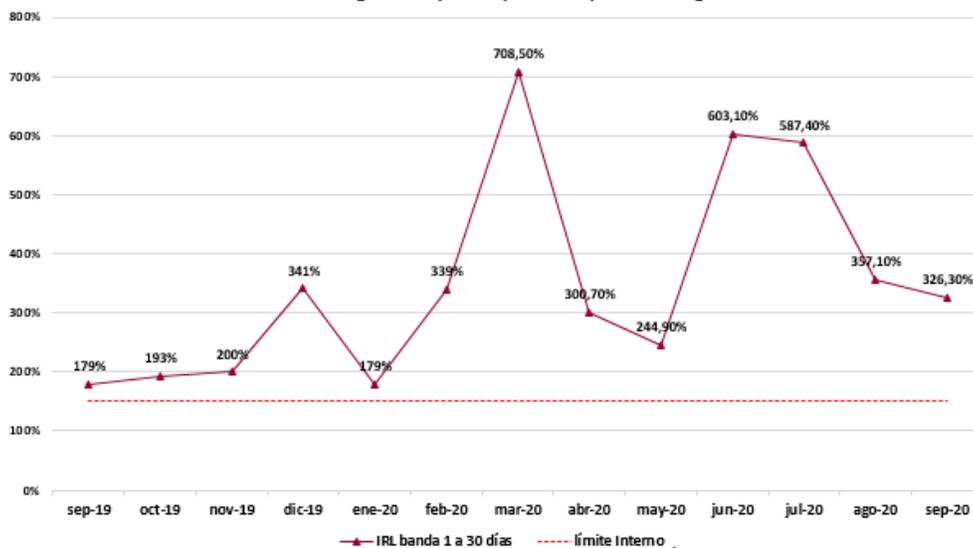
| Indicadores | sep-19 | jul-20 | ago-20 | sep-20 | Promedio último año sin | Promedio último trimestre | Riesgo Crítico |
|---|-------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|---------------------------|----------------|
| Indicadores de riesgo de mercado | | | | | | | |
| VaR del portafolio (en millones) | \$ 848,75 | \$ 1.015 | \$ 1.073 | \$ 1.057 | \$ 958 | \$ 1.048 | Informativo |
| % VaR sobre el Patrimonio técnico | 1,33% | 1,51% | 1,60% | 1,57% | 1,47% | 1,56% | > 8% |
| VaR Estresado del portafolio (en millones) | \$ 874 | \$ 1.023 | \$ 1.114 | \$ 1.063 | \$ 973 | \$ 1.067 | Informativo |
| % VaR estresado sobre el Patrimonio técnico | 1,37% | 1,52% | 1,66% | 1,58% | 1,49% | 1,59% | > 8% |
| VaR calculado con modelo interno (usd) | N/A es trimestral | \$ 61.030 | \$ 58.368 | \$ 58.971 | \$ 57.680 | \$ 59.456 | Informativo |
| Relación de solvencia total | \$ 0 | 32,42% | 32,24% | 32,11% | 33,41% | 32,26% | < 15% |

| Seguimiento Mensual | sep-19 | jul-20 | ago-20 | sep-20 | Promedio último año sin mes corriente | Promedio último trimestre | Riesgo Alto (límite) |
|--|--------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Riesgo soberano | | | | | | | |
| Fitch | BBBNegativa | BBB-Negativa | BBB-Negativa | BBB-Negativa | N/A | N/A | Informativo |
| Moody's | Baa2Estable | Baa2 Estable | Baa2 Estable | Baa2 Estable | N/A | N/A | Informativo |
| S&P | BBB -Estable | BBB - Negativa | BBB - Negativa | BBB - Negativa | N/A | N/A | Informativo |
| Calificación de Riesgo Entidad | | | | | | | |
| Corto Plazo - Fitch & Ratios | F1+ | F1+ | F1+ | F1+ | N/A | N/A | Informativo |
| Largo Plazo - Fitch & Ratios | AA+ | AA+ | AA+ | AA+ | N/A | N/A | Informativo |
| Portafolio de Inversiones y Valor en Riesgo | | | | | | | |
| Portafolio de inversiones (en millones) | \$ 15.129 | \$ 20.452 | \$ 20.053 | \$ 20.201 | \$ 17.188 | \$ 20.235 | Informativo |
| Valoración contable TES Colombia | \$ 8.880 | \$ 11.853 | \$ 11.418 | \$ 11.537 | \$ 10.582 | \$ 11.603 | Informativo |
| TES Colombia | | | | | | | |
| TIR Tes 2025 Colombia | 5,39% | 4,09% | 4,30% | 4,15% | 5,28% | 4,18% | Informativo |
| TIR Tes 2026 Colombia | 5,54% | 4,49% | 4,62% | 4,51% | 5,50% | 4,54% | Informativo |
| Movimiento mensual de la TIR en Pbs | -0,60 | -3,65 | 1,35 | -1,15 | -74,39% | -115,00% | > 50 Pbs |

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

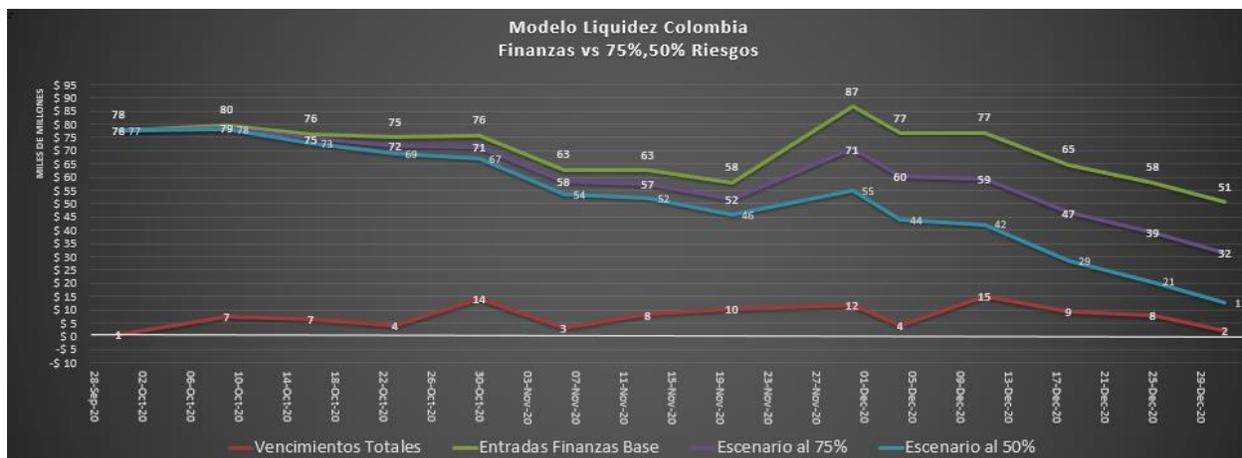
La Hipotecaria CF continua con un indicador de Riesgo de Liquidez mensual de más de tres veces el regulatorio, respaldado por el disponible lo que le permite asumir las obligaciones contractuales para cerrar el año adecuadamente, sin la percepción de tener que obtener endeudamiento a un costo elevado, como se observa a continuación:

Indicador Riesgo de Liquidez (Razón %) Banda Regulatoria



Al cierre de septiembre de 2020 continua el ajuste de los recaudos de cartera proyectados en (90%), de acuerdo con los alivios COVID-19 otorgados por la entidad basados en la normatividad vigente, y porcentajes de renovación para CDT's al 33%. No se han presentado alertas tempranas en ninguno de los escenarios de control de la liquidez, según el monitoreo realizado con el modelo de referencia de la Superfinanciera de Colombia, ni se ha requerido solicitud de contingencias para límites internos de liquidez.

Se continúa con el seguimiento semanal de la liquidez con el modelo interno, y para el mes de septiembre se ajustó la presentación en la gráfica que se remite a la Presidencia de La Hipotecaria CF, con los datos del área Finanzas y el resultado es el siguiente:



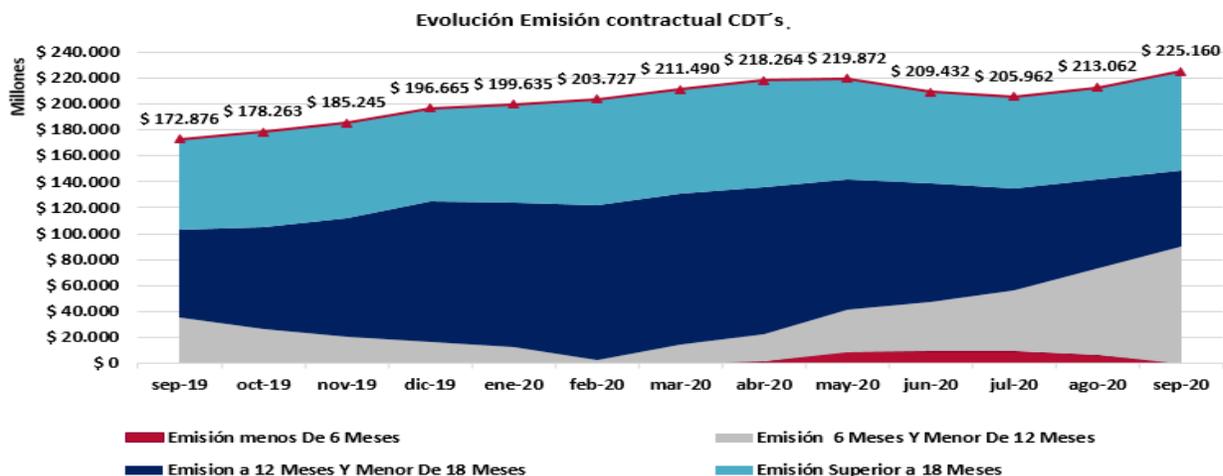
Con datos al 28 de septiembre de 2020 los resultados se resumen:

Escenario de Finanzas: Cubrimos vencimientos en todas las bandas proyectadas.

Escenario Tesorería con estrés al 75%: Cubrimos vencimientos en todas las bandas proyectadas.

Escenario Tesorería con estrés al 50%: Cubrimos vencimientos en todas las bandas proyectadas.

El fondeo por medio de CDT's, continúa con la tendencia creciente en \$12.097.000. Al corte se tienen 412 títulos vigentes por \$225.159.000, invertidos mayormente en el rango de 6 a 12 meses con 165 títulos representando el 39,84% del total de dinero. La concentración en comisionista de bolsa por número de certificados se encuentra en Valores Bancolombia con 156 títulos por \$41.977.000, mientras que la concentración en dinero la lidera Alianza Valores por \$70.125.000 con 81 títulos.



| Indicadores | sep-19 | jul-20 | ago-20 | sep-20 | Promedio último año sin | Promedio último trimestre | Riesgo Crítico |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|
| Indicadores de riesgo de liquidez | | | | | | | |
| IRL banda 1 a 30 días | 179,30% | 587,40% | 357,10% | 326,30% | 343,20% | 423,60% | < 150% |
| IRL escenario de estrés | 166,00% | 559,40% | 341,20% | 307,10% | 322,76% | 402,57% | < 150% |
| Coficiente Fondeo Estable Neto (CFEN) | No aplica | 985,23% | 880,25% | 846,55% | 864,16% | 904,01% | < 80 % |
| Encaje Banco de la República | \$ 6.821.760.750 | \$ 6.181.463.627 | \$ 6.173.702.052 | \$ 6.248.517.487 | \$ 7.015.414.877 | \$ 6.201.227.722 | Informativo |
| Contingencias reportadas F-458 | \$ 0 | \$ 0 | \$ 0 | \$ 0 | \$ 3.923.076.923 | \$ 0 | Informativo |

| Seguimiento mensual | sep-19 | jul-20 | ago-20 | sep-20 | Promedio último año sin | Promedio último trimestre | Riesgo Alto (límite) |
|--|--------------------------------------|--|--|---|-------------------------|---------------------------|----------------------|
| Evolución del disponible | | | | | | | |
| Total disponible sin encaje | \$ 5.448.662.970 | \$ 71.799.781.315 | \$ 77.344.799.800 | \$ 79.126.046.851 | \$ 29.382.232.744 | \$ 76.090.209.322 | Informativo |
| Disponible Banrep sin encaje | \$ 6.696.063.999 | \$ 20.302.340.874 | \$ 18.448.295.785 | \$ 24.875.819.462 | \$ 13.954.516.678 | \$ 21.208.818.707 | Informativo |
| Otros bancos | \$ 5.574.359.721 | \$ 57.678.904.068 | \$ 65.070.206.067 | \$ 60.498.744.875 | \$ 22.443.130.944 | \$ 61.082.618.337 | Informativo |
| Concentración principal Banco comercial | 44,02% | 21,77% | 23,48% | 19,57% | 34,56% | 21,61% | > 50% |
| Principal Banco | BBVA | Banco de Bogotá | Bancolombia | Banco de Bogotá | Informativo | Informativo | Informativo |
| Concentración tres mayores Bancos sin encaje | 94,19% | 63,09% | 63,58% | 55,58% | 70,59% | 60,75% | Informativo |
| Tres mayores bancos | BBVA Bancolombia Gnb Sudameris | Banco de Bogotá Banco de Occidente Bancolombia | Bancolombia Banco de Bogotá Banco de Occidente | Banco de Bogotá Banco de Occidente BBVA | Informativo | Informativo | Informativo |
| Instrumentos de fondeo - utilizado | | | | | | | |
| Total fondeo | \$ 264.023.843.842 | \$ 368.528.469.006 | \$ 375.227.461.436 | \$ 380.285.955.790 | \$ 309.405.563.312 | \$ 374.680.628.744 | Informativo |
| Mercado de Capitales | 6,79% | 16,15% | 15,94% | 14,61% | 7,82% | 15,57% | > 90% ** |
| Captación de Depósitos | 65,03% | 55,71% | 56,60% | 58,98% | 64,20% | 57,10% | > 90% ** |
| Líneas Bancarias | 1,29% | 8,87% | 8,53% | 7,73% | 4,64% | 8,38% | > 90% ** |
| Capital | 26,89% | 19,27% | 18,92% | 18,67% | 23,34% | 18,95% | > 90% ** |
| Líneas de crédito | | | | | | | |
| Total monto aprobado | \$ 94.007 | \$ 88.007 | \$ 88.007 | \$ 88.007 | \$ 92.007 | \$ 88.007 | Informativo |
| Total monto utilizado | \$ 3.375 | \$ 32.489 | \$ 31.718 | \$ 29.323 | \$ 15.643 | \$ 31.177 | Informativo |
| % Líneas disponibles | 96,41% | 62,52% | 63,39% | 66,12% | 82,53% | 64,01% | Informativo |
| Indicadores y Señales de alerta de Captación en CDT | | | | | | | |
| Saldo Total CDT's | \$ 172.876.478.789 | \$ 205.961.940.807 | \$ 213.062.406.927 | \$ 225.159.730.097 | \$ 197.883.102.915 | \$ 214.728.025.944 | Informativo |
| Vencimientos en próximos 60 días / Total CDT | 9,89% | 14,68% | 20,99% | 24,23% | 11,95% | 19,97% | > 45% |
| Vencimientos en próximos 180 días / Total CDT | 32,84% | 58,52% | 59,92% | 57,39% | 41,00% | 58,61% | Informativo |
| Concentración en principal cliente | 13,39% | 16,04% | 13,86% | 11,62% | 13,74% | 13,84% | > 50% |
| Concentración por proveedor de fondos o comisionista | 27,92% | 25,14% | 25,67% | 31,14% | 25,77% | 27,32% | > 70% |
| Concentración de CDT en persona natural | 13,32% | 15,28% | 14,86% | 15,33% | 14,38% | 15,16% | 100% |
| Concentración de CDT en persona jurídica | 86,68% | 84,72% | 85,14% | 84,67% | 85,62% | 84,84% | 100% |

3. Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

En cuanto al Riesgo de Crédito en La Hipotecaria CF, los resultados de los indicadores de mora presentaron un deterioro en comparación con el trimestre anterior; principalmente ocasionada porque a partir de julio de 2020 se finalizó la fase de alivios automáticos otorgada por las circulares externas 007 y 014 de la Superintendencia Financiera de Colombia; e inició la "Fase 2" del Programa de Alivio a Deudores regida por la circular externa 022 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir de la cual ya no se dan alivios automáticos a toda la cartera, sino que se enfocan y ofrecen soluciones de periodos de gracia o modificaciones a las condiciones de los créditos de clientes que demuestren una afectación real en sus ingresos o capacidad de pago producto del COVID.

Vale la pena aclarar que durante los 4 meses de alivios automáticos entre marzo y junio de 2020, en aquellos créditos en donde el cliente no hubiese realizado el pago de la cuota normal dentro del mes, La Hipotecaria CF le aplicó al crédito el monto dejado de pagar en el mes contra una cuenta por cobrar, y así sostener el rango de mora y calificación de riesgo en que el cliente se encontraba en el mes anterior.

Entorno de Riesgo de Crédito

Se realiza una reagrupación en los indicadores de riesgo de crédito, buscando identificar el 20% de los indicadores que permiten tener el 80% de la visión general de La Hipotecaria en el País correspondiente.

| Riesgo de Crédito | Sep-19 | Jul-20 | Aug-20 | Sep-20 | Promedio último año sin mes corriente | Prom. último trimestre | Límite |
|--|------------|------------|------------|------------|---------------------------------------|------------------------|---------|
| Saldo de cartera | | | | | | | |
| Saldo Total Cartera en libros (millones COP) | \$ 234,069 | \$ 265,054 | \$ 266,931 | \$ 269,953 | \$ 253,210 | \$ 267,313 | Inf. |
| Crecimiento | | | | | | | |
| Tasa de Crecimiento mensual cartera total | 3.11% | 0.68% | 0.71% | 1.13% | 1.52% | 0.84% | < 0% |
| Tasa de Crecimiento anual cartera total (mismo mes año anterior) | 39.28% | 20.75% | 17.59% | 15.33% | 32.01% | 17.89% | Inf. |
| Cancelaciones anticipadas de cartera | | | | | | | |
| Total capital recibido >90% / cartera mes anterior - Total Cartera | 0.68% | 0.51% | 0.58% | 0.49% | 0.59% | 0.53% | > 5% |
| Cartera vencida > 90 días | | | | | | | |
| Tota cartera | 2.18% | 2.56% | 2.44% | 2.70% | 2.54% | 2.57% | > 4,2% |
| Vivienda | 1.94% | 2.65% | 2.57% | 2.53% | 2.28% | 2.59% | > 3,72% |
| Consumo con Gtía Hipotecaria | 1.47% | 1.57% | 1.58% | 1.91% | 1.61% | 1.69% | > 3,84% |
| Personal | 2.29% | 2.15% | 2.31% | 2.35% | 2.60% | 2.27% | > 3,84% |
| Cartera total en el Sistema Financiero | 3.27% | 3.08% | 3.08% | 3.08% | 3.24% | 3.08% | Inf. |
| Vivienda en el Sistema Financiero | 3.24% | 3.83% | 3.83% | 3.83% | 3.50% | 3.83% | Inf. |
| Consumo en el Sistema Financiero | 2.68% | 2.03% | 2.03% | 2.03% | 2.53% | 2.03% | Inf. |

| Riesgo de Crédito | Sep-19 | Jul-20 | Aug-20 | Sep-20 | Promedio último año sin mes corriente | Prom. último trimestre | Límite |
|--|----------|-----------|----------|----------|---------------------------------------|------------------------|--------|
| Provisiones | | | | | | | |
| Total provisiones locales de cartera (millones COP) | \$ 8,043 | \$ 8,946 | \$ 9,159 | \$ 9,392 | \$ 8,606 | \$ 9,166 | Inf. |
| % Provisión / total cartera bruta | 3.44% | 3.38% | 3.43% | 3.48% | 3.40% | 3.43% | > 4% |
| Garantías | | | | | | | |
| Mora Registral 181+ días posterior al desembolso / Patrimonio técnico | 0.72% | 3.00% | 3.56% | 2.63% | 1.30% | 3.06% | > 7% |
| LTV Promedio Original en Fecha de Desembolso | 56.19% | 51.99% | 51.14% | 51.08% | 55.78% | 51.40% | > 95% |
| Castigos - Reestructuraciones y adjudicaciones | | | | | | | |
| Cantidad de préstamos reestructurados en el mes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0.0 | Inf. |
| Monto de préstamos reestructurados en el mes | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | Inf. |
| Cantidad de préstamos castigados (en pérdida) en el mes | 0 | 6 | 0 | 0 | 1.2 | 2.0 | Inf. |
| Monto de préstamos castigados (en pérdida) en el mes - En millones COP | \$ - | \$ 232.48 | \$ - | \$ - | \$ 56.67 | \$ 77.49 | Inf. |
| Tota cartera castigada (en pérdida) al cierre de mes (millones COP) | \$ 1,299 | \$ 1,894 | \$ 1,880 | \$ 1,876 | \$ 1,562 | \$ 1,883 | Inf. |
| Cantidad Garantías Re poseídas no colocadas | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Inf. |
| Seguimiento a excepciones de Política | | | | | | | |
| Cantidad de préstamos aprobados con excepción en el mes | 12 | 32 | 31 | 16 | 38 | 26 | Inf. |
| Indicador de aprobaciones por excepción en el mes | N/A | 9.17% | 8.36% | 5.63% | 12.29% | 7.72% | > 15% |

Entorno de Riesgo de Crédito

A continuación los demás indicadores de riesgo de crédito.

| Riesgo de Crédito | Sep-19 | Jul-20 | Aug-20 | Sep-20 | Promedio último año sin mes corriente | Prom. último trimestre | Límite |
|--|--------|--------|--------|--------|---------------------------------------|------------------------|---------|
| Cartera Total Indicador tradicional (metodología Superfinanciera) | | | | | | | |
| Mercado Indicador de calidad de cartera tradicional | 4.41% | 3.88% | 3.88% | 3.88% | 4.29% | 3.88% | Inf. |
| LHCF Indicador de calidad de cartera tradicional | 2.71% | 2.71% | 3.08% | 3.30% | 2.76% | 3.03% | > 5,88% |
| Cartera total vigente - mora < 30 días | | | | | | | |
| LHCF Cartera total | 94.21% | 96.52% | 95.19% | 94.61% | 95.07% | 95.44% | < 76% |
| Cartera total morosa - Mora > a 30 | | | | | | | |
| Mercado cartera total | 4.41% | 3.88% | 3.88% | 3.88% | 4.29% | 3.88% | Inf. |
| LHCF Cartera total | 5.79% | 3.48% | 4.81% | 5.39% | 4.93% | 4.56% | > 5,88% |
| Vivienda mora > 30 | | | | | | | |
| Mercado vivienda | 7.38% | 4.95% | 4.95% | 4.95% | 6.50% | 4.95% | Inf. |
| LHCF Vivienda | 5.99% | 3.63% | 4.79% | 5.19% | 5.12% | 4.54% | > 8,76% |
| Consumo mora > 30 | | | | | | | |
| Mercado consumo total | 5.00% | 3.06% | 3.06% | 3.06% | 4.33% | 3.06% | Inf. |
| Total Consumo (Personal + Consumo con Gtía) | 5.17% | 2.94% | 4.89% | 6.09% | 4.31% | 4.64% | > 7,08% |
| Consumo con Gtía Hipotecaria | 3.91% | 2.32% | 4.02% | 4.84% | 3.04% | 3.72% | > 7,08% |
| Personal | 6.24% | 3.37% | 5.50% | 6.93% | 5.27% | 5.27% | > 7,08% |
| Mora personales + castigos > 30 días | N/A | 8.40% | 10.36% | 11.65% | 8.98% | 10.14% | > 7,08% |
| Cartera total morosa (entre 30 y 90 días) | | | | | | | |
| Cartera total | 3.62% | 0.91% | 2.37% | 2.69% | 2.40% | 1.99% | Inf. |
| Hipotecario | 3.73% | 0.88% | 2.23% | 2.35% | 2.48% | 1.82% | Inf. |
| Consumo con Gtía Hipotecaria | 2.44% | 0.74% | 2.44% | 2.93% | 1.44% | 2.04% | Inf. |
| Personal | 3.95% | 1.23% | 3.19% | 4.58% | 2.67% | 3.00% | Inf. |

| Riesgo de Crédito | Sep-19 | Jul-20 | Aug-20 | Sep-20 | Promedio último año sin mes corriente | Prom. último trimestre | Límite |
|--|----------|----------|----------|----------|---------------------------------------|------------------------|--------|
| Garantías | | | | | | | |
| Principal constructor expuesto vivienda nueva sin garantía / Pat Técnico | 4.91% | 3.11% | 2.33% | 2.63% | 3.08% | 2.69% | > 5% |
| Total expuesto vivienda nueva sin garantía / Pat Técnico | 19.08% | 15.63% | 16.19% | 17.59% | 17.68% | 16.47% | > 20% |
| Total expuesto en gestión vivienda nueva (Fase 1) / Pat Técnico | 13.99% | 9.30% | 11.98% | 13.75% | 11.63% | 11.68% | Inf. |
| Total expuesto en registro (Fase 2)/ Pat Técnico | 5.09% | 6.33% | 4.21% | 3.84% | 6.05% | 4.79% | Inf. |
| Garantías - Bienes recibidos en dación de pago | | | | | | | |
| Promedio Efectividad de Garantías (Acumulado) | 100.00% | 97.23% | 97.23% | 97.17% | N/A | 97.21% | Inf. |
| Tiempo Promedio Acumulado de Colocación (Meses) | 8 | 14 | 14 | 14 | N/A | 14 | Inf. |
| Promedio de meses de la garantía sin colocar | 1446.67% | 9 | 10 | 9 | 14 | 9 | Inf. |
| Principal cliente sobre Patrimonio técnico | 1.02% | 0.96% | 0.96% | 0.95% | 0.99% | 0.95% | > 10% |
| Seguimiento a créditos reestructurados | | | | | | | |
| Cantidad en mora mayor a 60 días / total reestructurados | 27.27% | 31.25% | 31.25% | 18.75% | 26.70% | 27.08% | Inf. |
| Seguimiento a castigos o cartera en pérdida | | | | | | | |
| Total monto recuperado a K acumulado en el mes | \$ 38.97 | \$ 49.19 | \$ 81.64 | \$ 85.51 | \$ 42.63 | \$ 72.11 | Inf. |

NOTA 7 – Hechos y transacciones significativas

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2019.

7.1 Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Efectivo | | |
| Depósitos en bancos (1) | \$ 60.498.745 | \$ 8.082.373 |
| Depósitos en el Banco de la República (2) | 24.875.819 | 7.893.307 |
| Caja | 2.000 | 2.000 |
| Total efectivo | \$ 85.376.564 | \$ 15.977.680 |

- (1) Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen 52 y 97 partidas conciliatorias pendientes de regularizar por \$343.312 y \$734.440 respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen 18 partidas por un valor de \$65.572 y 8 partidas por un valor de \$256.605 respectivamente, mayores a 30 días y las demás son partidas corrientes. Ninguna partida representa provisiones que deban ser reconocidas.

Los depósitos en bancos presentan un aumento de \$52.416.372 equivalente al 649%, el cual se genera por la solicitud de nuevas obligaciones financieras y la emisión de los bonos de deuda, con el objetivo de mantener los niveles de liquidez necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la operación y atender los diferentes compromisos de la Compañía, en el marco de la emergencia sanitaria y también a los retiros realizados de los fondos de inversión colectiva

- (2) El aumento se origina principalmente por el mayor número de captaciones en CDT's realizadas, a 30 de septiembre de 2020 se tienen CDT's por un valor nominal de \$222.417.604 y al 31 de diciembre de 2019 el valor nominal era de \$194.580.215.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen partidas bancarias que tengan una antigüedad superior a 90 días y hayan sido llevadas a una cuenta transitoria de acuerdo con la política.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para

atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la Compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$6.248.517y \$7.530.366 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2020 todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

7.2 Activos financieros de inversión

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

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|---|----------------------------------|---------------------------------|
| Inversiones negociables | | |
| Títulos participativos | | |
| Fondo de inversión colectiva (1) | \$ 126.497 | \$ 331.651 |
| Títulos de deuda | | |
| Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2) | | |
| TDA-Clase A | 3.184.155 | 2.525.689 |
| TDA-Clase B | 3.198.938 | 2.558.013 |
| Total títulos negociables | 6.509.590 | 5.415.353 |
| Inversiones disponibles para la venta | | |
| Títulos de deuda | | |
| Títulos de tesorería (TES) | 11.537.400 | 10.767.200 |
| Total títulos disponibles para la venta | 11.537.400 | 10.767.200 |
| Inversiones para mantener hasta el vencimiento | | |
| Títulos de deuda | | |
| Títulos de solidaridad (TDS) (3) | 2.153.887 | - |
| Total títulos para mantener hasta el vencimiento | 2.153.887 | - |
| Total activos financieros de inversión | \$ 20.200.877 | \$ 16.182.553 |

- (1) El valor razonable de los fondos de inversión colectiva está dado por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

| | 30 de septiembre 2020 | | | 31 de diciembre 2019 | | |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | No. Unidades | Valor Unidad (*) | Total | No. Unidades | Valor Unidad (*) | Total |
| Servivalores GNB Sudameris S.A | 2.910 | 4.071 | \$ 11.846 | 37.954 | 3.939 | \$ 149.516 |
| Alianza Fiduciaria | 743 | 154.308 | 114.651 | 1.225 | 148.615 | 182.135 |
| | 3.653 | 158.379 | \$ 126.497 | 39.179 | 152.554 | \$ 331.651 |

(*) Valor de la unidad en pesos

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

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Saldo inicial | \$ 331.651 | \$ 107.686 |
| Aumentos provenientes de efectivo | 6.250.000 | 36.151.994 |
| Aumento por venta de otras inversiones | - | 2.138.426 |
| Retiros con destino a efectivo | (6.457.000) | (35.350.000) |
| Retiros para compra de otras inversiones | - | (2.772.685) |
| Rendimientos | 1.983 | 59.975 |
| Retenciones | (137) | (3.745) |
| | (205.154) | 223.965 |
| Saldo final | \$ 126.497 | \$ 331.651 |

La disminución corresponde a los retiros que se realizaron con el objetivo de fortalecer la liquidez necesaria, junto con las otras medidas tomadas, para poder cubrir los montos de efectivo requeridos para garantizar el adecuado funcionamiento de la operación de La Hipotecaria CF durante la emergencia sanitaria, igualmente se realizaron los

retiros para mitigar el riesgo por la volatilidad de los precios de la unidad de los fondos, por efecto de la emergencia sanitaria.

- (2) El aumento corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridos como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera, los cuales tienen relación con el aumento de los depósitos recibidos de clientes en CDT's.
- (3) Corresponde a la compra de Títulos de solidaridad- TDS, de acuerdo con lo indicado por el Decreto 562 del 15 de abril de 2020 donde el gobierno colombiano dentro de las medidas adoptadas por el estado de emergencia generada por el Covid-19, indicó que las entidades financieras debían hacer una inversión obligatoria en títulos de deuda pública de forma temporal, la cual se realizó por el monto y el plazo establecido. La compra se realizó por los montos y en los plazos establecidos por la norma mencionada.

Estos títulos se deberán tener por un año a partir de su fecha de emisión, y se podrán prorrogar de forma total o parcial de forma automática por periodos iguales de acuerdo con la solicitud del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y hasta el año 2029. Estos títulos devengarán un rendimiento que refleja las condiciones del mercado de títulos de deuda pública interna de corto plazo.

El pago total del capital será pagado en la fecha de vencimiento del plazo, siempre y cuando no haya sido renovado. El pago de los intereses es anual.

A continuación, se detallan las condiciones de los títulos:

| <u>Valor nominal</u> | <u>Fecha emisión</u> | <u>Fecha compra</u> | <u>Fecha vencimiento</u> | <u>Tasa efectiva</u> |
|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|----------------------|
| \$ 1.707.600 | 28/05/2020 | 28/05/2020 | 28/05/2021 | 3,05% |
| 426.900 | 13/07/2020 | 28/07/2020 | 13/07/2021 | 2,52% |
| \$ 2.134.500 | | | | |

- A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadoros de riesgo independientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019:

| Calificación | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central | \$ 20.074.380 | \$ 15.850.902 |
| Grado de inversión | 126.497 | 331.651 |
| Total calificación | \$ 20.200.877 | \$ 16.182.553 |

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

7.3 Cartera de créditos, neto de provisión

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

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| Cartera de vivienda | \$ 211.070.100 | \$ 190.708.876 |
| Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda | 1.220.606 | 982.156 |
| Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1) | 3.905.868 | - |
| Cartera de consumo | 58.882.438 | 59.593.791 |
| Intereses y otros conceptos de cartera de consumo | 507.190 | 436.788 |
| Cuentas por cobrar alivios covid-19 (1) | 2.468.851 | - |
| Total cartera bruta | 278.055.053 | 251.721.611 |
| Menos: provisión (2) | (9.391.509) | (8.734.916) |
| Total cartera de crédito neta de provisión | \$ 268.663.544 | \$ 242.986.695 |

- (1) El aumento por \$6.374.720, corresponde a las cuentas por cobrar creadas a los clientes, por la aplicación de los alivios para cubrir los pagos pendientes de los clientes que no pudieron pagar debido a la emergencia sanitaria por el Covid-19, de acuerdo con la política de la Compañía, para dar cumplimiento a lo estipulado en la Circular externa 007, 014 y 022 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- (2) Al 30 de septiembre de 2020 La Hipotecaria CF ha efectuado el análisis de la cartera de créditos y ha decidido en el marco de la emergencia sanitaria, no constituir provisiones adicionales por los siguientes motivos:
- Al comparar el porcentaje promedio de provisión regulatoria sobre el total de la cartera, se obtenía una provisión de hasta 6 veces más a la provisión resultante al ejecutar el modelo interno bajo NIIF 9, adaptado a la medida y comportamiento histórico de la cartera.
 - El LTV (Loan to Value) promedio de la financiación de vivienda es del 56% lo cual representa que la cartera se encuentra ampliamente cubierta por el saldo remanente de la garantía, además de contemplar que hasta la fecha no se han presentado disminuciones en los precios de vivienda y en caso de presentarse por la disminución de la demanda, se tiene cobertura suficiente.
 - El nivel de cobertura de la provisión sobre la cartera vencida a más de 90 días, se mantiene estable y se conserva una provisión por encima del 100% de esta cartera vencida.
- ✓ A continuación, se detalla el saldo de las cuentas por cobrar por los alivios aplicados a la cartera de créditos al 30 de septiembre de 2020

| Alivios de créditos de vivienda | Cuentas por cobrar capital | Cuentas por cobrar intereses | Cuentas por cobrar otros |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Créditos de vivienda – A | \$ 1.010.026 | \$ 2.579.651 | \$ 220.703 |
| Créditos de vivienda – B | 20.334 | 70.250 | 4.659 |
| Créditos de vivienda – C | 107 | 138 | - |
| | 1.030.467 | 2.650.039 | 225.362 |
| Alivios de créditos de consumo | | | |
| Créditos de consumo – A | 712.959 | 1.420.271 | 84.872 |
| Créditos de consumo – B | 35.997 | 73.121 | 3.742 |
| Créditos de consumo – C | 55.044 | 57.915 | 3.060 |
| Créditos de consumo – D | 12.051 | 8.449 | 1.142 |
| Créditos de consumo – E | 127 | 102 | - |
| | 816.178 | 1.559.858 | 92.816 |
| Total alivios cartera de créditos | \$ 1.846.645 | \$ 4.209.897 | \$ 318.178 |

- ✓ A continuación, se detallan los alivios aplicados sobre las cuotas de los créditos de marzo a septiembre de 2020:

| Mes | Cantidad de préstamos | Capital | Intereses | Seguros | Total alivios aplicados |
|--------------|------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|
| mar-20 | 796 | \$ 179.754 | \$ 355.259 | \$ 24.153 | \$ 559.166 |
| abr-20 | 2632 | 604.837 | 1.226.709 | 86.890 | 1.918.436 |
| may-20 | 2592 | 605.271 | 1.211.331 | 93.620 | 1.910.222 |
| jun-20 | 2160 | 502.861 | 1.000.072 | 78.575 | 1.581.508 |
| jul-20 | 360 | 21.609 | 172.440 | 13.458 | 207.507 |
| ago-20 | 481 | 27.771 | 233.221 | 17.963 | 278.955 |
| sep-20 | 448 | 24.637 | 210.311 | 16.599 | 251.547 |
| Total | | \$ 1.966.740 | \$ 4.409.343 | \$ 331.258 | \$ 6.707.341 |

- ✓ Al 30 de septiembre de 2020 se han presentado recuperaciones de los alivios así:

| Mes | Total recuperaciones alivios |
|------------|-------------------------------------|
| abr-20 | \$ 22.182 |
| may-20 | 37.903 |
| jun-20 | 89.676 |
| jul-20 | 95.557 |
| ago-20 | 44.214 |
| sep-20 | 43.089 |
| | \$ 332.621 |

Cuando se recibe el pago de un cliente el cual tiene vigentes cuentas por cobrar por alivios, se confirma con el cliente si desea que dicho pago sea abonado a su cuota corriente del crédito o si desea que sea abonado a la cuenta por cobrar pendiente. Una vez el cliente confirma que desea abonar a su cuenta por cobrar de alivio, se procede a descargar la misma con la siguiente cascada: intereses, seguros y capital.

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

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|-------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Vivienda - NO VIS | \$ 291.530.303 | \$ 285.611.517 |
| Vivienda - VIS | 164.858.450 | 122.651.522 |
| Consumo | 84.954.905 | 82.619.918 |
| | \$ 541.343.658 | \$ 490.882.957 |

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

| 30 de septiembre 2020 | | | |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Cartera de créditos | Garantía idónea Capital | Otras garantías Capital | Total |
| Vivienda | \$ 211.070.100 | \$ - | \$ 211.070.100 |
| Consumo | 55.688.775 | 3.193.663 | 58.882.438 |
| Total cartera neta | \$ 266.758.875 | \$ 3.193.663 | \$ 269.952.538 |

| 31 de diciembre 2019 | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Cartera de créditos | Garantía idónea Capital | Otras garantías Capital | Total |
| Vivienda | \$ 190.708.876 | \$ - | \$ 190.708.876 |
| Consumo | 46.519.496 | 13.074.295 | 59.593.791 |
| Total cartera neta | \$ 237.228.372 | \$ 13.074.295 | \$ 250.302.667 |

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

| 30 de septiembre 2020 | | | |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Sector económico | Vivienda | Consumo | Total |
| Asalariados | \$ 211.070.100 | \$ 58.882.438 | \$ 269.952.538 |
| Total cartera neta | \$ 211.070.100 | \$ 58.882.438 | \$ 269.952.538 |

| 31 de diciembre 2019 | | | |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Sector económico | Vivienda | Consumo | Total |
| Asalariados | \$ 190.708.876 | \$ 59.593.791 | \$ 250.302.667 |
| Total cartera neta | \$ 190.708.876 | \$ 59.593.791 | \$ 250.302.667 |

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

| 30 de septiembre 2020 | | | |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Zona Geográfica | Vivienda | Consumo | Total |
| Región Andina | \$ 211.070.100 | \$ 58.882.438 | \$ 269.952.538 |
| Total cartera neta | \$ 211.070.100 | \$ 58.882.438 | \$ 269.952.538 |

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

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

| 30 de septiembre 2020 | | | | | |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Cartera de créditos | 0 a 1 año | 1 a 3 años | 3 a 5 años | 5 a 10 años | Total |
| Vivienda | \$ 86.018.784 | \$ 61.987.158 | \$ 45.445.152 | \$ 17.619.006 | \$ 211.070.100 |
| Consumo | 29.765.835 | 25.693.102 | 1.382.353 | 2.041.148 | 58.882.438 |
| Total cartera neta | \$ 115.784.619 | \$ 87.680.260 | \$ 46.827.505 | \$ 19.660.154 | \$ 269.952.538 |

31 de diciembre 2019

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

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

| Movimiento provisión cartera de créditos | Consumo | Vivienda | Total |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018 | \$ (2.576.199) | \$ (3.104.369) | \$ (5.680.568) |
| Recuperaciones | 840.182 | 239.974 | 1.080.156 |
| Castigos | 848.448 | - | 848.448 |
| Incrementos | (3.217.907) | (1.560.774) | (4.778.681) |
| Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019 | (4.105.476) | (4.425.169) | (8.530.645) |
| Recuperaciones (1) | 1.133.799 | 297.660 | 1.431.459 |
| Castigos | 568.023 | - | 568.023 |
| Incrementos | (1.280.907) | (973.607) | (2.254.514) |
| Saldo al final del periodo 30 de septiembre 2020 | \$ (3.684.561) | \$ (5.101.116) | \$ (8.785.677) |

(1) El incremento en las recuperaciones de provisiones de la cartera se presenta principalmente porque en los meses de marzo a junio de 2020 el modelo estuvo en fase desacumulativa por la interpretación que dio la entidad a las instrucciones dadas en la circular externa 007 de 2020 de la Superintendencia Financiera. (Ver nota 7.19).

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

| Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar | Consumo | Vivienda | Total |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2018 | \$ (46.820) | \$ (73.046) | \$ (119.866) |
| Recuperaciones | 27.547 | 39.000 | 66.547 |
| Castigos | 33.707 | - | 33.707 |
| Incrementos | (83.249) | (101.410) | (184.659) |
| Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019 | (68.815) | (135.456) | (204.271) |
| Recuperaciones | 34.981 | 56.492 | 91.473 |
| Castigos | 16.151 | - | 16.151 |
| Incrementos | (208.052) | (301.133) | (509.185) |
| Saldo al final del periodo 30 de septiembre 2020 | \$ (225.735) | \$ (380.097) | \$ (605.832) |

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

| | 30 de septiembre 2020 | | | | | |
|----------|-----------------------|------------------|-----------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| | Capital | Intereses | Otros conceptos | Provisión capital | Provisión intereses | Provisión otros |
| Vivienda | \$ 748.205 | \$ 36.645 | \$ 3.614 | \$ 70.624 | \$ 36.645 | \$ 3.614 |
| Consumo | 115.924 | 746 | 56 | 20.160 | 746 | 56 |
| | \$ 864.129 | \$ 37.391 | \$ 3.670 | \$ 90.784 | \$ 37.391 | \$ 3.670 |
| | 31 de diciembre 2019 | | | | | |
| | Capital | Intereses | Otros conceptos | Provisión capital | Provisión Intereses | Provisión otros |
| Vivienda | \$ 957.677 | \$ 24.530 | \$ 2.067 | \$ 76.456 | \$ 24.530 | \$ 2.067 |
| Consumo | 139.498 | 1.222 | 69 | 36.959 | 1.222 | 69 |
| | \$ 1.097.175 | \$ 25.752 | \$ 2.136 | \$ 113.415 | \$ 25.752 | \$ 2.136 |

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

| 30 de septiembre 2020 | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| | Número créditos | Capital | Intereses | Otros conceptos | Provisión capital | Provisión intereses | Provisión otros |
| Consumo | | | | | | | |
| Créditos de consumo – A | 1 | \$ 483 | \$ - | \$ - | \$ 17 | \$ - | \$ - |
| Créditos de consumo – B | 1 | 42.335 | 585 | 49 | 5.092 | 585 | 49 |
| Créditos de consumo – C | 3 | 66.076 | 36 | 0 | 12.193 | 36 | 0 |
| Créditos de consumo – E | 1 | 7.030 | 125 | 7 | 2.858 | 125 | 7 |
| | <u>6</u> | <u>115.924</u> | <u>746</u> | <u>56</u> | <u>20.160</u> | <u>746</u> | <u>56</u> |
| Vivienda | | | | | | | |
| Créditos de vivienda – A | 4 | 384.304 | 1.364 | 246 | 7.687 | 1364 | 246 |
| Créditos de vivienda – B | 1 | 34.656 | 228 | 14 | 1.456 | 228 | 14 |
| Créditos de vivienda – C | 2 | 76.589 | 82 | 5 | 8.425 | 82 | 5 |
| Créditos de vivienda – D | 3 | 252.656 | 34.971 | 3349 | 53.058 | 34.971 | 3349 |
| | <u>10</u> | <u>748.205</u> | <u>36.645</u> | <u>3.614</u> | <u>70.626</u> | <u>36.645</u> | <u>3.614</u> |
| | <u>16</u> | <u>\$ 864.129</u> | <u>\$ 37.391</u> | <u>\$ 3.670</u> | <u>\$ 90.786</u> | <u>\$ 37.391</u> | <u>\$ 3.670</u> |

| 31 de diciembre 2019 | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| | Número créditos | Capital | Intereses | Otros conceptos | Provisión capital | Provisión intereses | Provisión otros |
| Consumo | | | | | | | |
| Créditos de consumo – A | 1 | \$ 619 | \$ 8 | \$ 1 | \$ 28 | \$ 8 | \$ 1 |
| Créditos de consumo – C | 4 | 118.234 | 775 | 43 | 26.617 | 775 | 43 |
| Créditos de consumo – D | 2 | 12.352 | 124 | 10 | 6.026 | 124 | 10 |
| Créditos de consumo – E | 1 | 8.293 | 315 | 15 | 4.289 | 315 | 15 |
| | <u>8</u> | <u>139.498</u> | <u>1.222</u> | <u>69</u> | <u>36.960</u> | <u>1.222</u> | <u>69</u> |
| Vivienda | | | | | | | |
| Créditos de vivienda – A | 7 | 588.305 | 3.310 | 369 | 11.766 | 3.310 | 368 |
| Créditos de vivienda – B | 2 | 63.775 | 1.684 | 98 | 2.679 | 1.684 | 98 |
| Créditos de vivienda – C | 1 | 21.638 | 216 | 13 | 2.380 | 216 | 13 |
| Créditos de vivienda – D | 3 | 283.959 | 19.320 | 1.588 | 59.630 | 19.320 | 1.588 |
| | <u>13</u> | <u>957.677</u> | <u>24.530</u> | <u>2.067</u> | <u>76.455</u> | <u>24.530</u> | <u>2.067</u> |
| | <u>21</u> | <u>\$ 1.097.175</u> | <u>\$ 25.752</u> | <u>\$ 2.136</u> | <u>\$ 113.415</u> | <u>\$ 25.752</u> | <u>\$ 2.136</u> |

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

| 30 de septiembre 2020 | | | |
|-----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Cartera de créditos | Garantía idónea | Otras garantías | Total |
| | Capital | Capital | |
| Vivienda | \$ 748.205 | \$ - | \$ 748.205 |
| Consumo | 115.924 | - | 115.924 |
| Total cartera neta | <u>\$ 864.129</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 864.129</u> |
| 31 de diciembre 2019 | | | |
| Cartera de créditos | Garantía idónea | Otras garantías | Total |
| | Capital | Capital | |
| Vivienda | \$ 957.677 | \$ - | \$ 957.677 |
| Consumo | 139.498 | - | 139.498 |
| Total cartera neta | <u>\$ 1.097.175</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 1.097.175</u> |

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

| 30 de septiembre 2020 | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Sector económico | Vivienda | Consumo | Total |
| Asalariados | \$ 748.205 | \$ 115.924 | \$ 864.129 |
| Total cartera neta | <u>\$ 748.205</u> | <u>\$ 115.924</u> | <u>\$ 864.129</u> |

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

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

| Zona Geográfica | 30 de septiembre 2020 | | |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | Vivienda | Consumo | Total |
| Región Andina | \$ 748.205 | \$ 115.924 | \$ 864.129 |
| Total cartera neta | \$ 748.205 | \$ 115.924 | \$ 864.129 |

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

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

| | 30 de septiembre 2020 | | | | Total Castigado |
|---------|-----------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------|
| | Capital | Intereses | Otros conceptos | Intereses Contingentes | |
| Consumo | \$ 1.875.520 | \$ 47.508 | \$ 10.421 | \$ 174.513 | \$ 2.107.962 |
| | \$ 1.875.520 | \$ 47.508 | \$ 10.421 | \$ 174.513 | \$ 2.107.962 |

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

7.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Otras cuentas por cobrar (1) | \$ 249.576 | \$ 200.913 |
| Anticipos a proveedores (2) | 8.024 | \$ 75.080 |
| Anticipos a empleados | 5.102 | \$ 1.172 |
| | \$ 262.702 | \$ 277.165 |

(1) El aumento corresponde principalmente a las cuentas por cobrar al Banco de la República por los intereses de los créditos con cobertura FRECH- Mi casa ya, que a la fecha de corte están pendientes de pago, ya que se cobran mes vencido.

(2) La disminución corresponde a la legalización de los anticipos que habían sido girados principalmente a proveedores por compras y servicios.

7.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|---|-----------------------|----------------------|
| Anticipos de retención de industria y comercio | \$ 4.428 | \$ 3.138 |
| Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido | 11.430 | 9.408 |
| Gastos pagados por anticipado (1) | 82.514 | - |
| | \$ 98.372 | \$ 12.546 |

- (1) Están compuestos por diferentes gastos que son pagados de forma anticipada, pero corresponden a servicios que se reciben durante todo el año, por tanto se van amortizando a medida que se van consumiendo finalizando en el mes de diciembre de 2020.

Los principales valores pendientes por amortizar son por las horas de mantenimiento anuales de IT Consulting por \$11.625, el pago por sostenimiento anual de la Bolsa de Valores por las emisiones por \$12.120, la contribución semestral de la Superfinanciera por \$14.993, la bonificación anual por mera liberalidad de la gerencia por \$42.530 y las pólizas todo riesgo de los activos fijos de la Compañía por \$1.246.

7.6 Activos por impuestos corrientes

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

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|-------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Saldo a favor renta (1) | \$ 3.005.583 | \$ 2.443.762 |

- (1) Corresponde al saldo a favor del año 2019 por \$2.344.367 y el saldo a favor del año 2020 por \$661.216, el cual aumenta principalmente a las rentas exentas generadas por la vivienda de interés social que disminuyen la renta líquida gravable y las autorretenciones pagadas en el año generan el aumento del saldo a favor.

7.7 Activos mantenidos para la venta, neto

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

| | Inmuebles destinados a vivienda |
|---|--|
| Costo | |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2019 | \$ 276.696 |
| Adiciones | 108.000 |
| Venta | (137.946) |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | 246.750 |
| Venta (1) | (138.000) |
| Perdida en venta (1) | (750) |
| Saldo final al 30 de septiembre 2020 | \$ 108.000 |
| Provisión | |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2019 | \$ (20.772) |
| Aumento provisión | (44.325) |
| Disminución provisión por venta | 6.897 |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | (58.200) |
| Aumento provisión | (24.300) |
| Disminución provisión por venta | 55.500 |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | \$ (27.000) |
| Saldo neto al 31 de diciembre de 2019 | \$ 188.550 |
| Saldo neto al 30 de septiembre de 2020 | \$ 81.000 |

- (1) Corresponde a la venta de la casa ubicada en el barrio Villa de los Alpes en la ciudad de Bogotá por la cual se tuvo una pérdida en la venta de \$750, ya que había sido recibida en la negociación inicial por \$138.750 y fue vendida por \$138.000

7.8 Propiedades y equipo, neto

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

| | Muebles y enseres | Equipo cómputo | Mejoras en propiedad arrendada | Total |
|---|------------------------------|---------------------------|---|---------------------|
| Costo | | | | |
| Saldo inicial al 01 de enero de 2019 | \$ 138.793 | \$ 765.510 | \$ 89.405 | \$ 993.708 |
| Adiciones | 11.945 | 317.585 | - | 329.530 |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | 150.738 | 1.083.095 | 89.405 | 1.323.238 |
| Adiciones | 5.356 | 231.923 | 0 | 237.279 |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | <u>\$ 156.094</u> | <u>\$ 1.315.018</u> | <u>\$ 89.405</u> | <u>\$ 1.560.517</u> |
| Depreciación | | | | |
| Saldo inicial al 01 de enero de 2019 | \$ (73.550) | \$ (276.187) | \$ (28.914) | \$ (378.651) |
| Depreciación | (10.520) | (134.290) | (44.702) | (189.512) |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | (84.070) | (410.477) | (73.616) | (568.163) |
| Depreciación | (9.285) | (131.091) | (15.789) | (156.165) |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | <u>\$ (93.355)</u> | <u>\$ (541.568)</u> | <u>\$ (89.405)</u> | <u>\$ (724.328)</u> |
| Saldo neto a 31 de diciembre de 2019 | <u>\$ 66.668</u> | <u>\$ 672.618</u> | <u>\$ 15.789</u> | <u>\$ 755.075</u> |
| Saldo neto a 30 de septiembre de 2020 | <u>\$ 62.739</u> | <u>\$ 773.450</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 836.189</u> |

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

7.9 Activos por derecho de uso, neto

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

| | Arrendamientos |
|---|--------------------------|
| Derechos de uso | |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2019 | \$ 947.970 |
| Ajuste reconocimiento inicial | (42.680) |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | <u>\$ 905.290</u> |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | <u>\$ 905.290</u> |
| Depreciación | |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2019 | - |
| Depreciación con cargo a resultados | (239.126) |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | <u>(239.126)</u> |
| Depreciación con cargo a resultados | (179.344) |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | <u>\$ (418.470)</u> |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | <u>666.164</u> |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | <u>\$ 486.820</u> |

7.10 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

| | Estudios y proyectos |
|---|-----------------------------|
| Costo | |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2019 | \$ 273.922 |
| Adiciones | 66.889 |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | 340.811 |
| Adiciones (1) | 102.464 |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | \$ 443.275 |
| Amortización | |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2019 | \$ (197.724) |
| Amortización | (48.013) |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | (245.737) |
| Amortización | (55.555) |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | \$ (301.292) |
| | |
| Saldo neto al 31 de diciembre de 2019 | \$ 95.074 |
| Saldo neto al 30 de septiembre de 2020 | \$ 141.983 |

- (1) Las adiciones corresponden a la implementación del software de crédito con Datascore por \$16.722, la licencia por 3 años del servidor virtual para la consulta de carpetas compartidas con Intelligence IT por \$11.456, los desarrollos del aplicativo de It consulting por un año por \$14.694, la implementación de una plataforma tecnológica para la prevención del riesgo de Qualita Corp por \$57.750 y otros de menor valor.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

7.11 Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y 2019, se determinó por el sistema especial de renta presuntiva. La liquidación del impuesto de renta a 30 de septiembre es la siguiente:

| | 30 de septiembre 2020 | 30 de septiembre 2019 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Patrimonio líquido año inmediatamente anterior | \$ 65.782.778 | \$ 63.922.753 |
| Renta presuntiva año 2020 (0,5%) y 2019 (1,5%) | 328.914 | 958.841 |
| Renta presuntiva | 246.686 | 719.131 |
| Rentas exentas | 5.425.684 | 2.261.369 |
| Ajuste de periodos anteriores | 82.617 | - |
| Tasa impositiva del periodo | 32% | 33% |

Por los periodos terminados en 30 de septiembre de 2020 y 2019 La Hipotecaria CF no reconoce gasto de impuesto de renta dado que las rentas exentas de cartera VIS absorben el total de la renta líquida gravable.

Al 30 de septiembre de 2020 La Hipotecaria CF no tiene contingencias fiscales.

7.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

30 de septiembre 2020

| Entidad | Tasa interés | Capital | Intereses | Costo amortizado | Total | Garantías otorgadas |
|-------------------|---------------------|----------------|------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|
| Banco de Bogotá 2 | IBR + 2,90% | \$ 4.000.000 | \$ 8.005 | \$ 4.265 | \$ 4.012.270 | Stand By de CAF |
| Banco de Bogotá 3 | DTF + 3% | 234.040 | 171 | 565 | 234.776 | Stand By de CAF |
| Banco de Bogotá 4 | DTF + 3% | 315.234 | 322 | 582 | 316.138 | Stand By de CAF |
| Banco de Bogotá 5 | DTF + 2,3% | 273.353 | 1.101 | (13.122) | 261.332 | Stand By de CAF |
| Bancolombia 1 | DTF + 2.50% | 375.000 | 400 | 497 | 375.897 | Fianza Solidaria |
| Bancolombia 2 | IBR + 2,65% | 7.500.000 | 16.040 | 11.163 | 7.527.203 | Fianza Solidaria |

| Entidad | Tasa interés | Capital | Intereses | Costo amortizado | Total | Garantías otorgadas |
|--------------------|--------------|----------------------|------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| Bancolombia 3 | IBR + 3,00% | 4.500.000 | 8.544 | 5.437 | 4.513.981 | Fianza Solidaria |
| Bancolombia 4 | IBR + 3,00% | 1.875.000 | 2.545 | 2.450 | 1.879.995 | Fianza Solidaria |
| Banco Itaú | 8,21% | 5.250.000 | 22.758 | 10.145 | 5.282.903 | Fianza Solidaria |
| Banco de Occidente | IBR + 3,91% | 5.000.000 | 2.347 | 3.087 | 5.005.434 | Fianza Solidaria |
| | | \$ 29.322.627 | \$ 62.233 | \$ 25.069 | \$ 29.409.929 | |

31 de diciembre 2019

| Entidad | Tasa interés | Capital | Intereses | Costo amortizado | Total | Garantías otorgadas |
|-------------------|--------------|---------------------|-----------------|------------------|---------------------|---------------------|
| Banco de Bogotá 1 | DTF + 2,00% | \$ 1.000.000 | \$ 4.588 | \$ 7.291 | \$ 1.011.879 | Stand By de CAF |
| Bancolombia 1 | DTF + 2.50% | 1.500.000 | 2.757 | 3.688 | 1.506.445 | Fianza Solidaria. |
| | | \$ 2.500.000 | \$ 7.345 | \$ 10.979 | \$ 2.518.324 | |

- Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses a excepción de los préstamos de Banco de Bogotá No. 3, 4 y 5 que por corresponder a créditos para el pago de nómina pagaron una comisión al Fondo Nacional de Garantías correspondiente al 4,26% del valor del crédito. Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los créditos no tienen ningún covenant asociado.
- Las obligaciones financieras presentan un aumento neto de \$26.891.605, debido a las nuevas líneas de crédito que se solicitaron para cubrir las necesidades de liquidez y garantizar la operación de La Hipotecaria CF durante la emergencia sanitaria.
- Durante lo corrido del año 2020 se realizaron pagos de capital de las obligaciones financieras así:

| Entidad | Capital | Intereses | Total |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Banco de Bogotá 1 | \$ 1.000.000 | \$ 30.457 | \$ 1.030.457 |
| Banco de Bogotá 2 | - | 125.549 | 125.549 |
| Banco de Bogotá 3 | - | 5.167 | 5.167 |
| Banco de Bogotá 4 | - | 5.078 | 5.078 |
| Banco de Bogotá 5 | - | 1.270 | 1.270 |
| Bancolombia 1 | 1.125.000 | 58.147 | 1.183.147 |
| Bancolombia 2 | 2.500.000 | 256.736 | 2.756.736 |
| Bancolombia 3 | 1.500.000 | 161.527 | 1.661.527 |
| Bancolombia 4 | 625.000 | 67.433 | 692.433 |
| Banco de Occidente | - | 176.119 | 176.119 |
| Banco ITAU | 750.000 | 125.887 | 875.887 |
| | \$ 7.500.000 | \$ 1.013.370 | \$ 8.513.370 |

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

30 de septiembre 2020

| Maduración | Hasta 1 mes | De 1 a 3 meses | De 3 a 6 meses | De 6 a 12 meses | De 1 a 3 años | Total |
|--------------------------|-------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Obligaciones financieras | \$ 799.956 | \$ 3.958.075 | \$ 4.382.614 | \$ 12.833.324 | \$ 7.435.960 | \$ 29.409.929 |

31 de diciembre 2019

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

7.13 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

30 de septiembre de 2020

| Desmaterializados | Capital | Intereses | Costo otorgamiento | Costo amortizado | Total |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Emitidos entre 6-12 meses | 145.413.488 | 2.068.309 | (392.014) | (34.764) | 147.055.019 |
| Emitidos entre 12-18 meses | 42.144.388 | 407.864 | (50.036) | (137.762) | 42.364.454 |
| Emitidos superior a 18 meses | 34.859.728 | 265.952 | (156.590) | (83.799) | 34.885.291 |
| | \$ 222.417.604 | \$ 2.742.125 | \$ (598.640) | \$ (256.325) | \$ 224.304.764 |

31 de diciembre de 2019

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

Al 30 de septiembre de 2020 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 412 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 5,4% y el 8,5%.

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

7.14 Bonos ordinarios a costo amortizado

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

30 de septiembre de 2020

| Bonos Ordinarios | Capital | Intereses | Costo otorgamiento | Prima/descuento | Costo amortizado | Total |
|------------------|----------------------|------------------|---------------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| Bonos IFC (1) | \$ 3.571.430 | \$ 10.469 | \$ (22.536) | \$ 1.958 | \$ (48.834) | \$ 3.512.487 |
| Bonos BID (2) | 52.000.000 | 72.684 | (247.016) | - | 233.103 | 52.058.771 |
| | \$ 55.571.430 | \$ 83.153 | \$ (269.552) | \$ 1.958 | \$ 184.269 | \$ 55.571.258 |

31 de diciembre de 2019

| Bonos Ordinarios | Capital | Intereses | Costo otorgamiento | Prima/descuento | Costo amortizado | Total |
|------------------|----------------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|----------------------|
| Bonos IFC | \$ 14.285.714 | \$ 73.282 | \$ (76.612) | \$ 1.958 | \$ 50.251 | \$ 14.334.593 |
| | \$ 14.285.714 | \$ 73.282 | \$ (76.612) | \$ 1.958 | \$ 50.251 | \$ 14.334.593 |

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

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

Durante el año 2020 se ha hecho pago de capital por \$10.714.284 más un total de \$807.589 por los intereses pagados trimestralmente según las condiciones pactadas.

- (2) El 23 de junio de 2020 se hizo una emisión de bonos por \$52.000.000, los cuales fueron adquiridos por el Banco Interamericano de Desarrollo - BID, con una tasa nominal anual de 6,29%, los cuales están garantizados por una fianza solidaria y un fideicomiso de garantía constituido por el Banco La Hipotecaria en la República de Panamá.

El valor nominal de cada bono es de \$1.000, paga intereses vencidos con periodicidad trimestral, se realizarán amortizaciones de capital en 13 cuotas trimestrales de igual valor, iniciando el 26 de junio de 2022. Tienen un plazo de redención de 60 meses contados a partir de la fecha de su emisión y su vencimiento final es el 23 de junio de 2025.

Durante el año 2020 se han pagado \$817.700 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 30 de septiembre de 2020 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son:

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

7.15 Pasivos por derecho de uso

| | <u>Arrendamientos</u> |
|---|-----------------------|
| Pasivos por arrendamientos | |
| Aplicación NIIF 16 | \$ 947.970 |
| Ajuste reconocimiento inicial | (42.680) |
| Saldo final ajustado al 31 de diciembre de 2019 | <u>\$ 905.290</u> |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | <u>\$ 905.290</u> |
| | |
| Pago del pasivo por arrendamiento | |
| Pago del pasivo | (203.579) |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | (203.579) |
| Pago del pasivo | (161.818) |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | <u>(365.397)</u> |
| | |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2019 | \$ 701.711 |
| Saldo final al 30 de septiembre de 2020 | \$ 539.893 |

Durante el año 2020, no se ha presentado ninguna modificación a los contratos de arrendamiento por la emergencia sanitaria por el Covid-19, los contratos tienen las mismas condiciones y características iniciales.

7.16 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

| | <u>30 de septiembre 2020</u> | <u>31 de diciembre 2019</u> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Diversas (1) | \$ 13.605 | \$ 5.669 |
| Retenciones y aportes nómina | 70.177 | 64.471 |
| Seguros (2) | 108.354 | 102.501 |
| Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3) | 375.447 | 258.829 |
| | <u>\$ 567.583</u> | <u>\$ 431.470</u> |

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a compañías vinculadas por el beneficio de compra de acciones, el aumento corresponde al reconocimiento de las provisiones de este beneficio durante el año 2020, las cuales se pagarán únicamente si se hace efectivo el beneficio.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras, los cuales incrementan en relación con el crecimiento de la cartera de créditos.
- (3) Corresponde a los proveedores que han prestado servicios en los meses corrientes y que a la fecha de corte quedaron pendientes de pago. El aumento se origina principalmente las comisiones pendientes de pago a los comisionistas de bolsa por la emisión de los nuevos CDT's, ya que aún no han sido facturadas para poder pagarlas.

7.17 Otros pasivos no financieros

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

| | <u>30 de septiembre 2020</u> | <u>31 de diciembre 2019</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Pasivos no financieros | | |
| Impuestos (1) | \$ 144.132 | \$ 228.502 |
| Diversos (2) | 48.186 | 23.743 |
| Intereses créditos reestructurados | 37.391 | 20.353 |
| Anticipos incrementos de capital | 7 | 7 |
| | <u>\$ 229.716</u> | <u>\$ 272.605</u> |

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

| | <u>30 de septiembre 2020</u> | <u>31 de diciembre 2019</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Autorretenciones por pagar | \$ 62.394 | \$ 65.412 |
| Retención en la fuente | 27.866 | 47.013 |
| Impuesto de industria y comercio | 33.770 | 63.622 |
| Retención de IVA e IVA generado | 19.241 | 50.245 |
| Retención de ICA | 861 | 2.210 |
| | <u>\$ 144.132</u> | <u>\$ 228.502</u> |

(2) Corresponde a los abonos recibidos de los clientes como prepagos, los cuales se aplicarán a los créditos cuando se realice el siguiente corte de facturación.

7.18 Patrimonio

El siguiente es el saldo del patrimonio:

| | <u>30 de septiembre 2020</u> | <u>31 de diciembre 2019</u> |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Capital social | | |
| 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 2020 y 31 de diciembre de 2019.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas:

| | <u>30 de septiembre de 2020</u> | | | | |
|--|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | <u>No.Acciones</u> | <u>%</u> | <u>Capital</u> | <u>Prima</u> | <u>Total</u> |
| Banco La Hipotecaria S.A. | 31.618.767 | 94,99% | \$ 31.618.767 | \$ 35.825.562 | \$ 67.444.329 |
| La Hipotecaria Holding INC. | 416.737 | 1,25% | 416.737 | 472.182 | 888.919 |
| Online Systems S.A. | 416.737 | 1,25% | 416.737 | 472.182 | 888.919 |
| Securitization and Investment Advisors | 416.737 | 1,25% | 416.737 | 472.182 | 888.919 |
| La Hipotecaria S.A. de C.V. | 416.737 | 1,25% | 416.737 | 472.182 | 888.919 |
| | <u>33.285.715</u> | <u>100%</u> | <u>\$ 33.285.715</u> | <u>\$ 37.714.290</u> | <u>\$ 71.000.005</u> |

(*) Por el periodo comprendido del 31 de diciembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020, no se presentó una variación en la composición accionaria.

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

| | ORI |
|--|-------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero de 2019 | \$ 609 |
| Realización a resultados por venta de instrumentos | (98.468) |
| Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI | 425.059 |
| Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2019 | \$ 327.200 |
| Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI | 654.702 |
| Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2020 | \$ 981.902 |

7.19 Ingresos

El siguiente es el detalle de los ingresos:

| | Acumulado | | Trimestre | |
|---|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 30 de septiembre 2020 | 30 de septiembre 2019 | jul-sep 2020 | jul-sep 2019 |
| Intereses cartera de créditos | | | | |
| Créditos de vivienda | \$ 15.175.705 | \$ 12.054.298 | \$ 5.209.270 | \$ 4.295.791 |
| Créditos de consumo | 6.540.994 | 5.055.571 | 2.149.483 | 1.889.322 |
| | 21.716.699 | 17.109.869 | 7.358.753 | 6.185.113 |
| Intereses de mora cartera de créditos | | | | |
| Créditos de vivienda | 24.820 | 40.376 | 11.410 | 7.863 |
| Créditos de consumo | 27.889 | 30.364 | 13.339 | 7.159 |
| | 52.709 | 70.740 | 24.749 | 15.022 |
| Total intereses cartera de créditos | 21.769.408 | 17.180.609 | 7.383.502 | 6.200.135 |
| Ingresos por comisiones y honorarios (1) | 793.165 | 346.514 | 272.354 | 127.629 |
| Valoración de inversiones | 581.093 | 752.584 | 209.109 | 216.014 |
| Recuperación de provisiones | | | | |
| Recuperación de provisiones (2) | 1.522.932 | 923.249 | 256.397 | 229.324 |
| Recuperación cartera castigada | 85.512 | 38.973 | 39.879 | 29.906 |
| Total recuperación de provisiones | 1.608.444 | 962.222 | 296.276 | 259.230 |
| Otros ingresos | | | | |
| Rendimientos financieros cuentas ahorro (3) | 418.365 | 58.839 | 237.793 | 18.041 |
| Recobros y recuperaciones | 63.035 | 8.831 | 655 | (21) |
| Ingresos por otros servicios | 74.556 | 112.072 | 26.376 | 49.832 |
| Reajuste de la unidad de valor real UVR (4) | 247.665 | 71.549 | (134.379) | 36.270 |
| Diversos | 964 | 3.096 | 290 | 739 |
| Total otros ingresos | 804.585 | 254.387 | 130.735 | 104.861 |
| Total Ingresos | \$ 25.556.695 | \$ 19.496.316 | \$ 8.291.976 | \$ 6.907.869 |

(1) El aumento corresponde a que a partir de septiembre de 2019 se cambiaron las aseguradoras de las pólizas colectivas de la cartera y así mismo se cambió el contrato de los retornos que cobra La Hipotecaria CF por el servicio de recaudo de estas, anteriormente se cobraba un 25% sobre el valor cobrado por la aseguradora y con el nuevo acuerdo se estableció un monto de \$7,1 por transacción y no porcentaje fijo.

(2) El aumento en la recuperación corresponde principalmente la estabilidad de la mora por la aplicación de los alivios a la cartera de créditos. En el mes de marzo de 2020 se presentó la recuperación más alta debido a que el modelo de provisiones de la cartera de crédito de acuerdo a la interpretación que hizo la entidad a lo indicado en la circular externa 007 de 2020 se llevó a fase desacumulativa, y se mantuvo en esta fase hasta el mes de junio de 2020. A partir del mes de julio de 2020 se volvió a entrar en fase acumulativa de acuerdo a lo indicado por la Superintendencia Financiera. Durante lo corrido del año 2020 se han reconocido recuperaciones así:

| Mes | Recuperación de provisiones |
|-----------------|-----------------------------|
| Enero 2020 | \$ 201.431 |
| Febrero 2020 | 281.715 |
| Marzo 2020 | 469.750 |
| Abril 2020 | 141.131 |
| Mayo 2020 | 91.065 |
| Junio 2020 | 81.442 |
| Julio 2020 | 93.302 |
| Agosto 2020 | 75.074 |
| Septiembre 2020 | 88.022 |
| | \$ 1.522.932 |

- (3) El aumento corresponde al incremento en los saldos promedio disponibles en las cuentas de ahorro de La Hipotecaria CF, lo que origina que los rendimientos pagados también aumenten. Al 30 de septiembre de 2020 el saldo de las cuentas de ahorro es de \$57.587.540 y al 30 de septiembre de 2019 era de \$3.122.931.
- (4) El incremento se origina por el aumento en la colocación de cartera de créditos en UVR, al 30 de septiembre de 2020 se tenían 467 créditos en UVR por un valor de capital de \$26.745.382 y a septiembre de 2019 se tenían 169 créditos por un valor de capital de \$9.906.841.

7.20 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

| | Acumulado | | Trimestre | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| | 30 de septiembre 2020 | 30 de septiembre 2019 | jul-sep 2020 | jul-sep 2019 |
| Gastos por intereses y similares | | | | |
| Intereses de bonos | \$ 1.769.180 | \$ 1.787.658 | \$ 907.172 | \$ 507.248 |
| Intereses depósitos y exigibilidades (1) | 9.726.088 | 6.206.677 | 3.294.839 | 2.320.327 |
| | 11.495.268 | 7.994.335 | 4.202.011 | 2.827.575 |
| Gastos por provisión de cartera de créditos | | | | |
| Cartera de créditos – Consumo (2) | 1.342.657 | 2.599.335 | 479.087 | 1.093.293 |
| Cartera de créditos – Vivienda | 1.087.537 | 1.324.541 | 445.846 | 501.277 |
| | 2.430.194 | 3.923.876 | 924.933 | 1.594.570 |
| Provisión BRP | 24.300 | 31.219 | 8.100 | 10.403 |
| Costos financieros | | | | |
| Intereses de obligaciones financieras (3) | 1.083.554 | 242.595 | 447.167 | 63.487 |
| Intereses pasivos por arrendamiento | 24.594 | 32.655 | 7.486 | 6.700 |
| | 1.108.148 | 275.250 | 454.653 | 70.187 |
| Arrendamientos | | | | |
| Gasto capital arrendamientos | 121.417 | 42.680 | 40.713 | 33.208 |
| Gasto arrendamientos bajo valor | 8.380 | 56.887 | 6.656 | 26.643 |
| | 129.797 | 99.567 | 47.369 | 59.851 |
| Gastos de personal | | | | |
| Sueldos (4) | 1.446.369 | 1.266.867 | 445.045 | 444.867 |
| Salario integral | 520.582 | 495.882 | 174.038 | 156.922 |
| Aportes por pensiones | 256.025 | 256.455 | 89.747 | 88.191 |
| Cesantías | 133.648 | 116.091 | 38.773 | 40.615 |
| Prima legal | 133.675 | 115.437 | 38.773 | 40.480 |
| Aportes CCF, ICBF | 115.964 | 103.873 | 33.298 | 34.588 |
| Vacaciones | 93.149 | 104.373 | 26.776 | 35.027 |
| Otros beneficios a empleados | 74.792 | 87.791 | 20.869 | 33.661 |
| Bonificaciones (5) | 129.089 | - | 18.330 | - |
| Horas extras | 44.987 | 42.053 | 13.145 | 16.802 |

| | Acumulado | | Trimestre | |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| | 30 de septiembre 2020 | 30 de septiembre 2019 | jul-sep 2020 | jul-sep 2019 |
| Aportes de Salud | 41.626 | 30.487 | 12.768 | 10.112 |
| Indemnizaciones | 54.385 | - | - | - |
| Auxilio de transporte | 22.018 | 13.908 | 7.060 | 5.437 |
| Capacitación al personal | 2.320 | 15.154 | - | 360 |
| Intereses sobre cesantías | 11.051 | 9.309 | 5.748 | 5.236 |
| Incapacidades | 1.167 | 10.505 | - | 4.343 |
| Comisiones | 1.030 | - | - | - |
| | 3.081.877 | 2.668.185 | 924.370 | 916.641 |
| Gasto por amortización derechos de uso arrendamientos | 179.345 | 179.344 | 59.782 | 39.854 |
| Gastos por depreciación y amortización | | | | |
| Equipo de cómputo | 131.092 | 95.208 | 45.860 | 35.434 |
| Programas y software | 55.554 | 36.675 | 20.736 | 9.430 |
| Mejoras en propiedad ajena | 15.789 | 33.527 | - | 11.177 |
| Equipo de oficina | 9.285 | 6.285 | 2.430 | 2.216 |
| | \$ 211.720 | \$ 171.695 | \$ 69.026 | \$ 58.257 |

(1) El aumento corresponde principalmente al costo financiero por los intereses de los CDT's debido al aumento de la captación, ya que al 30 de septiembre de 2020 se tenían 412 CDT's por un valor nominal total de \$222.417.606 y al 30 de septiembre de 2019 se tenían 299 CDT's por un valor nominal total de \$170.323.075.

(2) La disminución se origina principalmente a que en el mes de marzo de 2020 y hasta junio de 2020 de acuerdo a la interpretación de la entidad a las instrucciones de la circular externa 007 de 2020 de la Superintendencia financiera, se entró en fase desacumulativa para la provisión de la cartera de créditos y no se constituyó componente contracíclico para las nuevas operaciones de consumo generadas a partir de la entrada en vigencia de esta circular. El modelo en fase descumulativa genera que el componente individual contracíclico de la cartera de consumo tenga un impacto menor para estos meses.

Si bien a partir de julio de 2020 se volvió a constituir el modelo de provisiones de consumo a fase acumulativa, de acuerdo a la solicitud de la Superintendencia Financiera, el cálculo del componente contracíclico considera el monto de la provisión teniendo en cuenta el mes inmediatamente anterior, lo que hace que el impacto de volver a esta fase sea menor, por encontrarse junio de 2020 en fase desacumulativa.

(3) El Incremento se presenta principalmente por las nuevas obligaciones adquiridas en 2020, con el objetivo de fortalecer la liquidez por la emergencia sanitaria (ver nota 7.12).

(4) El incremento se debe principalmente por los cambios internos presentados en la estructura de la organización, que han significado la apertura de nuevas posiciones, la contratación de nuevos colaboradores con perfiles más especializados y la reasignación y fortalecimiento de los departamentos actuales.

(5) El aumento corresponde a la provisión de la bonificación anual por resultados, que es otorgada a los colaboradores por mera liberalidad de la alta gerencia, sujeta al cumplimiento de presupuestos, resultados y evaluaciones de desempeño, en el año 2019 no se tenía una provisión mensual.

7.21 Transacciones con partes relacionadas

Hasta el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

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

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|---|----------------------------------|---------------------------------|
| Beneficios a los empleados de corto plazo | \$ 74.694 | \$ 44.231 |

- Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$20.551 y \$11.665 respectivamente.

NOTA 8 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Créditos aprobados no desembolsados

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

| | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Créditos de vivienda | \$ 140.559.247 | \$ 140.877.303 |
| Créditos de consumo | 37.463.231 | 32.221.573 |
| | \$ 178.022.478 | \$ 173.098.876 |

Cupos de créditos aprobados

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

| Entidad Bancaria | 30 de septiembre 2020 | 31 de diciembre 2019 |
|---|----------------------------------|---------------------------------|
| Banco GNB Sudameris S.A. | \$ 30.000.000 | \$ 30.000.000 |
| Bancolombia S.A. | 4.979.167 | 18.500.000 |
| Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. | 8.007.000 | 12.007.000 |
| Banco de Bogotá S.A. | 3.450.725 | 9.000.000 |
| Banco Davivienda S.A. | 8.000.000 | 8.000.000 |
| Banco de Occidente S.A. | 3.000.000 | 8.000.000 |
| Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A. | 750.000 | 6.000.000 |
| | \$ 58.186.892 | \$ 91.507.000 |

Contingencias

La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no reconoce contingencias en sus estados financieros.

NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES

En el contexto de la emergencia sanitaria que afronta el país, las diferentes instituciones del gobierno del orden nacional y distrital han tomado algunas de medidas después del después del 30 de septiembre de 2020, a continuación, detallamos las que tienen impacto para La Hipotecaria CF:

- Decreto 1408 del 30 de octubre de 2020 – Ministerio del interior: Por el cual se extiende Aislamiento Selectivo y Distanciamiento Individual Responsable en todo el país desde el 01 de noviembre de 2020 a las 00:00 horas, hasta el 01 de diciembre de 2020 a las 0:00 horas.

Producto de las normas emitidas después del 30 de septiembre 2020 y hasta la fecha, y a las diferentes situaciones presentadas en la operación de La Hipotecarias CF, a continuación, enumeramos los aspectos más importantes que deben ser considerados:

1) Provisiones sobre las cuentas por cobrar por alivios

De acuerdo a la comunicación recibida de la Superintendencia financiera el 01 de septiembre de 2020, que solicitó reclasificar las cuentas por cobrar de los alivios por covid-19 aplicados a la cartera de créditos a la cuenta CUIF 1636 y 1637 correspondiente, y teniendo en cuenta las instrucciones sobre la gestión del riesgo de crédito establecidas en la Circular externa 022 de 2020, para el cierre del mes de octubre de 2020 La Hipotecaria CF constituyó provisiones sobre el saldo de las cuentas por cobrar pos alivios a la fecha de corte así:

- a) La porción correspondiente a capital se provisionó como parte garantizada de acuerdo al modelo de referencia de vivienda.
- b) La porción correspondiente a los intereses causados no recaudados ICNR, seguirá manteniendo la provisión que para este rubro estableció la Circular externa 022 de 2020.
- c) La porción correspondiente a los seguros y otros de los alivios, se provisionó como parte no garantizada de acuerdo con el modelo de referencia de vivienda

La aplicación del modelo de provisiones de cartera para el mes de octubre de 2020, representó un impacto neto de \$456.475 los cuales se componen por:

| | | |
|---|-----------|----------------|
| Nuevos desembolsos octubre 2020 | \$ | 84.400 |
| Variación provisión general de vivienda | | 36.800 |
| Provisión de cancelados | | (38.200) |
| Provisión faltante de créditos castigados | | 50.500 |
| Deterioro de préstamos existentes | | 267.710 |
| Variación provisión general de ICNR | | 3.123 |
| Provisión CE022 Capital y seguros Alivios (literales a y c) | | 52.142 |
| | \$ | 456.475 |

2) Otros temas relevantes

- Se continua con la estabilización del proceso de desembolso de créditos y regularizando las operaciones. Para el mes de octubre de 2020 se realizaron desembolsos por \$6.029.002.