

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

*Al 30 de septiembre de 2022 con cifras comparativas al*  
*31 de diciembre y 30 de septiembre de 2021*



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100

[home.kpmg/co](http://home.kpmg/co)

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

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

### **Introducción**

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de septiembre de 2022 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022;
- los estados condensados de resultados y otro resultado integral por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022;
- el estado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022; y
- las notas a la información financiera intermedia.

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

### **Alcance de la revisión**

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



2

**Conclusión**

Basado en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2022 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

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

15 de noviembre de 2022



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

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

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

### **Introducción**

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de septiembre de 2022 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022;
- los estados de resultados y otro resultado integral por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022; y
- las notas al reporte.

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

### **Alcance de la revisión**

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



2

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 2022, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

15 de noviembre de 2022

## **Certificación de los Estados Financieros**

15 de noviembre de 2022

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

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

Que para la emisión del estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y los estados condensados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2022 y 2021 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal

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

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
<b>Activo</b>			
Efectivo	6.1	\$ 37.880.160	\$ 38.742.685
<b>Activos financieros de inversión</b>	6.2	<b>19.746.181</b>	<b>18.046.810</b>
Inversiones negociables		8.718.108	5.943.006
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.186.573	2.165.154
Inversiones disponibles para la venta		8.841.500	9.938.650
<b>Cartera de créditos, neto de provisión</b>	6.3	<b>330.742.481</b>	<b>293.387.873</b>
Cartera de vivienda		293.589.957	251.178.661
Cartera de consumo		50.619.571	54.709.984
Menos: provisión		(13.467.047)	(12.500.772)
Otras cuentas por cobrar	6.4	645.807	707.191
Otros activos no financieros	6.5	63.697	96.272
Activos por impuestos corrientes	6.6	3.998.975	4.069.859
Activos por impuestos diferidos		1.141.172	1.400.000
Activos mantenidos para la venta, neto	6.7	25.200	41.400
Propiedades y equipo, neto	6.8	2.202.684	677.491
Activos por derecho de uso, neto	6.9	1.312.464	141.707
Intangibles, neto	6.10	80.745	84.331
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 397.839.566</b>	<b>\$ 357.395.619</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Obligaciones financieras a costo amortizado	6.12	\$ 137.781.780	\$ 100.100.298
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	6.13	134.459.373	129.760.627
Bonos a costo amortizado	6.14	44.155.680	51.793.570
Pasivos por derecho de uso	6.15	1.333.847	185.219
Beneficios a empleados		394.774	350.288
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.16	1.165.932	937.520
Provisiones		6.136	136.749
Otros pasivos no financieros	6.17	312.033	308.339
<b>Total del pasivo</b>		<b>\$ 319.609.555</b>	<b>\$ 283.572.610</b>
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas</b>			
Capital pagado	6.18	\$ 33.285.715	\$ 33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Reserva legal		355.006	-
Otros resultados integrales		(1.636.225)	(428.824)
Resultados del periodo		5.614.403	6.416.780
Resultados acumulados		2.896.822	(3.164.952)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>78.230.011</b>	<b>73.823.009</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 397.839.566</b>	<b>\$ 357.395.619</b>

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

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

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los nueve meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
		30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021
Ingreso por intereses					
Intereses cartera de créditos	6.19	\$ 24.912.217	\$ 22.756.149	\$ 8.660.053	\$ 7.667.723
<b>Total ingreso por intereses</b>		<b>24.912.217</b>	<b>22.756.149</b>	<b>8.660.053</b>	<b>7.667.723</b>
Gastos por intereses y similares					
Certificados de depósito a término	6.20	(6.599.429)	(6.567.136)	(2.690.850)	(1.925.523)
Bonos ordinarios	6.20	(2.389.392)	(2.433.832)	(754.863)	(812.489)
Total gasto por intereses y similares		(8.988.821)	(9.000.968)	(3.445.713)	(2.738.012)
<b>Ingresos neto de intereses</b>		<b>15.923.396</b>	<b>13.755.181</b>	<b>5.214.340</b>	<b>4.929.711</b>
Gasto provisión cartera de créditos	6.20	(4.667.947)	(3.918.124)	(1.609.209)	(1.961.731)
<b>Total gasto por provisión</b>		<b>(4.667.947)</b>	<b>(3.918.124)</b>	<b>(1.609.209)</b>	<b>(1.961.731)</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	6.19	1.132.612	930.523	392.962	353.877
Otros ingresos	6.19				
Recuperación de provisiones		2.186.074	2.420.234	565.759	780.664
Reajuste a la UVR		6.122.359	2.129.514	1.699.363	712.760
Otros		1.175.024	396.648	675.717	99.019
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		703.077	589.233	261.190	181.812
		<b>10.186.534</b>	<b>5.535.629</b>	<b>3.202.029</b>	<b>1.774.255</b>
Costos financieros	6.20				
Intereses por arrendamientos		(27.310)	(11.194)	(20.388)	(1.854)
Obligaciones financieras		(6.171.532)	(3.066.690)	(2.591.854)	(1.213.057)
		<b>(6.198.842)</b>	<b>(3.077.884)</b>	<b>(2.612.242)</b>	<b>(1.214.911)</b>
Otros egresos					
Gastos de personal		(3.743.212)	(3.183.621)	(1.252.408)	(1.300.857)
Gastos generales de administración		(3.600.968)	(3.180.603)	(1.149.242)	(1.055.630)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(156.957)	(142.117)	(53.937)	(46.159)
Gastos por depreciación y amortización		(238.858)	(183.233)	(77.282)	(62.396)
Otros		(1.861.882)	(961.389)	(726.788)	(325.769)
		<b>(9.601.877)</b>	<b>(7.650.963)</b>	<b>(3.259.657)</b>	<b>(2.790.811)</b>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		6.773.876	5.574.362	1.328.223	1.090.390
Gasto de Impuesto de renta	6.11	(1.159.473)	-	(258.828)	-
<b>Resultados del periodo</b>		<b>\$ 5.614.403</b>	<b>\$ 5.574.362</b>	<b>\$ 1.069.395</b>	<b>\$ 1.090.390</b>

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

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

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por los nueve meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021
<b>Resultados del periodo</b>	\$ 5.614.403	\$ 5.574.362	\$ 1.069.395	\$ 1.090.390
Otro resultado integral:				
Otros resultados integrales que se reclasificarán a los resultados, neto de impuestos				
Resultados procedentes de inversiones en instrumentos medidos al valor razonable con cambios en el ORI	(1.207.401)	(1.044.702)	(291.490)	(188.406)
<b>Total resultados y otros resultados integrales</b>	<b>\$ 4.407.002</b>	<b>\$ 4.529.660</b>	<b>\$ 777.905</b>	<b>\$ 901.984</b>

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

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

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021:	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2021	\$ 33.285.715	37.714.290	-	1.017.597	1.718.311	(4.883.263)	68.852.650
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(1.718.311)	1.718.311	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	(1.044.702)	-	-	(1.044.702)
Resultados del periodo	-	-	-	-	5.574.362	-	5.574.362
Saldo al 30 de septiembre de 2021	\$ 33.285.715	37.714.290	-	(27.105)	5.574.362	(3.164.952)	73.382.310
Saldo al 01 de enero de 2022	\$ 33.285.715	37.714.290	-	(428.824)	6.416.780	(3.164.952)	73.823.009
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(6.416.780)	6.416.780	-
Constitución reserva legal Asamblea general de accionistas Acta No. 20 del 25 de marzo 2022	-	-	355.006	-	-	(355.006)	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	(1.207.401)	-	-	(1.207.401)
Resultados del periodo	-	-	-	-	5.614.403	-	5.614.403
Saldo al 30 de septiembre de 2022	\$ 33.285.715	37.714.290	355.006	(1.636.225)	5.614.403	2.896.822	78.230.011

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

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

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	<b>Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 53.350.043	\$ 55.347.273
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	86.620.488	77.693.776
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	161.856	118.011
Cobros procedentes de cobertura Frech	3.839.484	2.631.401
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(64.194.354)	(47.165.357)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(88.983.528)	(129.433.570)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.519.692)	(2.638.544)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(100.447)	(72.720)
Pagos por arrendamientos	(87.005)	(25.453)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(27.310)	(11.194)
Gastos bancarios	168.237	(604.265)
Pagos de beneficios a empleados	(3.425.553)	(2.793.465)
Pagos por impuestos	(1.584.115)	(1.466.399)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(625.157)	(776.155)
Otros pagos por actividades de operación	(262.175)	(104.888)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación</b>	<b>\$ (18.669.228)</b>	<b>\$ (49.301.549)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de activos fijos	(1.737.798)	\$ (100.844)
Otros pagos por la compra de inversiones	(114.226.401)	(114.581.652)
Compra de intangibles	(22.669)	(29.684)
Intereses recibidos de inversiones	881.702	437.849
Otros cobros por retiros y vencimiento de inversiones de renta fija y títulos participativos	111.578.306	115.051.834
<b>Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de inversión</b>	<b>\$ (3.526.860)</b>	<b>\$ 777.503</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de emisión de bonos	500.000	\$ -
Importes procedentes de préstamos	46.697.310	35.450.957
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(6.694.110)	(4.400.264)
Reembolsos de préstamos y bonos	(19.030.752)	(737.500)
Pago pasivo por arrendamientos	(138.885)	(139.598)
<b>Flujos de efectivo netos provistos por actividades de financiación</b>	<b>\$ 21.333.563</b>	<b>\$ 30.173.595</b>
<b>Disminución neta de efectivo</b>	<b>\$ (862.525)</b>	<b>\$ (18.350.451)</b>
Efectivo al principio del periodo	38.742.685	64.263.924
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 37.880.160</b>	<b>\$ 45.913.473</b>

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

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

**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 2022.

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sucursal ubicada en la Avenida Calle 26 No. 85B-09 Oficinas 201 y 202. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 contaba con un total de 77 y 67 empleados respectivamente.

**NOTA 2 – Hechos relevantes**

Al 30 de septiembre de 2022 La Hipotecaria CF ha aplicado las mismas políticas establecidas al cierre del 31 de diciembre de 2021.

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

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

El tercer trimestre del 2022, se cerró con un portafolio administrado de \$19.746.181 con un aumento de 17% frente al segundo trimestre de 2022. La tendencia de las tasas repercute en una tendencia en valoración negativa de los TES que cierra el tercer trimestre en (\$1.636.225).

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

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

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

El tercer trimestre del 2022 se manejó un indicador de liquidez promedio de 378.17% inferior al promedio del segundo trimestre de 457,60% explicado por aumento en pasivos para la banda de 30 días y una disminución en el disponible; no obstante, muy alejado de los límites regulatorios e interno.

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

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

**Información por impacto COVID 19 en la cartera de créditos**

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

Al cierre de septiembre de 2022, el total de cartera que tiene saldo de cuentas por cobrar a tasa cero y sin ningún costo para el cliente, como resultado de haber recibido en algún momento de la pandemia la estrategia de alivios;

asciende a \$113.160.362, lo cual representa un 34% del total de la cartera, y de este total, un 6.39% se encuentra en mora de más de 90 días.

Así mismo, el total de la cartera que recibió alivios durante julio 2020 y septiembre de 2021 a través del programa PAD, mantiene un saldo a septiembre de 2022 de \$38.738.487, lo cual representa un 12% del total de la cartera. De este grupo de créditos, un 9.60% se encuentra en mora de más de 90 días.

El total de las provisiones al cierre de septiembre de 2022 es de \$13.467.047; y representa un incremento del 13% respecto al momento de la provisión en el mismo mes del año anterior.

Al cierre de septiembre de 2022, el total de las provisiones mantiene un cubrimiento superior al 100% del total del saldo de cartera vencida (mora mayor a 90 días).

### **NOTA 3 - Información financiera Intermedia**

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

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

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

Las cifras de los estados financieros al 30 de septiembre de 2022 fueron autorizadas por la Junta Directiva del 27 de octubre de 2022.

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

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

#### **2. Políticas contables significativas**

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022, deben leerse conjuntamente con los últimos estados financieros de la Entidad, al corte del 31 de diciembre de 2021 ya que no incluyen toda la información requerida para un juego completo de estados financieros, sin embargo, se incluyen notas explicativas seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son significativas para comprender los cambios en la situación financiera intermedia de la Entidad desde los últimos estados financieros anuales.

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

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

#### **4. Usos de estimaciones y juicios**

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

experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias.

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

#### Impuesto sobre la renta diferido

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

Al 30 de septiembre 2022 se han reversado \$258.828 del impuesto diferido activo que estaba reconocido por \$1.400.000 quedando con un saldo de \$1.141.172, principalmente por la compensación de los créditos fiscales para disminuir la renta líquida del periodo

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

#### NOTA 4 - Segmentos de Operación

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

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

	<u>30 de septiembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>	<u>Variación \$</u>	<u>Variación %</u>
<b>Activos</b>				
Efectivo	\$ 37.880.160	\$ 38.742.685	\$ (862.525)	(2%)
Inversiones	19.746.181	18.046.810	1.699.371	9%
Cartera de créditos	330.742.481	293.387.873	37.354.608	13%
Otras cuentas por cobrar	645.807	707.191	(61.384)	(9%)
Activos por impuestos corrientes	3.998.975	4.069.859	(70.884)	(2%)
Activos Materiales	3.540.348	860.598	2.679.750	311%
Impuesto diferido	1.141.172	1.400.000	(258.828)	(18%)
Otros activos	144.442	180.603	(36.161)	(20%)
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 397.839.566</b>	<b>\$ 357.395.619</b>	<b>\$ 40.443.947</b>	<b>11%</b>
<b>Pasivo</b>				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 316.396.833	\$ 281.654.495	\$ 34.742.338	12%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.165.932	937.520	228.412	24%
Beneficios a empleados	394.774	350.288	44.486	13%
Otros pasivos	1.652.016	630.307	1.021.709	162%
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 319.609.555</b>	<b>\$ 283.572.610</b>	<b>\$ 36.036.945</b>	<b>13%</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 78.230.011</b>	<b>\$ 73.823.009</b>	<b>\$ 4.407.002</b>	<b>6%</b>

La Hipotecaria CF dispuso los recursos al 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2021 así:

Los activos de La Hipotecaria CF aumentaron un 11% equivalente a \$40.443.947 pasando de \$357.395.619 en diciembre de 2021 a \$397.839.566 al 30 de septiembre de 2022, principalmente por el aumento en la cartera de créditos neta por

\$37.354.608 y el aumento de los activos materiales por el reconocimiento del activo por derecho de uso de las nuevas oficinas y por las mejoras en propiedad ajena que fueron activadas por \$2.679.750.

Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$283.572.610 en diciembre de 2021 a \$319.609.555 en septiembre de 2022, con un aumento de \$36.036.945 y un efecto porcentual del 13%. Esta variación se origina principalmente por el aumento en la captación de CDT's por valor neto de \$4.698.746 (Ver nota 6.13), un aumento de \$37.681.482 en las obligaciones financieras por los nuevos créditos recibidos (Ver nota 6.12) y un aumento en los otros pasivos por valor de \$1.021.709 por el reconocimiento del pasivo por derecho de uso de las nuevas oficinas (Ver nota 6.15).

El patrimonio a septiembre de 2022 fue de \$78.230.011 con un crecimiento del 6% frente a diciembre de 2021 por un valor de \$4.407.002.

La información por segmentos con corte al 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021	Variación \$	Variación %
Ingresos por intereses	\$ 24.912.217	\$ 22.756.149	\$ 2.156.068	9%
Ingresos actividades ordinarias	\$ 24.912.217	\$ 22.756.149	\$ 2.156.068	9%
Ingreso por comisiones y honorarios	1.132.612	930.523	202.089	22%
Gastos operacionales	(19.855.610)	(15.996.976)	(3.858.634)	24%
Resultado operacional	\$ 6.189.219	\$ 7.689.696	\$ (1.500.477)	(20%)
Otros ingresos	10.186.534	5.535.629	4.650.905	84%
Otros gastos	(9.601.877)	(7.650.963)	(1.950.914)	25%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	\$ 6.773.876	\$ 5.574.362	\$ 1.199.514	22%
Gasto de impuesto de renta	(1.159.473)	-	(1.159.473)	100%
Resultados del periodo	\$ 5.614.403	\$ 5.574.362	\$ 40.041	1%

Al 30 de septiembre de 2022 se generó un resultado del periodo de \$5.614.403 que, frente al mismo periodo en 2021, presentó una disminución en el resultado operacional del 20% y en el resultado del periodo un aumento del 1% con una variación absoluta de \$40.041. El incremento es generado principalmente por el aumento de los ingresos de la cartera en proporción al crecimiento de la cartera de créditos. Los otros ingresos tuvieron un crecimiento de \$4.650.905 equivalente al 84% principalmente por el incremento en el reajuste de UVR por los nuevos créditos desembolsados bajo este sistema de amortización y el aumento porcentual de la UVR (Ver nota 6.19).

Por otro lado, los gastos operacionales tuvieron un aumento de \$3.858.634 equivalente al 24% pasando de \$15.996.976 al 30 de septiembre de 2021 a \$19.855.610 al 30 de septiembre de 2022, principalmente por el aumento neto de la provisión de cartera generada por el crecimiento de la misma.

#### **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 septiembre y 31 de diciembre de 2021:

	30 de septiembre 2022			
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>				
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 4.827.203	-	4.827.203	
Fondos de inversión colectiva	3.890.905	-	3.890.905	
	<b>8.718.108</b>	<b>-</b>	<b>8.718.108</b>	
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Cartera de créditos vivienda	287.323.977	-	-	276.586.338
Cartera de créditos consumo	47.781.390	-	-	40.553.859
	<b>335.105.367</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>317.140.197</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>				
Títulos de tesorería (TES)	8.841.500	8.841.500	-	
	<b>8.841.500</b>	<b>8.841.500</b>	<b>-</b>	
<b>Activos financieros</b>	<b>\$ 352.664.975</b>	<b>8.841.500</b>	<b>8.718.108</b>	<b>305.590.121</b>
<b>Pasivos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Certificados de depósito a término	134.459.373	-	132.974.450	
Bonos ordinarios e hipotecarios	44.155.680	-	38.046.825	
Obligaciones financieras	137.781.780	-	-	138.524.078
	<b>\$ 316.396.833</b>	<b>-</b>	<b>171.021.275</b>	<b>138.524.078</b>
	31 de diciembre 2021			
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>				
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA)	\$ 5.006.678	-	5.006.678	-
Fondos de inversión colectiva	936.328	-	936.328	-
	<b>5.943.006</b>	<b>-</b>	<b>5.943.006</b>	<b>-</b>
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Cartera de créditos vivienda	244.919.118	-	-	240.231.572
Cartera de créditos consumo	51.351.748	-	-	45.167.570
	<b>296.270.866</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>285.399.142</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>				
Títulos de tesorería (TES)	9.938.650	9.938.650	-	-
	<b>9.938.650</b>	<b>9.938.650</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activos financieros</b>	<b>\$ 312.152.522</b>	<b>9.938.650</b>	<b>5.943.006</b>	<b>285.399.142</b>
<b>Pasivos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Certificados de depósito a término	129.760.627	-	129.709.764	-
Bonos ordinarios	51.793.570	-	47.869.120	-
Obligaciones financieras	100.100.298	-	-	100.092.703
	<b>\$ 281.654.495</b>	<b>-</b>	<b>177.578.884</b>	<b>100.092.703</b>

- ✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los activos financieros:
- Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a valor razonable, como son los Títulos de Desarrollo Agropecuario – TDA y los Títulos de Tesorería - TES, se tomó el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones el cual es el precio más adecuado de medición por ser el valor real de intercambio o venta del instrumento.  
  
El precio de cotización usado es el suministrado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.
  - Para el portafolio de inversiones en títulos participativos medidos a valor razonable, como son los fondos de inversión colectiva, el valor razonable corresponde al valor de la unidad multiplicado por el número de unidades de participación en cada fondo, informado por el correspondiente administrador.
  - Para efectos de la cartera de créditos el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de los créditos descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito correspondiente a la fecha de corte del 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.
  - Para el portafolio de inversiones en títulos de deuda medidos a costo amortizado por valor de \$2.186.573, correspondientes a los Títulos de Solidaridad – TDS, al 30 de septiembre de 2022 tienen un valor razonable de \$2.165.600 se clasifican en el nivel 2 de jerarquía. Su valor razonable está dado por el precio de cotización en el mercado a la fecha de corte, para títulos de las mismas condiciones. Dicho precio es el informado por Servivalores GNB Sudameris S.A. como administrador del portafolio, de acuerdo con la información que le es entregada por el proveedor de precios Precia S.A.
- ✓ A continuación, se detallan las técnicas de valuación usadas en la medición de los pasivos financieros:
- Para los Certificados de Depósito a Término y los bonos ordinarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
  - Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

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

#### **NOTA 6 – Hechos y transacciones significativas**

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2022 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2021.

##### **6.1 Efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo:

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Efectivo		
Depósitos en bancos (1)	\$ 30.572.046	\$ 23.819.812
Depósitos en el Banco de la República (2)	7.306.114	14.920.873
Caja	2.000	2.000
Total efectivo	<b>\$ 37.880.160</b>	<b>\$ 38.742.685</b>

- (1) Los depósitos en bancos presentan un aumento de \$6.752.234 equivalente al 28%, el cual se genera principalmente por los fondos recibidos de las nuevas obligaciones financieras (Ver nota 6.12) y las nuevas aperturas de CDT's realizadas (Ver nota 6.13).

A continuación, se detalla la composición de las partidas conciliatorias de los depósitos en bancos al:

	30 de septiembre 2022		31 de diciembre 2021	
	No. Partidas	Valor	No. Partidas	Valor
Partidas corrientes	35	\$ 658.047	56	\$ 55.042
Partidas mayores a 30 días	3	1.354	3	46.090
<b>Partidas totales pendientes de regularizar</b>	<b>38</b>	<b>\$ 659.401</b>	<b>59</b>	<b>\$ 101.132</b>

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existen partidas conciliatorias mayores a 90 días que estén registradas en cuenta transitoria de acuerdo con la política.

- (2) La disminución se origina principalmente por los desembolsos de la cartera de créditos (Ver nota 6.3) y el pago de los gastos operativos.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la Compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$4.634.499 y \$3.691.269 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

## 6.2 Activos financieros de inversión

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

	30 de septiembre 2022	31 de diciembre 2021
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 3.890.905	\$ 936.328
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	2.400.307	2.534.952
TDA-Clase B	2.426.896	2.471.726
Total títulos negociables	<b>8.718.108</b>	<b>5.943.006</b>
<b>Inversiones disponibles para la venta</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	8.841.500	9.938.650
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<b>8.841.500</b>	<b>9.938.650</b>
<b>Inversiones para mantener hasta el vencimiento</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (4)	2.186.573	2.165.154
<b>Total títulos para mantener hasta el vencimiento</b>	<b>2.186.573</b>	<b>2.165.154</b>
Total activos financieros de inversión	<b>\$ 19.746.181</b>	<b>\$ 18.046.810</b>

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

	30 de septiembre 2022			31 de diciembre 2021		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	62.065	4.282	\$ 265.786	132.795	4.124	\$ 547.606
Alianza Fiduciaria	22.500	161.116	3.625.119	2.488	156.261	388.722
	<b>84.565</b>		<b>\$ 3.890.905</b>	<b>135.283</b>		<b>\$ 936.328</b>

(\*) Valor de la unidad en pesos

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

	30 de septiembre 2022	31 de diciembre 2021
Saldo inicial	\$ 936.328	\$ 536.348
Aumentos provenientes de efectivo	104.265.804	156.700.000
Retiros con destino a efectivo	(101.365.804)	(155.650.000)
Retiros para compra de otras inversiones	-	(676.057)
Rendimientos	56.870	27.968
Retenciones	(2.293)	(1.931)
	<b>2.954.577</b>	<b>399.980</b>
Saldo final	<b>\$ 3.890.905</b>	<b>\$ 936.328</b>

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

- (2) La disminución corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridas como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera en la Carta Circular 46 del 19 de julio de 2022, los cuales se valoraron a precios de mercado.
- (3) La disminución corresponde a la valoración negativa por la disminución en los precios de mercado de estos Títulos de tesorería TES. Durante lo corrido del 2022 no se realizó ninguna transacción con estos títulos.
- (4) La disminución corresponde a la variación por valoración a costo amortizado de los Títulos De Solidaridad – TDS en la fecha de corte. Durante lo corrido del 2022 se recibieron pago de intereses de los títulos así:

	Fecha pago intereses	Nominal	Intereses pagados
TDS	31-may-22	\$ 1.707.600	\$ 42.451
TDS	13-jul-23	426.900	12.636
			<b>\$ 55.087</b>

- ✓ A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadores de riesgo independientes al 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre 2021:

Calificación	30 de septiembre 2022	31 de diciembre 2021
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 15.855.276	\$ 17.110.482
Grado de inversión	3.890.905	936.328
<b>Total calificación</b>	<b>\$ 19.746.181</b>	<b>\$ 18.046.810</b>

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

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

**6.3 Cartera de créditos, neto de provisión**

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

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
<b>Cartera de vivienda (1)</b>	\$ 287.323.977	\$ 244.919.118
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.621.766	1.333.857
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (2)	4.644.214	4.925.686
<b>Cartera de consumo</b>	47.781.390	51.351.748
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	420.044	460.334
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (2)	2.418.137	2.897.902
<b>Total cartera bruta</b>	<b>344.209.528</b>	<b>305.888.645</b>
Menos provisión cartera, intereses y otros conceptos	(12.743.470)	(11.719.237)
Menos: provisión alivios (2)	(723.577)	(781.535)
<b>Total cartera de crédito neta de provisión</b>	<b>\$ 330.742.481</b>	<b>\$ 293.387.873</b>

- (1) El aumento por \$42.404.859, corresponde principalmente a los nuevos desembolsos de cartera de acuerdo con la estrategia comercial y fortalecimiento de la presencia en nuevas ciudades.
- (2) La disminución por \$761.237, corresponde a los pagos que han realizado los clientes a las cuentas por cobrar creadas por la aplicación de los alivios otorgados en la emergencia sanitaria por el Covid-19 y en el desarrollo del PAD que funcionó hasta el 31 de agosto de 2021.
- ✓ A continuación, se detalla el saldo de las cuentas por cobrar por los alivios aplicados a la cartera de créditos al:

	<b>30 de septiembre 2022</b>		
	<b>Cuentas por cobrar capital</b>	<b>Cuentas por cobrar intereses</b>	<b>Cuentas por cobrar otros</b>
<b>Alivios de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 836.430	\$ 2.530.943	\$ 216.720
Créditos de vivienda – B	135.909	604.150	45.723
Créditos de vivienda – C	26.693	133.443	11.893
Créditos de vivienda – D	10.028	35.869	2.533
Créditos de vivienda – E	4.836	45.736	3.308
	<b>1.013.896</b>	<b>3.350.141</b>	<b>280.177</b>
Provisión	(18.839)	(359.558)	(65.624)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 995.057</b>	<b>\$ 2.990.583</b>	<b>\$ 214.553</b>
<b>Alivios de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	357.953	1.175.053	71.891
Créditos de consumo – B	33.237	206.692	11.630
Créditos de consumo – C	52.796	236.984	15.513
Créditos de consumo – D	45.806	198.514	12.068
	<b>489.792</b>	<b>1.817.243</b>	<b>111.102</b>
Provisión	(40.971)	(224.489)	(14.096)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 448.821</b>	<b>\$ 1.592.754</b>	<b>\$ 97.006</b>
<b>Total alivios cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 1.443.878</b>	<b>4.583.337</b>	<b>311.559</b>

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

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

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

	30 de septiembre 2022		
	Capital	Intereses	Otros
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>			
Créditos de vivienda – A	\$ 268.429.505	\$ 1.159.899	\$ 139.687
Créditos de vivienda – B	10.702.639	40.962	16.050
Créditos de vivienda – C	3.204.949	18.534	14.298
Créditos de vivienda – D	1.831.784	11.962	9.666
Créditos de vivienda – E	3.155.100	147.124	63.584
	<b>287.323.977</b>	<b>1.378.481</b>	<b>243.285</b>
Provisión	(7.533.400)	(247.191)	(115.043)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 279.790.577</b>	<b>\$ 1.131.290</b>	<b>\$ 128.242</b>

<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	40.024.101	286.363	26.115
Créditos de consumo – B	1.769.414	25.834	2.194
Créditos de consumo – C	3.439.692	15.461	5.741
Créditos de consumo – D	2.163.868	22.848	10.144
Créditos de consumo – E	384.315	12.746	12.598
	<b>47.781.390</b>	<b>363.252</b>	<b>56.792</b>
Provisión	(4.757.117)	(60.895)	(29.824)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>43.024.273</b>	<b>302.357</b>	<b>26.968</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 322.814.850</b>	<b>\$ 1.433.647</b>	<b>\$ 155.210</b>

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

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

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

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Vivienda - NO VIS	\$ 258.037.943	\$ 267.171.917
Vivienda - VIS	359.098.205	269.862.908
Consumo	75.613.893	78.640.669
	<b>\$ 692.750.041</b>	<b>\$ 615.675.494</b>

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

<b>Cartera de créditos</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>		<b>Total</b>
	<b>Garantía idónea Capital</b>	<b>Otras garantías Capital</b>	
Vivienda	\$ 287.323.977	\$ -	\$ 287.323.977
Consumo	46.401.892	1.379.498	47.781.390
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 333.725.869</b>	<b>\$ 1.379.498</b>	<b>\$ 335.105.367</b>

  

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

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

<b>Sector económico</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>		<b>Total</b>
	<b>Vivienda</b>	<b>Consumo</b>	
Asalariados	\$ 287.323.977	\$ 47.781.390	\$ 335.105.367
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 287.323.977</b>	<b>\$ 47.781.390</b>	<b>\$ 335.105.367</b>

  

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

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

<b>Zona Geográfica</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>		<b>Total</b>
	<b>Vivienda</b>	<b>Consumo</b>	
Región Andina	\$ 281.261.375	\$ 46.983.181	\$ 328.244.556
Región Pacífica	4.771.292	597.520	5.368.812
Región Caribe	1.291.310	200.689	1.491.999
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 287.323.977</b>	<b>\$ 47.781.390</b>	<b>\$ 335.105.367</b>

  

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

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

Cartera de créditos	30 de septiembre 2022					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	>10 años	
Vivienda	\$ 103.785.539	\$ 95.648.596	\$ 48.094.996	\$ 39.753.531	\$ 41.315	\$ 287.323.977
Consumo	12.566.294	19.525.163	14.331.041	1.335.167	23.725	47.781.390
<b>Total cartera bruta</b>	<b>\$ 116.351.833</b>	<b>\$ 115.173.759</b>	<b>\$ 62.426.037</b>	<b>\$ 41.088.698</b>	<b>\$ 65.040</b>	<b>\$ 335.105.367</b>

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

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

Movimiento provisión cartera de créditos	Consumo	Vivienda	Total
Saldo al inicial del periodo 01 de enero de 2021	\$ (3.890.885)	\$ (6.008.134)	\$ (9.899.019)
Recuperaciones (1)	1.231.444	1.587.045	2.818.489
Castigos	367.862	-	367.862
Incrementos	(2.566.709)	(2.002.083)	(4.568.792)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2021	\$ (4.858.288)	\$ (6.423.172)	\$ (11.281.460)
Recuperaciones	1.114.233	599.341	1.713.574
Castigos	1.547.304	2	1.547.306
Incrementos	(2.560.366)	(1.709.571)	(4.269.937)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2022	\$ (4.757.117)	\$ (7.533.400)	\$ (12.290.517)

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

Movimiento provisiones otras cuentas por cobrar	Consumo	Vivienda	Total
Saldo inicial del periodo al 01 de enero de 2021	\$ (249.809)	\$ (407.716)	\$ (657.525)
Recuperaciones	51.453	80.975	132.428
Castigos	23.777	0	23.777
Incrementos	(277.337)	(440.655)	(717.992)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2021	\$ (451.916)	\$ (767.396)	\$ (1.219.312)
Recuperaciones	73.956	115.416	189.372
Castigos	243.046	8.374	251.420
Incrementos	(235.361)	(162.649)	(398.010)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2022	\$ (370.275)	\$ (806.255)	\$ (1.176.530)

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

	30 de septiembre 2022					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 886.311	\$ 79.782	\$ 7.433	\$ 116.331	\$ 79.782	\$ 7.433
Consumo	97.334	343	44	29.893	343	44
	<b>\$ 983.645</b>	<b>\$ 80.125</b>	<b>\$ 7.477</b>	<b>\$ 146.224</b>	<b>\$ 80.125</b>	<b>\$ 7.477</b>

	31 de diciembre 2021					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 692.867	\$ 62.389	\$ 5.897	\$ 82.468	\$ 62.389	\$ 5.897
Consumo	49.050	291	46	6.065	291	46
	<b>\$ 741.917</b>	<b>\$ 62.680</b>	<b>\$ 5.943</b>	<b>\$ 88.533</b>	<b>\$ 62.680</b>	<b>\$ 5.943</b>

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

30 de septiembre 2022							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
<b>Consumo</b>							
Créditos de consumo – C	4	\$ 57.196	\$ 106	\$ 33	\$ 9.355	\$ 106	\$ 33
Créditos de consumo – D	1	26.753	217	0	13.309	217	1
Créditos de consumo – E	2	13.385	20	11	7.229	20	10
	<u>7</u>	<u>97.334</u>	<u>343</u>	<u>44</u>	<u>29.893</u>	<u>343</u>	<u>44</u>
<b>Vivienda</b>							
Créditos de vivienda – A	5	414.711	1.359	201	8.295	1359	201
Créditos de vivienda – C	2	177.891	953	79	19.568	953	79
Créditos de vivienda – D	1	25.812	821	76	5.420	821	76
Créditos de vivienda – E	2	267.897	76.649	7077	83.048	76.649	7077
	<u>10</u>	<u>886.311</u>	<u>79.782</u>	<u>7.433</u>	<u>116.331</u>	<u>79.782</u>	<u>7.433</u>
	<u>17</u>	<u>\$ 983.645</u>	<u>\$ 80.125</u>	<u>\$ 7.477</u>	<u>\$ 146.224</u>	<u>\$ 80.125</u>	<u>\$ 7.477</u>
31 de diciembre 2021							
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión Intereses	Provisión otros
<b>Consumo</b>							
Créditos de consumo – B	1	\$ 39.716	\$ 82	\$ 30	\$ 3.063	\$ 82	\$ 30
Créditos de consumo – C	2	4.431	68	2	988	68	1
Créditos de consumo – E	1	4.903	141	14	2.014	141	14
	<u>4</u>	<u>49.050</u>	<u>291</u>	<u>46</u>	<u>6.065</u>	<u>291</u>	<u>46</u>
<b>Vivienda</b>							
Créditos de vivienda – A	4	371.191	1.095	209	7.424	1095	209
Créditos de vivienda – B	1	26.196	464	47	1.100	464	47
Créditos de vivienda – C	2	87.420	1.348	63	9.616	1.348	63
Créditos de vivienda – D	1	1.712	5	11	360	5	11
Créditos de vivienda – E	1	206.348	59.477	5567	63.968	59.477	5567
	<u>9</u>	<u>692.867</u>	<u>62.389</u>	<u>5.897</u>	<u>82.468</u>	<u>62.389</u>	<u>5.897</u>
	<u>13</u>	<u>\$ 741.917</u>	<u>\$ 62.680</u>	<u>\$ 5.943</u>	<u>\$ 88.533</u>	<u>\$ 62.680</u>	<u>\$ 5.943</u>

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

30 de septiembre 2022			
Cartera de créditos	Garantía idónea	Otras garantías	Total
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 886.311	\$ -	\$ 886.311
Consumo	97.334	-	97.334
Total cartera neta	<u>\$ 983.645</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 983.645</u>
31 de diciembre 2021			
Cartera de créditos	Garantía idónea	Otras garantías	Total
	Capital	Capital	
Vivienda	\$ 692.867	\$ -	\$ 692.867
Consumo	49.050	-	49.050
Total cartera neta	<u>\$ 741.917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 741.917</u>

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

Sector económico	30 de septiembre 2022		
	Vivienda	Consumo	Total
Asalariados	\$ 886.311	\$ 97.334	\$ 983.645
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 886.311</b>	<b>\$ 97.334</b>	<b>\$ 983.645</b>

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

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

Zona Geográfica	30 de septiembre 2022		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 886.311	\$ 97.334	\$ 983.645
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 886.311</b>	<b>\$ 97.334</b>	<b>\$ 983.645</b>

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

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

	30 de septiembre 2022				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 3.678.128	\$ 65.356	\$ 261.226	\$ 407.242	\$ 4.411.952
Vivienda	2.783	53	47	-	2.883
	<b>\$ 3.680.911</b>	<b>\$ 65.409</b>	<b>\$ 261.273</b>	<b>\$ 407.242</b>	<b>\$ 4.414.835</b>

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

#### 6.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	30 de septiembre 2022	31 de diciembre 2021
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 546.504	\$ 617.909
Anticipos a proveedores (2)	97.400	89.282
Anticipos a empleados	1.903	-
	<b>\$ 645.807</b>	<b>\$ 707.191</b>

- (1) La disminución se origina principalmente por los pagos recibidos de las cuentas por cobrar al Banco de la República por los intereses de los créditos con cobertura FRECH- Mi casa ya. Al 30 de septiembre de 2022 el valor de estas cuentas por cobrar es de \$510.768.

Igualmente la disminución se presenta porque la cuenta por cobrar que se tenía con Datascore por \$114.558 fue castigada. El castigo se efectuó después de 2 procesos de apelación ante la aseguradora por la póliza de cumplimiento del contrato, los cuales fueron negados.

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

### 6.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 5.910	\$ 18.060
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	12.031	46.625
Gastos pagados por anticipado (1)	45.756	31.587
	<b>\$ 63.697</b>	<b>\$ 96.272</b>

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

Los principales valores pendientes por amortizar son por el servicio de asistencia y consultoría anual de IT Consulting por \$11.641, el pago por sostenimiento anual de la Bolsa de Valores por las emisiones por \$12.000, el pago de la contribución anual a la Superintendencia financiera por \$16.750, y otros de menor valor.

### 6.6 Activos por impuestos corrientes

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

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Pasivo por impuesto de renta corriente	(865.316)	-
Saldo a favor de renta año 2021	4.031.671	3.225.983
Retenciones y autorretenciones del periodo	832.620	843.876
Total, activo por impuesto de renta corriente neto	<b>\$ 3.998.975</b>	<b>\$ 4.069.859</b>

### 6.7 Activos mantenidos para la venta, neto

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

	<b>Inmuebles destinados a vivienda</b>
<b>Costo</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	108.000
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 108.000
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	\$ 108.000
<b>Provisión</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	(35.100)
Aumento provisión	(31.500)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ (66.600)
Aumento provisión	(16.200)
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	\$ (82.800)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2021	<b>\$ 41.400</b>
Saldo neto al 30 de septiembre de 2022	<b>\$ 25.200</b>

El inmueble vigente corresponde a un apartamento ubicado en el barrio el Tintal en la ciudad de Bogotá. Al 30 de septiembre de 2022 se encuentra en un proceso legal que permita restituir la posesión del inmueble, para que quede en dominio de La Hipotecaria CF e iniciar el proceso de venta.

**6.8 Propiedades y equipo, neto**

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo

	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipo cómputo</b>	<b>Mejoras en propiedad arrendada</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ 157.190	\$ 1.334.995	\$ 89.405	\$ 1.581.590
Adiciones	9.594	184.598	-	194.192
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	166.784	1.519.593	89.405	1.775.782
Adiciones (1)	223.838	206.882	1.307.078	1.737.798
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	<u>\$ 390.622</u>	<u>\$ 1.726.475</u>	<u>\$ 1.396.483</u>	<u>\$ 3.513.580</u>
<b>Depreciación</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ (95.724)	\$ (590.278)	\$ (89.405)	\$ (775.407)
Depreciación	(71.060)	(251.824)	-	(322.884)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	(166.784)	(842.102)	(89.405)	(1.098.291)
Depreciación	(7.707)	(168.743)	(36.155)	(212.605)
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	<u>(174.491)</u>	<u>(1.010.845)</u>	<u>(125.560)</u>	<u>(1.310.896)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2021	<u>\$ -</u>	<u>\$ 677.491</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 677.491</u>
Saldo neto a 30 de septiembre de 2022	<u>\$ 216.131</u>	<u>\$ 715.630</u>	<u>\$ 1.270.923</u>	<u>\$ 2.202.684</u>

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

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

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	<b>Arrendamientos</b>
<b>Derechos de uso</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ 735.648
Ajuste por entrega de oficinas	(83.696)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 651.952
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(651.952)
Reconocimiento nuevas oficinas (2)	1.384.380
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	<u>\$ 1.384.380</u>
<b>Depreciación</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ (383.831)
Depreciación con cargo a resultados	(184.637)
Ajuste por entrega de oficinas	58.223
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ (510.245)
Depreciación con cargo a resultados	(156.958)
Ajuste por entrega de oficinas (1)	595.287
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	<u>\$ (71.916)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 141.707</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	<u>\$ 1.312.464</u>

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

### 6.10 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

<b>Costo</b>	<b>Estudios y proyectos</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	\$ 485.389
Adiciones	29.684
Retiros	(114.558)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 400.515
Adiciones (1)	22.669
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	<b>\$ 423.184</b>
<b>Amortización</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	(322.440)
Amortización	(30.200)
Ajuste amortización por retiro	36.456
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ (316.184)
Amortización	(26.255)
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	<b>\$ (342.439)</b>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2021	<b>\$ 84.331</b>
Saldo neto al 30 de septiembre de 2022	<b>\$ 80.745</b>

- (1) Las adiciones corresponden al servicio de consultoría de It consulting por valor de \$20.434 y la licencia de 12 meses del software Adobe comprado a Netlogic Colombia por valor de \$2.235.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

### 6.11 Impuesto a las ganancias

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

La tasa efectiva de tributación de la Hipotecaria respecto de operaciones continuas para el periodo de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 es del 19,49% y 17,12% respectivamente. No obstante, estas no son comparativas con el periodo de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2021, dado que la Hipotecaria no generó renta líquida gravable por la utilización de créditos fiscales y la aplicación de las rentas exentas, por lo tanto, no hubo gasto por impuesto de renta corriente en los periodos indicados del 2021

A septiembre de 2022 La Hipotecaria CF reconoció un gasto por provisión de impuesto de renta corriente de \$865.316, dado que no utilizó la totalidad de los créditos fiscales que podía compensar con la renta líquida gravable del periodo.

A septiembre de 2021, se reconoció un ingreso por recuperación de provisión de impuesto de renta de periodos anteriores de (\$96.401), con ocasión a la presentación de la declaración de renta del año 2020, sin embargo, este se reconoció en otros ingresos.

Para el mismo periodo del año 2022, se reconoció un gasto por provisión del impuesto de renta de periodos anteriores de \$35.328, como resultado de la presentación de la declaración de renta del año gravable 2021

Para el año 2022 y 2021 la tasa de impuesto de renta presuntiva es del 0%.

Al 30 de septiembre de 2022 se reconoció un gasto por impuesto diferido de \$258.828, producto de la compensación de los créditos fiscales con la renta líquida gravable del periodo 2022. Al 30 de septiembre de 2021 no se presentó gasto ni ingreso por impuestos diferidos dado que no se realizó ninguna actualización en los mismos.

### 6.12 Obligaciones financieras a costo amortizado

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

#### 30 de septiembre 2022

Entidad	Tasa interés	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Micro Small & Medium enterprises bonds	6,50%	\$ 35.813.610	691.900	(209.476)	(16.118)	\$ 36.279.916
Symbiotics 1	6,30%	4.283.712	77.214	(20.399)	(1.547)	4.338.980
Symbiotics 2	6,30%	13.707.880	247.084	(67.120)	(5.045)	13.882.799
Symbiotics 3	6,40%	9.777.025	86.907	(76.488)	(1.433)	9.786.011
Symbiotics 4	6,40%	3.910.810	34.763	(27.702)	(504)	3.917.367
Symbiotics 5	8,50%	4.015.340	137.470	(31.788)	(1.311)	4.119.711
Symbiotics 6	7,90%	12.046.020	383.298	(35.134)	(5.462)	12.388.722
Symbiotics 7	7,90%	2.042.880	61.865	(6.286)	(760)	2.097.699
Symbiotics 8	7,90%	2.043.355	61.880	(6.287)	(760)	2.098.188
Symbiotics 9	8,75%	8.051.040	180.030	(71.565)	(1.051)	8.158.454
Banco de Occidente 1	IBR+2,0%	4.000.000	67.156	-	(18.469)	4.048.687
Banco Itaú 1	5,20%	2.212.500	9.907	-	1.236	2.223.643
Banco de Bogotá 1	IBR+2,2%	4.000.000	38.071	-	(14.348)	4.023.723
Banco de Occidente 2	IBR+2%	1.500.000	54.549	-	(5.975)	1.548.574
Banco GNB Sudameris 1	IBR+2,30%	2.000.000	15.727	-	23.345	2.039.072
Banco BBVA 1	5,98%	3.750.000	25.595	-	2.869	3.778.464
Banco de Bogotá 2	IBR+2,8%	1.500.000	12.573	-	848	1.513.421
Banco de Occidente 3	IBR+2,6%	1.500.000	50.615	-	(6.051)	1.544.564
Banco Davivienda 1	IBR + 2,98%	1.000.000	31.615	-	(8.105)	1.023.510
Banco GNB Sudameris 2	IBR+2,8%	5.000.000	26.425	-	18.310	5.044.735
Banco GNB Sudameris 3	IBR+3,3%	5.000.000	20.719	-	52.150	5.072.869
Banco de Bogotá 3	IBR+5%	2.000.000	47.649	-	15.032	2.062.681
Banco de Occidente 4	IBR+2,25%	3.000.000	58.296	-	7.135	3.065.431
Banco Itaú 2	IBR+5,41%	3.700.000	4.767	-	19.792	3.724.559
		<b>\$ 135.854.172</b>	<b>\$ 2.426.075</b>	<b>\$ (552.245)</b>	<b>\$ 53.778</b>	<b>\$ 137.781.780</b>

#### 31 de diciembre 2021

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

- Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses, a excepción de las obligaciones con Symbiotics y Micro Small & Medium enterprises bonds sobre los cuales se generaron costos de otorgamiento referentes a comisiones y honorarios legales para su desembolso.
- Durante el año 2022 se han pagado \$10.962.500 de capital y \$4.283.558 por los intereses de las obligaciones según las condiciones pactadas.
- Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se han cumplido todos los covenants establecidos en el desembolso de las obligaciones de Symbiotics y Micro Small & Medium enterprises bonds S.A., los cuales son:

- ✓ Índice de adecuación de capital
  - ✓ Relación de riesgo máximo sobre acciones
  - ✓ Relación de moneda extranjera
  - ✓ Apalancamiento financiero
  - ✓ Acuerdos, transacciones descritas y demás disposiciones
- Las obligaciones financieras presentan un aumento neto de \$37.681.482, principalmente por las nuevas obligaciones adquiridas y los intereses generados por las obligaciones de acuerdo a las condiciones pactadas, así:

Entidad Financiera	Monto	Fecha desembolso	Plazo	Pago de Capital	Pago de intereses	Tasa
Banco GNB Sudameris 2	\$ 5.000.000	15-Mar-22	24 meses	Al vencimiento	Mensual	IBR MV+2,8%
Banco GNB Sudameris 3	5.000.000	17-Mar-22	36 meses	Al vencimiento	Mensual	IBR MV+3,3%
Symbiotics 5	4.015.340	06-May-22	24 meses	Al vencimiento	Semestral	8,5%
Symbiotics 6	12.046.020	06-May-22	12 meses	Al vencimiento	Semestral	7,9%
Symbiotics 7	2.042.880	13-May-22	13 meses	Al vencimiento	Semestral	7,9%
Symbiotics 8	2.043.355	13-May-22	13 meses	Al vencimiento	Semestral	7,9%
Symbiotics 9	8.051.040	28-Jun-22	36 meses	Al vencimiento	Semestral	8.75%
Banco de Bogotá 2	2.000.000	28-Jul-22	24 meses	Semestral	Trimestral	IBR TV+5%
Banco de Occidente 3	3.000.000	28-Jul-22	12 meses	Trimestral	Trimestral	IBR TV+2.25%
Banco Davivienda	3.700.000	28-Sep-22	12 meses	Trimestral	Trimestral	IBR TV+5.41%
<b>Total</b>	<b>\$ 46.898.635</b>					

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

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	\$ 3.468.174	8.368.883	8.116.607	24.673.605	93.154.511	\$ 137.781.780

## 31 de diciembre 2021

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

## 6.13 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado

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

## 30 de septiembre 2022

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 5.000.000	\$ 113.295	\$ (14.632)	\$ (2.322)	\$ 5.096.341
Emitidos entre 6-12 meses	97.457.745	1.903.572	(168.614)	(176.963)	99.015.740
Emitidos entre 12-18 meses	26.113.675	542.946	(40.041)	(76.469)	26.540.111
Emitidos superior a 18 meses	3.782.684	53.418	(12.526)	(16.395)	3.807.181
	<b>\$ 132.354.104</b>	<b>\$ 2.613.231</b>	<b>\$ (235.813)</b>	<b>\$ (272.149)</b>	<b>\$ 134.459.373</b>

## 31 de diciembre 2021

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

Al 30 de septiembre de 2022 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 146 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 3,89% y el 15%.

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

**6.14 Bonos a costo amortizado**

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

<b>30 de septiembre 2022</b>					
<b>Bonos</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Costo otorgamiento</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>Total</b>
Bonos ordinarios BID (1)	\$ 44.000.000	\$ 61.502	\$ (242.864)	\$ (61.143)	\$ 43.757.495
Bonos hipotecarios – Banco LH (2)	500.000	8.507	(106.981)	(3.341)	398.185
	<b>\$ 44.500.000</b>	<b>\$ 70.009</b>	<b>\$ (349.845)</b>	<b>\$ (64.484)</b>	<b>\$ 44.155.680</b>

  

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

- (1) Durante el año 2022 se han pagado \$2.390.200 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son:

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

- (2) El 21 de enero de 2022 se realizó una nueva emisión de Bonos Hipotecarios por valor de \$500.000 los cuales fueron adquiridos por Banco La Hipotecaria de Panamá. Esta emisión se realizó en pesos y paga intereses trimestrales a una tasa de interés del 8.75% EA. La serie es por 3 años con vencimiento el 21 de enero de 2025. El pago de capital es al vencimiento. Durante el año 2022 se han pagado \$21.114 por intereses trimestrales de acuerdo a las condiciones pactadas.

**6.15 Pasivos por derecho de uso**

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

	<b>Arrendamientos</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	\$ 820.647
Ajuste por entrega de oficinas	(27.250)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	\$ 793.397
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(96.867)
Reconocimiento nuevas oficinas (2)	1.384.380
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	\$ 2.080.910
<b>Pago del pasivo por arrendamiento</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	(423.311)
Pago del pasivo	(184.867)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	(608.178)
Pago del pasivo	(138.885)
Saldo final al 30 de septiembre de 2022	(747.063)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>\$ 185.219</b>
<b>Saldo final al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>\$ 1.333.847</b>

- (1) En el mes de junio de 2022 se realizó la entrega de las oficinas 210, 211, 213, 214, 215, 216, ubicadas en la Cra. 13 No. 93-40 de la ciudad de Bogotá debido al traslado de las oficinas a una nueva ubicación.

- (2) Corresponde al reconocimiento del derecho de uso de las nuevas oficinas de La Hipotecara CF ubicadas en la Calle 26 No. 85B-09 Locales 201 y 202 en la ciudad de Bogotá. El contrato es con el tercero Inversiones RMR 26 y va hasta el 14 de octubre de 2028.

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

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

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

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Diversas (1)	\$ 102.351	\$ 26.403
Retenciones y aportes nómina	88.486	80.978
Seguros (2)	69.991	77.952
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	905.104	752.187
	<b>\$ 1.165.932</b>	<b>\$ 937.520</b>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a compañías vinculadas por el beneficio de compra de acciones, el aumento corresponde al reconocimiento de las provisiones de este beneficio durante el año 2022, las cuales se pagarán únicamente si se hace efectivo el beneficio.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras.
- (3) Al 30 de septiembre de 2022 corresponde a comisiones por colocaciones de CDT's pendientes de facturación por parte de los comisionistas para su pago por \$259.493, rubros por servicios recurrentes que fueron prestados y se encuentran pendientes de facturación para efectuar su pago por \$641.216 y otras cuentas por pagar por menor valor de \$4.395

#### 6.17 Otros pasivos no financieros

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

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
<b>Pasivos no financieros</b>		
Impuestos (1)	\$ 201.580	\$ 212.936
Diversos (2)	31.273	33.734
Intereses créditos reestructurados	79.173	61.662
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<b>\$ 312.033</b>	<b>\$ 308.339</b>

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

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Autorretenciones por pagar	\$ 83.933	\$ 55.785
Retención en la fuente	25.068	32.896
Impuesto de industria y comercio	55.082	71.483
Retención de IVA e IVA generado	36.195	50.730
Retención de ICA	1.302	2.042
	<b>\$ 201.580</b>	<b>\$ 212.936</b>

- (2) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$31.273 y \$33.734 respectivamente.

**6.18 Patrimonio**

El siguiente es el saldo del patrimonio:

<b>Capital social</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>\$ 33.285.715</b>

- (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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	<b>No.Acciones</b>	<b>%</b>	<b>Capital</b>	<b>Prima</b>	<b>Total</b>
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
	<b>33.285.715</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>\$ 37.714.290</b>	<b>\$ 71.000.005</b>

(\*) Por el periodo comprendido del al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se presentó una variación en la composición accionaria.

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

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

	<b>ORI</b>
Saldo inicial al 1 de enero 2021	\$ 1.017.597
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(1.446.421)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre 2021	<b>\$ (428.824)</b>
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(1.207.401)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre 2022	<b>\$ (1.636.225)</b>

**6.19 Ingresos**

El siguiente es el detalle de los ingresos:

	<b>Por los nueve meses que terminaron el</b>		<b>Por los tres meses que terminaron el</b>	
	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>30 de septiembre 2021</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>30 de septiembre 2021</b>
Intereses cartera de créditos				
Créditos de vivienda	\$ 19.407.269	\$ 16.620.046	\$ 6.844.211	\$ 5.675.300
Créditos de consumo	5.391.003	6.053.847	1.778.297	1.964.732
	<b>24.798.272</b>	<b>22.673.893</b>	<b>8.622.508</b>	<b>7.640.032</b>
Intereses de mora cartera de créditos				
Créditos de vivienda	61.025	44.218	20.787	15.558
Créditos de consumo	52.920	38.038	16.758	12.133
	<b>113.945</b>	<b>82.256</b>	<b>37.545</b>	<b>27.691</b>
Total intereses cartera de créditos	<b>24.912.217</b>	<b>22.756.149</b>	<b>8.660.053</b>	<b>7.667.723</b>

	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021
Ingresos por comisiones y honorarios	1.132.612	930.523	392.962	353.877
Valoración de inversiones	703.077	589.233	261.190	181.812
Recuperación de provisiones				
Recuperación de provisiones	1.902.946	2.288.654	385.819	714.739
Recuperación cartera castigada	283.128	131.580	179.940	65.925
Total recuperación de provisiones	<b>2.186.074</b>	<b>2.420.234</b>	<b>565.759</b>	<b>780.664</b>
Reajuste de la unidad de valor real UVR (1)	6.122.359	2.129.514	1.699.363	712760
Otros ingresos				
Rendimientos financieros cuentas ahorro	927.285	142.537	594.992	55.712
Recobros y recuperaciones	74.830	147.622	0	9.208
Ingresos por otros servicios	155.198	104.346	67.855	33.935
Diversos	17.711	2.143	12870	165
Total otros ingresos	<b>1.175.024</b>	<b>396.648</b>	<b>675.717</b>	<b>99.020</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 36.231.363</b>	<b>\$ 29.222.301</b>	<b>\$ 12.255.044</b>	<b>\$ 9.795.856</b>

Al 30 de septiembre de 2022 los ingresos presentan un aumento de \$7.009.062 con respecto al mismo periodo del año 2021 principalmente por el aumento de los intereses de la cartera de créditos en proporción al aumento de la cartera, igualmente se presenta una importante variación en el reajuste por UVR generado por el incremento de la inflación.

- 1) El reajuste por UVR tuvo un aumento de \$3.992.845 principalmente por el aumento en la colocación de cartera en UVR, al 30 de septiembre de 2022 se tenían 1.270 créditos con valor de capital de \$81.550.837 y el 30 de septiembre de 2021 se tenían 876 créditos con valor de capital de \$50.307.455. Igualmente, el aumento se debe a que la variación año corrido porcentual de la UVR al 30 de septiembre de 2022 fue de 10,53% y al 30 de septiembre de 2021 fue de 4,20%.

## 6.20 Gastos

El siguiente es el detalle de los gastos:

	Por los nueve meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2021
<b>Gastos por intereses y similares</b>				
Intereses depósitos y exigibilidades	\$ 6.507.105	\$ 6.521.028	\$ 2.659.197	\$ 1.881.808
Costo amortizado depósitos y exigibilidades (1)	92.324	46.108	31.653	43.715
Intereses bonos ordinarios	2.407.877	2.453.100	759.385	817.700
Costo amortizado bonos ordinarios	(18.485)	(19.268)	(4.522)	(5.211)
	<b>\$ 8.988.821</b>	<b>\$ 9.000.968</b>	<b>\$ 3.445.713</b>	<b>\$ 2.738.012</b>
<b>Gasto provisión cartera de créditos</b>				
Cartera de créditos – Consumo	2.795.727	1.939.603	961.472	986.647
Cartera de créditos – Vivienda	1.872.220	1.978.522	647.737	975.085
	<b>\$ 4.667.947</b>	<b>\$ 3.918.125</b>	<b>\$ 1.609.209</b>	<b>\$ 1.961.732</b>
<b>Costos financieros</b>				
Intereses de obligaciones financieras (2)	6.134.298	3.070.256	2.529.374	1.222.211
Intereses por arrendamientos	27.310	11.194	20.388	1.854
Costo amortizado obligaciones financieras	37.234	(3.566)	62.480	(9.154)
	<b>\$ 6.198.842</b>	<b>\$ 3.077.884</b>	<b>\$ 2.612.242</b>	<b>\$ 1.214.911</b>
<b>Gastos de personal</b>				
Sueldos	1.574.134	1.365.667	525.550	476.946
Salario integral	487.213	478.440	174.039	142.269
Aportes por pensiones	335.064	281.777	112.429	96.997
Cesantías	154.562	126.497	52.747	44.735
Prima legal	153.840	125.654	52.375	43.925
Aportes CCF, ICBF	129.312	112.440	42.116	39.216

Vacaciones	109.216	99.135	39.567	41.849
Otros beneficios a empleados	165.916	95.636	64.089	34.723
Bonificaciones	327.304	305.622	83.101	305.622
Horas extras	169.988	95.356	62.657	40.651
Aportes de Salud	49.469	41.123	14.227	14.193
Indemnizaciones	15.669	2.467	2.005	-
Auxilio de transporte	47.619	25.968	16.061	9.812
Capacitación al personal	4.984	12.903	2.530	2.107
Intereses sobre cesantías	12.811	10.868	6.984	6.061
Incapacidades	6.111	4.068	1.931	1.751
	<b>\$ 3.743.212</b>	<b>\$ 3.183.621</b>	<b>\$ 1.252.408</b>	<b>\$ 1.300.857</b>
<b>Gastos generales de administración</b>				
Impuestos y tasas	1.358.860	1.115.020	450.855	386.452
Comisiones	963.419	988.042	328.916	305.296
Honorarios	444.856	429.929	147.740	137.357
Seguros	368.971	372.398	93.204	105.288
Contribuciones y afiliaciones	114.992	112.968	44.415	47.501
Arrendamientos	344.276	155.213	79.985	70.485
Mantenimiento y reparaciones	930	4.996	-	1.969
Adecuación e instalación	3.400	1.502	3.220	987
Multas y sanciones	380	-	380	-
Legales	884	535	527	295
	<b>\$ 3.600.968</b>	<b>\$ 3.180.603</b>	<b>\$ 1.149.242</b>	<b>\$ 1.055.630</b>
<b>Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos</b>				
	<b>\$ 156.957</b>	<b>\$ 142.117</b>	<b>\$ 53.937</b>	<b>\$ 46.159</b>
<b>Depreciación y Amortización</b>				
Equipo de cómputo	168.743	153.105	56.004	52.777
Programas y software	26.253	22.968	8.812	7.234
Mejoras en propiedad arrendada	36.155	-	6.901	-
Muebles y enseres	7.707	7.160	5.565	2.385
	<b>\$ 238.858</b>	<b>\$ 183.233</b>	<b>\$ 77.282</b>	<b>\$ 62.396</b>
<b>Otros</b>				
Servicios técnicos	408.942	467.133	160.040	149.255
Mantenimiento Computadores, software e internet	369.313	-	135.711	-
Publicidad y propaganda	358.633	65.978	206.411	25.303
Servicios públicos	91.496	99.883	34.577	35.825
Gastos de representación	75.096	75.569	25.032	25.505
Gastos de viaje	106.985	27.402	40.310	13.504
Servicios de mensajería	56.885	47.405	19.665	18.081
Gastos diversos	87.516	24.624	11.919	10.952
Útiles y papelería	20.954	24.564	8.755	12.217
Provisión bienes recibidos en pago	16.200	24.300	5.400	8.100
Servicio de aseo y vigilancia	25.267	17.752	12.220	5.734
Transporte	6.904	2.064	3.844	1.018
Gastos médicos	37.523	21.551	11.682	8.189
Servicio de restaurante	4.071	1.617	1.262	721
Otros servicios	193.428	58.832	49.674	10.346
Riesgo operativo	2.311	1.070	-	996
Impuestos asumidos	358	394	286	22
Donaciones	-	1250	-	-
<b>Total otros gastos</b>	<b>\$ 1.861.882</b>	<b>\$ 961.388</b>	<b>\$ 726.788</b>	<b>\$ 325.768</b>
<b>Total gastos</b>	<b>\$ 29.457.487</b>	<b>\$ 23.647.939</b>	<b>\$ 10.926.821</b>	<b>\$ 8.705.465</b>

- 1) La variación por \$46.216 corresponde por el aumento de las tasas que han tenido los CDT's que generan que el valor presente disminuya y por tanto el ajuste por costo amortizado sea mayor.
- 2) El aumento en los intereses de las obligaciones financieras por valor de \$3.064.042 se origina por las nuevas líneas de crédito solicitadas. Al 30 de septiembre de 2022 el total del capital de las obligaciones financieras es de \$135.854.172 mientras que al 30 de septiembre de 2021 el capital era por \$88.655.537.

**6.21 Transacciones con partes relacionadas**

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

Al 30 de septiembre de 2022 los saldos de los bonos hipotecarios son los siguientes

	<b>30 de septiembre 2022</b>
Bonos Hipotecarios – Banco La Hipotecaria	<u>\$ 398.185</u>

Al 30 de septiembre de 2022 se han reconocido gastos por los intereses de financiación de los bonos hipotecarios por \$28.859.

Al 31 de diciembre de 2021 La Hipotecaria CF no tuvo operaciones con compañías vinculadas.

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

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Beneficios a los empleados de corto plazo	<u>\$ 72.264</u>	<u>\$ 72.915</u>

- Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$28.139 y \$36.157 respectivamente.

**NOTA 7 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS****Créditos aprobados no desembolsados**

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

	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Créditos de vivienda	\$ 349.360.737	\$ 278.930.875
Créditos de consumo	35.152.362	36.056.564
	<u>\$ 384.513.099</u>	<u>\$ 314.987.439</u>

**Cupos de créditos aprobados**

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 La Hipotecaria CF cuenta con siete (6) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

<b>Entidad Bancaria</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Banco GNB Sudameris S.A.	\$ 18.000.000	\$ 28.000.000
Bancolombia S.A.	20.000.000	19.229.167
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	2.262.000	7.000
Banco de Bogotá S.A.	500.000	273.353
Banco Davivienda S.A.	7.000.000	6.000.000
Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.	87.500	1.575.000
	<u>\$ 47.849.500</u>	<u>\$ 55.084.520</u>

**Contingencias**

La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no reconoce contingencias en sus estados financieros.

**NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES**

Entre el 30 de septiembre de 2022 y la fecha de aprobación de los estados financieros a este corte, no se presentan hechos posteriores que deban ser revelados