

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

*Al 30 de septiembre de 2023 con cifras comparativas al*  
*31 de diciembre y 30 de septiembre de 2022*



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

Teléfono +57 (601) 618 8000  
+57 (601) 618 8100  
[www.kpmg.com/co](http://www.kpmg.com/co)

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

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

### **Introducción**

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de septiembre de 2023 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2023;
- los estados condensados de resultados y otro resultado integral intermedios por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2023;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio intermedio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023;
- el estado condensado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023; y
- las notas a la información financiera intermedia.

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

### **Alcance de la revisión**

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



**Conclusión**

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2023 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

MAYRA JANNETH MORENO LEYTON

Digitally signed by MAYRA JANNETH MORENO LEYTON  
Date: 2023.11.14 14:38:34 -05'00'

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2023



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

Teléfono +57 (601) 618 8000  
+57 (601) 618 8100  
[www.kpmg.com/co](http://www.kpmg.com/co)

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

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

### **Introducción**

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de septiembre de 2023 de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2023;
- los estados de resultados y otro resultado integral por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2023;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023; y
- las notas al reporte.

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

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**



2

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. al 30 de septiembre de 2023, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**MAYRA JANNETH MORENO LEYTON** Digitally signed by MAYRA JANNETH MORENO LEYTON  
Date: 2023.11.14 14:39:37 -05'00'

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria  
Compañía de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2023

**Certificación de los Estados Financieros**

14 de noviembre de 2023

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

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

Que para la emisión del estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y los estados condensados de resultados, otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (en adelante, los estados financieros), que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal

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



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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
<b>Activo</b>			
Efectivo	7.1	\$ 25.969.394	\$ 51.177.595
<b>Activos financieros de inversión</b>	7.2	<b>20.303.026</b>	<b>17.634.630</b>
Inversiones negociables		8.617.103	6.699.382
Inversiones para mantener hasta el vencimiento		2.186.573	2.228.248
Inversiones disponibles para la venta		9.499.350	8.707.000
<b>Cartera de créditos, neto de provisión</b>	7.3	<b>343.991.855</b>	<b>336.399.845</b>
Cartera de vivienda		317.366.338	302.549.921
Cartera de consumo		40.920.381	47.389.593
Menos: provisión		(14.294.864)	(13.539.669)
Otras cuentas por cobrar	7.4	595.484	577.304
Otros activos no financieros	7.5	121.483	38.735
Activos por impuestos corrientes	7.6	5.453.500	4.330.759
Activos por impuestos diferidos		676.423	861.172
Activos mantenidos para la venta, neto	7.7	152.854	326.511
Propiedades y equipo, neto	7.8	2.167.912	2.315.793
Activos por derecho de uso, neto	7.9	1.096.717	1.258.528
Intangibles, neto	7.10	84.644	86.092
<b>Total del activo</b>		<b>\$ 400.613.292</b>	<b>\$ 415.006.964</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
Obligaciones financieras a costo amortizado	7.12	\$ 123.002.477	\$ 148.763.960
Depósitos y exigibilidades a costo amortizado	7.13	167.693.797	143.728.029
Bonos a costo amortizado	7.14	28.155.486	40.154.715
Pasivos por derecho de uso	7.15	1.168.260	1.293.894
Beneficios a empleados		428.659	397.616
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.16	1.202.148	1.348.417
Provisiones		49.000	49.000
Otros pasivos no financieros	7.17	258.842	495.462
<b>Total del pasivo</b>		<b>\$ 321.958.669</b>	<b>\$ 336.231.093</b>
<b>Capital y reservas atribuibles a los accionistas</b>	7.18		
Capital pagado		\$ 33.285.715	\$ 33.285.715
Prima en colocación de acciones		37.714.290	37.714.290
Reserva legal		969.213	355.006
Otros resultados integrales		(607.663)	(1.618.031)
Resultados del período		(1.131.616)	6.142.069
Resultados acumulados		8.424.684	2.896.822
<b>Total del patrimonio</b>		<b>78.654.623</b>	<b>78.775.871</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$ 400.613.292</b>	<b>\$ 415.006.964</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 Pública  
T.P. No. 179.908-T  
(Véase certificación adjunta)

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de  
noviembre de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los nueve meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
		30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
Ingreso por intereses					
Intereses cartera de créditos	7.19	\$ 26.568.585	\$ 24.912.217	\$ 8.847.547	\$ 8.660.053
<b>Total ingreso por intereses</b>		<b>26.568.585</b>	<b>24.912.217</b>	<b>8.847.547</b>	<b>8.660.053</b>
Gastos por intereses y similares					
Certificados de depósito a término	7.20	(17.272.809)	(6.599.429)	(6.343.720)	(2.690.850)
Bonos ordinarios	7.20	(1.697.130)	(2.389.392)	(505.388)	(754.863)
Total gasto por intereses y similares		(18.969.939)	(8.988.821)	(6.849.108)	(3.445.713)
<b>Ingresos neto de intereses</b>		<b>7.598.646</b>	<b>15.923.396</b>	<b>1.998.439</b>	<b>5.214.340</b>
Gasto provisión cartera de créditos	7.20	(4.324.105)	(4.667.947)	(1.289.286)	(1.609.209)
<b>Total gasto por provisión</b>		<b>(4.324.105)</b>	<b>(4.667.947)</b>	<b>(1.289.286)</b>	<b>(1.609.209)</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	7.19	1.237.226	1.132.612	416.310	392.962
Otros ingresos	7.19				
Recuperación de provisiones		2.480.120	2.186.074	636.469	565.759
Reajuste a la UVR		8.297.582	6.122.359	1.480.896	1.699.363
Otros		2.080.140	1.175.024	441.459	675.717
Valoración de instrumentos financieros – Inversiones		1.810.475	703.077	486.444	261.190
		<b>14.668.317</b>	<b>10.186.534</b>	<b>3.045.268</b>	<b>3.202.029</b>
Costos financieros	7.20				
Intereses por arrendamientos		(55.733)	(27.310)	(17.949)	(20.388)
Obligaciones financieras		(9.527.392)	(6.171.532)	(2.750.554)	(2.591.854)
		<b>(9.583.125)</b>	<b>(6.198.842)</b>	<b>(2.768.503)</b>	<b>(2.612.242)</b>
Otros egresos					
Gastos de personal		(3.754.215)	(3.743.212)	(1.257.490)	(1.252.408)
Gastos generales de administración		(3.930.963)	(3.600.968)	(1.237.117)	(1.149.242)
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos		(161.811)	(156.957)	(53.937)	(53.937)
Gastos por depreciación y amortización		(360.606)	(238.858)	(122.937)	(77.282)
Otros		(2.000.565)	(1.861.882)	(655.877)	(726.788)
		<b>(10.208.160)</b>	<b>(9.601.877)</b>	<b>(3.327.358)</b>	<b>(3.259.657)</b>
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		(611.201)	6.773.876	(1.925.130)	1.328.223
Gasto de Impuesto de renta	7.11	(520.415)	(1.159.473)	(16.410)	(258.828)
<b>Resultados del período</b>		<b>\$ (1.131.616)</b>	<b>\$ 5.614.403</b>	<b>\$ (1.941.540)</b>	<b>\$ 1.069.395</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 Pública  
T.P. No. 179.908-T  
(Véase certificación adjunta)

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de  
noviembre de 2023)



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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por los nueve meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
<b>Resultados del período</b>	\$ (1.131.616)	\$ 5.614.403	\$ (1.941.540)	\$ 1.069.395
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	683.165	(1.207.401)	(115.893)	(291.490)
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	327.203	-	40.562	-
<b>Total resultados y otros resultados integrales</b>	<b>\$ (121.248)</b>	<b>\$ 4.407.002</b>	<b>\$ (2.016.871)</b>	<b>\$ 777.905</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 Pública  
T.P. No. 179.908-T  
(Véase certificación adjunta)

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de  
noviembre de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2023 y 2022:	Capital pagado	Prima en colocación de acciones	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados del periodo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2022	\$ 33.285.715	37.714.290	-	(428.824)	6.416.780	(3.164.952)	\$ 73.823.009
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(6.416.780)	6.416.780	-
Constitución reserva legal Asamblea general de accionistas Acta No. 20 del 25 de marzo 2022	-	-	355.006	-	-	(355.006)	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	(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
Saldo al 01 de enero de 2023	\$ 33.285.715	37.714.290	355.006	(1.618.031)	6.142.069	2.896.822	\$ 78.775.871
Traslado de resultados del ejercicio	-	-	-	-	(6.142.069)	6.142.069	-
Constitución reserva legal Asamblea general de accionistas Acta No. 21 del 31 de marzo 2023	-	-	614.207	-	-	(614.207)	-
Valoración de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	683.165	-	-	683.165
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	-	-	-	327.203	-	-	327.203
Resultados del periodo	-	-	-	-	(1.131.616)	-	(1.131.616)
Saldo al 30 de septiembre de 2023	\$ 33.285.715	37.714.290	969.213	(607.663)	(1.131.616)	8.424.684	\$ 78.654.623

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

Luis Fernando Guzmán Ortiz  
Representante Legal  
(Véase certificación adjunta)

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

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de  
noviembre de 2023)

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

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de	
	2023	2022
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de cartera de créditos	\$ 47.773.103	\$ 53.350.043
Captaciones procedentes de depósitos y exigibilidades	123.279.284	86.620.488
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos	182.766	161.856
Cobros procedentes por venta de bien en dación de pago	119.000	-
Cobros procedentes de cobertura Frech	4.455.330	3.839.484
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación:		
Colocación de cartera de créditos	(24.631.892)	(64.194.354)
Pagos procedentes de depósitos y exigibilidades	(116.425.087)	(88.983.528)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.986.998)	(3.519.692)
Pagos por arrendamientos de activos de bajo valor o corto plazo	(141.348)	(100.447)
Pagos por arrendamientos	(30.512)	(87.005)
Intereses pagados pasivo por arrendamiento	(55.733)	(27.310)
Rendimientos (gastos) bancarios, neto	791.732	168.237
Pagos de beneficios a empleados	(3.822.923)	(3.425.553)
Pagos por impuestos	(2.148.260)	(1.584.115)
Pagos pólizas de seguros cartera de créditos	(564.806)	(625.157)
Otros pagos por actividades de operación	(174.997)	(262.175)
<b>Flujos de efectivo netos provistos por (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>\$ 24.618.659</b>	<b>\$ (18.669.228)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>		
Pagos por compra de activos fijos	\$ (161.300)	\$ (1.737.798)
Otros pagos por la compra de inversiones	(234.647.065)	(114.226.401)
Compra de intangibles	(49.978)	(22.669)
Intereses recibidos de inversiones	754.383	881.702
Otros cobros por retiros y vencimiento de inversiones de renta fija y títulos participativos	233.669.578	111.578.306
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>\$ (434.382)</b>	<b>\$ (3.526.860)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de emisión de bonos	\$ -	\$ 500.000
Importes procedentes de préstamos	27.115.335	46.697.310
Intereses pagados sobre préstamos y bonos	(10.566.969)	(6.694.110)
Reembolsos de préstamos y bonos	(65.815.210)	(19.030.752)
Pago pasivo por arrendamientos	(125.634)	(138.885)
<b>Flujos de efectivo netos (utilizados en) provistos por actividades de financiación</b>	<b>\$ (49.392.478)</b>	<b>\$ 21.333.563</b>
<b>Disminución neta de efectivo</b>	<b>\$ (25.208.201)</b>	<b>\$ (862.525)</b>
Efectivo al principio del periodo	51.177.595	38.742.685
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 25.969.394</b>	<b>\$ 37.880.160</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 Pública  
T.P. No. 179.908 - T  
(Véase certificación adjunta)

Mayra Janneth Moreno Leytón  
Revisor Fiscal de La Hipotecaria Compañía  
de Financiamiento S.A.  
T.P. 262892-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe de revisión del 14 de  
noviembre 2023)

**NOTA 1 - Información corporativa**

La emisión de la información financiera intermedia condensada 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 2023.

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

La Hipotecaria CF tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá en donde opera con una sucursal ubicada en la Avenida Calle 26 No. 85B-09 Oficinas 201 y 202. Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 contaba con un total de 69 y 77 empleados respectivamente.

**NOTA 2 – Nota de riesgos**

Al 30 de septiembre de 2023 La Hipotecaria CF ha aplicado las mismas políticas establecidas al cierre del 31 de diciembre de 2022. Los cambios que se han presentado no se consideran materiales y obedecen a mejoras en los procesos.

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

✓ Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM)

Al 30 de septiembre de 2023 se cerró con un portafolio administrado de \$20.303.026 con un aumento de 2,83% frente al trimestre anterior.

En el seguimiento de las dos referencias de TES en las que tiene posición La Hipotecaria CF, se observaron variaciones mensuales de 100 pbs. La menor percepción de riesgo del país y otros factores internos 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)

AL 30 de septiembre de 2023 se manejó un indicador de liquidez promedio de 442,40% inferior al promedio del trimestre anterior de 502,87% explicado por la estabilidad en las necesidades de pasivos en la banda de 30 días y una disminución en el saldo disponible de activos líquidos. El resultado se encuentra bastante favorable en comparación con el límite regulatorio del 100%.

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

✓ Sistema de Administración del Riesgo de Crédito – SARC

El total de las provisiones al cierre de septiembre de 2023 es de \$14.294.864; y representa un incremento del 0.60% respecto al momento de la provisión en el mismo mes del año anterior.

Al cierre de septiembre de 2023, el total de las provisiones mantiene un cubrimiento del 76,95% del total del saldo de cartera vencida (mora mayor a 90 días).

El indicador de morosidad mayor a 90 días del total de la cartera al cierre de septiembre de 2023 es de 5.28%; superando el resultado al cierre del trimestre anterior de 5.02 % y al cierre del mismo mes del año anterior de 3.83%.

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

Al cierre de septiembre de 2023, el total de la cartera que recibió alivios durante julio 2020 y septiembre de 2021 a través del programa PAD, mantiene un saldo de \$34.743.663.856, lo cual representa un 9.9% del total de la cartera. De este grupo de créditos, el 14.37% se encuentra en mora de más de 90 días.

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

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

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

Las cifras de los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2023 fueron autorizadas por la Junta Directiva del 19 de octubre de 2023.

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

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

**2. Políticas contables significativas**

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2023, deben leerse conjuntamente con los últimos estados financieros de la Entidad, al corte del 31 de diciembre de 2022 ya que no incluyen toda la información requerida para un juego completo de estados financieros, sin embargo, se incluyen notas explicativas seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son significativas para comprender los cambios en la situación financiera intermedia de la Entidad desde los últimos estados financieros anuales.

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

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

**4. Usos de estimaciones y juicios**

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

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

**Provisión para deterioro de préstamos**

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

**Impuesto sobre la renta diferido**

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

Al 30 de septiembre de 2023 se han reversado \$511.951 del impuesto diferido activo que estaba reconocido, quedando con un saldo de \$349.220, principalmente por la compensación de los créditos fiscales para disminuir la renta líquida del periodo. Igualmente se reconocieron \$327.203 como impuesto diferido activo por la valoración de los instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI.

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

**NOTA 4 – Materialidad**

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

**NOTA 5 - Segmentos de Operación**

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

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

La Hipotecaria CF dispuso los recursos al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 así:

	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022	Variación \$	Variación %
<b>Activos</b>				
Efectivo	\$ 25.969.394	\$ 51.177.595	\$ (25.208.201)	(49%)
Inversiones	20.303.026	17.634.630	2.668.396	15%
Cartera de créditos	343.991.855	336.399.845	7.592.010	2%
Otras cuentas por cobrar	595.484	577.304	18.180	3%
Activos por impuestos corrientes	5.453.500	4.330.759	1.122.741	26%
Activos Materiales	3.417.483	3.900.832	(483.349 )	(12%)
Impuesto diferido	676.423	861.172	(184.749)	(21%)
Otros activos	206.127	124.827	81.300	65%
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 400.613.292</b>	<b>\$ 415.006.964</b>	<b>\$ (14.393.672)</b>	<b>(3%)</b>
<b>Pasivo</b>				
Instrumentos financieros a costo amortizado	\$ 318.851.760	\$ 332.646.704	\$ (13.794.944)	(4%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.202.148	1.348.417	(146.269)	(11%)
Beneficios a empleados	428.659	397.616	31.043	8%
Otros pasivos	1.476.102	1.838.356	(362.254)	(20%)
Total pasivos	<b>\$ 321.958.669</b>	<b>\$ 336.231.093</b>	<b>\$ (14.272.424)</b>	<b>(4%)</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 78.654.623</b>	<b>\$ 78.775.871</b>	<b>\$ (121.248)</b>	<b>0%</b>

Los activos de La Hipotecaria CF disminuyeron un 3% equivalente a \$14.393.672 pasando de \$415.006.964 en diciembre de 2022 a \$400.613.292 al 30 de septiembre de 2023, principalmente por la disminución del efectivo en \$25.208.201 generado por el prepago de algunas obligaciones financieras, el pago de los vencimientos de bonos y CDT's de acuerdo a las condiciones pactadas de cada instrumento y el desembolso de créditos.



Los pasivos del segmento definido por La Hipotecaria CF pasaron de \$336.231.093 en diciembre de 2022 a \$321.958.669 en septiembre de 2023, con una disminución de \$14.272.424 y un efecto porcentual del 4%. Esta variación se origina principalmente por el prepago de algunas obligaciones financieras con bancos nacionales y al pago de los vencimientos de los pasivos financieros de acuerdo a las condiciones pactadas. (Ver nota 7.12).

El patrimonio a septiembre de 2023 fue de \$78.654.623 con una disminución del 0,2% frente a diciembre de 2022 por un valor de \$121.248.

La información por segmentos por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>Variación \$</b>	<b>Variación %</b>
Ingresos por intereses	\$ 26.568.585	\$ 24.912.217	\$ 1.656.368	7%
Ingresos actividades ordinarias	<b>\$ 26.568.585</b>	<b>\$ 24.912.217</b>	<b>\$ 1.656.368</b>	<b>7%</b>
Ingreso por comisiones y honorarios	1.237.226	1.132.612	104.614	9%
Gastos operacionales	(32.877.169)	(19.855.610)	(13.021.559)	66%
Resultado operacional	<b>\$ (5.071.358)</b>	<b>\$ 6.189.219</b>	<b>\$ (11.260.577)</b>	<b>(182%)</b>
Otros ingresos	14.668.317	10.186.534	4.481.783	44%
Otros gastos	(10.208.160)	(9.601.877)	(606.283)	6%
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	<b>\$ (611.201)</b>	<b>\$ 6.773.876</b>	<b>\$ (7.385.077)</b>	<b>(109%)</b>
Gasto de impuesto de renta	(520.415)	(1.159.473)	639.058	(55%)
Resultados del periodo	<b>\$ (1.131.616)</b>	<b>\$ 5.614.403</b>	<b>\$ (6.746.019)</b>	<b>(120%)</b>

Al 30 de septiembre de 2023 se generó un resultado del periodo de (\$1.131.616) que, frente al mismo periodo en 2022, presentó una disminución en el resultado operacional del (182%) y en el resultado del periodo una disminución del (120%) con una variación absoluta de (\$6.746.019). La disminución es generada principalmente por el aumento en los intereses de los CDT's y las obligaciones financieras, debido al aumento en las tasas de interés de acuerdo al comportamiento del mercado, el incremento de las captaciones y el desembolso de nuevas líneas de crédito.

Los otros ingresos tuvieron un crecimiento de \$4.481.783 equivalente al 44% principalmente por el incremento en el reajuste de UVR por los nuevos créditos desembolsados bajo este sistema de amortización y el aumento porcentual de la UVR (Ver nota 7.19), el aumento también es generado por los rendimientos de las cuentas de ahorro debido a los saldos promedio de las cuentas bancarias.

#### **NOTA 6 - Valor razonable**

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

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

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

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

**Jerarquía del valor razonable**

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

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que La Hipotecaria CF puede tener acceso en la fecha de medición.
  - Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
  - Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).
- ✓ A continuación, se detalla las clasificaciones contables y valor razonable de los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

<b>30 de septiembre de 2023</b>				
	<b>Valor en libros</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>				
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (a)	\$ 6.267.051	-	6.267.051	
Fondos de inversión colectiva (b)	2.350.052	-	2.350.052	
	<b>8.617.103</b>	<b>-</b>	<b>8.617.103</b>	
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Cartera de créditos vivienda (c)	\$ 311.091.990	-	-	318.579.775
Cartera de créditos consumo (c)	38.575.956	-	-	34.775.357
	<b>349.667.946</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>353.355.132</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>				
Títulos de tesorería (TES) (a)	9.499.350	9.499.350	-	
	<b>9.499.350</b>	<b>9.499.350</b>	<b>-</b>	
<b>Activos financieros</b>	<b>\$ 367.784.399</b>	<b>9.499.350</b>	<b>8.617.103</b>	<b>353.355.132</b>
<b>Pasivos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Certificados de depósito a término (a)	167.693.797	-	167.423.842	
Bonos ordinarios e hipotecarios (a)	28.155.486	-	26.325.482	
Obligaciones financieras (b)	123.002.477	-	-	121.625.841
	<b>\$ 318.851.760</b>	<b>-</b>	<b>193.749.324</b>	<b>121.625.841</b>
<b>31 de diciembre de 2022</b>				
	<b>Valor en libros</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</b>				
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (a)	\$ 5.460.267	-	5.460.267	
Fondos de inversión colectiva (b)	1.239.115	-	1.239.115	
	<b>6.699.382</b>	<b>-</b>	<b>6.699.382</b>	
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Cartera de créditos vivienda (c)	\$ 296.303.701	-	-	285.764.241
Cartera de créditos consumo (c)	44.779.333	-	-	37.886.356
	<b>341.083.034</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>323.650.597</b>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en ORI</b>				
Títulos de tesorería (TES) (a)	8.707.000	8.707.000	-	
	<b>8.707.000</b>	<b>8.707.000</b>	<b>-</b>	
<b>Activos financieros</b>	<b>\$ 356.489.416</b>	<b>8.707.000</b>	<b>6.699.382</b>	<b>323.650.597</b>
<b>Pasivos financieros medidos a costo amortizado</b>				
Certificados de depósito a término (a)	143.728.029	-	143.023.843	
Bonos ordinarios e hipotecarios (a)	40.154.715	-	34.301.645	
Obligaciones financieras (b)	148.763.960	-	-	146.240.105
	<b>\$ 332.646.704</b>	<b>-</b>	<b>177.325.488</b>	<b>146.240.105</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 2023 y 31 de diciembre de 2022.
  - 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 2023 tienen un valor razonable de \$2.214.569 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 e hipotecarios medidos a costo amortizado se tomó el precio sucio de cotización en el mercado a la fecha de corte.
  - Para las obligaciones financieras el cálculo del valor razonable se realizó con la medición a valor presente de los flujos de las obligaciones descontados a la tasa promedio publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia para esta modalidad de créditos.

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

#### **NOTA 7 – Hechos y transacciones significativas**

Los siguientes son los sucesos y transacciones más significativas para comprender los cambios en la situación financiera para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023 desde el final del periodo terminado al 31 de diciembre de 2022.

##### **7.1 Efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo:

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Depósitos en bancos (1)	\$ 20.041.162	\$ 31.885.353
Depósitos en el Banco de la República (2)	5.926.232	19.290.242
Caja	2.000	2.000
<b>Total efectivo</b>	<b>\$ 25.969.394</b>	<b>\$ 51.177.595</b>

- Los depósitos en bancos presentan una disminución de \$11.844.191 equivalente al 37%, el cual se genera principalmente por los prepagos y pagos de cuotas de las obligaciones y otros pasivos financieros (Ver nota 7.12).
- La disminución se origina principalmente por los traslados realizados a los depósitos en bancos y al pago los vencimientos de CDT's.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen cuentas de bancos en moneda extranjera y no existe ninguna restricción sobre el efectivo o los depósitos en bancos, salvo la disposición de los recursos para el cubrimiento del encaje que se controla con parte de los depósitos en la cuenta ante el Banco de la República para atender los requerimientos de liquidez de las obligaciones de la Compañía según los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el encaje que se debía mantener para cubrir los requerimientos normativos de la Superintendencia Financiera de Colombia era \$5.621.289 y \$4.928.703 respectivamente.

De acuerdo con política de riesgo de La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 todos los depósitos de sus cuentas se encuentran en bancos con calificación AAA.

## 7.2 Activos financieros de inversión

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

	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
Inversiones negociables		
Títulos participativos		
Fondo de inversión colectiva (1)	\$ 2.350.052	\$ 1.239.115
Títulos de deuda		
Títulos de desarrollo agropecuario (TDA) (2)		
TDA-Clase A	3.113.687	2.663.624
TDA-Clase B	3.153.364	2.796.643
Total títulos negociables	<u>8.617.103</u>	<u>6.699.382</u>
<b>Inversiones disponibles para la venta</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de tesorería (TES) (3)	9.499.350	8.707.000
<b>Total títulos disponibles para la venta</b>	<u>9.499.350</u>	<u>8.707.000</u>
<b>Inversiones para mantener hasta el vencimiento</b>		
Títulos de deuda		
Títulos de solidaridad (TDS) (4)	2.186.573	2.228.248
<b>Total títulos para mantener hasta el vencimiento</b>	<u>2.186.573</u>	<u>2.228.248</u>
<b>Total activos financieros de inversión</b>	<u>\$ 20.303.026</u>	<u>\$ 17.634.630</u>

- (1) El valor razonable de los fondos de inversión colectiva está dado por el valor de la unidad por el número de unidades de participación, al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022. La Hipotecaria CF tiene los siguientes saldos en sus fondos de inversión colectiva:

	30 de septiembre 2023			31 de diciembre 2022		
	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total	No. Unidades	Valor Unidad (*)	Total
Servivalores GNB Sudameris S.A	377.177	4.859	\$ 1.833.045	178.422	4.402	\$ 785.360
Alianza Fiduciaria	2.788	185.440	517.007	2.739	165.664	453.755
	<u>379.965</u>		<u>\$ 2.350.052</u>	<u>181.161</u>		<u>\$ 1.239.115</u>

(\*) Valor de la unidad en pesos

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

	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
Saldo inicial	\$ 1.239.115	\$ 936.328
Aumentos provenientes de efectivo	233.250.000	161.965.804
Retiros con destino a efectivo	(232.850.000)	(161.765.804)
Rendimientos (*)	760.417	107.572
Retenciones	(49.480)	(4.785)
	<u>1.110.937</u>	<u>302.787</u>
<b>Saldo final</b>	<u>\$ 2.350.052</u>	<u>\$ 1.239.115</u>

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

- ✓ Los Fondos de Inversión Colectiva no son considerados equivalentes de efectivo ya que, aunque son carteras colectivas abiertas, igual se deben seguir los reglamentos de cada uno de los fondos referentes a montos máximos y mínimos de saldos diarios, de retiros y adiciones para poder realizar las transacciones.
- (2) El aumento corresponde a los nuevos mínimos de este tipo de inversiones requeridos como obligatorios según las disposiciones de la Superintendencia Financiera, los cuales tienen relación con el aumento de los depósitos recibidos de clientes en CDT's, (Ver nota 7.13).
- (3) El aumento corresponde a la valoración positiva por el aumento en los precios de mercado de estos Títulos de tesorería TES. El 28 de agosto de 2023 se recibió pago de intereses por valor de \$375.000 por el cupón anual de los TES con nominal \$5.000.000 y vencimiento en el año 2026.
- (4) La disminución corresponde a la variación por valoración a costo amortizado de los Títulos De Solidaridad – TDS en la fecha de corte.

De acuerdo a la instrucción del Ministerio de Hacienda y crédito público los TDS que vencían en 2023 fueron prorrogados por un 1 año adicional así:

	Nominal	Fecha de vencimiento	Tasa Nominal
\$	1.707.600	28-May-2024	11,38%
	426.900	13-Jul-2024	11,05%
<b>\$</b>	<b>2.134.500</b>		

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinado por agentes calificadores de riesgo independientes al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022:

Calificación	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
Emitidos y garantizados por la Nación y/o Banco Central	\$ 17.952.974	\$ 16.395.515
Grado de inversión	2.350.052	1.239.115
<b>Total calificación</b>	<b>\$ 20.303.026</b>	<b>\$ 17.634.630</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.

### 7.3 Cartera de créditos, neto de provisión

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

	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
<b>Cartera de vivienda (1)</b>	\$ 311.091.990	\$ 296.303.701
Intereses y otros conceptos de cartera de vivienda	1.820.998	1.634.173
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (2)	4.453.350	4.612.047
<b>Cartera de consumo (3)</b>	38.575.956	44.779.333
Intereses y otros conceptos de cartera de consumo	391.745	392.784
Cuentas por cobrar alivios covid-19 (2)	1.952.680	2.217.476
<b>Total cartera bruta</b>	<b>358.286.719</b>	<b>349.939.514</b>
Menos provisión cartera, intereses y otros conceptos	(13.683.273)	(12.845.554)
Menos: provisión alivios (2)	(611.591)	(694.115)
<b>Total cartera de crédito neta de provisión</b>	<b>\$ 343.991.855</b>	<b>\$ 336.399.845</b>

- (1) El aumento por \$14.788.289, corresponde principalmente a los nuevos desembolsos de cartera y al aumento de la UVR.
- (2) La disminución neta por \$423.493, 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.
- (3) Al 30 de septiembre de 2023 el capital de la cartera de consumo tuvo una disminución neta de \$6.203.377 principalmente por la disminución en el nivel de desembolsos, las cancelaciones de las cuotas normales de los créditos y el castigo de los créditos que cumplieron la política para ser castigados.
- ✓ A continuación, se detalla el saldo de las cuentas por cobrar por los alivios aplicados a la cartera de créditos al:

**30 de septiembre 2023**

	<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	\$ 843.456	\$ 2.679.492	\$ 227.845
Créditos de vivienda – B	52.477	236.703	17.594
Créditos de vivienda – C	36.694	122.560	9.898
Créditos de vivienda – D	14.796	60.754	4.723
Créditos de vivienda – E	13.861	123.207	9.290
	<b>961.284</b>	<b>3.222.716</b>	<b>269.350</b>
Provisión	(20.842)	(311.434)	(43.782)
<b>Alivios cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 940.442</b>	<b>\$ 2.911.282</b>	<b>\$ 225.568</b>
<b>Alivios de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	297.738	1.050.785	65.267
Créditos de consumo – B	9.960	28.988	1.256
Créditos de consumo – C	48.479	225.222	15.690
Créditos de consumo – D	36.423	147.538	8.345
Créditos de consumo – E	4843	11127	1019
	<b>397.443</b>	<b>1.463.660</b>	<b>91.577</b>
Provisión	(39.366)	(183.436)	(12.731)
<b>Alivios cartera de créditos de consumo – Neto</b>	<b>\$ 358.077</b>	<b>\$ 1.280.224</b>	<b>\$ 78.846</b>
<b>Total alivios cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 1.298.519</b>	<b>\$ 4.191.506</b>	<b>\$ 304.414</b>

**31 de diciembre 2022**

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



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

<b>30 de septiembre 2023</b>			
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros</b>
Créditos de vivienda – A	\$ 289.126.964	\$ 1.301.318	\$ 210.103
Créditos de vivienda – B	10.193.715	34.394	25.650
Créditos de vivienda – C	5.481.967	21.274	26.013
Créditos de vivienda – D	2.550.290	5.130	11.424
Créditos de vivienda – E	3.739.054	106.986	78.706
	<b>311.091.990</b>	<b>1.469.102</b>	<b>351.896</b>
Provisión	(8.508.360)	(210.712)	(165.445)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 302.583.630</b>	<b>\$ 1.258.390</b>	<b>\$ 186.451</b>
<b>Cartera de créditos de consumo</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros</b>
Créditos de consumo – A	\$ 31.826.594	\$ 243.673	\$ 27.546
Créditos de consumo – B	816.296	13.249	1.312
Créditos de consumo – C	2.518.908	13.121	5.791
Créditos de consumo – D	2.929.856	34.736	14.050
Créditos de consumo – E	484.302	20.142	18.125
	<b>38.575.956</b>	<b>324.921</b>	<b>66.824</b>
Provisión	(4.678.218)	(79.611)	(40.927)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>33.897.738</b>	<b>245.310</b>	<b>25.897</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 336.481.368</b>	<b>\$ 1.503.700</b>	<b>\$ 212.348</b>

<b>31 de diciembre 2022</b>			
<b>Cartera de créditos de vivienda</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Otros</b>
Créditos de vivienda – A	\$ 276.616.349	\$ 1.158.691	\$ 138.261
Créditos de vivienda – B	10.162.820	43.608	16.686
Créditos de vivienda – C	4.518.601	21.232	20.611
Créditos de vivienda – D	1.857.643	10.177	8.834
Créditos de vivienda – E	3.148.288	149.812	66.261
	<b>296.303.701</b>	<b>1.383.520</b>	<b>250.653</b>
Provisión	(7.822.287)	(255.053)	(124.743)
<b>Cartera de créditos de vivienda – Neto</b>	<b>\$ 288.481.414</b>	<b>\$ 1.128.467</b>	<b>\$ 125.910</b>
<b>Cartera de créditos de consumo</b>			
Créditos de consumo – A	37.154.268	254.705	24.528
Créditos de consumo – B	2.335.091	33.620	2.706
Créditos de consumo – C	2.720.015	14.816	4.969
Créditos de consumo – D	2.135.902	21.151	7.826
Créditos de consumo – E	434.057	14.520	13.943
	<b>44.779.333</b>	<b>338.812</b>	<b>53.972</b>
Provisión	(4.552.854)	(62.256)	(28.361)
<b>Cartera de créditos de Consumo – Neto</b>	<b>40.226.479</b>	<b>276.556</b>	<b>25.611</b>
<b>Total cartera de créditos - Neto</b>	<b>\$ 328.707.893</b>	<b>\$ 1.405.023</b>	<b>\$ 151.521</b>

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

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Vivienda - NO VIS	\$ 260.773.459	\$ 259.335.926
Vivienda - VIS	427.843.818	379.200.766
Consumo	67.837.164	72.157.656
	<b>\$ 756.454.441</b>	<b>\$ 710.694.348</b>

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

Cartera de créditos	30 de septiembre 2023		Total
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	
Vivienda	\$ 311.091.990	\$ -	\$ 311.091.990
Consumo	38.163.194	412.762	38.575.956
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 349.255.184</b>	<b>\$ 412.762</b>	<b>\$ 349.667.946</b>

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

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

Sector económico	30 de septiembre 2023		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 307.425.901	\$ 37.996.889	\$ 345.422.790
Pensionados	236.916	-	236.916
Rentistas de Capital	833.519	180.302	1.013.821
Independientes	2.595.654	398.765	2.994.419
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 311.091.990</b>	<b>\$ 38.575.956</b>	<b>\$ 349.667.946</b>

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

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

Zona Geográfica	30 de septiembre 2023		Total
	Vivienda	Consumo	
Región Andina	\$ 301.052.046	\$ 37.805.357	\$ 338.857.403
Región Pacífica	7.728.957	565.239	8.294.196
Región Caribe	2.310.987	205.360	2.516.347
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 311.091.990</b>	<b>\$ 38.575.956</b>	<b>\$ 349.667.946</b>

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

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

Cartera de créditos	30 de septiembre 2023					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	>10 años	
Vivienda	\$ 74.301.295	\$ 105.440.585	\$ 79.724.208	\$ 50.808.555	\$ 817.347	\$ 311.091.990
Consumo	6.053.476	9.417.885	20.411.898	2.197.287	495.410	38.575.956
<b>Total cartera bruta</b>	<b>\$ 80.354.771</b>	<b>\$ 114.858.470</b>	<b>\$ 100.136.106</b>	<b>\$ 53.005.842</b>	<b>\$ 1.312.757</b>	<b>\$ 349.667.946</b>

Cartera de créditos	31 de diciembre 2022					Total
	0 a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	5 a 10 años	>10 años	
Vivienda	\$ 103.973.246	\$ 96.788.759	\$ 54.233.998	\$ 41.182.279	\$ 125.419	\$ 296.303.701
Consumo	11.257.869	15.391.039	16.771.829	1.313.116	45.480	44.779.333
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 115.231.115</b>	<b>\$ 112.179.798</b>	<b>\$ 71.005.827</b>	<b>\$ 42.495.395</b>	<b>\$ 170.899</b>	<b>\$ 341.083.034</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 2022	\$ (4.858.288)	\$ (6.423.172)	\$ (11.281.460)
Recuperaciones (1)	1.329.846	741.359	2.071.205
Castigos	2.366.193	-	2.366.193
Incrementos	(3.390.605)	(2.140.474)	(5.531.079)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	\$ (4.552.854)	\$ (7.822.287)	\$ (12.375.141)
Recuperaciones	762.055	901.092	1.663.147
Castigos	1.415.200	-	1.415.200
Incrementos	(2.302.619)	(1.587.165)	(3.889.784)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2023	\$ (4.678.218)	\$ (8.508.360)	\$ (13.186.578)

- ✓ 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 2022	\$ (451.916)	\$ (767.396)	\$ (1.219.312)
Recuperaciones	176.523	161.045	337.568
Castigos	374.671	-	374.671
Incrementos	(436.682)	(220.773)	(657.455)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	\$ (337.404)	\$ (827.124)	\$ (1.164.528)
Recuperaciones	42.529	305.161	347.690
Castigos	142.873	-	142.873
Incrementos	(204.069)	(230.252)	(434.321)
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2023	\$ (356.071)	\$ (752.215)	\$ (1.108.286)

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

	30 de septiembre 2023					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 732.342	\$ 740	\$ 1.041	\$ 120.577	\$ 690	\$ 995
Consumo	414.822	1.135	1.099	247.601	1.135	1.097
	<b>\$ 1.147.164</b>	<b>\$ 1.875</b>	<b>\$ 2.140</b>	<b>\$ 368.178</b>	<b>\$ 1.825</b>	<b>\$ 2.092</b>
	31 de diciembre 2022					
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda	\$ 747.042	\$ 79.769	\$ 7.742	\$ 116.805	\$ 79.075	\$ 7.696
Consumo	515.561	2.561	293	325.444	2.356	255
	<b>\$ 1.262.603</b>	<b>\$ 82.330</b>	<b>\$ 8.035</b>	<b>\$ 442.249</b>	<b>\$ 81.431</b>	<b>\$ 7.951</b>

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

	30 de septiembre 2023						
	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Consumo							
Créditos de consumo – B	1	\$ 18.501	\$ 282	\$ 10	\$ 4.477	\$ 282	\$ 10
Créditos de consumo – C	3	27.735	-	3	13.317	-	1
Créditos de consumo – D	5	368.586	853	1086	229.807	853	1086
	9	414.822	1.135	1.099	247.601	1.135	1.097

	Número créditos	Capital	Intereses	Otros conceptos	Provisión capital	Provisión intereses	Provisión otros
Vivienda							
Créditos de vivienda – A	4	117.034	50	47	2.341	-	-
Créditos de vivienda – B	2	49.836	4	71	2.093	4	71
Créditos de vivienda – C	1	86.521	491	72	9.517	491	72
Créditos de vivienda – D	3	418.490	188	696	87.883	188	696
Créditos de vivienda – E	1	60.461	7	155	18.743	7	156
	11	732.342	740	1.041	120.577	690	995
	<b>20</b>	<b>\$ 1.147.164</b>	<b>\$ 1.875</b>	<b>\$ 2.140</b>	<b>\$ 368.178</b>	<b>\$ 1.825</b>	<b>\$ 2.092</b>

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

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

Cartera de créditos	30 de septiembre 2023		
	Garantía idónea Capital	Otras garantías Capital	Total
Vivienda	\$ 732.342	\$ -	\$ 732.342
Consumo	414.822	-	414.822
Total cartera neta	<b>\$ 1.147.164</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1.147.164</b>

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

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

Sector económico	30 de septiembre 2023		Total
	Vivienda	Consumo	
Asalariados	\$ 732.342	\$ 414.822	\$ 1.147.164
Total cartera neta	<b>\$ 732.342</b>	<b>\$ 414.822</b>	<b>\$ 1.147.164</b>

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

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

Zona Geográfica	30 de septiembre 2023		
	Vivienda	Consumo	Total
Región Andina	\$ 732.342	\$ 414.822	\$ 1.147.164
<b>Total cartera neta</b>	<b>\$ 732.342</b>	<b>\$ 414.822</b>	<b>\$ 1.147.164</b>

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

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

	30 de septiembre 2023				
	Capital	Intereses	Otros conceptos	Intereses Contingentes	Total Castigado
Consumo	\$ 5.326.987	\$ 80.179	\$ 488.625	\$ 577.337	\$ 6.473.128
Vivienda	2.783	53	47	-	2.883
	<b>\$ 5.329.770</b>	<b>\$ 80.232</b>	<b>\$ 488.672</b>	<b>\$ 577.337</b>	<b>\$ 6.476.011</b>

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

#### 7.4 Otras cuentas por cobrar

El siguiente es el saldo de otras cuentas por cobrar:

	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 569.968	\$ 562.795
Anticipos a proveedores	16.726	12.154
Anticipos a empleados	8.790	2.355
	<b>\$ 595.484</b>	<b>\$ 577.304</b>

(1) El aumento se origina principalmente por la generación 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el valor de estas cuentas por cobrar es de \$543.941 y \$540.718 respectivamente.

#### 7.5 Otros activos no financieros

El siguiente es el saldo de otros activos no financieros:

	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
Anticipos de retención de industria y comercio	\$ 9.506	\$ 10.653
Anticipos de retención IVA – impuesto a las ventas retenido	20.633	23.560
Gastos pagados por anticipado (1)	91.344	4.522
	<b>\$ 121.483</b>	<b>\$ 38.735</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 \$15.395, el pago por sostenimiento anual de la Bolsa de Valores por las emisiones por \$20.417, el pago de la calificación nacional de emisores a Fitch Ratings por \$13.590, la cuota de afiliación anual a Camacol por \$4.386, la contribución del segundo semestre a la Superfinanciera de Colombia por \$19.306 y otros de menor valor.

## 7.6 Activos por impuestos corrientes

A continuación, se detalla el saldo de activos por impuestos corrientes netos al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Impuesto de renta del periodo corriente	\$ (125.342)	\$ -
Saldo a favor de renta	4.444.933	4.031.671
Retenciones y autorretenciones del periodo	1.133.909	299.088
<b>Total, activo por impuesto de renta corriente neto</b>	<b>\$ 5.453.500</b>	<b>\$ 4.330.759</b>

## 7.7 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 2022	\$ 108.000
Adiciones (1)	331.580
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ 439.580
Venta (2)	(118.360)
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<b>\$ 321.220</b>
<b>Provisión</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (66.600)
Aumento provisión	(46.469)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	\$ (113.069)
Aumento provisión	(76.011)
Disminución provisión por venta (2)	11.836
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<b>\$ (168.366)</b>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 326.511</b>
Saldo neto al 30 de septiembre de 2023	<b>\$ 152.854</b>

- (1) Las adiciones corresponden a dos inmuebles recibidos como bienes en dación de pago en el mes de octubre de 2022. Un inmueble corresponde a una casa ubicada en Bogotá y el otro inmueble corresponde a un apartamento ubicado en Madrid Cundinamarca.
- (2) En el mes de mayo de 2023 se realizó la venta del apartamento ubicado en el municipio de Madrid Cundinamarca, la venta fue realizada por valor de \$119.000, y teniendo en cuenta que había sido recibido por \$118.360 generó una utilidad en venta de \$640.



**7.8 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 2022	\$ 166.784	\$ 1.519.593	\$ 89.405	\$ 1.775.782
Adiciones	228.115	263.310	1.459.956	1.951.381
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	394.899	1.782.903	1.549.361	3.727.163
Adiciones (1)	21.369	131.144	8.787	161.300
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<u>\$ 416.268</u>	<u>\$ 1.914.047</u>	<u>\$ 1.558.148</u>	<u>\$ 3.888.463</u>
<b>Depreciación</b>				
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ (166.784)	\$ (842.102)	\$ (89.405)	\$ (1.098.291)
Depreciación	(13.339)	(228.455)	(71.285)	(313.079)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	(180.123)	(1.070.557)	(160.690)	(1.411.370)
Depreciación	(18.677)	(180.566)	(109.938)	(309.181)
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<u>(198.800)</u>	<u>(1.251.123)</u>	<u>(270.628)</u>	<u>(1.720.551)</u>
Saldo neto a 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 214.776</u>	<u>\$ 712.346</u>	<u>\$ 1.388.671</u>	<u>\$ 2.315.793</u>
Saldo neto a 30 de septiembre de 2023	<u>\$ 217.468</u>	<u>\$ 662.924</u>	<u>\$ 1.287.520</u>	<u>\$ 2.167.912</u>

- 1) Las adiciones corresponden a las nuevas compras de equipos de cómputo y muebles de acuerdo al plan de cambios de equipos de funcionarios y nuevas necesidades de la 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existe ninguna evidencia de deterioro de la propiedad y equipo.

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

El siguiente es el movimiento de los derechos de uso

	<b>Arrendamientos</b>
<b>Derechos de uso</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ 651.952
Ajuste por entrega de oficinas	(651.952)
Reconocimiento nuevas oficinas (1)	1.384.380
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 1.384.380</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<u>\$ 1.384.380</u>
<b>Depreciación</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (510.245)
Depreciación con cargo a resultados	(210.894)
Ajuste por entrega de oficinas (1)	595.287
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ (125.852)</u>
Depreciación con cargo a resultados	(161.811)
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<u>\$ (287.663)</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 1.258.528</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<u>\$ 1.096.717</u>

- (1) 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.

#### 7.10 Intangibles, neto

El siguiente es el movimiento de los intangibles:

	<b>Estudios y proyectos</b>
<b>Costo</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ 400.515
Adiciones	39.661
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 440.176</b>
Adiciones (1)	49.978
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<b>\$ 490.154</b>
<b>Amortización</b>	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	\$ (316.184)
Amortización	(37.900)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ (354.084)</b>
Amortización	(51.426)
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<b>\$ (405.510)</b>
Saldo neto al 31 de diciembre de 2022	<b>\$ 86.092</b>
Saldo neto al 30 de septiembre de 2023	<b>\$ 84.644</b>

- (1) Las adiciones corresponden al servicio de consultoría de It consulting por valor de \$24.414, referente a los desarrollos en el aplicativo IT Report por adecuaciones o nuevos requerimientos en los reportes regulatorios para su transmisión a la Superintendencia financiera de Colombia y a la licencia por 3 años de Access point ruckus por \$25.564.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se tiene ningún indicio de deterioro sobre los intangibles.

#### 7.11 Impuesto a las ganancias

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

En el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023 no se genera tasa efectiva de tributación considerando que la Hipotecaria generó pérdida contable, sin embargo, el gasto por impuesto a las ganancias de \$520.415, corresponde a la recuperación de impuesto de renta de periodos anteriores de (\$116.879), al gasto por impuesto de renta corriente del periodo de \$125.342 y a la actualización del impuesto diferido activo principalmente por créditos fiscales y propiedad, planta y equipo, lo que generó un gasto por impuesto diferido neto de \$511.952.

Así mismo, para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, la compañía determinó un gasto por impuesto a las ganancias de \$1.159.473, producto de la actualización del impuesto diferido activo por créditos fiscales compensados en el periodo.

Por lo anterior, la tasa efectiva del periodo terminado a septiembre de 2023 no es comparativa con el mismo periodo del año 2022.

Para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023 tampoco se generó tasa efectiva de tributación, teniendo en cuenta que, la compañía está generando pérdida fiscal y el gasto que se está registrando corresponde a la actualización de impuestos diferidos.

Por este motivo, no es posible realizar la comparación de la tasa efectiva de tributación entre el tercer trimestre de 2023 y el tercer trimestre de 2022.

**7.12 Obligaciones financieras a costo amortizado**

Los siguientes son los saldos de las obligaciones financieras:

<b>30 de septiembre 2023</b>					
Entidad	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Fondos de Impacto	\$ 98.195.828	\$ 1.706.342	\$ (397.289)	\$ (30.263)	\$ 99.474.618
Bancos comerciales	23.250.000	220.794	-	57.065	23.527.859
	<b>\$ 121.445.828</b>	<b>\$ 1.927.136</b>	<b>\$ (397.289)</b>	<b>\$ 26.802</b>	<b>\$ 123.002.477</b>

  

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

- Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las obligaciones financieras no generaron otros conceptos diferentes a los intereses, a excepción de las obligaciones con los fondos de impacto sobre los cuales se generaron costos de otorgamiento referentes a comisiones y honorarios legales para su desembolso.
- Durante el año 2023 se han pagado \$53.689.603 de capital y \$8.838.414 por los intereses de las obligaciones según las condiciones pactadas.
- Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido todos los covenants establecidos en el desembolso de las obligaciones de Symbiotics y Micro Small & Medium enterprices bonds S.A., los cuales son:
  - ✓ Índice de adecuación de capital
  - ✓ Relación de riesgo máximo sobre acciones
  - ✓ Relación de moneda extranjera
  - ✓ Apalancamiento financiero
  - ✓ Acuerdos, transacciones descritas y demás disposiciones
- El capital de las obligaciones financieras presenta una disminución neta de \$26.446.833, principalmente por los pagos realizados a las obligaciones de acuerdo a las condiciones pactadas y a la cancelación anticipada de algunas líneas de crédito.

Durante el año 2023 se han adquirido nuevas obligaciones financieras así:

Entidad	30 de septiembre 2023	Comisión de desembolso	Neto efectivo desembolsado	Fecha desembolso
Fondos de impacto	\$ 2.423.750	\$ 21.683	\$ 2.402.067	28-feb-2023
	3.648.750	45.466	3.603.284	28-feb-2023
	4.173.660	-	4.173.660	14-jun-2023
	3.997.740	40.137	3.957.603	14-sep-2023
	1.998.870	20.149	1.978.721	14-sep-2023
Bancos comerciales	6.000.000	-	6.000.000	30-may-2023
	5.000.000	-	5.000.000	25-may2023
<b>Total</b>	<b>\$ 27.242.770</b>	<b>\$ 127.435</b>	<b>\$ 27.115.335</b>	

**7.13 Depósitos y exigibilidades a costo amortizado**

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

**30 de septiembre 2023**

Desmaterializados	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Emitidos menos de 6 meses	\$ 19.076	\$ 946	\$ (3)	\$ (9)	\$ 20.010
Emitidos entre 6-12 meses	115.707.365	3.293.815	(197.533)	(309.196)	118.494.451
Emitidos entre 12-18 meses	41.043.202	1.040.853	(154.867)	(54.830)	41.874.358
Emitidos superior a 18 meses	7.189.461	169.533	(44.028)	(9.988)	7.304.978
	<b>\$ 163.959.104</b>	<b>\$ 4.505.147</b>	<b>\$ (396.431)</b>	<b>\$ (374.023)</b>	<b>\$ 167.693.797</b>

**31 de diciembre 2022**

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

Al 30 de septiembre de 2023 el saldo de los depósitos y exigibilidades corresponde a 175 CDT's con una tasa efectiva anual que oscila entre el 12,5% y el 19%.

Al 30 de septiembre de 2023 se han aperturado 6 CDT's por el nuevo canal digital por un nominal de \$10.000, de los cuales a la misma fecha de corte se encuentran vigentes 2 CDT's por un nominal de \$2.000.

**7.14 Bonos a costo amortizado**

Los otros pasivos financieros corresponden a los bonos ordinarios emitidos:

**30 de septiembre 2023**

Bonos	Capital	Intereses	Costo otorgamiento	Costo amortizado	Total
Bonos ordinarios BID (1)	\$ 28.000.000	\$ 39.137	\$ (226.941)	\$ (80.390)	\$ 27.731.806
Bonos hipotecarios – Banco LH (2)	500.000	8.507	(79.412)	(415)	423.680
	<b>\$ 28.500.000</b>	<b>\$ 47.644</b>	<b>\$ (306.353)</b>	<b>\$ (85.805)</b>	<b>\$ 28.155.486</b>

**31 de diciembre 2022**

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

- (1) Durante el año 2023 se han pagado \$12.000.000 de capital y \$1.698.300 por los intereses trimestrales según las condiciones pactadas.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se han cumplido todos los covenants establecidos en la emisión, los cuales son:

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

- (2) El 21 de enero de 2022 se realizó la 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 2023 se han pagado \$31.289 por intereses trimestrales de acuerdo con las condiciones pactadas.

#### 7.15 Pasivos por derecho de uso

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

	<u>Arrendamientos</u>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ 793.397
Ajuste por entrega de oficinas (1)	(96.867)
Reconocimiento nuevas oficinas (2)	1.384.380
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 2.080.910</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<u>\$ 2.080.910</u>
<b>Pago del pasivo por arrendamiento</b>	
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	\$ (608.178)
Pago del pasivo	(178.838)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	(787.016)
Pago del pasivo	(125.634)
Saldo final al 30 de septiembre de 2023	<u>\$ (912.650)</u>
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2022</b>	<u><b>\$ 1.293.894</b></u>
<b>Saldo final al 30 de septiembre de 2023</b>	<u><b>\$ 1.168.260</b></u>

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

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

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

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

	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>
Diversas (1)	\$ 209.672	\$ 127.911
Retenciones y aportes nómina	88.871	90.663
Seguros (2)	111.848	46.375
Cuentas por pagar a prestadores de servicios (3)	791.757	1.083.468
	<u><b>\$ 1.202.148</b></u>	<u><b>\$ 1.348.417</b></u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas corresponden a los valores pendientes de pago a compañías vinculadas por el beneficio de compra de acciones, el aumento corresponde al reconocimiento de las provisiones de este beneficio durante el año 2023, las cuales se pagarán únicamente si se hace efectivo el beneficio.
- (2) Corresponde a los seguros corrientes de la cartera de créditos facturados a los clientes y pendientes de pago a las aseguradoras.
- (3) Al 30 de septiembre de 2023 corresponde a comisiones corrientes por colocaciones de CDT's que fueron generadas en las aperturas y que están pendientes de facturación por parte de los comisionistas para su pago por \$325.156, rubros por servicios recurrentes que fueron prestados y se encuentran pendientes de facturación para efectuar su pago por \$238.392 y otras cuentas por pagar por menor valor de \$228.209.

**7.17 Otros pasivos no financieros**

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

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
<b>Pasivos no financieros</b>		
Impuestos (1)	\$ 226.141	\$ 385.188
Diversos (2)	30.869	27.937
Intereses créditos reestructurados	1.825	82.330
Anticipos incrementos de capital	7	7
	<b>\$ 258.842</b>	<b>\$ 495.462</b>

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

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Autorretenciones por pagar	\$ 88.451	\$ 94.755
Retención en la fuente	36.611	46.653
Impuesto de industria y comercio	54.752	113.419
Retención de IVA e IVA generado	45.142	126.367
Retención de ICA	1.185	3.994
	<b>\$ 226.141</b>	<b>\$ 385.188</b>

(2) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los abonos para aplicar a obligaciones al cobro por prepagos por valor de \$30.869 y \$27.937 respectivamente.

**7.18 Patrimonio**

El siguiente es el saldo del patrimonio:

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
<b>Capital social</b>		
Capital autorizado (1)	\$ 40.000.000	\$ 40.000.000
Capital por suscribir	(6.714.285)	(6.714.285)
Capital suscrito y pagado	<b>\$ 33.285.715</b>	<b>\$ 33.285.715</b>

(1) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las acciones autorizadas emitidas y en circulación de La Hipotecaria CF tienen un valor nominal de \$1.000 pesos cada una.

La siguiente es la participación patrimonial por accionistas al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	<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 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se presentó una variación en la composición accionaria.

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



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

	<b>ORI</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	<b>\$ (428.824)</b>
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	(1.189.207)
Saldo al final del periodo 31 de diciembre de 2022	<b>\$ (1.618.031)</b>
Valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	683.165
Reconocimiento impuesto diferido por valoración de instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambios en ORI	327.203
Saldo al final del periodo 30 de septiembre de 2023	<b>\$ (607.663)</b>

### 7.19 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 2023</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>
Intereses cartera de créditos				
Créditos de vivienda	\$ 21.955.201	\$ 19.407.269	\$ 7.393.904	\$ 6.844.211
Créditos de consumo	4.473.827	5.391.003	1.404.010	1.778.297
	<b>26.429.028</b>	<b>24.798.272</b>	<b>8.797.914</b>	<b>8.622.508</b>
Intereses de mora cartera de créditos				
Créditos de vivienda	84.992	61.025	28.721	20.787
Créditos de consumo	54.565	52.920	20.912	16.758
	<b>139.557</b>	<b>113.945</b>	<b>49.633</b>	<b>37.545</b>
Total intereses cartera de créditos	<b>26.568.585</b>	<b>24.912.217</b>	<b>8.847.547</b>	<b>8.660.053</b>
Ingresos por comisiones y honorarios	1.237.226	1.132.612	416.310	392.962
Valoración de inversiones	1.810.475	703.077	486.444	261.190
Recuperación de provisiones				
Recuperación de provisiones	2.010.837	1.902.946	476.280	385.816
Recuperación cartera castigada	469.283	283.128	160.189	179.943
Total recuperación de provisiones	<b>2.480.120</b>	<b>2.186.074</b>	<b>636.469</b>	<b>565.759</b>
Reajuste de la unidad de valor real UVR (1)	8.297.582	6.122.359	1.480.896	1.699.363
Otros ingresos				
Rendimientos financieros cuentas ahorro	1.714.083	927.285	367.232	594.992
Recobros y recuperaciones	188.538	74.830	17.082	0
Ingresos por otros servicios	175.813	155.198	56.732	67.855
Diversos	1.706	17.711	413	12.870
Total otros ingresos	<b>2.080.140</b>	<b>1.175.024</b>	<b>441.459</b>	<b>675.717</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 42.474.128</b>	<b>\$ 36.231.363</b>	<b>\$ 12.309.125</b>	<b>\$ 12.255.044</b>

Al 30 de septiembre de 2023 los ingresos presentan un aumento de \$6.242.765 con respecto al mismo periodo del año 2022 principalmente por el aumento de los intereses de la cartera de créditos en proporción al aumento de la cartera, igualmente se presenta una importante variación en el reajuste por UVR generado por el incremento de la inflación, por los rendimientos de las cuentas de ahorro y la valoración positiva de las inversiones.

- 1) El reajuste por UVR tuvo un aumento de \$2.175.223 principalmente por el aumento en la colocación de cartera en UVR, al 30 de septiembre de 2023 se tenían 1.560 créditos con valor de capital de \$112.643.406 y al 30 de septiembre de 2022 se tenían 1.270 créditos con valor de capital de \$81.550.837. Igualmente, el aumento se debe a que la variación año corrido porcentual de la UVR al 30 de septiembre de 2023 fue de 11,00% y al 30 de septiembre de 2022 fue de 10,53%.

**7.20 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 2023	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
<b>Gastos por intereses y similares</b>				
Intereses depósitos y exigibilidades (1)	\$ 17.263.871	\$ 6.507.105	\$ 6.384.257	\$ 2.659.197
Costo amortizado depósitos y exigibilidades	8.937	92.324	(40.537)	31.653
Intereses bonos ordinarios	1.712.055	2.407.877	507.785	759.385
Costo amortizado bonos ordinarios	(14.924)	(18.485)	(2.397)	(4.522)
	<b>\$ 18.969.939</b>	<b>\$ 8.988.821</b>	<b>\$ 6.849.108</b>	<b>\$ 3.445.713</b>
<b>Gasto provisión cartera de créditos</b>				
Cartera de créditos – Consumo	2.506.688	2.795.727	804.858	961.472
Cartera de créditos – Vivienda	1.817.417	1.872.220	484.428	647.737
	<b>\$ 4.324.105</b>	<b>\$ 4.667.947</b>	<b>\$ 1.289.286</b>	<b>\$ 1.609.209</b>
<b>Costos financieros</b>				
Intereses de obligaciones financieras (2)	9.524.681	6.134.298	2.810.519	2.529.374
Intereses por arrendamientos	55.733	27.310	17.949	20.388
Costo amortizado obligaciones financieras	2.711	37.234	-59.965	62.480
	<b>\$ 9.583.125</b>	<b>\$ 6.198.842</b>	<b>\$ 2.768.503</b>	<b>\$ 2.612.242</b>
<b>Gastos de personal</b>				
Sueldos	1.622.220	1.574.134	589.162	525.550
Salario integral	632.859	487.213	170.053	174.039
Aportes por pensiones	353.480	335.064	116.499	112.429
Cesantías	167.026	154.562	56.172	52.747
Prima legal	166.755	153.840	55.615	52.375
Aportes CCF, ICBF	137.830	129.312	43.971	42.116
Vacaciones	122.509	109.216	36.530	39.567
Otros beneficios a empleados	202.087	165.916	88.890	64.089
Bonificaciones	26.210	327.304	-	83.101
Horas extras	137.898	169.988	48.140	62.657
Aportes de Salud	49.222	49.469	14.674	14.227
Indemnizaciones	43.947	15.669	7.764	2.005
Auxilio de transporte	51.391	47.619	16.563	16.061
Capacitación al personal	19.404	4.984	2.984	2.530
Intereses sobre cesantías	14.029	12.811	7.720	6.984
Incapacidades	7.348	6.111	2.753	1.931
	<b>\$ 3.754.215</b>	<b>\$ 3.743.212</b>	<b>\$ 1.257.490</b>	<b>\$ 1.252.408</b>
<b>Gastos generales de administración</b>				
Impuestos y tasas	1.739.363	1.358.860	516.712	450.855
Comisiones	1.076.282	963.419	371.122	328.916
Honorarios	526.326	444.856	172.825	147.740
Seguros	271.660	368.971	91.660	93.204
Contribuciones y afiliaciones	176.515	114.992	63.652	44.415
Arrendamientos	135.386	344.276	19.113	79.985
Mantenimiento y reparaciones	-	930	-	-
Adecuación e instalación	1.010	3.400	90	3.220
Multas y sanciones	2.663	380	1.805	380
Legales	1.758	884	138	527
	<b>\$ 3.930.963</b>	<b>\$ 3.600.968</b>	<b>\$ 1.237.117</b>	<b>\$ 1.149.242</b>
Gastos por depreciación derechos de uso arrendamientos	<b>\$ 161.811</b>	<b>\$ 156.957</b>	<b>\$ 53.937</b>	<b>\$ 53.937</b>
<b>Depreciación y Amortización</b>				
Equipo de cómputo	180.566	168.743	61.795	56.004
Programas y software	51.425	26.253	18.241	8.812
Mejoras en propiedad arrendada	109.938	36.155	36.664	6.901
Muebles y enseres	18.677	7.707	6.237	5.565
	<b>\$ 360.606</b>	<b>\$ 238.858</b>	<b>\$ 122.937</b>	<b>\$ 77.282</b>

	Por los nueve meses que terminaron el		Por los tres meses que terminaron el	
	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
<b>Otros</b>				
Servicios técnicos	418.901	408.942	147.419	160.040
Mantenimiento Computadores, software e internet	377.455	369.313	134.360	135.711
Publicidad y propaganda	432.533	358.633	131.335	206.411
Servicios públicos	101.484	91.496	34.721	34.577
Gastos de representación	75.096	75.096	25.032	25.032
Gastos de viaje	74.528	106.985	20.396	40.310
Servicios de mensajería	47.965	56.885	14.295	19.665
Gastos diversos	120.133	\$ 87.516	13.110	\$ 11.919
Útiles y papelería	11.913	20.954	3.648	8.755
Provisión bienes recibidos en pago	64.175	16.200	21.392	5.400
Servicio de aseo y vigilancia	41.250	25.267	13.878	12.220
Transporte	7.157	6.904	2.367	3.844
Gastos médicos	43.446	37.523	12.009	11.682
Servicio de restaurante	4.227	4.071	836	1.262
Otros servicios	180.170	193.428	81.079	49.674
Riesgo operativo	118	2.311	-	-
Impuestos asumidos	14	358	-	286
	<b>\$ 2.000.565</b>	<b>\$ 1.861.882</b>	<b>\$ 655.877</b>	<b>\$ 726.788</b>
	<b>\$ 43.085.329</b>	<b>\$ 29.457.487</b>	<b>\$ 14.234.255</b>	<b>\$ 10.926.821</b>

- 1) La variación por \$10.756.766 corresponde por el aumento de las tasas que han tenido los CDT's y al aumento en las captaciones pasando de un nominal de \$132.354.104 al 30 de septiembre de 2022 a \$163.959.104 al 30 de septiembre de 2023.
- 2) El aumento en los intereses de las obligaciones financieras por valor de \$3.390.383 se origina por las nuevas líneas de crédito solicitadas y al aumento de las tasas debido a que varias líneas se encuentran indexadas a la IBR.

#### 7.21 Transacciones con partes relacionadas

- Durante el año 2023 La Hipotecaria CF tuvo operaciones con Banco La Hipotecaria de Panamá por la emisión de Bonos hipotecarios (Ver nota 7.14)

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

	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
Bonos Hipotecarios – Banco La Hipotecaria	\$ 423.680	\$ 385.749

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 se han reconocido gastos por los intereses de financiación de los bonos hipotecarios por \$30.528 y \$28.859 respectivamente.

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

	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
Beneficios a los empleados de corto plazo	\$ 154.789	\$ 65.546

- En el mes de agosto de 2023 algunos miembros del personal clave de la gerencia hicieron apertura de 6 CDT's digitales. Los CDT's fueron aperturados por un nominal de \$10.000 con vencimiento a 1 mes y una tasa de interés efectiva del 14%.

Al 30 de septiembre de 2023 el saldo de estos CDT's que se encontraban vigentes era de \$2.022.

Al 30 de septiembre de 2023 se reconocieron gastos por los intereses de estos CDT's por \$110.

- Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se efectuaron pagos de honorarios a los miembros de Junta Directiva por \$29.926 y \$39.726 respectivamente.

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

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

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Créditos de vivienda	\$ 234.796.222	\$ 325.742.093
Créditos de consumo	18.943.994	32.819.593
	<b>\$ 253.740.216</b>	<b>\$ 358.561.686</b>

Cupos de créditos aprobados

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 La Hipotecaria CF cuenta con siete (7) cupos de créditos aprobados como se relaciona a continuación:

<b>Entidad Bancaria</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Banco GNB Sudameris S.A.	\$ 18.000.000	\$ 18.000.000
Bancolombia S.A.	20.000.000	695.652
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	5.262.000	3.012.000
Banco de Bogotá S.A.	2.500.000	3.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000	8.000.000
Banco de Occidente S.A.	9.000.000	3.750.000
Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.	2.000.000	1.750.000
	<b>\$ 64.762.000</b>	<b>\$ 38.207.652</b>

Contingencias

La Hipotecaria CF al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no tiene contingencias en sus estados financieros.

**NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES**

Entre el 30 de septiembre de 2023 y la fecha de autorización de los estados financieros, no se presentan hechos posteriores que deban ser revelados