

OPINIÓN DE SEGUNDAS PARTES¹

SOBRE EL CARACTER SOSTENIBLE DEL “BONO SOCIAL”² DE LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO

Mayo de 2020

ALCANCE

Vigeo Eiris ha sido designado para proporcionar una opinión independiente (“Opinión de Segundas Partes”) sobre las credenciales de sostenibilidad y la gestión responsable de la emisión del Bono Social² (el “Bono”) propuesto por La Hipotecaria Compañía de Financiamiento (“La Hipotecaria” o el “Emisor”).

Nuestra opinión se elabora de acuerdo con nuestra metodología exclusiva de evaluación Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG), y de acuerdo con los procedimientos voluntarios de los Principios de los Bonos Sociales (“SBP”) publicados en junio del 2018.

Esta opinión se basa en la evaluación de los siguientes componentes:

- 1) **Emisor**³: hemos evaluado la gestión de potenciales controversias ASG del Emisor y su implicación en actividades controvertidas⁴.
- 2) **Emisión**: hemos evaluado la coherencia del uso de los fondos con la estrategia de sostenibilidad del Emisor, la contribución del Bono al desarrollo sostenible y su alineamiento con los cuatro componentes principales de los SBP.

La información evaluada proviene de distintas fuentes, incluyendo información pública, de la prensa, de las partes interesadas; información proveniente de nuestra base de datos de calificación ASG; e información proveniente del Emisor transmitida en varios documentos y por entrevistas a empleados de La Hipotecaria realizadas a través de un sistema de teleconferencia.

Vigeo Eiris ha llevado a cabo su diligencia debida del 13 de septiembre del 2019 al 07 de mayo del 2020. Consideramos que hemos podido tener acceso a todos los documentos apropiados y hablar con todas las personas solicitadas. Para este propósito, utilizamos esfuerzos razonables para verificar la precisión de dicha información.

OPINIÓN DE VIGEO EIRIS

Vigeo Eiris considera que el Bono Social propuesto para ser emitido por La Hipotecaria está alineado con los cuatro componentes principales de los Principios de los Bonos Sociales 2018.

Vigeo Eiris expresa una garantía Razonable⁵ (nuestro nivel más alto de garantía) sobre la contribución del Bono al desarrollo sostenible.

- 1) **Emisor**: (véase Parte I):
 - ▶ A la fecha, no se ha identificado la implicación de La Hipotecaria en controversias relacionadas con factores ASG.
 - ▶ El Emisor no está implicado en ninguna de las 17 actividades controvertidas analizadas por nuestra metodología².

¹ Esta opinión es considerada como una “Opinión de Segundas Partes” descrita por International Capital Market Association (www.icmagroup.org).

² El “Bono Social” debe considerarse como el bono a emitir potencialmente, sujeto a la discreción del Emisor. El nombre “Bono Social” ha sido decidido por el Emisor: no implica ninguna opinión de Vigeo Eiris.

³ Dado que, a la fecha, La Hipotecaria no forma parte del universo de calificación Vigeo Eiris, la evaluación del desempeño ASG del Emisor no forma parte del alcance de nuestra debida diligencia realizada para la elaboración de esta Opinión de Segundas Partes.

⁴ Las 17 actividades controvertidas analizadas por Vigeo Eiris son: Alcohol, Bienestar Animal, Productos Químicos objeto de Preocupación, Armas de Fuego Civiles, Industria de Combustibles Fósiles, Carbón, Arenas Bituminosas, Juegos de Azar, Ingeniería Genética, Créditos a Tasa de Interés Alta, Actividades Militares, Energía Nuclear, Pornografía, Medicina Reproductiva, Cannabis, Células Madres Embrionarias Humanas y Tabaco.

⁵ Definición de las escalas de evaluación de Vigeo Eiris (detalles en la sección “Metodología” de este documento):

Nivel de evaluación: Avanzado, Bueno, Limitado, Débil.

Nivel de garantía: Razonable, Moderado y Débil.

2) **Emisión** (véase Parte II):

La Hipotecaria ha formalizado las principales características de su Bono Social en un Marco de Bono Social (el "Marco", cuya última versión ha sido entregada a Vigeo Eiris con fecha 29 de abril del 2020). El Emisor se ha comprometido a publicar tanto el Marco como la presente Opinión de Segundas Partes en su sitio web⁶ el día de la emisión, en línea con las mejores prácticas del mercado.

Consideramos que el Bono Social contemplado por La Hipotecaria es coherente con los principales retos de sostenibilidad del sector, así como con las prioridades y compromisos en términos de sostenibilidad del Emisor; y que el Bono contribuye a la realización de estos compromisos.

Uso de los fondos:

- ▶ Los ingresos netos del Bono Social se utilizarán exclusivamente para financiar y refinanciar, en parte o en su totalidad, créditos correspondientes a tres Categoría de Crédito Elegible, a saber: (i) Financiamiento para la compra de viviendas, (ii) Refinanciamiento o remodelación de viviendas existentes y (iii) Financiamiento de la falta de cobro de pagos hipotecarios por la contingencia Covid-19 para las carteras VIP y VIS. Consideramos que las Categorías de Créditos Elegibles han sido claramente definidas.

Las Categorías de Créditos Elegibles buscan contribuir a tres objetivos de sostenibilidad, a saber: Acceso a la vivienda, Mejora a las viviendas y Apoyo a familias vulnerables por la contingencia COVID-19. Estos objetivos se consideran claramente definidos y relevantes.

Las Categorías de Compra de viviendas, Refinanciamiento o remodelación de viviendas existentes y Financiamiento de la falta de cobro de pagos hipotecarios por la contingencia Covid-19 para las carteras VIP y VIS tienen el potencial de proporcionar beneficios sociales claros. El Emisor ha definido los beneficios esperados de los Créditos Elegibles, y se ha comprometido a evaluar y, cuando sea factible, cuantificar los beneficios sociales reales alcanzados de los Créditos Elegibles un año posterior a la emisión. Para la emisión de su Bono Social, La Hipotecaria ha calculado que alrededor de 900 familias podrían ser beneficiadas por los financiamientos otorgados gracias al bono.

La población beneficiada ha sido claramente identificada, a saber, familias de ingresos bajos y medios-bajos las cuales financian una vivienda de clasificación VIS o VIP como su vivienda principal.

El Emisor ha comunicado de manera transparente que el porcentaje estimado de refinanciamiento para las categorías Financiamiento para la compra de viviendas y Refinanciamiento o remodelación de viviendas existentes podría ser del 40%, y el periodo de antigüedad de los desembolsos de los Créditos Elegibles refinanciados no excederá los 12 meses anteriores a la fecha de emisión, en línea con las buenas prácticas del mercado. Adicionalmente, el porcentaje de refinanciamiento para la Categoría Financiamiento de la falta de cobro de pagos hipotecarios por la contingencia Covid-19 para las carteras VIP y VIS será de máximo un 5%.

Además, Vigeo Eiris considera que el Bono tiene el potencial de contribuir a tres Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, a saber: el ODS 1. Fin de la Pobreza; ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico; ODS 11 ciudades y comunidades sostenibles.

Proceso de evaluación y selección de créditos:

- ▶ La gobernanza y el proceso de evaluación y selección de los Créditos Elegibles se consideran relevantes y transparentes. Éstos están formalizados y definidos en el Marco y en documentación interna.

El proceso de evaluación y selección está basado en criterios explícitos de elegibilidad (selección y exclusión), relevantes con respecto a los objetivos sociales del Bono:

La identificación y gestión de los riesgos ambientales y sociales asociados a los Créditos Elegibles se consideran buenos.

Gestión de los fondos:

- ▶ Las reglas establecidas para la gestión de los fondos están claramente definidas en el Marco y en documentación interna, y serán verificadas. Consideramos que éstas permitirán un proceso de asignación documentado y transparente.

Monitoreo y reporte:

- ▶ Los procesos y compromisos del Emisor para la publicación de informes se consideran buenos. Los indicadores seleccionados son claros y relevantes, y cubren de forma completa la asignación de fondos y los beneficios sociales del Bono.

⁶ <https://lahipotecaria.com/colombia/>

El Emisor se ha comprometido a que la emisión de su Bono esté respaldada por las siguientes revisiones externas:

- Una revisión por una consultora, la presente Opinión de Segundas Partes emitido por Vigeo Eiris, cubre todas las características del Bonos, basado en la evaluación y los compromisos previos a la emisión, que el Emisor pondrá a disposición del público en su sitio web, en la fecha de emisión.
- Una verificación externa: El Emisor se compromete a realizar una verificación externa por un auditor externo, que cubra la asignación de fondos y el cumplimiento en todos los aspectos materiales de (i) la asignación real de los ingresos a los Créditos Elegibles y su alineación con los criterios de elegibilidad y (ii) informe de impacto, anualmente y hasta la asignación completa de fondos del Bono y en caso de cualquier cambio material.

Esta Opinión de Segundas Partes se basa en la revisión de la información proporcionada por el Emisor, de acuerdo con nuestra metodología de evaluación exclusiva y las directrices voluntarias de SBP (junio de 2018). La Hipotecaria reconoce que, en caso de cambios en dichos estándares y prácticas y expectativas del mercado, VIGEO EIRIS se excluirá de cualquier responsabilidad con respecto al uso de la Opinión de Segundas Partes en cuestión y su cumplimiento con los estándares y las prácticas y expectativas del mercado vigentes en ese momento.

Santiago, 20 de mayo del 2020.

Equipo del proyecto

Farah ALTAHER
Consultora de Sostenibilidad

Muriel CATON
Asesora Senior
Supervisora

Gonzalo MARAMBIO
Consultor de Sostenibilidad
Líder de proyecto

Para más información:

Sustainable Finance Team
VEsustainablefinance@vigeo-eiris.com

Cláusula de Exención de Responsabilidad

Transparencia en la relación entre Vigeo Eiris y el Emisor: Vigeo Eiris no ha realizado ninguna misión de auditoría para La Hipotecaria. No existe ninguna relación establecida (financiera o de otro tipo) entre Vigeo Eiris y La Hipotecaria.

La presente opinión tiene por objeto proporcionar una opinión independiente sobre las credenciales de sostenibilidad y la gestión responsable de la emisión del Bono, basándose en la información que se ha puesto a disposición de Vigeo Eiris. Vigeo Eiris no ha entrevistado a los grupos de interés fuera de los empleados del Emisor, ni ha realizado una auditoría in situ, ni ninguna otra prueba para comprobar la exactitud de la información proporcionada por el Emisor. La exactitud, exhaustividad y fiabilidad de la información recogida son responsabilidad del Emisor. Esta opinión no significa que Vigeo Eiris certifique la materialidad, la excelencia o la irreversibilidad de los proyectos financiados por el Bono. El Emisor es plenamente responsable de certificar el cumplimiento de los compromisos definidos en sus políticas, de su implementación y de su seguimiento. La opinión emitida por Vigeo Eiris no se centra ni en los resultados financieros del Bono ni en la asignación efectiva de sus ingresos. Vigeo Eiris no se responsabiliza de las consecuencias inducidas cuando terceros hagan uso de esta opinión para tomar decisiones de inversión o para realizar cualquier otro tipo de transacción comercial.

El Emisor reconoce y acepta que Vigeo Eiris se reserva el derecho de publicar la versión final de la Opinión de Segundas Partes en el sitio web de Vigeo Eiris y en los documentos de soporte de comunicación interna y externa de Vigeo Eiris.

RESULTADOS DETALLADOS

Parte I. EMISOR

La Hipotecaria es una institución financiera privada especializada en la originación y administración de préstamos hipotecarios. La empresa se ha convertido en uno de los proveedores de préstamos hipotecarios más importantes de Panamá para los clientes de ingresos medios y medios-bajos. Adicionalmente, La Hipotecaria ofrece préstamos personales, pero exclusivamente a sus clientes hipotecarios.

Gestión de controversias ASG

A la fecha, no se ha identificado la implicación de La Hipotecaria en ninguna controversia relacionada con factores ASG.

Implicación en actividades controvertidas

La Hipotecaria no está implicada en ninguna de las 17 actividades controvertidas analizadas por Vigeo Eiris: Alcohol, Bienestar Animal, Productos Químicos Objeto de Preocupación, Armas de Fuego Civiles, Industria de Combustibles Fósiles, Carbón, Arenas Bituminosas, Juegos de Azar, Ingeniería Genética, Créditos a Tasa de Interés Alta, Actividades Militares, Energía Nuclear, Pornografía, Medicina Reproductiva, Cannabis, Células Madres Embrionarias Humanas y Tabaco.

El análisis de la implicación en actividades controvertidas proporciona una base de datos para identificar la participación de empresas en actividades comerciales que están sujetas a creencias filosóficas o morales. La información no sugiere ninguna aprobación o desaprobación de su contenido por parte de Vigeo Eiris.

Parte II. EMISIÓN
Coherencia de la emisión

Contexto: El sector financiero juega un papel primordial en la promoción de instrumentos y mecanismos financieros innovadores que canalicen eficazmente nuevos financiamientos hacia iniciativas que contribuyan al desarrollo sostenible. Esto es de particular importancia en América Latina, donde las fuentes de financiamiento público no son suficientes para financiar la realización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, la cual se calcula entre los 3.3 y 4.5 billones de dólares al año en los países en desarrollo⁷.

Los retos prioritarios del sector financiero en aspectos sociales incluyen el desarrollo de productos financieros socialmente responsables, inclusión financiera, y la promoción del desarrollo local económico y social.

Consideramos que el Bono Social contemplado por La Hipotecaria es coherente con los principales retos de sostenibilidad del sector, así como con las prioridades y compromisos en términos de sostenibilidad del Emisor; y que el Bono contribuye a la realización de estos compromisos.

La Hipotecaria es un establecimiento de crédito, especialista en créditos hipotecarios, los cuales se enfocan en familias de ingresos bajos y medios-bajos para facilitar el acceso a una vivienda principal. En Colombia, la empresa atiende a más de 2.700 hogares enfocados en los estratos 1, 2, 3 y 4 (niveles socioeconómicos más bajos en Colombia). En esta línea, el banco ha incluido en su cartera de productos el otorgamiento de créditos hipotecarios clasificados como VIS (Viviendas de Interés Social) y VIP (Viviendas de Interés Prioritario), los cuales van dirigidos a los estratos socio económicos más bajos de la población, promoviendo la inclusión financiera de estos segmentos.

Con la emisión de este Bono Social, la empresa busca poder ampliar la cantidad de créditos hipotecarios de hogares clasificados como VIS o VIP ofrecidos a los estratos socioeconómicos más vulnerables.

A través de su Código de Ética y Conducta, La Hipotecaria está comprometida a actuar de forma responsable, respetando los derechos de los colaboradores y clientes, evitando tratos preferenciales o discriminatorios hacia ellos.

La Hipotecaria firmó en el 2017 el Pacto Global de las Naciones Unidas con el compromiso de seguir esforzándose en los diferentes ámbitos para lograr un desarrollo sostenible, reportando sus avances en la materia en el 2019⁸. Además, La Hipotecaria es signatario del Comité de Finanzas Sostenibles de la Asociación Bancaria de Panamá, el cual fue elaborado por la Comisión de Sostenibilidad de la Asociación Bancaria de Panamá. Este protocolo busca abordar la implementación de temas como: Gobernanza, Riesgos ambientales y sociales, productos y servicios verdes; sensibilización de la ecoeficiencia y divulgación.

Mediante la emisión de su Bono Social, La Hipotecaria responde de forma coherente a sus compromisos corporativos en materia de desarrollo sostenible, con objetivos que contribuyen al desarrollo de productos financieros socialmente responsables, la inclusión financiera, y la promoción del desarrollo local económico y social, en línea con los retos prioritarios del sector financiero.

⁷ ECLAC (2017). The rise of green bonds: financing for development in Latin America and the Caribbean. https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42230/1/S1700985_en.pdf

⁸ Informe de Progreso Pacto Global 2018-2019, (2019), <https://s3.amazonaws.com/lahipotecaria.com/rse/wp-content/uploads/2019/06/Informe-Corporativo-COP-2018-2019-1.pdf>

Uso de los Fondos

Los ingresos netos del Bono Social se utilizarán exclusivamente para financiar y refinanciar, en parte o en su totalidad, créditos correspondientes a tres Categoría de Crédito Elegible, a saber: (i) Financiamiento para la compra de viviendas, (ii) Refinanciamiento o remodelación de viviendas existentes y (iii) Financiamiento de la falta de cobro de pagos hipotecarios por la contingencia Covid-19 para las carteras VIP y VIS. Consideramos que las Categorías de Créditos Elegibles han sido claramente definidas.

Las Categorías de Créditos Elegibles buscan contribuir a tres objetivos de sostenibilidad, a saber: Acceso a la vivienda, Mejora a las viviendas y Apoyo a familias vulnerables por la contingencia COVID-19. Estos objetivos se consideran claramente definidos y relevantes.

Las Categorías de Compra de viviendas, Refinanciamiento o remodelación de viviendas existentes y Financiamiento de la falta de cobro de pagos hipotecarios por la contingencia Covid-19 para las carteras VIP y VIS tienen el potencial de proporcionar beneficios sociales claros. El Emisor ha definido los beneficios esperados de los Créditos Elegibles, y se ha comprometido a evaluar y, cuando sea factible, cuantificar los beneficios sociales reales alcanzados de los Créditos Elegibles un año posterior a la emisión. Para la emisión de su Bono Social, La Hipotecaria ha calculado que alrededor de 900 familias podrían ser beneficiadas por los financiamientos otorgados gracias al bono.

La población beneficiada ha sido claramente identificada, a saber, familias de ingresos bajos y medios-bajos las cuales financian una vivienda de clasificación VIS o VIP como su vivienda principal.

El Emisor ha comunicado de manera transparente que el porcentaje estimado de refinanciamiento para las categorías Financiamiento para la compra de viviendas y Refinanciamiento o remodelación de viviendas existentes podría ser del 40%, y el periodo de antigüedad de los desembolsos de los Créditos Elegibles refinanciados no excederá los 12 meses anteriores a la fecha de emisión, en línea con las buenas prácticas del mercado. Adicionalmente, el porcentaje de refinanciamiento para la Categoría Financiamiento de la falta de cobro de pagos hipotecarios por la contingencia Covid-19 para las carteras VIP y VIS será de máximo un 5%.

El Emisor ha formalizado las principales características de los Créditos Elegibles en el Marco, las cuales han sido analizadas por Vigeo Eiris a continuación:

Marco de Bono Social de La Hipotecaria				Análisis Vigeo Eiris
Categoría de Elegibilidad	Definición	Criterios de elegibilidad	Objetivos y beneficios	
Financiamiento para la compra de viviendas	Financiamiento a personas para la compra de viviendas, nuevas o usadas, adquiridas bajo el Programa de Interés Social (VIS) o el Programa de Interés Prioritario (VIP).	<ul style="list-style-type: none"> - Las viviendas deben estar ubicadas en Colombia. - Las viviendas nuevas o usadas deben cumplir con los permisos gubernamentales y de orden ambiental⁹. - Solo las familias con un ingreso máximo de 6 salarios mínimos podrán ser elegibles de financiamiento. 	<p>Acceso a la vivienda <i>Aumentar el acceso a familias de ingresos bajos y medios-bajos a su primera vivienda.</i></p>	<p>La definición de la categoría se considera clara.</p> <p>Los Créditos Elegibles buscan contribuir a un objetivo social claro y relevante, el cual ha sido formalizado en el Marco.</p> <p>La población beneficiada ha sido claramente identificada como las familias de ingresos bajos y medios-bajos¹⁰ que utilicen como vivienda principal una vivienda de tipo VIS o VIP.</p> <p>Los Créditos Elegibles tienen el potencial de proporcionar beneficios sociales claros. El Emisor se ha comprometido a evaluar, y cuando sea factible, cuantificar los beneficios sociales reales alcanzados de los Créditos Elegibles un año posterior a la emisión.</p>
Refinanciamiento o remodelación de viviendas existentes	Financiamiento a personas para refinanciar o remodelar sus viviendas bajo el programa de interés social (VIS) o el programa de interés prioritario (VIP).	<ul style="list-style-type: none"> - Las viviendas deben estar ubicadas en Colombia. - Solo las familias con un ingreso máximo de 6 salarios mínimos podrán ser elegibles de financiamiento. - Para la remodelación, la vivienda debe tener asociado su crédito hipotecario a La Hipotecaria. 	<p>Mejora de las viviendas <i>Mejorar la calidad de las viviendas financiadas.</i></p>	<p>La definición de la categoría se considera clara.</p> <p>Los Créditos Elegibles buscan contribuir a un objetivo social claro y relevante, el cual ha sido formalizado en el Marco.</p> <p>La población beneficiada ha sido claramente identificada como las familias de ingresos bajos y medios-bajos¹¹ que utilicen como vivienda principal una vivienda de tipo VIS o VIP.</p> <p>Los Créditos Elegibles tienen el potencial de proporcionar beneficios sociales claros. El Emisor se ha comprometido a evaluar, y cuando sea factible, cuantificar los beneficios sociales reales alcanzados de los Créditos Elegibles un año posterior a la emisión.</p>

⁹ Requerimientos descritos en el sistema de administración de riesgo crediticio de La Hipotecaria.

¹⁰ Estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 en Colombia.

¹¹ Estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 en Colombia.

Marco de Bono Social de La Hipotecaria				Análisis Vigeo Eiris
Categoría de Elegibilidad	Definición	Criterios de elegibilidad	Objetivos y beneficios	
Financiamiento de la falta de cobro de pagos hipotecarios por la contingencia Covid-19 para las carteras VIP y VIS.	Financiamiento a la Hipotecaria para permitir a sus clientes posponer hasta 3 meses de sus cuotas de pago de hipotecas, sin que involucre una reclasificación del crédito o pago de moras. Los pagos serán pospuestos para 12 meses después, con opción de pagarlos hasta en 48 cuotas.	<ul style="list-style-type: none"> - Los clientes deben tener sus pagos al día. - Los clientes deben ser de la cartera de créditos hipotecarios VIS o VIP. 	<p style="text-align: center;">Apoyo a familias vulnerables por la contingencia COVID-19</p> <p style="text-align: center;"><i>Disminuir temporalmente las deudas relacionadas con créditos hipotecarios.</i></p>	<p>La definición de la categoría se considera clara.</p> <p>Los Créditos Elegibles buscan contribuir a un objetivo social claro y relevante, el cual ha sido formalizado en el Marco.</p> <p>La población beneficiada ha sido claramente identificada como las familias de ingresos bajos y medios-bajos¹² que utilicen como vivienda principal una vivienda de tipo VIS o VIP.</p> <p>Los Créditos Elegibles tienen el potencial de proporcionar beneficios sociales claros. El Emisor se ha comprometido a evaluar, y cuando sea factible, cuantificar los beneficios sociales reales alcanzados de los Créditos Elegibles un año posterior a la emisión.</p>

¹² Estratos socioeconómicos 1, 2 y 3 en Colombia.

Además, Vigeo Eiris considera que el Bono tiene el potencial de contribuir a tres Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, a saber: el ODS 1. Fin de la Pobreza; ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico; ODS 11 ciudades y comunidades sostenibles.

Categorías de crédito elegible	ODS identificado	Meta
Financiamiento para la compra de viviendas	ODS 1. Fin de la pobreza ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico. ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles	1.4, 8.10, 11.1
Refinanciamiento o remodelación de viviendas existentes	ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico. ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles	8.10, 11.1
Financiamiento de la falta de cobro de pagos hipotecarios por la contingencia Covid-19 para las carteras VIP y VIS.	ODS 1. Fin de la pobreza ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico. ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles	1.4, 8.10, 11.1



El ODS 1 de la ONU consiste en poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo. Entre las metas a alcanzar para el 2030 se encuentran:

- 1.4 Garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, incluyendo acceso a servicios básicos, la propiedad y el control de tierras y otros bienes.



El ODS 8 de la ONU consiste en promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible. Entre las metas a alcanzar para el 2030 se encuentran:

- 8.10 Fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios bancarios, financieros y de seguros para todos.



El ODS 11 de la ONU consiste en lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Entre las metas a alcanzar para el 2030 se encuentran:

- 11.1 Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

Proceso de evaluación y selección de créditos

La gobernanza y el proceso de evaluación y selección de los Créditos Elegibles se consideran relevantes y transparentes. Éstos están formalizados y definidos en el Marco y en documentación interna.

El proceso de evaluación y selección de los Créditos elegibles está claramente definido.

La evaluación y selección de los Créditos Elegibles es llevada a cabo por expertos internos relevantes, con sus roles y responsabilidades definidos.

- Procedimiento tradicional del banco:
 - Los procesos de otorgación de créditos de La Hipotecaria están formalizados y descritos en detalle en el Sistema de Administración de Riesgo Crediticio de La Hipotecaria, en específico en la Política de Originación y Otorgamiento de Créditos.
 - El Analista de Crédito es quien en primera instancia analiza las solicitudes de crédito, y determina si con la información disponible es suficiente para evaluar la capacidad de pago de los solicitantes, evaluaciones de las condiciones financieras del préstamos y condiciones macroeconómicas a las cuales pueda verse expuesto el cliente, y evalúa el solicitar presentación de información adicional si se considera necesario. Además, se confirma el destino que se le va a dar al inmueble, el cual debe estar destinada a ser la vivienda principal del solicitante. El Analista de Crédito emite una opinión sobre este crédito, la cual se presenta al comité, que viene a ser el estamento colegiado que toma la decisión sobre el otorgamiento del crédito.

- En el proceso de análisis de solicitudes, se busca conocer a los clientes y se evalúan las características de las fuentes de pago del solicitante. Además del Analista de Crédito, participa de este proceso el Contact Center, quien realiza la verificación de la información entregada por el cliente.
- La verificación y trazabilidad están internamente garantizadas a lo largo de todo el proceso:
 - Cada solicitud de crédito debe llegar a evaluación del Comité de Crédito de manera individual. En el documento de aprobación, negación o devolución, se documentan las justificaciones de cada caso. La evaluación que realiza el banco de los Créditos Elegibles sigue los procedimientos tradicionales para cualquier cliente de crédito hipotecario establecidos en sus políticas.

El proceso de evaluación y selección está basado en criterios de elegibilidad (selección y exclusión) explícitos y relevantes con respecto a los objetivos sociales del Bono:

- Los criterios de selección se basan en las definiciones de las categorías de Créditos Elegibles.
 - Las viviendas deben estar ubicadas en las ubicaciones donde opere el Banco en Colombia. A la fecha de la opinión, la empresa opera en las ciudades de Bogotá, Medellín e Ibagué.
 - La Hipotecaria solo financia viviendas principales de sus clientes.
 - La Hipotecaria sigue las exigencias requeridas en la Ley de vivienda 546 de Colombia.
 - El precio de las viviendas sociales financiar está establecido en el Decreto 1467 del Ministerio de vivienda Ciudad y Territorio de Colombia.
- Adicionalmente, se aplican criterios de exclusión, a saber:
 - Exclusión al financiamiento de segundas viviendas.
 - La inobservancia del cumplimiento de la política de Crédito por parte de los deudores es una causal de rechazo de la solicitud de crédito
 - Los fondos del Bono no financiarán créditos de familias que superen 6 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La identificación y gestión de los riesgos ambientales y sociales asociados a los Créditos Elegibles se consideran buenas.

La Hipotecaria utilizará los sistemas tradicionales que utiliza el Banco para gestionar los riesgos ambientales y sociales de los créditos hipotecarios (re)financiados.

Identificación y control de los riesgos ambientales, sociales y legales vinculados a las viviendas financiadas

La Hipotecaria cuenta con procesos para identificar y manejar los riesgos Ambientales y Sociales (A&S) asociados con su cartera de vivienda. El estudio de estos aspectos está a cargo de la Gerencia de Operaciones, a través de la aplicación del sistema de Riesgos de Crédito donde se establece un avalúo obligatorio para la aceptación de la garantía hipotecaria, el cual es realizado por personal calificado.

La Hipotecaria, previo al financiamiento de los clientes para su crédito hipotecario, realiza evaluaciones para comprobar el cumplimiento de la normativa legal y ambiental de las viviendas. Se realizan avalúos de las viviendas, en donde un perito evaluador certificado visita la vivienda a ser financiada. Se presta especial atención a las condiciones técnicas de la construcción y que la vivienda no se encuentre en una “zona de riesgo” que pueda poner en peligro el inmueble en el corto y largo plazo, incluyendo temas como: zonas de manejo y preservación ambiental, rondas de río, zonas de cesiones, reservas viales, zonas de remoción en masa, zonas en riesgo de inundación y afectaciones, además de aspectos legales tales como estudios de títulos (comercialización o contratos de compraventa, o documentos que puedan limitar la transferencia), que la ubicación física de la casa a financiar esté en “zonas consolidadas” (con acceso a los servicios básicos), que la casa sea utilizada para fines residenciales (no comerciales), cumpla con normas de accesibilidad, normas antisísmicas, zonas de preservación ambiental, y zonas de afectación vial, que la vivienda no tenga conflictos con territorios indígenas que se encuentre en un sector legalizado, y como consecuencia de ello no existan obras de urbanismo, servicios públicos no legalizados, ausencia de equipamiento urbano, áreas de servicios, dotacionales, etc.

Un área de mejora es integrar variables de eficiencia del uso de los recursos de las viviendas al momento de realizar el avalúo (Eficiencia del uso energético, agua, gas, etc.).

Identificación y control de los riesgos sociales vinculados con los deudores

La identificación y gestión de los riesgos relacionados con los beneficiarios y, en particular, los riesgos relacionados con el sobre endeudamiento se basan en los criterios de elegibilidad aplicables a los beneficiarios, los cuales están incluidos en las evaluaciones crediticias realizadas a los clientes, reguladas por las políticas del Emisor en términos de otorgamiento de crédito. Además, La Hipotecaria ofrece tasas de interés de acuerdo con las condiciones del mercado existentes, las cuales se mantienen muy por debajo de las tasas de usura establecidas por la ley colombiana. La tasa de interés no puede ser modificada una vez otorgado el crédito, a menos de que el cliente lo solicite (a través de un nuevo crédito, por ejemplo). La Hipotecaria, de acuerdo a lo que dispone la Ley de Vivienda en Colombia, establece que la primera cuota del crédito hipotecario no puede exceder el 30% de los ingresos del solicitante. Adicionalmente a estos requisitos, La Hipotecaria realiza un acompañamiento de sus clientes en los pasos previos a la obtención de su crédito hipotecario. Este asesoramiento incluye un acompañamiento de los clientes para conocer, tramitar y conseguir beneficios del gobierno a los que puedan optar, mostrar alternativas a los clientes dependiendo de plazos a los cuales pueden optar y las capacidades de pago que tengan los clientes para evitar futuros problemas de sobre endeudamiento.

En cuanto a los procesos relacionados a la morosidad de los clientes, el banco sigue un protocolo, el cual incluye un seguimiento periódico del pago de las cuotas de los créditos hipotecarios. En caso de existir problemas de morosidad, el primer paso es contactar al cliente para conocer la naturaleza de su morosidad. En primera instancia se negocia con el cliente facilidades de pago (extensiones del plazo de pago, por ejemplo), en el caso de que el cliente tenga una situación complicada para pagar, se le ofrece apoyo en el proceso de venta del inmueble. El Banco podría tomar acciones judiciales si el cliente no cumple con los pagos y se niega a recibir la ayuda ofrecida por el banco para pagar sus cuotas.

Manejo de controversias

La Hipotecaria cuenta con un sistema que le permite recibir alertas sobre posibles controversias o eventos que puedan poner en duda la responsabilidad ambiental y/o social de sus servicios y dar seguimiento a los riesgos reputacionales o crediticios de los Créditos Elegibles antes de su otorgamiento, lo que le permite poner en marcha medidas de mitigación o corrección oportunas. Una vez otorgado el crédito y en caso de controversias entre el cliente y la empresa constructora, La Hipotecaria brindaría a los clientes la documentación necesaria relacionada al crédito, para que pueda hacer las reclamaciones correspondientes ante las autoridades competentes.

Gestión de los fondos

Las reglas establecidas para la gestión de los fondos están claramente definidas en el Marco y en documentación interna, y serán verificadas. Consideramos que éstas permitirán un proceso de asignación documentado y transparente.

Los procesos de asignación y rastreo de los fondos están claramente formalizados en el Marco y en documentación interna:

- Los fondos del bono asignados a las categorías de elegibilidad serán identificados y marcados en la plataforma APPX bajo un código de cartera financiera específico, el cual permitirá emitir reportes específicos sobre el grupo de créditos hipotecarios seleccionados.
- Los fondos del Bono se reflejarán contablemente en la cuenta de Instrumentos Financieros a Costo Amortizado de la Hipotecaria, donde se identificará los ingresos del Bono con un código interno para distinguirlo de otros bonos ordinarios existentes.
- En caso de que llegase a haber fondos no asignados, éstos serán mantenidos exclusivamente en efectivo u otros instrumentos de alta liquidez y bajo riesgo. El emisor se compromete a no emplear los fondos del bono social para financiar proyectos distintos a los créditos elegibles. El emisor ha limitado el plazo de re-asignamiento de fondos en estos casos hasta un máximo de 24 meses.
- Si un crédito deja de cumplir con los criterios de elegibilidad o en caso de desinversión, el Emisor se ha comprometido a reemplazar este crédito con otro Crédito Elegible en el menor plazo posible.

La trazabilidad está asegurada a lo largo del proceso:

- El rastreo y balance periódico de los fondos será llevado a cabo por la Vicepresidencia Ejecutiva de Finanzas de La Hipotecaria mediante un sistema interno definido y relevante (APPX la cual es la plataforma o core tecnológico de La Hipotecaria), lo cual permitirá corroborar que los fondos del Bono coincidan con las asignaciones a Crédito Elegibles, hasta la fecha de vencimiento del Bono.
- Un auditor externo verificará anualmente que la asignación de los fondos del Bono coincida con la cartera de Créditos Elegibles, hasta la fecha de vencimiento del Bono.

Seguimiento e Informes

Los procesos y compromisos del Emisor para la publicación de informes se consideran buenos. Los indicadores seleccionados son claros y relevantes, y cubren de forma completa la asignación de fondos y los beneficios sociales del Bono.

El proceso de seguimiento, recolección de datos, consolidación y realización de informes está claramente definido en el Marco y en documentación interna.

Este proceso se apoya en expertos internos relevantes:

- La Vicepresidencia de Finanzas de la Hipotecaria será la responsable de dar seguimiento a los Créditos Elegibles con el apoyo de la plataforma tecnológica APPX.
- La información será generada de manera automática por la plataforma APPX.
- La Vicepresidencia de Finanzas de La Hipotecaria será la responsable de realizar los informes sobre los resultados e impactos obtenidos por el Bono.

El Emisor se compromete a informar anualmente a nivel del Bono, a través de reportes publicados en su página web¹³. Este informe se realizará hasta la fecha de vencimiento del Bono para dar a conocer el progreso en el uso de los fondos procedentes del Bono y los principales beneficios sociales generados por los Créditos Elegibles.

El informe abordará los siguientes aspectos:

- Uso de los Fondos: los indicadores seleccionados para informar sobre la asignación de fondos son relevantes y completos.

Indicadores Uso de los Fondos	
-	Monto de préstamos asignados sobre el monto total del bono en circulación.
-	Monto de recursos asignados a cuentas por cobrar sobre el monto total del bono en circulación.
-	Distribución de los montos no asignados
-	Porcentaje de refinanciamiento cartera VIS y VIP
-	Monto emitido entre el monto aprobado
-	Promedio de cofinanciamiento de los créditos

La Hipotecaria se compromete a comunicar en los reportes sobre eventuales cambios en la cartera del Bono.

- Beneficios sociales (resultados): Los indicadores seleccionados se consideran claros y relevantes, y cubren de forma completa los beneficios sociales del Bono

¹³ www.lahipotecaria.com

Categorías de Créditos Elegibles	Indicadores de Resultado	Indicadores de Impacto
Financiamiento para la compra de viviendas adquiridas, bajo el programa de VIS o VIP.	<ul style="list-style-type: none"> - Número de préstamos de cartera VIS, compra de vivienda adquirido por el comprador. - Monto financiado de cartera VIS, compra de vivienda adquirido por el comprador. - Número de préstamos de cartera VIP, compra de vivienda adquirido por el comprador. - Monto financiado de cartera VIS, compra de vivienda adquirido por el comprador. - Distribución por estrato socioeconómico (1, 2 o 3) - Distribución Geográfica de los créditos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Indicadores de morosidad de los clientes para cada crédito. - Indicador de deuda/ingreso original para cada crédito.
Financiamiento para la remodelación de viviendas y/o Refinanciamiento de créditos hipotecarios, bajo el programa VIS o VIP	<ul style="list-style-type: none"> - Número de préstamos de cartera VIS. - Monto financiado de cartera VIS - Número de préstamos de cartera VIP - Monto financiado de cartera VIP - Distribución por estrato socioeconómico (1, 2 o 3) - Distribución Geográfica de los créditos 	<ul style="list-style-type: none"> - Indicadores de morosidad de los clientes para cada crédito. - Indicador de deuda/ingreso original para cada crédito.
Financiamiento de la falta de cobro de pagos hipotecarios por la contingencia Covid-19 para las carteras VIP y VIS.	<ul style="list-style-type: none"> - Tasa de interés promedio (en el momento de la originación) de cuentas por cobrar en la cartera VIS y VIP. - Promedio de cofinanciamiento de los créditos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Monto en cuentas por cobrar¹⁴ en la cartera VIS y VIP. - Número de cuentas por cobrar en la cartera VIS y VIP. - Plazo promedio en el momento de la originación de cuentas por cobrar en la cartera VIS y VIP.

Las metodologías e hipótesis utilizadas para realizar el cálculo de los indicadores sociales serán dadas a conocer públicamente en el Informe anual del Bono Social. Igualmente, el Emisor se compromete a divulgar casos representativos del impacto generado por el Bono.

Los reportes contarán con una verificación llevada a cabo por auditores externos para la verificación de los indicadores de uso de los fondos del Bono.

La Hipotecaria se compromete a reportar eventuales controversias que llegasen a ocurrir relacionadas a Créditos Elegibles financiados por el Bono.

¹⁴Estas cuentas por cobrar representan las cuotas de los créditos hipotecarios que serán pospuestos.

METODOLOGÍA

Desde el punto de vista de Vigeo Eiris, los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) están entrelazados y son complementarios. Como tal, no pueden ser separados cuando se lleva a cabo la evaluación de la gestión ASG de ninguna organización, actividad o transacción. En este sentido, Vigeo Eiris expide una opinión sobre la Responsabilidad Social Corporativa del Emisor como organización, y sobre los objetivos, la gestión y la información de los proyectos que se van a (re) financiar.

La metodología de Vigeo Eiris para definir y evaluar el desempeño ASG de una empresa se basa en criterios alineados con estándares internacionales, de acuerdo con las directrices de la norma ISO 26000, y está organizada en 6 dominios: Medio Ambiente, Recursos Humanos, Derechos Humanos, Compromiso con la Comunidad, Comportamiento Empresarial y Gobierno Corporativo. El marco de evaluación ha sido personalizado con respecto a temas de materiales, basado en el marco de evaluación del sector Bancos de Detalle y Especializados, las especificidades de los proyectos y las problemáticas emergentes del sector.

Nuestros procedimientos de investigación y calificación están sujetos a un control de calidad interno a tres niveles (analistas, jefes de sectores y revisión interna por parte del departamento de auditoría de las opiniones de segundas partes), complementado por una revisión final y validación por parte de la Dirección de Métodos. Se garantiza el derecho de queja y recurso a todas las empresas bajo nuestra revisión, incluyendo tres niveles: primero, el equipo vinculado a la empresa, luego la Dirección de Métodos, y finalmente el Consejo Científico de Vigeo Eiris. Todos los colaboradores son signatarios del Código de Ética de Vigeo Eiris.

Parte I. EMISOR

Nota: el desempeño del Emisor, es decir, los compromisos, procesos y resultados del Emisor en cuestiones de responsabilidad ASG, no ha sido evaluado a través de un proceso completo de calificación y evaluación comparativa desarrollado por Vigeo Eiris.

Controversias ASG

Una controversia es una información, un flujo de información o una opinión contradictoria pública, documentada y rastreable, una acusación contra un Emisor sobre cuestiones de responsabilidad corporativa. Tales alegatos pueden relacionarse con hechos tangibles, ser una interpretación de estos hechos, o constituir una acusación sobre hechos no probados.

Vigeo Eiris proporciona una opinión sobre la capacidad de las empresas para mitigar controversias basándose en el análisis de 3 factores y aplicando las siguientes escalas:

- **Frecuencia:** refleja la cantidad de controversias enfrentadas en cada una de las problemáticas ASG. A nivel corporativo, este factor refleja el total de controversias enfrentadas y las problemáticas ASG impactadas (escala: Aislada, Ocasional, Frecuente, Persistente).
- **Gravedad:** cuanto más se relacione una controversia con los intereses fundamentales de las partes interesadas, se demuestre la responsabilidad corporativa en su ocurrencia, y ésta tenga impactos adversos para las partes interesadas y la empresa, mayor será la gravedad de la controversia. La gravedad asignada a nivel corporativo es igual al nivel de gravedad máximo encontrado dentro de todos los casos enfrentados por la empresa (escala: Menor, Significativo, Alto, Crítico).
- **Capacidad de Respuesta:** capacidad demostrada por un Emisor para dialogar con sus grupos de interés en una perspectiva de gestión de riesgos y basada en medidas explicativas, preventivas, de remediación o correctivas. A nivel corporativo, este factor reflejará la capacidad de respuesta general de la empresa para todos los casos enfrentados (escala: Proactiva, Remediadora, Reactiva, No Comunicativa).

El impacto de una controversia en la reputación de una empresa se reduce con el tiempo, dependiendo de la gravedad del evento y de la capacidad de respuesta de la empresa a este evento. Habitualmente, la base de datos de controversias de Vigeo Eiris cubre cualquier controversia con una Severidad Menor o Significativa durante 24 meses después del último evento registrado y durante 48 meses para aquellas con una Severidad Alta y Crítica.

Implicación en actividades controvertidas

Conjuntamente, se han analizado 17 actividades controvertidas en base a 30 parámetros para verificar si la empresa está involucrada en alguna de ellas. El nivel de implicación de la empresa (Mayor, Menor, Ninguna) en una actividad controvertida se basa en:

- Una estimación de los ingresos de la empresa derivados de productos o servicios controvertidos.
- La naturaleza exacta de los productos o servicios controvertidos prestados por la empresa.

Parte II. EMISIÓN

Uso de los Fondos

Los procedimientos para el uso de los fondos se definen para asegurar que los fondos recaudados se utilicen para financiar y/o refinanciar un Crédito Elegible y sean trazables dentro de la organización emisora. Cada crédito aprobado debe cumplir al menos con una de las definiciones de categorías de créditos elegibles para ser considerado crédito elegible. Vigeo Eiris evalúa la relevancia, visibilidad, y mensurabilidad de los objetivos ambientales y/o sociales asociados. Asimismo, se evalúa si los objetivos de sostenibilidad de los Créditos Elegibles relacionados con el Bono han sido definidos con precisión, con respecto a los compromisos del Emisor, y en base con los beneficios descritos y estimados de los Créditos Elegibles. La contribución de los Créditos Elegibles a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas se evalúa en base con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas y a sus respectivas metas.

Proceso de Evaluación y Selección de Créditos

El proceso de evaluación y selección ha sido evaluado por Vigeo Eiris en cuanto a su transparencia, gobernanza y eficiencia. Igualmente, ha sido evaluada la pertinencia y exhaustividad de los criterios de selección y demás compromisos incluidos en el Marco. La coherencia del proceso se analiza a partir de las cuestiones materiales consideradas en la metodología de Vigeo Eiris.

Gestión de los Fondos

Las reglas para la gestión de fondos y el proceso de asignación de fondos han sido evaluadas por Vigeo Eiris en cuanto a su transparencia, coherencia y eficiencia.

Publicación de Informes

El Emisor define los indicadores, procesos y metodologías para la realización de informes anuales sobre la asignación de fondos, los beneficios ambientales y/o sociales (indicadores de rendimiento e impacto) y la gestión responsable de los Créditos Elegibles financiados por el Bono, recolectados a nivel de proyecto y potencialmente agregados a nivel del Bono. Vigeo Eiris ha evaluado la pertinencia del Marco de acuerdo con tres principios: transparencia, exhaustividad y eficacia.

ESCALAS DE EVALUACIÓN DE VIGEO EIRIS

Evaluación de desempeño		Nivel de Garantía	
Avanzado	Compromiso avanzado; fuerte evidencia de dominio de las problemáticas para lograr los objetivos de responsabilidad social y medioambiental. Nivel razonable de gestión de riesgos y utilización de métodos innovadores para anticipar los riesgos emergentes.	Razonable	Capaz de ajustarse de manera convincente a los principios y objetivos prescritos del marco de evaluación.
Bueno	Compromiso convincente; evidencia significativa y consistente de dominio de problemáticas. Nivel razonable de gestión de riesgos.	Moderado	Compatibilidad o convergencia parcial con los principios y objetivos prescritos del marco de evaluación.
Limitado	Se ha iniciado o se ha logrado parcialmente el compromiso para lograr los objetivos de responsabilidad social y medioambiental; evidencia parcial sobre el dominio de problemáticas. Hay un nivel limitado o débil de gestión de riesgos.	Débil	Falta, desconocimiento o incompatibilidad con los principios y objetivos prescritos del marco de evaluación
Débil	El compromiso con la responsabilidad social y medioambiental no es tangible; no hay evidencia de control de las problemáticas. El nivel de garantía de la gestión de riesgos es débil o muy débil.		



Vigeo Eiris es un proveedor global independiente de investigación y servicios ASG para inversionistas, organizaciones públicas y privadas, y ONG. La agencia evalúa el nivel de integración de los factores de sostenibilidad en la estrategia y las operaciones de las organizaciones, y lleva a cabo una evaluación de riesgos para ayudar a los inversores y a las empresas en la toma de decisiones.

Vigeo Eiris ofrece una amplia gama de servicios:

- ▶ **Para inversores:** bases de datos, análisis sectoriales, calificaciones, puntos de referencia y selección de carteras, al servicio de todas las estrategias de inversión responsable y ética.
- ▶ **Para empresas y organizaciones:** apoyo en la integración de criterios ASG en sus funciones empresariales y operaciones estratégicas (bonos sostenibles, calificaciones corporativas, evaluación RSE...).

Vigeo Eiris se compromete a ofrecer a sus clientes productos y servicios con un alto valor añadido: el resultado de una investigación y análisis que se adhiere a los más estrictos estándares de calidad. Nuestra metodología es revisada por un consejo científico independiente y todos nuestros procesos de producción, desde la recopilación de información hasta la prestación de servicios, son documentados y auditados. Vigeo Eiris ha optado por certificar todos sus procesos según la última norma ISO 9001. Vigeo Eiris es un verificador aprobado para la obtención de la certificación CBI (Climate Bond Initiative). La investigación de Vigeo Eiris está referenciada en varias publicaciones científicas internacionales.

Vigeo Eiris está presente en París, Londres, Bruselas, Casablanca, Rabat, Hong Kong, Milán, Santiago y Tokio y cuenta con un equipo de alrededor de 200 personas. La agencia trabaja con socios a través de su Red Global Vigeo Eiris.

Para más información: www.vigeo-eiris.com