

PROSPECTO DE INFORMACIÓN
Emisión de Bonos Ordinarios Sociales de
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

**SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN
PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR
ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN**

Entidad Emisora:	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (en adelante la “Compañía”, “La Hipotecaria” y/o el “Emisor”)
Dirección y Domicilio:	Carrera 13 N°.93-40, oficina 210, Bogotá, Colombia
Identificación Tributaria:	900628930-6, Régimen común.
Actividad Principal del Emisor:	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A., es un establecimiento de crédito, especialista en Créditos Hipotecarios.
Mercado al que se Dirige la Emisión:	Los Bonos Sociales se ofrecerán en el Segundo Mercado.
Bolsa de valores en la que se encontrarán inscritos los Bonos Sociales	Los Bonos Sociales se encontrarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
Destinatarios de la Oferta:	Los Bonos Sociales serán ofrecidos a inversionistas calificados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.
Modalidad de Inscripción:	Los Bonos Sociales estarán inscritos automáticamente en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
Modalidad de la oferta	Oferta Pública de Valores en el Segundo Mercado.
Clase de Valor Ofrecido:	Bonos ordinarios sociales (en adelante los “Bonos Sociales”, los “Bonos” o los “Valores”). Los Bonos Sociales serán emitidos bajo la modalidad estandarizada.
Ley de Circulación:	A la orden, sin restricciones y libremente negociables, y solo podrán ser adquiridos por Inversionistas Profesionales, en operaciones de Segundo Mercado.
Valor Nominal de los Bonos Sociales:	Los Bonos Sociales tendrán un Valor Nominal de un millón de Pesos (COP\$1.000.000) moneda de curso legal colombiana.
Precio de Suscripción:	Será el precio al cual puede comprarse uno o varios Bonos Sociales de la Emisión al momento de la Oferta Pública, que será igual al Valor Nominal de los Bonos Sociales.
Número de Valores	El número total de Bonos Sociales será el resultado de dividir el Monto Total de la Emisión, entre el Valor Nominal de cada Bono Social.
Administrador de la Emisión	Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A. (“Deceval”).

Representante Legal de los Tenedores de Bonos Sociales	Los Bonos Sociales no tendrán representante legal de los Tenedores de Bonos Sociales.
Plazo de Redención:	Los Bonos Sociales se redimirán en su totalidad en un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la Fecha de Emisión. ("Plazo de Redención"). Sin embargo, los mismos podrán ser redimidos parcial o totalmente, a partir del año siguiente a la Fecha de Emisión, a la exclusiva opción del Emisor.
Amortización de Capital Ordinario:	El capital de los Bonos Sociales será amortizado de forma trimestral en trece (13) cuotas de igual valor en cada Fecha de Pago de Intereses (salvo la última cuota de amortización la cual se realizará por el valor restante hasta completar el Monto Total de la Emisión). La primera cuota de amortización se pagará en la Fecha de Pago de Intereses que coincida con el mes número veinticuatro (24) contado a partir de la Fecha de Emisión.
Amortización de Capital Extraordinaria	El capital de los Bonos Sociales puede ser prepagado, en su totalidad o en parte, por el Emisor a su entera discreción, en cada Fecha de Pago de Interés, después de haber transcurrido el primer año calendario desde la Fecha de Emisión, sujeto a las condiciones y comisiones establecidas en la Sección 3.3 de este Prospecto de Información.
Monto Total de la Emisión:	La Emisión será por un monto de cincuenta y dos mil millones de Pesos (COP\$52.000.000.000).
Inversión Mínima y Traspasos:	La Inversión Mínima en Bonos Sociales será un (1) Bono Social, esto es, un millón de Pesos (COP\$1.000.000), a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones posteriores por debajo de estos límites y de múltiplos de un (1) Bono Social.
Tasa de Interés	La Tasa de Interés ofrecida será la Tasa Fija.
Periodicidad de Pago de Intereses:	La periodicidad de pago de los intereses de los Bonos Sociales será trimestral y pagaderos según las condiciones establecidas en la Sección III, de este Prospecto de Información. Los Bonos Sociales devengarán intereses a partir de la Fecha de Emisión y de acuerdo con lo dispuesto en el Aviso de Oferta Pública.
Derechos que Incorporan los Valores:	Los Bonos Sociales confieren a todos sus Tenedores los mismos derechos. Los Bonos Sociales serán ofrecidos mediante Oferta Pública en el Segundo Mercado exclusivamente en Colombia. Los Tenedores de los Bonos Sociales tendrán derecho a recibir los intereses y el capital invertido, en las condiciones establecidas en el Reglamento, en el presente Prospecto de Información y en el Aviso de Oferta Pública.
Garantías con que cuenta la Emisión	Los Bonos Sociales están respaldados con todos los bienes del Emisor, sean presentes o futuros, y están garantizados por una Fianza Solidaria y un Fideicomiso de Garantía.
Subordinación de las Obligaciones:	Al tratarse de Bonos Sociales no hay subordinación de las obligaciones. En este sentido, todos los Tenedores de los Bonos Sociales que se emitan en el marco de la presente Emisión tendrán el mismo rango (<i>pari-passu</i>) y sin preferencia entre ellos, así como el mismo rango (<i>pari-passu</i>) respecto de todas las demás obligaciones por deudas de dinero y no subordinadas asumidas por el Emisor, que se encuentren pendientes de pago, sin perjuicio de las Garantías otorgadas conforme a lo señalado en este Prospecto.

Comisiones y Gastos Conexos que debe desembolsar el suscriptor:	Los Inversionistas no tendrán que pagar comisiones ni otros gastos conexos para la suscripción de los Bonos Sociales.
Calificación Otorgada:	Los Bonos Sociales no serán calificados por una agencia calificadora, en consideración a lo previsto en el artículo 2.22.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.
Plazo para realizar la Oferta	El plazo para realizar la oferta es de seis (6) meses contados a partir del Día Hábil siguiente al día en que queda autorizada la Oferta Pública de los Bonos Sociales, según lo determinado en el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010. La Superintendencia Financiera de Colombia podrá prorrogar dicho término por una sola vez hasta por un tiempo igual, previa solicitud del Emisor.
Vigencia de la Oferta:	Será la establecida en el Aviso de Oferta Pública. En ningún caso la Vigencia de la Oferta se extenderá más allá del Plazo para realizar la Oferta de la Emisión.
Código de Buen Gobierno:	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. cuenta con un Código de Gobierno Corporativo cuyo texto se encuentra disponible para consulta por parte de los Inversionistas en la página web https://www.lahipotecaria.com/colombia/buen-gobierno-corporativo/
Fecha de Difusión del Prospecto de Información:	Junio de 2020
Advertencias:	<p>SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.</p> <p>LOS VALORES QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE EMISIÓN SE ENCUENTRAN DIRIGIDOS AL SEGUNDO MERCADO Y CONSECUENTEMENTE SOLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y NEGOCIADOS POR AQUELLAS PERSONAS CONSIDERADAS COMO INVERSIONISTAS CALIFICADOS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 5.2.3.1.5 DEL DECRETO 2555 DE 2010.</p> <p>LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS, NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD, LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.</p> <p>LA INSCRIPCIÓN DE LOS BONOS SOCIALES EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE DICHA ENTIDAD, ACERCA DEL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, O LA SOLVENCIA DEL EMISOR O DE LOS ACTIVOS QUE LO RESPALDAN, NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR.</p>

LOS BONOS SOCIALES NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE GARANTÍAS DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS (FOGAFIN).

EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL EMISOR, A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.

JUNIO DE 2020

INDICE

I.	NOTIFICACIONES.....	9
II.	GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL PROSPECTO.....	9
III.	DE LOS VALORES.....	23
1.	Características de los valores.....	23
1.1.	Clase del valor ofrecido.....	23
1.2.	Derechos que Incorporan los Bonos Sociales.....	23
1.3.	Ley de Circulación.....	23
1.4.	Destinatarios de la Oferta.....	23
1.5.	Ley Aplicable y Jurisdicción.....	24
2.	Características adicionales de los valores:.....	24
2.1.	Cantidad de valores ofrecidos.....	24
2.2.	Valor Nominal.....	24
2.3.	Precio de Suscripción.....	24
2.4.	Inversión Mínima.....	24
2.5.	Monto Total de la Emisión.....	24
2.6.	Modelo de Colocación.....	24
3.	Condiciones Financieras de los Bonos Sociales:.....	24
3.1.	La Tasa de Interés y cálculo de intereses.....	24
3.2.	Amortización de capital ordinario.....	25
3.3.	Amortización de capital extraordinaria.....	26
3.4.	Lugar de Pago.....	26
3.5.	Ajuste Día Hábil.....	27
4.	Característica de los valores ofrecidos.....	27
5.	Reglas relativas a la reposición, fraccionamiento y englobe de los Bonos Sociales.....	27
6.	Definición de Fecha de Emisión, Fecha de Suscripción y Fecha de Vencimiento.....	27
6.1.	Definición de la Fecha de Emisión.....	27
6.2.	Definición de Fecha de Suscripción.....	27
6.3.	Fecha de Vencimiento.....	27
7.	Comisiones y gastos conexos a la suscripción de los Bonos Sociales.....	28
8.	Objetivos Económicos y Financieros de los Bonos Sociales.....	28
	8.1. Uso de los recursos.	
	8.2. Proceso para la selección y evaluación de proyectos.	

8.3. Administración de los fondos.	
8.4. Informes.	
9. Régimen fiscal aplicable a los valores objeto de la oferta.....	29
10. Garantías de la Emisión – Sometidas a la ley y jurisdicción de Panamá.....	30
10.1. Fianza Solidaria.....	31
10.1.1. Cobro de la Fianza Solidaria.....	32
10.1.1.1. República de Panamá.....	32
10.2. Prelación de pago en caso de insolvencia del Garante.....	35
10.2.1. Banco la Hipotecaria S.A.....	35
10.3. Fideicomiso de Garantía.....	36
10.3.1. Prelación de pago del Fideicomiso de Garantía.....	40
10.4. Información sobre el Garante.....	41
11. Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales.....	42
11.1. Convocatoria.....	42
11.2. Informe.....	44
11.3. Quórum.....	44
11.4. Mayorías decisorias especiales.....	45
12. Certificaciones.....	45
IV. DERECHOS, OBLIGACIONES Y EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO.....	45
1. Derechos y obligaciones de los Tenedores de Bonos Sociales.....	45
2. Obligaciones generales del Emisor:.....	46
3. Obligaciones del Emisor para entregar información y notificar:.....	47
4. Obligaciones de hacer del Emisor:.....	50
5. Obligaciones de no hacer del Emisor:.....	53
6. Eventos de Incumplimiento.....	55
V. CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN.....	59
1. Plazo para realizar la Oferta de los valores y Vigencia de la Oferta.....	59
2. Medios a través de los cuales se formulará la Oferta.....	59
3. Mecanismos de Colocación y Adjudicación de los Bonos Sociales.....	59
VI. DEL EMISOR.....	61
1. Razón social.....	61
2. Domicilio social principal y dirección de las oficinas principales del Emisor.....	61
3. Inspección y vigilancia sobre el Emisor o legislación especial que le sea aplicable.....	61
4. Objeto social de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.....	61

5. Situación legal.....	61
6. Reformas estatutarias.....	61
7. Situación de control de la Compañía.....	62
8. Composición accionaria.....	62
9. Estructura organizacional	62
10. La asamblea general de accionistas.....	64
11. Personas que ejercen la revisoría fiscal.....	64
12. Junta Directiva	64
13. Aspectos relacionados con la actividad del Emisor; producción e ingresos operacionales.....	69
14. Información financiera.....	70
14.1. Capital social	70
14.2. Activos del Emisor.....	71
14.3. Liquidez	71
14.4. Estados financieros e informes de gestión.....	71
VII. FACTORES DE RIESGO	71
1. Generalidades	71
2. Riesgos de la Oferta.....	72
3. Riesgo de mercado	73
4. Riesgos de crédito	73
5. Riesgos de liquidez.....	74
6. Riesgo operacional	74
7. Dependencia en funcionarios clave del Emisor.....	75
8. Riesgos derivados por carga prestacional, pensional y sindicatos.....	75
9. Interrupción de las actividades del Emisor que hubiere sido ocasionada por factores diferentes a las relaciones laborales.	76
10. Ausencia de un mercado secundario para los valores ofrecidos.	76
11. Riesgo macroeconómico y estancamiento del crédito de vivienda.	76
12. Baja en los precios de la vivienda.	77
13. Riesgos derivados de las Garantías de la Emisión.	77
14. Estructura operativa.	77
15. Riesgos de tecnología y sistemas en general.....	77
16. Vencimiento de contratos de abastecimiento	78
17. Adquisición de activos distintos a los del giro ordinario de los negocios del Emisor.....	78

18. Existencia de créditos que obliguen al Emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.....	78
19. Incumplimientos en el pago de pasivos bancarios y bursátiles.....	78
20. Riesgo regulatorio.....	78
21. Impacto de disposiciones ambientales.....	79
22. Operaciones a realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio. 79	
23. Compromisos conocidos por el emisor que puedan significar un cambio de control en sus acciones.....	79
24. Dilución potencial de Inversionistas.....	79
VIII. AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS GENERALES.....	80
1. Autorizaciones.....	80
1.1 De los Órganos Competentes del Emisor.....	80
1.2 De Autoridades Administrativas.....	80
2. Otras Ofertas de Valores del Emisor.....	80
3. Personas Autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del Prospecto de Información.....	80
4. Información sobre las Personas que han participado en la Valoración de Pasivos o Activos del Emisor.....	80
5. Información sobre vinculaciones entre el Emisor y sus asesores o estructuradores.....	81
6. Interés Económico Directo o Indirecto que dependa del éxito de la colocación de los Valores.....	81
7. Advertencias.....	81
7.1 Autorizaciones Previas.....	81
7.2 Otras Advertencias.....	81
ANEXO A.....	82
ANEXO B.....	83
ANEXO C.....	84
ANEXO D-1.....	85
ANEXO D-2.....	86
ANEXO E.....	87
ANEXO F.....	88
ANEXO G.....	„Error! Marcador no definido.

I. NOTIFICACIONES.

El presente Prospecto tiene como único propósito servir de fuente de información para la evaluación del proceso de Emisión y colocación de Bonos Sociales por parte de potenciales Destinatarios de la Oferta. Este Prospecto no pretende contener toda la información que un posible comprador pueda llegar a requerir.

Salvo los gastos en que obligatoriamente incurra el Inversionista para materializar la adquisición de los Bonos Sociales, que serán asumidos por el Emisor, el Emisor no reembolsará ni compensará a los potenciales inversionistas o suscriptores de los Bonos Sociales, los costos o gastos en que incurran con ocasión de la evaluación del presente Prospecto o con ocasión de su decisión de inversión.

II. GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL PROSPECTO.

Para efectos exclusivos de interpretación de este Prospecto de Información, los términos que se incluyen en el presente Glosario, o que se definen en otras secciones de este documento y que en el texto del Prospecto de Información, el Reglamento de Emisión y Colocación o el Aviso de Oferta Pública aparecen con letra inicial en mayúscula, tendrán el significado que se les asigna a continuación, en plural o singular, salvo que en otras partes del Prospecto de Información se les confiera expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en el sentido que les atribuya el lenguaje técnico correspondiente o, en su defecto, en su sentido natural y obvio, según el uso general de los mismos.

Acciones: significa, respecto de cualquier Persona (excepto Personas naturales), todas las acciones o títulos de cualquier clase o cualquier otro derecho de propiedad de cualquier tipo, independientemente del nombre que se le asigne, en tal Persona, y cualquier certificado, bono de suscripción, bonos convertibles en acciones o de deuda, opción de compra, y otros derechos de compra, suscripción o derecho de adquirir la propiedad sobre cualquiera de los instrumentos mencionados anteriormente.

Accionista Controlante: significa grupo ASSA S.A., entidad debidamente constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá, la cual directa o indirectamente Controla al Emisor en la Fecha de Emisión.

Activos: significa, respecto de cualquier Persona, los bienes y derechos tangibles e intangibles de su propiedad, que, en la medida de su utilización, son fuente potencial de beneficios presentes o futuros.

Administrador de la Emisión: significa el Depósito Centralizado de Valores S.A. DECEVAL o cualquiera de sus sucesores o cesionarios, quien tendrá la custodia y administración de los Bonos Sociales y actuará como agente de pagos.

Afiliada: significa, respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que directa o indirectamente controla, es controlada por, o que está bajo un Control común con esa Persona.

AML/CFT: significa todas aquellas políticas internas, procedimientos y controles para la prevención y combate del lavado de activos y financiación del terrorismo.

Año Financiero: es el año fiscal del Emisor, el cual inicia el primero (1) de enero de cada año y termina el siguiente treinta y uno (31) de diciembre, o cualquier otro periodo que el Emisor fije como su año contable, con el consentimiento de los Tenedores de Bonos Sociales y de acuerdo con la Regulación Bancaria.

Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales: es la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales que podrá ser convocada por el Emisor, cuando éste lo considere conveniente, o por solicitud de un grupo de Tenedores de Bonos Sociales que represente no menos del diez por ciento (10%) del monto insoluto de la Emisión. La Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales también podrá ser convocada por la SFC cuando considere que existen hechos graves que deben ser conocidos por los Tenedores de Bonos Sociales.

Auditor Aceptable: significa PricewaterhouseCoopers, Deloitte Touche Tohmatsu, Ernst & Young y KPMG o cualquier otra firma de contadores independientes reconocida internacionalmente y que sea aceptable para los Tenedores de Bonos Sociales.

Aviso de Oferta Pública: es el mecanismo que se utilizará para dar a conocer una Oferta Pública a los Destinatarios de la Oferta y en la cual se incluyen las características de los Bonos Sociales, de acuerdo con el Decreto 2555 de 2010.

Auditor: es KPMG, Ltd., o la firma que el Emisor designe de tiempo en tiempo como su revisor fiscal.

Autoridad: significa cualquier gobierno supranacional, nacional, regional o local o cualquier división política del mismo, o autoridad gubernamental, administrativa, arbitral, regulatoria, fiscal o de un cuerpo judicial, departamento, comisión, secretaría, tribunal, agencia o superintendencia, autoridad monetaria o banco central incluyendo autoridades de supervisión bancaria e instituciones financieras (o cualquier Persona, sea o no parte del gobierno, y sin perjuicio de como haya sido constituida o llamada, que ejerce las funciones de una autoridad semejante o que declara tener jurisdicción sobre dichos asuntos en cuestión).

Autorizaciones: significa cualquier consentimiento, licencia, permiso o aprobación (sin perjuicio de como sea acreditada), inscripción, registro, formalización, notarización, certificado o exención de, otorgada por o tramitada con cualquier Autoridad, y todas las aprobaciones y/o consentimientos, resoluciones o actos corporativos, de acreedores o de terceros que sean aplicables.

Bonos Sociales o Bonos: son los bonos ordinarios sociales que emita el Emisor, por un monto de cincuenta y dos mil millones de Pesos (COP\$52.000.000.000) a un plazo de cinco (5) años destinados a ser negociados en el Segundo Mercado. Los recursos obtenidos serán destinados a otorgar Créditos Hipotecarios Colombianos Designados, pudiéndose utilizar hasta un cinco por ciento (5%) a atender gastos de capital de trabajo derivados de ajustes a las condiciones de pago de los Créditos Hipotecarios Colombianos Designados que fueron beneficiados con la flexibilización de pagos de cuotas de pago ofrecida por el Emisor debido a la emergencia de la pandemia COVID-19.

Cambio de Control: significa la ocurrencia de cualquiera de los siguientes hechos: (i) el Accionista Controlante deje de ser propietario, usufructuario o de registro y deje poseer el derecho de votar (directa o indirectamente) de más del 50% de cada clase de Acciones emitidas y con derecho a voto del Emisor, libres de cualquier Gravamen; (ii) el Accionista Controlante deje de Controlar al Emisor; (iii) el Emisor celebre un acuerdo de administración, asociación, regalías, riesgo compartido (*joint venture*), derechos de regalías u otro acuerdo semejante por el cual las actividades comerciales u operaciones del Emisor o las de sus Subsidiarias son administradas por, o una parte significativa de su o sus utilidades netas o ganancias sean compartidas con cualquier persona o entidad (directa o indirectamente) diferente al Accionista Controlante.

Capital Accionario: significa, respecto de cualquier Persona (excepto Personas naturales), cualquier opción (*warrant*), bono de suscripción, bonos convertibles en acciones o de deuda, opción de compra, y otros derechos de compra (incluyendo cualquier acuerdo de accionistas o acuerdo sobre derechos de voto) para la emisión, suscripción, venta o registro de cualquier valor convertible en Capital Accionario de dicha Persona.

Ciente (en plural “Clientes”): es cualquier deudor, beneficiario u otra Persona financiada directa o indirectamente por las Operaciones Financieras Relevantes.

Compañía Holding: significa La Hipotecaria (Holding), Inc.

Contrato con Terceros: significa el contrato que suscriban el Garante, Central Latinoamericana de Valores S.A. y el Fiduciario, en relación con los derechos derivados de los pagarés transferidos al Fideicomiso de Garantía.

Control: significa, respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que tenga el derecho o la capacidad, ya sea directa o indirecta, de (i) votar más del 50% de las Acciones con derecho a voto en la elección de los directores dicha Persona; (ii) designar la mayoría de los administradores con cargos gerenciales de esa Persona; (iii) designar a la mayoría de los miembros de la junta directiva de esa Persona, o (iv) de establecer, dirigir o encausar la dirección de la administración y las políticas de esa Persona, directa o indirectamente, ya sea a través de la propiedad de acciones con derecho a voto, o celebración de contratos o cualquier mecanismo de cualquier clase o naturaleza; (**Controlante** y **Controlada** tiene el mismo significado).

Colateral: tiene el significado asignado en el Fideicomiso de Garantía, el cual incluye, en conjunto (i) los Créditos Elegibles Transferidos, (ii) todos los documentos que evidencian que los Créditos Elegibles Transferidos (incluyendo cualquier pagaré, hipoteca u otro documento que evidencie la existencia de cualquier Gravamen u obligación de pago), y (iii) cualquier colateral adicional requerido bajo el contrato de Fideicomiso de Garantía, incluyendo cualquier colateral adicional transferido de tiempo en tiempo bajo dicho contrato de Fideicomiso de Garantía o cualquier otro contrato o documento suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios.

Crédito Hipotecario: es un contrato bilateral, incluyendo todos sus anexos, adjuntos y otros acuerdos, por medio del cual el Emisor establece las condiciones por medio de las cuales acuerda prestarles fondos a sus clientes y establecer el gravamen de una primera hipoteca sobre un bien raíz.

Créditos Elegibles: significa todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios, derechos de acciones en relación con los pagarés hipotecarios y todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que acceden a ellos, incluido el seguro correspondiente, o que se derivan de ellos, que el Garante asigna, respalda o transfiere al Fiduciario, que cumple con los Criterios de Elegibilidad del Anexo A de este Prospecto de Información.

Créditos Elegibles Transferidos: son Créditos Hipotecarios otorgados por el Banco La Hipotecaria S.A., documentados mediante contratos de crédito o pagarés hipotecarios, denominados en Dólares, que cumplen con los Criterios de Elegibilidad del Anexo A de este Prospecto de Información.

Créditos Hipotecarios Colombianos Designados: son los Créditos Hipotecarios otorgados por el Emisor financiando la adquisición de viviendas nuevas que sean consideradas Proyectos VIS y Proyectos VIP, las cuales deben ser ocupadas como residencia principal de los deudores.

Criterios de Elegibilidad: son aquellos que se identifican en el Anexo A del presente Prospecto.

Deceval: es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A., elegido a la fecha del presente Prospecto de Información por el Emisor, o cualquier entidad que la reemplace o sustituya quien realizará la custodia y administración, y actuará como agente de pago de la Emisión. Así mismo, ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de la Emisión, así como todas las actividades indicadas en este Prospecto de Información, conforme a lo establecido en las normas aplicables a los depósitos de valores en Colombia, y a los términos y condiciones acordados por el Emisor y Deceval de conformidad con el contrato de depósito y administración de la Emisión suscrito entre Deceval y el Emisor.

Decreto 2555: significa el Decreto 2555 de 2010 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la República de Colombia, el cual recoge y reexpide normas en materia del sector financiero, asegurador y del Mercado de Valores, entre otros, y las normas que lo deroguen, aclaren o modifiquen.

Demanda en Firme: es el mecanismo de adjudicación en el cual se adjudican las demandas a la tasa de rentabilidad que haya sido determinada en el Aviso de Oferta Pública.

Depositante Directo: es cada una de las entidades que de acuerdo con el Reglamento de Operaciones de Deceval pueden acceder directamente a sus servicios y han suscrito el contrato de depósito de valores, y para actuar como representante ante la Bolsa de Valores de Colombia bien sea a nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.

Derechos Societarios: significa, respecto de una Persona (exceptuando personas naturales) cualquier suscripción, bonos de suscripción, opción de compra, certificado para la compra de acciones, compromisos, derechos preferentes, contratos o acuerdos de cualquier tipo (incluyendo contratos o acuerdos entre accionistas o fideicomisos de control de votos) para la emisión, suscripción, venta, inscripción, registro o voto de, o instrumentos convertibles en, cualquier Capital Accionario de dicha Persona.

Destinatarios de la Oferta: los Bonos Sociales serán ofrecidos a inversionistas calificados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

Deuda: significa, respecto de cualquier Persona, el total (en la fecha de cálculo relevante) de todas las obligaciones de pago de dinero de dicha Persona (tanto existentes como contingentes), incluyendo: (i) toda obligación de pago de dinero tomado en préstamo o con respecto a depósitos o avances de cualquier tipo; (ii) toda obligación de dicha Persona documentada por bonos, papeles comerciales, pagarés o instrumentos similares; (iii) toda obligación de dicha Persona sobre la cual usualmente se paguen intereses; (iv) el monto total de pasivos insolutos de cualquier tercero garantizados por dicha Persona; (v) todas las obligaciones o pasivos de dicha Persona (tanto existente como contingente) derivado de cualquier venta condicional o enajenación con responsabilidad, transferencia de Propiedades con derecho a recurso u obligación de recompra, incluyendo el descuento o la compra (factoring) de deudas en libros o cuentas por cobrar; (vi) cualquier crédito de dicha Persona otorgado por un proveedor de bienes o servicios o derivado de cualquier convenio de compra en cuotas o a plazos o convenio similar respecto de adquisición o prestación de bienes o servicios (excepto créditos comerciales pagaderos a noventa (90) días adquiridos en el curso ordinario de los negocios bancarios); (vii) todas las obligaciones de terceros garantizadas por (o para las cuales el titular de dicha obligación tenga un derecho existente, contingente o de otro tipo, que será garantizado por) cualquier Gravamen sobre la Propiedad que posea o adquiera dicha Persona, sin importar si la obligación de garantizar ha sido asumida o no; (viii) todas las obligaciones, contingentes o de otro tipo, de dicha Persona como parte de una cuenta con respecto a cartas de crédito y cartas de garantía; (ix) todas las obligaciones, contingentes o de otro tipo, dicha Persona con respecto a las aceptaciones bancarias; (x) todas las obligaciones relacionadas con arrendamientos capitalizados de dicha Persona, en la medida que dichas obligaciones requieran ser capitalizadas y registradas como obligaciones financieras o arrendamiento financiero (sin duplicidad) en el balance general de dicha Persona bajo los Principios Contables; y (xi) cualquier garantía respecto de cualquier obligación de cualquier otra Persona.

DIAN: es la Dirección Nacional de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Disposiciones Ambientales y Sociales: significa aquellas disposiciones establecidas en cualquier otro acuerdo suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios.

Dólares o USD\$: significa la moneda legal de los Estados Unidos de América.

Día Hábil: será cualquier día del año distinto a sábados, domingos y festivos, en el que los establecimientos de crédito deben estar generalmente abiertos para efectos comerciales en la República de Colombia.

Efecto Material Adverso: respecto del Emisor, significa un efecto material adverso sobre: (i) el Emisor, sus Activos o propiedades; (ii) la expectativa de negocio del Emisor o la condición financiera del mismo; (iii) la implementación de, o el desarrollo del objeto o las operaciones y/o negocios del Emisor, o (iv) la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones derivadas de la Emisión.

Emisión: significa la emisión de los Bonos Sociales que realizará el Emisor, conforme a lo señalado en el presente Prospecto.

Emisor: es La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

Estándares de Contabilidad: son las normas contables aplicables al Emisor de conformidad con la normatividad vigente en su jurisdicción de origen, junto con los pronunciamientos al respecto, aplicados consistentemente, como sea modificados o adicionados mediante las reglas y requerimientos impuestos al Emisor por una Autoridad.

Evento de Incumplimiento: cualquiera de los eventos especificados en Sección 0, 6 de este Prospecto de Información.

Evento de Insolvencia: significa cualquiera de los siguientes eventos: (i) que un juez competente declare la insolvencia, liquidación, reorganización, toma de posesión o similares del Emisor; (ii) que una petición solicitando la liquidación, reorganización, toma de posesión o concurso del Emisor de conformidad con la Ley Aplicable sea apropiadamente presentada; (iii) que un juez competente designe un administrador judicial, liquidador (u oficial semejante) para el Emisor o cualquier parte material de sus propiedades o deuda, o que ordene la liquidación final, reorganización, toma de posesión o conclusión de sus actividades; (iv) que el Emisor inicie voluntariamente cualquier procedimiento o presente una petición solicitando la liquidación, reorganización, u otro alivio de conformidad con la Ley Aplicable; (v) el Emisor realice una cesión general en favor de sus acreedores; (vi) el Emisor reconoce por escrito su incapacidad de pago o de cualquier otra forma resulta ser incapaz de pagar sus deudas cuando estas venzan y sean exigibles; (vii) el Emisor está o resulta sujeto a una reorganización judicial o extrajudicial o a cualquier administración temporal o intervención por cualquier Autoridad; o (viii) cualquier otro evento que conforme a la Ley Aplicable pueda tener un efecto semejante a los eventos antes descritos.

Fecha de Emisión: corresponde al Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del primer Aviso de Oferta Pública.

Fecha de Suscripción: es la fecha en la cual sea pagado íntegramente, cada Bono Social. Esta fecha será t+0, donde t corresponde al día de la adjudicación de los Bonos Sociales, de acuerdo con lo señalado en el Aviso de Oferta Pública.

Fecha de Trimestre Financiero: significa cada 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

Fecha de Pago de Interés: corresponde a cada una de las fechas en las cuales el Emisor debe realizar los pagos de intereses. Los intereses de los Bonos Sociales serán pagados trimestralmente en la fecha que caiga tres meses calendario después de la Fecha de Emisión y, a partir de ese día, en la misma fecha de los tres meses subsiguientes hasta la Fecha de Vencimiento. En caso de que dicho día no exista en el respectivo mes calendario, se tendrá como tal el último día calendario del mes correspondiente. Para el caso en que la Fecha de Pago de Intereses, excepto la última, corresponda a un día no hábil, el pago de intereses se realizará el siguiente Día Hábil y no se realizará ningún ajuste al monto de intereses a pagar.

Fecha de Vencimiento: significa el quinto aniversario de la Fecha de Emisión.

Fianza Solidaria: Tiene el significado que se le asigna en Sección III, 10.1 de este Prospecto de Información.

Fideicomiso de Garantía: Tiene el significado que se le asigna en Sección III, 10.3 de este Prospecto de Información.

Fiduciario: significa la sociedad anónima denominada BG TRUST, INC., constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Folio cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos diez (444710), Documento quinientos cincuenta y ocho mil ochocientos treinta (558830), debidamente autorizado para actuar como tal por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Filial: respecto de una Persona, es cualquier otra Persona directa o indirectamente controlando, controlada por, o bajo el control común de esa Persona (donde "control" significa el poder para dirigir el manejo o las políticas de esa Persona, directa o indirectamente; entendiéndose que la propiedad directa o indirecta del veinte por ciento (20%) o más de las acciones con derecho a voto de esa Persona equivale al control de esa Persona, y "Controlante" y "Controlado" tendrán significados correspondientes).

Funcionario ALD/LFT: es un funcionario de hasta tercer nivel del Emisor cuyos deberes incluyen la vigilancia o supervisión de la implementación y operación de, y el cumplimiento con, las políticas, procedimientos y controles de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo del Emisor.

Garante: significa el Banco La Hipotecaria S.A., sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá.

Garantías: significa, conjuntamente (i) la Fianza Solidaria y (ii) el Fideicomiso de Garantía.

Gravamen: es cualquier hipoteca, prenda, garantía mobiliaria, carga, cesión, afectación, garantía real, retención de título, derecho preferente, acuerdo fiduciario, derecho de compensación, reconvención, privilegio o prioridad de cualquier clase que tenga efecto de garantía, cualquier designación de beneficiario preferente o beneficiarios o cualquier arreglo similar bajo, o respecto de cualquier póliza de seguro o cualquier preferencia de cualquier acreedor.

Gravámenes Permitidos: significan, respecto de cualquier Persona:

- (i) Gravámenes derivados de impuestos o de carácter fiscal y cualquier otro Gravamen creado por operación de ley mientras la obligación garantizada por el Gravamen no esté vencida, o de estar vencida, está siendo impugnada de buena fe mediante procedimientos apropiados y para el pago de los cuales se han previsto reservas, bonos, seguros o cualquier otro tipo de garantía, por montos suficientes para pagar oportunamente la totalidad de cualquier monto que dicha Persona llegue a estar obligada a pagar por una determinación definitiva;
- (ii) Gravámenes que dicha Persona esté obligada a constituir en favor de cualquier autoridad conforme a la Ley Aplicable y cualquier otro gravamen creado por operación de ley, requerido generalmente a instituciones que reciben depósitos de dinero;
- (iii) cualquier Gravamen creado conforme a un contrato de recompra que contempla la venta y recompra de valores celebrado en el curso ordinario de los negocios bancarios y en condiciones de mercado;

- (iv) cualquier Gravamen respecto de un activo de dicha Persona existente a la Fecha de Emisión;
- (v) cualquier Gravamen creado sobre un activo que garantice la prórroga, renovación o refinanciamiento de Deudas garantizadas conforme a los numerales (i) al (iv) de esta definición, en el entendido de que (i) dicho Gravamen haya sido creado sobre los activos que garantizaron la Deuda originalmente y (ii) el monto del capital de la Deuda garantizada por dicho Gravamen con anterioridad a la prórroga, renovación o refinanciamiento no sea aumentado, aparte de costos razonables, comisiones y gastos incurridos con respecto a la obtención o celebración de dicha prórroga, renovación o refinanciamiento;
- (vi) Gravámenes creados bajo o como consecuencia de cualquier documento de las Garantías; y
- (vii) Gravámenes que sumados a todos los Gravámenes de dicha Persona, descritos en los numerales (i) a (v) anteriores, no aseguren Deuda por un monto principal o nominal que exceda tres por ciento (3%) del valor total de los activos de dicha Persona, según conste en los estados financieros anuales auditados de dicha Persona más recientemente entregados a los Inversionistas Primarios.

IBR significa el Indicador Bancario de Referencia determinado por el Banco de la República de Colombia y publicado aproximadamente a las 8:00 am hora de Bogotá, Colombia, en el siguiente link: <http://www.banrep.gov.co/>, en el entendido, sin embargo que, si la tasa publicada por el Banco de la República es menor a cero, la IBR será cero a los efectos de este Prospecto.

Impuestos: significa cualquier impuesto presente o futuro, obligaciones de retención, deberes y otros montos de cualquier naturaleza recaudados por cualquier Autoridad.

Indicador de Cobertura de Liquidez: significa, para cualquier fecha de determinación, el indicador de riesgo de liquidez – IRL para el periodo acumulado de treinta (30) días (expresado como un porcentaje), calculado de la forma prevista en la Regulación Bancaria.

International Capital Market Association: La Asociación Internacional de Mercado de Capitales o ICMA es una organización de autorregulación y asociación comercial para participantes en los mercados de capital.

Inversión Mínima: valor o cantidad mínima de valores que el Inversionista puede adquirir con ocasión de una Oferta Pública, la cual deberá ser igual a un (1) Bono Social a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública.

Inversionista: son los Inversionistas Primarios y aquellos Inversionistas Profesionales que adquieran los Bonos Sociales con posterioridad a la Fecha de Emisión en el mercado secundario.

Inversionista Primario: son aquellos Inversionistas Profesionales que suscriban los Bonos Sociales en la Fecha de Emisión. Únicamente podrán ser Inversionistas Primarios los Destinatarios de la Oferta.

Inversionista Profesional: es todo Inversionista calificado para participar en el Segundo Mercado de conformidad con el artículo 5.2.3.1.5, los cuales se asemejan a los inversionistas profesionales establecidos en el artículo 7.2.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, es decir todos aquellos que cuentan con la experiencia y conocimientos necesarios para comprender, evaluar y gestionar adecuadamente los riesgos inherentes a cualquier decisión de inversión y cumplan con los requisitos establecidos.

Junta Directiva: es la junta directiva del Emisor.

Ley Aplicable: significa, en relación con una Persona, cualquier estatuto, código, regla, reglamento, tratado que tenga la fuerza ley, sentencia, o cualquier restricción o directriz gubernamental similar emitida por cualquier Autoridad, de obligatorio cumplimiento para dicha Persona, en cada caso, según sea enmendada, emitida nuevamente o remplazada de tiempo en tiempo.

Ley de Circulación: es el mecanismo o forma a través de la cual se transfiere la propiedad de un valor, en este caso la Ley de Circulación de los Bonos Sociales es a la orden.

Margen Aplicable: significa 300pbs p.a.

Mercado: tiene el significado que se le asigna en Sección III, 10.2 de este Prospecto de Información.

Mercado de Valores: conforman el Mercado de Valores la emisión, suscripción, intermediación y negociación de los documentos emitidos en serie o en masa, respecto de los cuales se realice Oferta Pública, que otorgue a sus titulares derechos de crédito, de participación y de tradición o representativos de mercancías. Sus actividades son las previstas en el artículo 3 de la Ley 964 de 2005 y demás normas que lo modifiquen, aclaren o deroguen.

Monto Total de la Emisión: corresponde al valor de los Bonos Sociales autorizados para ser ofrecidos en el Mercado de Valores. Para efectos de esta Emisión es cincuenta y dos mil millones de Pesos (COP\$52.000.000.000).

Nivel de Colateralización significa, a partir de cualquier fecha de determinación, el resultado, expresado como un porcentaje, obtenido de dividir (a) la suma del monto total de capital pendiente de los Créditos Elegibles Transferidos, expresados en Dólares que cumplen con todos los Requisitos de Perfeccionamiento aplicables, entre (b) el monto total de capital pendiente de los Bonos Sociales. Los cálculos del Nivel de Colateralización se realizarán utilizando el TRM publicado el último Día Hábil de cada mes.

Nivel de Colateralización de Deficiencia: significa ciento veinte por ciento (120%).

Nivel de Colateralización Mínimo significa ciento veintidós punto cinco por ciento (122.5%).

Nivel de Colateralización Requerido: significa un Nivel de Colateralización igual o mayor a ciento veinticinco por ciento (125%).

Número de Bonos Sociales: será el que resulte de dividir el Monto Total de la Emisión, sobre el Valor Nominal de cada Bono Social.

Obligaciones: significa en conjunto: (i) el monto vencido de capital e intereses de los Bonos Sociales (incluyendo cargos por mora y aquellos intereses que se devenguen después de la fecha de vencimiento de los Bonos Sociales o luego de la presentación de cualquier solicitud de quiebra, o el inicio u realización de cualquier procedimiento de Evento de Insolvencia en relación al Emisor); y (ii) todos los gastos, costos, comisiones y cada una de las obligaciones y responsabilidades del Emisor frente a los Inversionistas u otra parte conforme a este Prospecto y/o cualquier otro acuerdo suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios.

Oferta Pública: es la oferta de los Bonos Sociales de la Emisión en el Segundo Mercado, dirigida a los Inversionistas Primarios, definida en los términos establecidos en el artículo 6.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y aprobado por la SFC.

Operaciones Financieras Relevantes: es el otorgamiento de Créditos Hipotecarios Colombianos Designados por parte del Emisor.

Opinión de Segundas Partes: informe emitido por un revisor externo, que validará y emitirá una opinión, manifestando que los Bonos Sociales cuentan con las credenciales de sostenibilidad y la gestión responsable de la emisión, el cual se elabora de acuerdo con su 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) emitidos por la International Capital Market Association (ICMA).

Pagos Restringidos: significa: (i) cualquier dividendo o distribución (ya sea en efectivo, en Propiedades u obligaciones) de, cualesquiera otros pagos o depósitos hechos por cuenta de, cualquier declaración de cualquier dividendo, distribución o pago similar con respecto a, y la compra de, así como la redención, retiro de circulación u otra adquisición de, cualquier porción del Capital Accionario del Emisor o de Derechos Societarios del Emisor, incluyendo cualesquiera dividendos, distribuciones y otros pagos realizados o a ser realizados por el Emisor a sus Accionistas, Afiliadas, u otras Personas por o como resultado de reducciones de capital, recompra, redención o retiro de acciones, opciones de compra o garantías, e inversiones en, y contribuciones de capital, préstamos o adelantos a, el Emisor, y otros pagos semejantes en relación con Derechos Societarios; o (ii) cualquier pago, compra, retiro u otra adquisición de cualquier deuda (sea o no subordinada), préstamo, cuenta u otra obligación financiera debida a cualquier Accionista, Afiliada o filial del Emisor (incluyendo cualquier depósito o pago semejante con el fin de garantizar tal deuda, préstamo u obligación financiera); y (iii) cualquier pago de comisiones u honorarios a cualquier Accionista, Afiliada o filial del Emisor por servicios de desarrollo, administración u operación.

Parte Relacionada: respecto de cualquier Persona, es cada uno de los siguientes casos: (i) cada miembro de la Junta Directiva, junta de supervisión u órgano equivalente de esa Persona; (ii) cada miembro de la alta dirección de esa Persona; (iii) cada Persona que tenga, directa o indirectamente, más del 5% de las acciones con o sin derecho a voto de esa Persona; (iv) cada uno de los padres, hijos y hermanos de las Personas mencionadas en los numerales (i) a (iii) anteriores; (v) el esposo de las Personas mencionadas en los numerales (i) a (iv) anteriores; y (vi) cada una de las Filiales o Partes Vinculadas de las Personas mencionadas en los numerales (i) a (v) anteriores.

Parte Vinculada: Respecto de cualquier Persona ("Persona A"), es cada una de las siguientes Personas: (i) cada Persona que haya recibido un préstamo u otra modalidad de crédito del Emisor y haya entregado los recursos de cualquier préstamo o modalidad de crédito o activos comprados con los recursos de cualquier préstamo o modalidad de crédito a la Persona A en una transacción por fuera de los términos comerciales normales; o (ii) cualquier Persona que haya recibido un préstamo u otra modalidad de crédito del Emisor y que tenga un interés financiero en una empresa común con la Persona A, donde se considera que existe una empresa común cuando la fuente esperada de repago es la misma para su respectivo préstamo o modalidad de crédito y ni la Persona A ni la otra Persona tiene otra fuente de ingresos con la cual el préstamo y otras obligaciones financieras de esa Persona puedan ser repagados en su totalidad; y es entendido que un empleador será tratado como la fuente de repago del préstamo de su empleado bajo este numeral (ii) para efectos de que cualquier empleado sea considerado una Parte Vinculada a su empleador, en caso que dicho empleador haya recibido un préstamo u otra modalidad de crédito del Emisor.

Pasivo o Pasivos: significa, respecto a cualquier Persona, la suma de todas las obligaciones (corrientes o contingentes) de dicha persona para pagar o repagar dinero.

Persona: es cualquier persona natural o jurídica, *joint venture*, patrimonio autónomo o cartera colectiva, organización no constituida, Autoridad gubernamental o cualquier otra entidad actuando bajo su propia capacidad individual, fiduciaria u otra capacidad, incluyendo los cesionarios permitidos o sucesores de dicha Persona.

Pesos o COP: se refiere a la moneda legal de la República de Colombia.

Plazo para realizar la Oferta: significan seis (6) meses contados a partir del Día Hábil siguiente al día en que queda autorizada la Oferta Pública de los Bonos Sociales, según lo determinado en el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010. La Superintendencia Financiera de Colombia podrá prorrogar dicho término por una sola vez hasta por un tiempo igual, previa solicitud del Emisor.

Plazo de Redención: los Bonos Sociales se redimirán en su totalidad en un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.

Precio de Suscripción: es el precio al cual puede comprarse uno o varios Bonos Sociales al momento de la Oferta Pública en el mercado primario, calculado conforme a lo establecido en este Prospecto.

Principios de los Bonos Sociales (PBS): son guías voluntarias que recomiendan transparencia y divulgación y promueven integridad en el desarrollo del mercado de Bonos Sociales, al aclarar el enfoque para la emisión de un bono social, definidos por la International Capital Market Association (ICMA).

Principios Contables: significa las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) (que incluye normas e interpretaciones aprobadas por la IASB y normas internacionales de contabilidad emitidas previamente), junto con los pronunciamientos que se emitan de tiempo en tiempo, y que deben aplicarse de forma coherente.

Propiedades: significa cualquier interés, título o derecho sobre bienes o activos de todo tipo, sean derechos, personales o mixtos, tangibles o intangibles

Prospecto de Información o Prospecto: es el presente Prospecto de Información, el cual contiene los requisitos mínimos establecidos en el artículo 5.2.3.1.14 del Decreto 2555 de 2010.

Proyectos VIP: significa proyectos de vivienda de interés prioritario, los cuales se encuentran alineados con los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas. De acuerdo con la ley colombiana, las viviendas deben tener un valor máximo de noventa (90) SMMLV.

Proyectos VIS: significa proyectos de vivienda de interés social, los cuales se encuentran alineados con los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas. De acuerdo con la ley colombiana, las viviendas deben tener un valor máximo de ciento cincuenta (150) SMMLV.

Registro Nacional de Valores y Emisores o RNVE: registro que forma parte del Sistema Integral de Información del Mercado de Valores (SIMEV) de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual tiene por objeto inscribir las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que éstos efectúen, y certificar lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, y clases y tipos de valores. Las ofertas públicas de valores deberán estar precedidas por la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Reglamento o Reglamento de Emisión y Colocación: es el reglamento de Emisión y colocación de los Bonos Sociales aprobado por la Junta Directiva del Emisor, en la cual se dan los lineamientos generales para la Emisión, los cuales están contenidos y desarrollados detalladamente en el presente Prospecto.

Reglamento de Operaciones de Deceval: es el Reglamento de Operaciones de Deceval, aprobado mediante la Resolución 1003 del 27 de julio de 2017 de la SFC, el cual regula las relaciones que surgen entre el Deceval como administrador de la emisión y sus Depositantes Directos, depositantes indirectos y otros depósitos centralizados de valores locales o internacionales, con los sistemas de negociación o registro y otros sistemas de compensación y liquidación, con motivo de los contratos que se celebren en desarrollo del objeto social vinculados a los servicios de custodia, administración, compensación, liquidación y las funciones de certificación sobre los valores anotados en cuenta.

Regulación Bancaria: son las normas o regulación aplicables a los bancos y las instituciones financieras en Colombia, incluyendo cualquier ley, decreto, resolución, circular, regla, reglamento y/o directiva emitida por el Congreso de la República, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la SFC o el Banco de la República, o cualquier Persona ejerciendo las funciones de banco central o que de alguna manera tiene la autoridad para regular o supervisar el sector bancario en Colombia.

Rendimiento: es el interés corriente ofrecido por el Emisor a cada Bono Social.

Requisitos de Perfeccionamiento: significa todos los requerimientos bajo la Ley Aplicable para que el Fiduciario sea propietario de los Créditos Hipotecarios Elegibles Cedidos en beneficio de los Tenedores de Bonos Sociales como primeros beneficiarios bajo el

Fideicomiso de Garantía incluyendo, de aplicar, el endoso de los pagarés respectivos que evidencian la cesión de los Créditos Hipotecarios Elegibles Cedidos a favor del Fiduciario (en beneficio de los Tenedores de Bonos Sociales) o cualquier otro mecanismo de cesión permitido por ley aceptable al Fiduciario, incluyendo conforme lo dispuesto en el Contrato con Terceros.

Reservas por Pérdidas: significa, en cualquier fecha de determinación, el total de las reservas por pérdidas que mantiene el Emisor, según aparece en los Estados Financieros del Emisor entregados más recientemente a los Inversionistas Primarios.

Segundo Mercado: las negociaciones de títulos cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúe conforme a los requisitos establecidos en el Título 3 del Libro 2 de la Parte 5 del Decreto 2555 de 2010 y cuya adquisición sólo puede ser realizada por Inversionistas autorizados.

SMMLV: significa salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia, que para 2020 es COP\$877.830.

Subsidiaria: respecto de cualquier Persona, es (i) cualquier entidad en la cual el 50% de su capital es de propiedad, directa o indirectamente, de esa Persona; o (ii) para la cual esa Persona podrá nominar o designar la mayoría de los miembros de la junta directiva o del ente que ejerza funciones similares; o (iii) que es de otra manera controlada por esa Persona.

Sub-Prestatarios: significa una Persona que cumple con los criterios establecidos en cualquier otro documento suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios, por el Emisor para sus operaciones de préstamo para desarrollar Proyectos VIS y Proyectos VIP a los que el Emisor otorga un Crédito Hipotecario Colombiano Designado.

Superintendencia Financiera de Colombia o SFC: es el organismo técnico adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio. Su objeto es el de ejercer la inspección, vigilancia y control sobre las personas que realicen actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento o inversión de recursos captados del público.

Suscripción: significa cualquier suscripción que realice un Inversionista Primario para adquirir los Bonos Sociales por el Monto Total de la Emisión, posterior a la aceptación de dicho inversionista Primario del Aviso de Oferta Pública y a cambio del pago del Precio de Suscripción, de acuerdo con el presente Prospecto.

Tasa de Interés: significa la Tasa Fija.

Tasa de Interés de Incumplimiento: una tasa de interés o rendimiento equivalente a la Tasa de Interés, más el dos por ciento (2%).

Tasa Fija: tiene el significado asignado en la Sección 3.1 (0 del presente Prospecto.

Tenedor o Tenedores de Bonos Sociales: significa los Inversionistas Profesionales que adquieran los Bonos Sociales emitidos por el Emisor según los términos y condiciones de este Prospecto.

Términos y Condiciones: significa las actas y resoluciones emitidas por la Junta Directiva del Emisor en donde se han señalado los términos y condiciones de la Emisión.

Transacción No Autorizada de Acciones: significa cualquier transacción que afecte o modifique el Capital Accionario del Emisor titularidad de o a ser adquirido por cualquier Persona (ya sea de manera directa o indirecta, a través de la propiedad por tal Persona de Capital Accionario en cualquier otra Persona) si (a) (i) dicha transacción o Persona no cumple o haría que el Emisor no cumpliera con la Ley Aplicable en Colombia, o (ii) dicha Persona está incluida en cualquier lista de sanciones internacionalmente reconocidas o en o en alguna lista de los Inversionistas Primarios, y (b) dicha Persona es titular o resultaría titular como resultado de dicha transacción de un total del Capital Accionario del Emisor superior al diez por ciento (10%).

Trimestre Financiero: significa cada periodo que empieza el día siguiente a una Fecha de Trimestre Financiero y termina en la siguiente Fecha de Trimestre Financiero.

Valor Nominal: cantidad de dinero representada en el título al momento de su Emisión.

Vigencia de la Oferta: término estipulado por el Emisor para dar cumplimiento a las gestiones de colocación de los Bonos Sociales conforme al Aviso de Oferta Pública que publique para la Emisión.

III. DE LOS VALORES.

1. Características de los valores

1.1. Clase del valor ofrecido.

Los valores objeto de la Emisión son bonos, ofrecidos mediante Oferta Pública en el Segundo Mercado, bajo la modalidad estandarizada.

1.2. Derechos que Incorporan los Bonos Sociales.

Los Bonos Sociales confieren los mismos derechos a todos sus Tenedores. Los Bonos Sociales serán ofrecidos mediante Oferta Pública en el Segundo Mercado, exclusivamente en Colombia.

Los Tenedores de los Bonos Sociales tendrán derecho a recibir los intereses y el capital invertido, en las condiciones establecidas en el Reglamento de Emisión y Colocación de Bonos Sociales, en el Prospecto de Información y en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

La transferencia de la titularidad se hará mediante anotaciones en cuentas o subcuentas de depósito manejadas por Deceval conforme a la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010 y al Reglamento de Operaciones de Deceval y demás normas que los regulen, modifiquen o sustituyan.

De acuerdo con lo anterior, la enajenación y transferencia de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de Deceval, el cual se entiende aceptado por los Tenedores de Bonos Sociales al momento de realizar la suscripción y/o adquisición de los Bonos Sociales, según corresponda.

Deceval, actuando en calidad de Administrador de la Emisión, al momento en que vaya a efectuar los registros o anotaciones en cuenta de depósito de los Tenedores de los Bonos Sociales, acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos Sociales suscritos por el Inversionista.

Los Bonos Sociales podrán ser negociados en el mercado secundario directamente por sus tenedores legítimos. Las instrucciones para la transferencia de los Bonos Sociales ante Deceval deberán ser efectuadas por intermedio del Depositante Directo correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Operaciones de Deceval.

1.3. Ley de Circulación.

Los Bonos Sociales serán emitidos de manera desmaterializada, a la orden, bajo la modalidad estandarizada y sólo podrán ser adquiridos por Inversionistas Profesionales, en operaciones de Segundo Mercado.

1.4. Destinatarios de la Oferta.

La oferta tendrá como destinatarios únicamente a inversionistas calificados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

1.5. Ley Aplicable y Jurisdicción

Los Bonos Sociales se registrarán por las leyes de la República de Colombia, y se interpretarán de conformidad con las mismas.

2. Características adicionales de los valores:

2.1. Cantidad de valores ofrecidos.

Será el que resulte de dividir el Monto Total de la Emisión, sobre el Valor Nominal de cada Bono Social.

2.2. Valor Nominal.

Los Bonos Sociales tendrán un Valor Nominal de un millón de Pesos (COP\$1.000.000).

2.3. Precio de Suscripción.

Será el precio al cual puede comprarse uno o varios Bonos Sociales de la Emisión al momento de la Oferta Pública, que será igual al Valor Nominal de los Bonos Sociales ofrecidos al momento de la Emisión.

2.4. Inversión Mínima.

Será el equivalente al valor de un (1) Bono Social, esto es, un millón de Pesos (COP\$1.000.000), a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones posteriores por debajo de estos límites y de múltiplos de un (1) Bono Social.

2.5. Monto Total de la Emisión.

La Emisión tendrá un valor total de cincuenta y dos mil millones de Pesos (COP\$52.000.000.000), según se determine en el primer Aviso de Oferta Pública.

2.6. Modelo de Colocación

La colocación de los Bonos Sociales se hará mediante Oferta Pública dirigida al Segundo Mercado.

3. Condiciones Financieras de los Bonos Sociales:

3.1. La Tasa de Interés y cálculo de intereses.

La Tasa de Interés ofrecida será incluida por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública. Los Bonos Sociales devengarán intereses conforme se describe a continuación y de acuerdo con lo dispuesto en el Aviso de Oferta Pública. Los intereses se pagarán en Pesos bajo la modalidad vencida con periodicidad trimestral.

El Emisor deberá pagar intereses sobre el monto pendiente de capital de los Bonos Sociales de acuerdo con lo siguiente:

El periodo de cálculo de intereses corresponderá a cada periodo de tres (3) meses calendario que inicia en la Fecha de Pago de Intereses y finaliza el día inmediatamente anterior a la subsiguiente Fecha de Pago de Interés.

De acuerdo con lo establecido en artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010:

- Los intereses sólo podrán ser pagados al vencimiento del período objeto de remuneración.
- Los intereses se calcularán en la convención 360/360 días, es decir años de 360 días, de doce (12) meses, con una duración de treinta (30) días calendario cada mes.
- La Tasa de Interés se expresará en dos (2) decimales y en forma de porcentaje (0,00%).
- El factor utilizado para el cálculo y pago de intereses será de seis (6) decimales expresado como un decimal (0,000000) o un porcentaje (0,000000%).

Para el caso en que la Fecha de Pago de Intereses, excepto la última, corresponda a un día que no sea un Día Hábil, el Pago de Intereses se realizará el siguiente Día Hábil, y no se realizará ningún ajuste al monto de intereses a pagar.

Para el caso en que la Fecha de Vencimiento no corresponda a un Día Hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el Día Hábil siguiente, día en que se deberá realizar el respectivo pago.

Los intereses remuneratorios se regirán por los siguientes términos:

- (i) Los Bonos Sociales devengarán intereses en y después de la Fecha de Emisión a la Tasa Fija.
- (ii) la tasa fija aplicable a los Bonos Sociales será la tasa fija de mercado resultante del proceso acordado entre el Emisor y los Inversoristas, más el Margen Aplicable (la "Tasa Fija").

En caso de un incumplimiento por parte del Emisor de alguna de las obligaciones generales del Emisor u obligaciones del Emisor para entregar información, a partir del día siguiente de dicho incumplimiento, los Bonos Sociales comenzarán a devengar intereses de mora a una tasa equivalente a la Tasa de Interés de Incumplimiento.

La Tasa de Interés de Incumplimiento será aplicada desde el momento en el cual se incumplió un pago debido y hasta el pago efectivo de la suma adeudada y deberá ser pagada por demanda de los Tenedores de Bonos Sociales, o si no lo es, en cada Fecha de Pago de Interés siguiente a la fecha en la cual ocurrió el incumplimiento.

3.2. Amortización de capital ordinario

El capital de los Bonos Sociales será amortizado en trece (13) cuotas trimestrales de igual valor. La primera cuota se pagará en la Fecha de Pago de Intereses que coincida con el mes número veinticuatro (24) contado a partir de la Fecha de Emisión de los Bonos Sociales. Los Bonos Sociales tendrán un plazo máximo de sesenta (60) meses, entendiéndose en todo caso que el Plazo de Redención y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Sociales se indicarán en el Aviso de Oferta Pública.

De acuerdo con el numeral 3.2 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, el Emisor publicará en su página web (www.lahipotecaria.com/colombia/) un plan de amortización que incorpore las condiciones bajo las cuales se realizarán pagos de capital al vencimiento de los Bonos Sociales colocados en el mercado, el Día Hábil siguiente a la colocación de los Bonos Sociales a través de Información Relevante. El plan de amortización incluirá las condiciones principales los Bonos Sociales, incluyendo: (i) Valor Nominal (ii) la tasa de rendimiento (iii) Fecha de Emisión, (iv) fechas en las cuales se realizarán los pagos de Intereses (v) fecha del pago del capital de los Bonos Sociales.

3.3. Amortización de capital extraordinaria

Después de haber transcurrido el primer año calendario desde la Fecha de Emisión, el Emisor, a su entera discreción puede realizar amortizaciones de capital extraordinario en cada Fecha de Pago de Interés, sujeto a las siguientes condiciones: (i) cualquier amortización de capital extraordinario no puede ser por un monto inferior a doce mil millones de Pesos (COP\$12.000.000.000), y en caso que sea en exceso de este monto, el excedente será en múltiplos enteros de mil millones de Pesos (COP\$1.000.000.000); y (ii) los montos repagados se aplicarán a las amortizaciones de capital ordinario.

El Emisor, en caso de que decida realizar una amortización extraordinaria de capital, pagará a los Tenedores de Bonos Sociales cualquier costo, gasto o pérdida (incluido el costo de oportunidad) en la que incurran los Inversoristas como consecuencia de dicha amortización extraordinaria.

La comisión que pagará el emisor se determinará de la siguiente manera;

- a) Desde el primer aniversario de la Fecha de Emisión, hasta el segundo aniversario de dicha fecha, la comisión será igual al dos por ciento (2%) del monto prepagado.
- b) Desde el segundo aniversario de la Fecha de Emisión y hasta el tercer aniversario de dicha fecha, la comisión será igual al uno por ciento (1%) del monto prepagado.

A partir del tercer aniversario de la Fecha de Emisión no se pagará comisión por amortización de capital extraordinario.

3.4. Lugar de Pago

El capital y los intereses serán pagados por el Emisor a través de Deceval, utilizando la red de pagos de éste siempre que los Tenedores de Bonos Sociales sean Depositantes Directos con servicio de administración de valores, o estén representados por uno de ellos. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor por parte de Deceval serán pagados a través del Depositante Directo que maneje el portafolio del respectivo tenedor de Bonos Sociales.

Los Tenedores de Bonos Sociales deberán tener la calidad de Depositante Directo con servicio de administración de valores o estar representados por un Depositante Directo con dicho servicio.

De conformidad con el artículo 6.4.1.1.39 del Decreto 2555 de 2010, las acciones para el cobro de los intereses y del capital de los Bonos Sociales prescribirán en 4 años contados desde la fecha de su exigibilidad.

3.5. Ajuste Día Hábil

Si un pago debe realizarse en una fecha que no sea un Día Hábil, la fecha de pago se postergará al Día Hábil inmediatamente siguiente. No obstante, si el Día Hábil inmediatamente siguiente es en un mes calendario diferente, el pago deberá realizarse en el Día Hábil anterior.

4. Característica de los valores ofrecidos.

Los Bonos Sociales son títulos valores, a la orden con una serie única.

Los Bonos Sociales se redimirán en su totalidad en un plazo de cinco (5) años, contados a partir de la Fecha de Emisión. Sin embargo, los mismos podrán ser redimidos parcial o totalmente a partir del año siguiente a la Fecha de Emisión, a la exclusiva opción del Emisor.

5. Reglas relativas a la reposición, fraccionamiento y englobe de los Bonos Sociales.

La Emisión de los Bonos Sociales se realizará en forma totalmente desmaterializada y depositada en DECEVAL para su administración y custodia. En consecuencia, no hay lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los Bonos Sociales. Los Bonos Sociales no podrán ser materializados y en consecuencia los compradores al aceptar la oferta renuncian expresamente a la facultad de pedir la materialización de los Bonos Sociales. El depósito y administración de los Bonos Sociales a través de DECEVAL se regirá por lo establecido en la Ley 964 de 2005, la Ley 27 de 1990, el Decreto 2555 de 2010, y las demás normas que modifiquen o regulen el tema, así como por el reglamento de operaciones de DECEVAL.

6. Definición de Fecha de Emisión, Fecha de Suscripción y Fecha de Vencimiento.

6.1. Definición de la Fecha de Emisión.

Corresponde al Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública. El Plazo para realizar la Oferta es de seis (6) meses contados a partir del Día Hábil siguiente al día en que queda autorizada la Oferta Pública de los Bonos Sociales, según lo determinado en el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010.

6.2. Definición de Fecha de Suscripción.

Es la fecha en la cual sea pagado íntegramente, cada Bono Sociales. Esta fecha será t+0, donde t corresponde al día de la adjudicación de los Bonos Sociales, de acuerdo con lo señalado en el Aviso de Oferta Pública.

6.3. Fecha de Vencimiento.

Significa el quinto aniversario de la Fecha de Emisión.

7. Comisiones y gastos conexos a la suscripción de los Bonos Sociales.

Los Inversionistas no tendrán que pagar comisiones ni otros gastos conexos al momento de la suscripción de los Bonos Sociales.

8. Objetivos Económicos y Financieros de los Bonos Sociales.

Los recursos provenientes de los Bonos Sociales serán destinados a otorgar Créditos Hipotecarios Colombianos Designados, pudiéndose utilizar hasta un cinco por ciento (5%) a atender gastos de capital de trabajo derivados de ajustes a las condiciones de pago de los Créditos Hipotecarios Colombianos Designados que fueron beneficiados con la flexibilización de pagos de cuotas de pago ofrecida por el Emisor debido a la emergencia de la pandemia COVID-19.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 1.3.6.1.1.8 de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se informa que los recursos provenientes de la Emisión no se destinarán, en todo ni en parte, al pago de pasivos con compañías vinculadas o socios del Emisor.

Los recursos de los Bonos Sociales estarán alineados con los Principios de los Bonos Sociales (PBS) se encontrarán alineados con los cuatro principios sociales del International Capital Market Association y sus cuatro directrices: (i) uso de los recursos; (ii) proceso de evaluación y selección de proyectos; (iii) administración de los recursos; y (iv) reportes.

8.1. Uso de los recursos:

Los Créditos Hipotecarios Colombianos Designados deberán cumplir con uno o más de los siguientes criterios de elegibilidad:

- (i) Financiar la compra de viviendas nuevas o usadas, adquiridos por el comprador para que sea su vivienda principal, bajo el programa de vivienda de interés social (valor de vivienda máximo de 150 salarios mínimos mensuales) o el programa de vivienda de interés prioritaria (valor de vivienda máximo de 90 salarios mínimos mensuales);
- (ii) Financiar la compra de viviendas nuevas o usadas o para refinanciar o remodelar viviendas existentes, siempre que sea su vivienda principal, bajo el programa de vivienda de interés social (valor de vivienda máximo de 150 salarios mínimos mensuales) o el programa de vivienda de interés prioritaria (valor de vivienda máximo de 90 salarios mínimos mensuales); y
- (iii) Financiar reducciones de liquidez producto de la falta de cobro de pagos hipotecarios para las carteras VIP y VIS, dado la decisión de La Hipotecaria de posponer las cuotas de pagos de hipotecas para clientes al día en sus pagos, sin que esto lleve una mora o reclasificación del crédito.

8.2. Proceso de evaluación y selección de proyectos:

El Emisor seleccionará Créditos Hipotecarios Colombianos Designados de acuerdo al uso de recursos descrito. La gobernanza y el proceso de evaluación y selección de proyectos elegibles se basa en criterios de elegibilidad y exclusión definidos y formalizados adecuadamente para cada categoría de proyecto elegible, que incluyen límites legales, ambientales, vivienda digna, entre otros.

8.3. Administración de los recursos:

Los recursos de los Bonos Sociales serán gestionados por El Emisor y serán destinados para el financiamiento de préstamos existentes o nuevos que clasifiquen bajo el segmento VIS y VIP. Las viviendas deben estar ubicadas en Bogotá y Cundinamarca, al igual que en las otras áreas de la República de Colombia como Medellín e Ibagué en las cuales el Emisor está aprobando estos Créditos Hipotecarios Colombianos Designados y que en el futuro pudiera ampliarse a otras ciudades.

La Hipotecaria encargará a una auditoría externa, con una periodicidad anual a partir del año siguiente a la emisión y hasta su vencimiento, un informe de aseguramiento sobre la asignación de los fondos provenientes de sus emisiones de bonos sociales.

Los recursos pendientes de desembolso serán mantenidos exclusivamente en efectivo u otros instrumentos de alta liquidez y bajo riesgo, y en todo caso no serán empleados para financiar proyectos distintos a proyectos sociales elegibles.

8.4. Reportes:

El Emisor pondrá a disposición del público en su sitio web, en la Fecha de Emisión, la Opinión de Segundas Partes, que cubre todas las características de los Bonos Sociales, basado en la evaluación y los compromisos previos a la Emisión.

La Hipotecaria divulgará anualmente mediante un informe el uso de los recursos provenientes de la Emisión, hasta la fecha de vencimiento de los Bonos Sociales, indicando el número de beneficiarios, el valor de los desembolsos ejecutados para préstamos por categoría social y la distribución regional del uso de los recursos relacionados a crédito para vivienda. Un Revisor Externo expedirá una certificación acreditando que los recursos serán utilizados de acuerdo con lo establecido en esta sección.

Dichos informes y certificaciones serán publicados en la página web de La Hipotecaria (www.lahipotecaria.com/colombia/), para que esté disponible al público.

9. Régimen fiscal aplicable a los valores objeto de la oferta.

Los rendimientos financieros de los Bonos Sociales estarán sujetos al impuesto de renta en Colombia y podrán someterse a retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes en Colombia. Si a ello hubiere lugar, el beneficiario no contribuyente del impuesto de renta en Colombia podrá acreditar ante el Emisor que los pagos a su favor no se encuentran sujetos a dicha retención o acreditar su calidad de autorretenedor por rendimientos financieros sobre títulos con intereses y/o descuento. Cuando el Bono Social sea expedido a nombre de dos (2) o más beneficiarios, éstos indicarán al Emisor la participación individual en los derechos del Bono Social.

Todos los pagos realizados por el Emisor a los Tenedores de Bonos Sociales serán realizados libres de deducción o retención alguna por concepto de cualquier impuesto. Si el Emisor está obligado por cualquier Ley Aplicable, a reducir o retener cualquier impuesto de cualquier pago, entonces el monto del pago deberá ser aumentado según sea necesario,

para que luego de realizadas dichas deducciones o retenciones, los Tenedores de Bonos Sociales reciban el monto total que hubieran recibido si dichas deducciones o retenciones no hubiesen sido requeridas.

El agente de retención será el Emisor, por lo tanto, será el encargado de practicar y pagar la retención en la fuente ante la DIAN y de la expedición de los certificados de retención en la fuente.

Para efectos del gravamen a los movimientos financieros, se deberá tener en cuenta que de acuerdo con el numeral 7 del artículo 879 del Estatuto Tributario, se encuentran exentas de este gravamen las operaciones realizadas en el marco de la inversión en los Bonos Sociales, así como la recepción de rendimientos y de capital derivados de los mismos, en la medida que la compensación y liquidación que se realice a través de sistemas de compensación y liquidación administrados por entidades autorizadas para tal fin, respecto a operaciones que se realicen en el mercado de valores, derivados, divisas o en las bolsas de productos agropecuarios o de otros commodities, incluidas las garantías entregadas por cuenta de participantes y los pagos correspondientes a la administración de valores en los depósitos centralizados de valores, se encuentran exentos de este gravamen. En los eventos en que se realicen operaciones diferentes por fuera de este tipo de sistemas, puede generarse el gravamen a los movimientos financieros.

El presente numeral contiene una descripción general de ciertos aspectos fiscales aplicables a los Bonos Sociales en la fecha del Prospecto de Información y, por tanto, no debe entenderse como una descripción detallada de todo el régimen fiscal que pueda ser del interés y análisis de los Inversionistas. Si el Inversionista tiene inquietudes, dudas o requiera de información especializada sobre el régimen fiscal aplicable, se recomienda obtener la asesoría fiscal correspondiente.

En el evento en que con posterioridad a la colocación de los Bonos Sociales surjan nuevos impuestos que afecten la tenencia de éstos y/o los pagos derivados de los mismos, dichos impuestos estarán a cargo de los Tenedores de los Bonos Sociales.

En el evento de existir Inversionistas que sean organismos multilaterales que gocen de beneficios y exenciones fiscales, el régimen fiscal aplicable a dichos Inversionistas será aquél previsto en su convenio constitutivo, siempre y cuando así lo permitan las leyes aplicables.

10. Garantías de la Emisión – Sometidas a la ley y jurisdicción de Panamá

La Emisión está garantizada por una (i) Fianza Solidaria, y (ii) un Fideicomiso de Garantía constituido en la República de Panamá, otorgadas por el Garante. Ambas garantías están sometidas a la ley y jurisdicción de la República de Panamá. Las obligaciones derivadas de la Fianza Solidaria y del Fideicomiso de Garantía se deberán cumplir en la República de Panamá.

Se adjunta al presente Prospecto la opinión legal que explica diferentes asuntos relativos a estas garantías extranjeras, tales como su perfeccionamiento, su validez y conformidad con las normas de la República de Panamá, la capacidad del Garante y quienes los representan para suscribir dichos contratos, la forma en que pueden cobrar judicial y extrajudicialmente las garantías (Anexo E).

10.1. Fianza Solidaria

Los Bonos Sociales están garantizados por una fianza solidaria, (en adelante “Fianza Solidaria”) otorgada por el Garante, que garantizará solidaria e incondicionalmente el pago, por parte del Emisor, de todas las obligaciones contraídas en virtud la Emisión de los Bonos Sociales, por un valor nominal total de hasta cincuenta y dos mil millones de Pesos (COP\$ 52.000.000.000), o su equivalente en Dólares. La Fianza es obligatoria para el Garante, sin necesidad de que cada Tenedor dé aviso expreso de su aceptación. Cada Tenedor por la mera tenencia de un Bono Social acepta los términos y condiciones de la Fianza Solidaria. La Fianza Solidaria se entiende constituida no sólo a favor del Tenedor original, sino también a favor de los Tenedores subsiguientes del Bono Social y a favor del Fiduciario en aquellos casos que éste debe realizar algún acto o recibir un cobro por cuenta y a favor de un Tenedor. Esta Fianza permanecerá en vigencia hasta que todas las Obligaciones Garantizadas hayan sido pagadas en su totalidad.

La Fianza Solidaria es una garantía personal que ha sido constituida bajo la Ley de la República de Panamá, está sometida a la jurisdicción de Panamá, y estará custodiada por la sociedad fiduciaria administradora del Fideicomiso de Garantía, BG Trust, Inc.

En caso de presentarse un Evento de Incumplimiento por parte del Emisor respecto de sus obligaciones en la Emisión de Bonos Sociales, los Tenedores de Bonos Sociales así lo notificarán por escrito a la sociedad fiduciaria, BG Trust, Inc., encargada de la administración del Fideicomiso de Garantía, sin necesidad de resolución judicial, para que ésta haga entrega del documento original de la Fianza Solidaria. En caso que existiere un solo Tenedor de Bonos Sociales, éste decidirá si declarará ocurrido el Evento de Incumplimiento, notificará por escrito sobre la declaratoria dicha ocurrencia a la sociedad fiduciaria, y recibirá el documento original de la Fianza Solidaria de parte de la sociedad fiduciaria. En caso que existieren dos o más Tenedores de Bonos Sociales, éstos decidirán, en una Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales y de acuerdo con las mayorías establecidas en el Artículo 6.4.1.1.19 del Decreto 2555, si declararán ocurrido el Evento de Incumplimiento, y designarán un vocero a través del cual notificarán por escrito sobre la declaratoria de dicha ocurrencia a la sociedad fiduciaria. Dicho vocero recibirá el documento original de la Fianza Solidaria de parte de la sociedad fiduciaria. La sociedad fiduciaria podrá requerir que la notificación por parte del vocero designado por la Asamblea de Tenedores de Bonos Sociales esté acompañada de copia del Acta de la Asamblea de Tenedores de Bonos Sociales en la cual conste la adopción de la decisión y las instrucciones dadas al respectivo Tenedor de Bonos Sociales para realizar la notificación, y de copia del certificado expedido por DECEVAL que acredite su condición de Tenedor de Bonos Sociales.

El sometimiento a la ley y jurisdicción de la República de Panamá es plenamente válido para la Fianza Solidaria. El Garante tienen plena capacidad para celebrar el contrato de Fianza Solidaria que se incluye en el Anexo D-1, al igual que quien los representa para tal fin. Este contrato de Fianza Solidaria se encuentra válidamente perfeccionado de acuerdo con las leyes de la República de Panamá.

El Garante asume la obligación de pagar la totalidad de las obligaciones derivadas de la Emisión. El Garante renuncia a los beneficios de separación y de división, por lo que la totalidad de la obligación les puede ser cobrada judicial o extrajudicialmente al Garante, sin necesidad de requerirle el pago al Emisor de forma previa. Esta renuncia a los beneficios de separación y división es plenamente válida a la luz del derecho de la República de Panamá.

La Fianza Solidaria estará vigente hasta el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Emisión.

De acuerdo con los contratos de garantía suscritos, el Garante está obligado a suministrar al Emisor oportunamente la información periódica y relevante correspondiente, con el objeto de que este pueda cumplir con las normas del Mercado de Valores colombiano.

El Garante está calificado por Fitch Ratings, y su calificación se adjunta al presente Prospecto de Información (Anexo C). El Garante está obligado a estar calificado mientras garantice la Emisión, por parte de una sociedad calificadora de riesgo de trayectoria internacional reconocida por la SFC, como Fitch Ratings. Esta calificación deberá ser reportada por lo menos anualmente.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 4 de la Circular Externa 04 del 30 de agosto de 2000 de la Superintendencia de Valores de Colombia (ahora, Superintendencia Financiera de Colombia) y en el artículo 5.2.1.1.6 (I) del Decreto 2555 de 2010, Fitch Ratings es una sociedad calificadora de reconocida trayectoria internacional. Lo anterior se puede confirmar consultando el registro de la Securities Exchange Commission sobre Nationally Recognized Statistical Rating Organizations (NRSRO), disponible en internet en la siguiente dirección: <http://www.sec.gov/ocr/ratingagency.html#nrsroanninsprep>.

El Garante, de acuerdo con los contratos de garantía suscritos, está obligado a informar al representante legal del Emisor cualquier modificación en su calificación, así como también toda circunstancia que afecte o pueda llegar a afectar en cualquier forma la garantía o la efectividad de la misma. Dicha información deberá ser comunicada por el Emisor al Mercado de Valores, en los términos y condiciones previstos para la información relevante en el artículo 5.2.4.1.6 del Decreto 2555.

El contrato de Fianza Solidaria se adjunta al presente Prospecto de Información (Anexo D-1).

Se adjunta copia del último estado financiero de propósito general de fin de ejercicio, junto con el informe presentado por el auditor del Garante sobre dicho estado financiero (Anexo B).

10.1.1. Cobro de la Fianza Solidaria

10.1.1.1. República de Panamá

Los Tenedores de Bonos Sociales pueden ejecutar la Fianza Solidaria extrajudicialmente en la forma determinada en la Fianza (Anexo D-1). La ejecución judicial de la Fianza Solidaria se puede realizar a través de la figura del proceso ejecutivo simple contemplada por el Código Judicial panameño ya que, una vez firmada por las personas autorizadas y un notario público de Panamá haya dado fe pública sobre la fecha del documento y la autenticidad de las firmas de los firmantes, la fianza cumplirá con todos los requisitos establecidos por las normas aplicables para ser considerada como un título ejecutivo. Para efectos de proceder con la ejecución judicial de la Fianza Solidaria, la parte interesada deberá presentar demanda ante autoridad judicial competente.

A continuación, detallaremos el proceso ejecutivo simple, al igual que el proceso ordinario, el cual también puede ser invocado por la parte demandante, aunque típicamente se escoge la vía del proceso ejecutivo por las ventajas que ofrece.

a. Procedimiento Ejecutivo Simple:

Presentada la demanda, la cual debe estar acompañada del documento que preste mérito ejecutivo debidamente autenticado ante notario, se libraré de inmediato mandamiento de pago, sin permitirle al deudor que se ausente del despacho hasta que se practique esa diligencia. Notificado tal auto ejecutivo, dentro de los dos (2) días siguientes, el deudor deberá comparecer ante el Tribunal y (i) pagar o cumplir con lo que se demanda; o (ii) en caso de no pagar o cumplir lo que se le demanda, declarar bajo juramento si tiene o no bienes para el pago de la cuantía demandada (más intereses, costas y gastos).

Luego de notificado el auto ejecutivo, el Juez embargará inmediatamente los bienes denunciados, los depositará y cuando proceda, los hará avaluar, para lo cual nombrará un depositario. Cuando los bienes presentados por el deudor y embargados no fueren suficientes para el pago, el ejecutante tiene derecho a denunciar otros.

Dentro de los ocho (8) días siguientes a la notificación del mandamiento ejecutivo, puede el ejecutado proponer las excepciones que crea le favorezcan; pero no se suspenderá la práctica de las diligencias ejecutivas, las cuales deben adelantarse hasta poner el proceso en estado de dictar auto de remate, para aguardar la decisión sobre las excepciones que se hayan propuesto.

El demandado tendría a su disposición cualesquiera defensas – vía excepción – las cuales, a modo de ejemplo, tenemos:

- Pago
- Remisión de deuda
- Compensación
- Novación de la obligación
- Dolo o violencia que intervino en el contrato
- Falsedad de la obligación que se demanda
- Nulidad del acto o contrato
- Transacción
- Cosa Juzgada
- Petición antes de tiempo
- Ser condicional la obligación que se demanda y no estar cumplida la condición
- Prescripción
- Fuerza Mayor o Caso fortuito

Si el ejecutado no puede ser localizado, ni el demandante tuviere conocimiento donde se le pudiese localizar, el demandante lo declarará bajo gravedad de juramento y Juez lo emplazará mediante edicto que se publicará sólo por tres (3) veces en un diario circulación nacional, surtido tal trámite de notificación se le nombrará al deudor un defensor de ausente.

Por el principio de territorialidad, todos los bienes a embargar deben estar situados en la República de Panamá.

La sentencia que decida las excepciones dentro de un proceso ejecutivo simple es susceptible de apelación, la cual se concederá en el efecto suspensivo y, dependiendo si la cuantía es US\$25,000.00 o superior, la sentencia también podría ser susceptible de recurso de casación, que es un recurso extraordinario que debe ser interpuesto ante la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República de Panamá. Con respecto a la viabilidad de invocar un amparo de garantía, hay que tomar en cuenta que los amparos de garantía pueden ser interpuestos, únicamente contra cualquier orden de hacer o no hacer emitida por un funcionario público que viole un precepto legal. Contra dicha orden debe haberse primero agotado la vía gubernativa (o sea, haber interpuesto todos los recursos ordinarios que permite la ley para impugnarla y aun así la orden se mantuviese) para que el amparo de garantía pueda ser admitido y se le dé trámite. La Acción de Amparo de Garantías Constitucionales no supone la suspensión de la orden judicial impugnada, salvo que el Magistrado ordene tal suspensión.

b. Procedimiento Ordinario:

Presentada la demanda, la misma debe ser admitida por el tribunal y el demandante debe notificarse de dicha admisión. Cumplido esto, se le dará traslado al demandante por el término de diez (10) días para que conteste.

El demandado puede, si tiene algún derecho que hacer valer contra o uno o varios de los demandantes, promover contra éste o éstos demanda de reconvencción, siempre que sea de competencia del mismo Juez. Dicha reconvencción deberá admitirse y surtir el traslado al demandante – ahora demandado en reconvencción – por el término de diez (10) días para que conteste. El curso de la demanda principal queda en suspenso mientras se surte el traslado de la reconvencción.

Surtido el traslado los diez (10) días de contestación a los que se ha hecho referencia de la demanda – o de la reconvencción en su caso – al día siguiente se computan automáticamente quince (15) días de saneamiento, y vencido éste último término, el proceso quedará abierto a pruebas, de la siguiente manera:

1. Cinco (5) días improrrogables para que las partes propongan en uno o varios escritos todas las pruebas que estimen convenientes;
2. Luego, tres (3) días improrrogables que comenzará a correr el día hábil siguiente en que se vence el anterior, para presentar contrapruebas;
3. Por último, tres (3) días improrrogables, para objetar las pruebas o contrapruebas.

Cumplidos los anteriores términos, el juzgado conecedor de la causa emitirá una resolución pronunciándose sobre la admisión y/o desestimación de las pruebas presentadas, y fijará las fechas para practicar toda prueba susceptible de ser practicada, como testimoniales y periciales, entre otras; esta resolución es irrecurrible. La ley establece que el periodo de evacuación probatoria no será menor de ocho (8) días ni mayor de treinta (30) días, salvo que se conceda término extraordinario probatorio.

Vencido el término de práctica de pruebas, el demandante tendrá cinco (5) días para presentar su alegato de conclusión y el demandado tendrá los cinco (5) días siguientes para presentar el suyo. Transcurrido el término anterior, el juez dictará sentencia.

La parte que se creyere agraviada tiene derecho a anunciar apelación de la sentencia en el acto de notificación o dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación. Posteriormente,

el apelante tendrá cinco (5) días siguientes para sustentar su apelación; vencido dicho término, el opositor contará con cinco (5) días para formalizar su réplica, siempre que estuviere notificado de la resolución impugnada. Si el opositor se notifica con posterioridad a la sustentación del Recurso de Apelación, el término para formalizar su réplica se contará a partir del día siguiente de su notificación.

Una vez surtido el trámite descrito en el párrafo anterior, el juez *a quo* resolverá sobre la concesión de la apelación y, en caso de que fuere procedente, ordenará la notificación a las partes de la providencia que concede el recurso y remitirá enseguida el expediente al Tribunal Superior. En caso de que el juez *a quo* niegue la concesión del recurso de apelación, el recurrente podrá interponer recurso de hecho dentro del término de ejecutoria. Una vez recibida la actuación, el Tribunal Superior resolverá el recurso y, una vez decidido, la resolución respectiva se notificará por edicto y transcurrido el término legal de ejecutoria – tres (3) días siguientes a la des-fijación del edicto – se devolverá sin demora el expediente al Tribunal de origen.

Sin embargo, en el término de ejecutoria se podrá interponer Recurso de Casación en contra de la sentencia de segunda instancia, dependiendo si la cuantía es superior a US\$ 25,000.00. La parte podrá ejercer Recurso de Hecho, si se niega la concesión del Recurso de Casación.

El plazo para ejercer derechos y/o acciones derivadas de la Fianza Solidaria y/o el Fideicomiso de Garantía prescribe en cinco (5) años. El término para prescripción de acciones comenzará a correr desde el día en que la obligación sea exigible. El plazo de prescripción se interrumpirá por (i) la presentación de la demanda, conforme al Código Judicial, (ii) el reconocimiento de las obligaciones o (iii) la renovación del documento en que se funde el derecho del acreedor. La prescripción se considera como no interrumpida por la demanda si el actor desistiere de ella, o fuere desestimada, o caducara la instancia. Empezará a contarse nuevamente el término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; en el de renovación, desde la fecha del nuevo título, y si en él se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.

10.2. Prelación de pago en caso de insolvencia del Garante

10.2.1. Banco la Hipotecaria S.A.

De acuerdo con las leyes de la República de Panamá, las obligaciones del Garante bajo la Fianza Solidaria son obligaciones generales, directas, personales, no subordinadas e incondicionales del mismo y tendrán prioridad de pago al menos *pari-passu* con todas sus otras obligaciones generales, directas, personales, no subordinadas e incondicionales, con excepción de aquellas obligaciones que conforme a la Ley tengan preferencia:

1. Los depósitos nuevos que se constituyan durante el periodo de reorganización.
2. Los depósitos de diez mil balboas o menos. En caso que existan dos o más depósitos de esta categoría a nombre de la misma persona, se pagará el mayor de ellos hasta la suma de diez mil balboas. Este límite podrá ser modificado por la Superintendencia.

3. Las obligaciones de carácter laboral.
4. Las obligaciones a favor de la Caja de Seguro Social en concepto de cuotas obrero-patronales de los empleados del banco.
5. Las obligaciones de carácter tributario con el Tesoro Nacional o los municipios, así como tasas por servicios públicos que preste el Estado.
6. Los demás depósitos y otras obligaciones.

10.3. Fideicomiso de Garantía

Banco La Hipotecaria S.A., establecimiento bancario debidamente constituido conforme a las leyes de la República de Panamá y el Fiduciario, actuando como fideicomitente, ha constituido en la República de Panamá un fideicomiso, (“Fideicomiso de Garantía”) como un patrimonio autónomo y mecanismo de garantía adicional respecto a las obligaciones que adquirirá el Emisor como resultado de la Emisión de Bonos Sociales. Banco la Hipotecaria S.A ha sido calificado por Fitch Ratings, la cual se adjunta al presente Prospecto de Emisión (Anexo C).

La ley panameña no califica de forma expresa al Fideicomiso de Garantía como una garantía real o personal. Sin embargo, la naturaleza del Fideicomiso de Garantía se asemeja a la de una garantía real y no personal otorgada por el Garante dado que reviste características similares a una garantía real, en cuanto a su oponibilidad a terceros, su afectación de bienes específicos y el hecho de que los beneficiarios del mismo adquieren un derecho directo de recibir los Créditos Elegibles Transferidos, de conformidad con lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso de Garantía, en caso de que las obligaciones derivadas de los Bonos Sociales se consideren vencidas y exigibles.

El Banco la Hipotecaria S.A. tiene plena capacidad para celebrar el contrato de Fideicomiso de Garantía, al igual que la persona que lo representa para tal fin. El contrato de Fideicomiso de Garantía es plenamente válido y está perfeccionado de acuerdo con las leyes de la República de Panamá.

Banco la Hipotecaria S.A. está obligado a suministrar al Emisor oportunamente la información periódica y relevante correspondiente, con el objeto de que este pueda cumplir con las normas del Mercado de Valores colombiano. Así mismo Banco la Hipotecaria S.A. está obligado a estar calificado mientras se mantenga vigente el Fideicomiso de Garantía, por parte de una sociedad calificador de riesgo de trayectoria internacional reconocida por la SFC, como Fitch Ratings. Esta calificación deberá ser reportada por lo menos anualmente.

Banco la Hipotecaria S.A. está obligado a informar al representante legal del Emisor cualquier modificación en su calificación, así como también toda circunstancia que afecte o pueda llegar a afectar en cualquier forma la garantía o la efectividad de la misma. Dicha información deberá ser comunicada por el Emisor al Mercado de Valores, en los términos y condiciones previstos para la información relevante en el artículo 5.2.4.1.6 del Decreto 2555.

El Fideicomiso de Garantía estará vigente hasta el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Emisión.

Los bienes cedidos al Fideicomiso de Garantía consistirán en Créditos Elegibles Transferidos (ver Anexo A de este Prospecto de Información). Según los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, Banco La Hipotecaria puede ceder y retirar Créditos Elegibles Transferidos, sin embargo, en todo momento, el saldo de Créditos Elegibles Transferidos equivaldrá como mínimo al Nivel de Colateralización Requerido del saldo de los Bonos Sociales emitidos y en circulación.

El Día Hábil siguiente a la adjudicación de los Bonos Sociales, así como dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que tenga conocimiento de una transferencia de los Bonos Sociales en el mercado secundario, el Emisor informará, o causará que DECEVAL informe, a la sociedad fiduciaria encargada de la administración del Fideicomiso de Garantía, sobre la identidad de los Tenedores de Bonos Sociales con el propósito de garantizar el acceso de éstos a la información sobre el Fideicomiso de Garantía.

En caso que existiere un solo Tenedor de Bonos Sociales, éste podrá solicitar reportes de información directamente a la sociedad fiduciaria. En caso que existieren dos o más Tenedores de Bonos Sociales, éstos designarán un vocero en una Asamblea de Tenedores de Bonos Sociales y de acuerdo con las mayorías establecidas en el Artículo 6.4.1.1.19 del Decreto 2555, a través del cual canalizarán las solicitudes de reporte de información a la sociedad fiduciaria. La sociedad fiduciaria podrá requerir que las solicitudes de información por parte del vocero designado por la Asamblea de Tenedores de Bonos Sociales estén acompañadas de copia del Acta de la Asamblea de Tenedores de Bonos Sociales en la cual conste su designación como vocero, y de copia del certificado expedido por DECEVAL que acredite su condición de Tenedor de Bonos Sociales. En cualquier caso y en cualquier tiempo, la sociedad fiduciaria tendrá el derecho, pero no la obligación, de solicitar al Emisor que le informe, o que cause que DECEVAL le informe, la identidad de los Tenedores de Bonos Sociales para garantizar el acceso a la información de los Tenedores de Bonos Sociales.

En caso de presentarse un Evento de Incumplimiento por parte del Emisor respecto de sus obligaciones en la Emisión de Bonos Sociales, los Tenedores de Bonos Sociales así lo notificarán por escrito a la sociedad fiduciaria encargada de la administración del Fideicomiso de Garantía, sin necesidad de resolución judicial. En caso que existiere un solo Tenedor de Bonos Sociales, éste decidirá si declarará ocurrido el Evento de Incumplimiento y notificará por escrito sobre la declaratoria de dicha ocurrencia a la sociedad fiduciaria. En caso que existieren dos o más Tenedores de Bonos Sociales, éstos decidirán, en una Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales y de acuerdo con las mayorías establecidas en el Artículo 6.4.1.1.19 del Decreto 2555, si declararán ocurrido el Evento de Incumplimiento, y designarán un vocero a través del cual notificarán por escrito sobre la declaratoria dicha ocurrencia a la sociedad fiduciaria. La sociedad fiduciaria podrá requerir que la notificación por parte del vocero designado por la Asamblea de Tenedores de Bonos Sociales esté acompañada de copia del Acta de la Asamblea de Tenedores de Bonos Sociales en la cual conste la adopción de la decisión y las instrucciones dadas al respectivo Tenedor de Bonos Sociales para realizar la notificación, y de copia del certificado expedido por DECEVAL que acredite su condición de Tenedor de Bonos Sociales. Una vez surtida la notificación de incumplimiento, la sociedad fiduciaria administradora del Fideicomiso de Garantía adelantará el procedimiento descrito en el Fideicomiso de Garantía para liquidar los Créditos Elegibles Transferidos y distribuirá a los Tenedores de los Bonos Sociales lo que corresponde a cada uno de acuerdo con su participación en el Monto Total de la Emisión.

Los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía se encuentran en el contrato de fideicomiso disponible al público y debidamente registrado en el Registro Público de Panamá en una escritura pública cuya identificación registral será descrita en el Aviso de Oferta Pública.

Las normas de la República de Panamá no exigen que los bienes inmuebles sobre los cuales se constituyan gravámenes hipotecarios, anticréticos y de otra naturaleza para garantizar un crédito deban ser amparados por un seguro ni que el deudor de los mismos deba adquirir un seguro de vida, pero se resalta que para que un Crédito Hipotecario pueda ser cedido al Fideicomiso de Garantía.

El Fideicomiso de Garantía será preparado y ejecutable según las leyes vigentes en la República de Panamá. Los inmuebles que sirven como garantía de los Créditos Hipotecarios están ubicados en la República de Panamá.

Debe resaltarse que este Fideicomiso de Garantía tiene una naturaleza dinámica, dado que estará integrado por diferentes Créditos Hipotecarios que serán otorgados por Banco la Hipotecaria S.A. en desarrollo de su actividad comercial. Los Créditos Hipotecarios que integran el subyacente de la presente garantía no se mantendrán estáticos, estos variarán de tiempo en tiempo, dada la naturaleza de las operaciones del Banco la Hipotecaria S.A., por lo cual no es posible hacer una lista pormenorizada de los inmuebles que amparan estas obligaciones y los diferentes seguros que los cubren, pero cada Crédito Hipotecario deberá cumplir con los requisitos descritos en el Anexo A para poder integrar el Fideicomiso de Garantía.

Las políticas crediticias y de administración de cartera seguidas por Banco La Hipotecaria, S.A. son estrictas. El proceso de aprobación de préstamos hipotecarios consiste de varios pasos los cuales incluyen: (a) verificación por parte de Banco La Hipotecaria, S.A. que el precio de venta indicado en el contrato de venta o pro forma estén acordes con el precio del modelo de vivienda que la persona está comprando, según dicho precio haya sido suministrado por el promotor a Banco La Hipotecaria, S.A., (b) una verificación cuidadosa de los ingresos y obligaciones financieras del cliente y su capacidad de pago, (c) una investigación detallada de la trayectoria del cliente en su trabajo y su estabilidad laboral, (d) una investigación de la historia crediticia del cliente por medio de la Asociación Panameña de Crédito (APC) y otras fuentes, (e) una investigación de la estabilidad del empleador del cliente, (f) la insistencia en por lo menos dos (2) fuentes distintas de ingresos en la familia o la contratación de una póliza colectiva de cesantía e incapacidad, y (g) el cumplimiento de cobertura mínima de seguros que incluye una póliza de seguro de vida por cada Deudor por el monto de su obligación.

Según el criterio comercial y de análisis de mercados del Banco la Hipotecaria S.A., el mercado de vivienda en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá se puede segregar en cuatro categorías:

a. Vivienda informal: viviendas construidas sobre terrenos que no pertenecen al morador o viviendas ocupadas contra la voluntad de los dueños de los terrenos y cuyos moradores no cuentan con un título de propiedad o derecho de alquiler;

b. Vivienda de interés social: viviendas construidas y/o financiadas en su gran parte por subsidios especiales del gobierno central y cuyos moradores cuentan con un título de tenencia o derecho de alquiler;

c. Vivienda de la clase media / media-baja: viviendas construidas y financiadas por la empresa privada, cuyo financiamiento de largo plazo (hipoteca) generalmente goza de un subsidio especial del gobierno en el costo de los intereses, y cuyo precio de venta es de hasta ciento ochenta mil Dólares (\$180,000); y

d. Vivienda de la clase media-alta / alta: viviendas construidas y financiadas por la empresa privada y cuyo precio de venta está por encima de los ciento ochenta mil uno Dólares (\$180,001). Banco La Hipotecaria, S.A., en su gran mayoría, financia la adquisición de viviendas que pertenecen a la categoría “c” arriba señalada, o sea, viviendas de la clase media / media-baja (en adelante el “Mercado”). El Mercado se caracteriza por numerosos proyectos. La construcción de viviendas para el Mercado se caracteriza por poca especulación debido en gran parte, a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de pre-venta, antes de desembolsar fondos para la construcción. Por consiguiente, en la actualidad la gran mayoría de los compradores se ven forzados a esperar de dos meses hasta un año y medio para poder ocupar una casa una vez separada en pre-venta. Tampoco existe especulación en la compra de dichas propiedades ya que la gran mayoría de estos compradores ocupan sus casas como la residencia principal. Históricamente, el Mercado ha experimentado una plusvalía consistente.

Históricamente el mercado hipotecario ha sufrido muy poca incidencia de morosidad. Según encuestas realizadas por la Superintendencia de Bancos, los préstamos hipotecarios residenciales originados por la banca privada clasificados como morosos (más de 30 días) representan aproximadamente un dos punto siete por ciento (2.7%) de las hipotecas vigentes en este momento y la morosidad de las hipotecas propiedad del Banco La Hipotecaria, S.A. con una morosidad de más de 90 días nunca ha superado el uno punto cinco por ciento (1.5%) del total de su cartera de préstamos hipotecarios residenciales. El comportamiento pasado, sin embargo, no es garantía de que en el futuro los préstamos hipotecarios tendrán un comportamiento similar.

Banco La Hipotecaria, S.A. se dedica principalmente al negocio de generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios en la República de Panamá. Por lo cual, factores como la inflación, cambios en las tasas de interés y contracciones en el desarrollo económico del país podrían tener incidencia, directa o indirecta, sobre los resultados del negocio de Banco La Hipotecaria, S.A.

Todas las operaciones de Banco La Hipotecaria, S.A. y sus clientes están ubicados en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados de operaciones de Banco La Hipotecaria, S.A., incluyendo su capacidad de cobrar sus préstamos, dependen principalmente de las condiciones económicas prevalecientes en Panamá. En medio de la emergencia sanitaria y económica causada por la pandemia del COVID-19, a medida que los países han ido implantando las cuarentenas necesarias y prácticas de distanciamiento social para contener la pandemia, el mundo ha entrado en un gran confinamiento. La magnitud y la rapidez de la paralización de la actividad ha sido sin precedentes.

Según las estimaciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía mundial sufrirá una contracción de 3% en 2020. Esto significa una caída de casi seis puntos porcentuales respecto al 2.9% de crecimiento registrado en 2019.

América Latina y el Caribe retrocederá un 5.2%, arrastrada por las fuertes caídas que se esperan para grandes economías de la región, como Brasil (-5.3%) y México (-6.6%).

Panamá sufrirá una contracción de 2% este año, para repuntar en 2021 hasta un 4%. En los dos años, el país se ubica entre los países con mejor desempeño de la región. El Banco Mundial señaló que a pesar de los fundamentos sólidos de la economía panameña, se espera una contracción por el impacto del COVID-19. “Panamá tiene vínculos importantes con la economía mundial y los principales sectores generadores de empleo, como los servicios y la construcción, están afectados”. Según el FMI la tasa de desempleo llegará este año a un 8.8%, desde el 7.1% de 2019, debido a las actividades que están siendo afectadas que generan una gran cantidad de empleos. Hay que tener en cuenta que la economía panameña es más pequeña y menos diversificada que las economías de otros países, ya que está enfocada primordialmente en el sector de construcción y de servicios, gran parte del cual consiste de negocios ligados al Canal de Panamá, la Zona Libre de Colón, los puertos, transporte aéreo, logística y el negocio bancario, que respalda los mismos. Puesto que el negocio de Banco La Hipotecaria, S.A. está enfocado en el mercado doméstico panameño, la calidad de la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S.A. (y por ende sus resultados de operaciones y su condición financiera) depende de la economía local y del efecto que la economía ejerce sobre sus principales clientes. La condición financiera de Banco La Hipotecaria, S.A. también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre muchos aspectos del sector privado. Otros acontecimientos políticos o económicos en Panamá sobre los cuales Banco La Hipotecaria, S.A. no tiene ningún control, incluyendo, pero no limitado, a cambios en las políticas arancelarias, políticas que afectan las tasas de intereses locales, duración y disponibilidad de créditos y políticas de tributación, podrían afectar la economía nacional y en consecuencia potencialmente también a Banco La Hipotecaria, S.A. Por lo tanto, el comportamiento de dichos créditos, están supeditados al comportamiento de la economía panameña en general.

Las actividades realizadas por Banco La Hipotecaria, S.A. están sujetas a factores de riesgo propios del sector financiero, tales como el entorno económico local e internacional. Patrones adversos en la industria financiera panameña, incluyendo disminución en los márgenes de intereses, entre otros, pudiesen crear presiones y ejercer un efecto adverso sobre la industria en general y, por ende, también en Banco La Hipotecaria, S.A.

El contrato de Fideicomiso de Garantía se adjunta al presente Prospecto de Información (Anexo D-2).

10.3.1. Prelación de pago del Fideicomiso de Garantía

De acuerdo con el derecho de la República de Panamá, dado que el Fideicomiso de Garantía constituirá un patrimonio autónomo e independiente y los Créditos Hipotecarios que lo componen no se considerarán como parte de los bienes propios del Banco La Hipotecaria S.A. (como fideicomitente y administrador del Fideicomiso de Garantía) ni de la sociedad que actúa como fiduciaria del Fideicomiso de Garantía, dichos bienes no podrán

ser utilizados para pagar deudas del Banco La Hipotecaria S.A. ni ser afectados de manera alguna en caso de que la Superintendencia de Bancos de Panamá ordene (a) la designación de un asesor, (b) la toma de control administrativo y operativo, (c) la reorganización, y/o (d) la liquidación forzosa del Garante.

10.4. Información sobre el Garante

Banco La Hipotecaria, S.A.:

El Banco La Hipotecaria, S.A. es una sociedad anónima debidamente organizada y en existencia de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, con domicilio en Plaza Regency, Piso trece (13), Vía España, Ciudad de Panamá, República de Panamá. En el pacto social del Banco La Hipotecaria, S.A. se establece que la duración de la sociedad será perpetua. El Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con la plena capacidad y facultad y con todas las autorizaciones y licencias gubernamentales necesarias para llevar sus negocios y para celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo las Garantías. El Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con una licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá que lo autoriza para ejercer el negocio de banca en y desde Panamá. En virtud de lo anterior, el Garante está sujeto a las disposiciones contenidas en el Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998 que regula el régimen bancario en Panamá.

Banco La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. La Superintendencia de Bancos de Panamá, según Resolución S.B.P. N°.127-2010 de 4 de junio de 2010 le otorgó Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010.

Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales. Banco La Hipotecaria, S.A. también ofrece préstamos de consumo pero únicamente a sus clientes hipotecarios. Además de contar con la licencia bancaria, mediante Resolución FID N°.3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a Banco La Hipotecaria una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. El Banco se encuentra registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución N°.487-01 de 14 de diciembre de 2001. El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria, S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., compañía de inversión domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

La liquidación y disolución voluntaria del Banco La Hipotecaria S.A. sólo se puede llevar a cabo de conformidad con lo dispuesto en la Ley Bancaria de Panamá. Cualquier banco podrá decidir voluntariamente su liquidación, para cuyos efectos deberá contar previamente con la autorización de la SBP. La SBP concederá la autorización siempre que el banco posea suficientes activos para hacer frente a sus obligaciones. Concedida la autorización para su liquidación voluntaria, el banco solicitante cesará en sus operaciones y sus facultades quedarán limitadas a las estrictamente necesarias para llevar a cabo la liquidación, cobrar sus créditos, rembolsar a los depositantes, pagar a sus acreedores y, en general, finiquitar todos sus negocios. El banco que decida liquidarse voluntariamente no podrá hacer ninguna distribución del activo entre sus accionistas sin que, previamente, haya cumplido sus obligaciones frente a todos los depositantes y demás acreedores, siguiendo el plan de liquidación aprobado por la Superintendencia. Culminado el proceso de liquidación, de acuerdo con el plan de liquidación aprobado por la Superintendencia, esta

cancelará la licencia bancaria respectiva. Una vez notificada la resolución mediante la cual se cancela la licencia, la SBP procederá de inmediato a remitir copia de la resolución al Director General del Registro Público de Panamá, a fin de que se anote una marginal en la inscripción de la sociedad, y procederá a publicar la resolución en un diario de circulación nacional por tres días hábiles consecutivos. Luego de transcurridos sesenta días calendario desde la fecha de la anotación de la marginal antedicha en el Registro Público, la sociedad afectada queda disuelta de pleno derecho. Los bancos que cuenten con licencia otorgada por la SBP y, por consiguiente, estén sujetos a las disposiciones de la Ley Bancaria panameña, tal y como es el caso del Banco La Hipotecaria S.A., no podrán objeto de un proceso concursal de reorganización o proceso concursal de liquidación de conformidad con las disposiciones de la Ley 12 de 19 de mayo de 2016, que establece el régimen de los procesos concursales de insolvencia y derogó las disposiciones generales de quiebra establecidas por el Código de Comercio de Panamá que aplican a comerciantes ordinarios. La SBP podrá, en caso de que determine que existe o pueda existir algún deterioro o debilidad operativa, administrativa o financiera de un banco, ordenar:

- La designación de un asesor;
- La toma de control administrativo y operativo;
- La reorganización; o
- La liquidación forzosa.

En el Pacto Social del Banco La Hipotecaria, S.A. no se incluyen causales de liquidación y disolución particulares, dada su calidad de banco regulado.

La firma calificadora de riesgo Fitch Ratings, ha otorgado la calificación de riesgo en escala internacional (IDR, por sus siglas en inglés) a largo plazo de Banco La Hipotecaria, S.A. (Banco La Hipotecaria) en 'BB+'. La Perspectiva de la calificación IDR a largo plazo es Negativa. Además, Fitch colocó en Observación Negativa la calificación de viabilidad (VR) de 'bb' del banco para reflejar las implicaciones financieras negativas relacionadas con la contingencia internacional provocada por el coronavirus. En escala local, Banco La Hipotecaria cuenta con una calificación de riesgo a largo plazo de AA- (pan) con perspectiva estable. Dicho informe de calificación se encuentra detallado en el Anexo C de este Prospecto de Información.

11. Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales

La realización de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos Sociales se regirá por las normas legales establecidas para el efecto, en particular por los Artículos 6.4.1.1.17 a 6.4.1.1.24 del Decreto 2555 de 2010, el numeral 3 de la Circular Externa 012 de 1998 de la Superintendencia Financiera de Colombia las normas que los complementen, modifiquen o subroguen y por las demás instrucciones que impartiére la Superintendencia Financiera de Colombia.

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales se reunirá en la ciudad de Bogotá D.C., en el lugar que se indique en el aviso de convocatoria.

11.1. Convocatoria

Los Tenedores de Bonos Sociales se reunirán en Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales por virtud de convocatoria escrita que efectúe el Emisor cuando lo

considere conveniente. Igualmente, se reunirá la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales por convocatoria efectuada por solicitud de uno o más de Tenedores de Bonos Sociales que en su conjunto representen por lo menos el diez por ciento (10%) del monto insoluto del empréstito y en los demás casos contemplados en este Prospecto de Información.

Si formulada tal solicitud el Emisor no efectuaré la convocatoria, el grupo de Tenedores de Bonos Sociales que solicitó la convocatoria, podrá solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia que realice la misma.

Igualmente, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales u ordenar al Emisor que lo haga, cuando existan hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos Sociales y que puedan determinar que se le impartan instrucciones al Emisor.

La convocatoria se efectuará mediante aviso publicado con una antelación mínima de ocho (8) Días Hábiles a la fecha de la reunión correspondiente en un diario de amplia circulación nacional, a opción del Emisor, o por cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia Financiera de Colombia, que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación. Dicha antelación se reducirá a cinco (5) Días Hábiles para las reuniones de segunda convocatoria y a tres (3) Días Hábiles para las reuniones de tercera convocatoria.

En la citación se incluirá el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales y cualquier otra información o advertencia a que haya lugar de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el Día Hábil de publicación de la convocatoria, ni el Día Hábil de celebración de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales.

En el aviso de convocatoria se deberá informar, por lo menos, lo siguiente.

- Nombre del Emisor
- Monto insoluto del empréstito.
- Si se trata de una reunión de primera, segunda o tercera convocatoria.
- El lugar, la fecha y la hora de la reunión.
- El orden del día de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales, en el cual se debe indicar explícitamente si se trata de una reunión informativa o si en ella se pretende someter a consideración de los tenedores algún tipo de decisión, aclarando la naturaleza de ésta.
- La documentación que deben presentar los Tenedores de Bonos Sociales o sus apoderados para acreditar tal calidad, de conformidad con lo instruido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Cualquier otra información o advertencia a que haya lugar de acuerdo con las normas aplicables.

De acuerdo con el artículo 6.4.1.1.42 del Decreto 2555 de 2010, durante la vigencia de la Emisión, el Emisor no podrá cambiar su objeto social, escindirse, fusionarse, transformarse o disminuir su capital con reembolso efectivo de aportes, a menos que lo autorice la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales con la mayoría necesaria para aprobar la modificación de las condiciones del empréstito. No obstante lo anterior, el Emisor podrá realizar las modificaciones mencionadas sin que haya lugar a obtener la autorización de los Tenedores de Bonos Sociales, cuando previamente ofrezca a los Tenedores de Bonos Sociales una de las opciones descritas en dicho artículo o se den cualquiera de las circunstancias allí contempladas.

11.2. Informe

Siempre que se convoque a los Tenedores de Bonos Sociales a una reunión con el objeto de decidir acerca de fusiones, escisiones, integraciones, cesión de activos, pasivos y contratos, absorciones, y cualesquiera modificaciones que se pretendan realizar al empréstito y demás temas que requieren una mayoría especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010 y el numeral 1 de la presente sección, el Emisor deberá elaborar un informe con el propósito de ilustrar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales en forma amplia y suficiente sobre el tema que se somete a su consideración y los efectos del mismo sobre sus intereses, incluyendo toda la información financiera, administrativa, legal y de cualquier otra naturaleza que sea necesaria para el efecto.

La realización de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales deberá ser aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, y el informe en comento puesto a disposición de los Tenedores de Bonos Sociales en las oficinas del Emisor y de la Superintendencia Financiera de Colombia, desde la fecha de la realización de la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales y hasta la fecha de realización de la misma. El informe citado será presentado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales por un funcionario de nivel directivo del Emisor debidamente calificado con respecto al tema en cuestión.

11.3. Quórum

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales podrá deliberar válidamente con la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos Sociales que represente no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del monto insoluto de capital total de los Bonos Sociales. Las decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales se adoptarán por la mayoría absoluta de los votos presentes.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, con arreglo a lo previsto en la sección 11.1 anterior; en dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos Sociales para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso. En el caso de esta segunda convocatoria, el proyecto de aviso y la indicación de los medios que se utilizará para su divulgación deberán ser sometidos a consideración de la Superintendencia Financiera de Colombia, según las reglas previstas en la Circular Básica Jurídica, Circular Externa 029 de 2014, respecto a la fecha prevista para la publicación o realización del aviso de convocatoria. Lo anterior sin perjuicio de los eventos en los cuales, de acuerdo con lo señalado en el presente Prospecto de Información y en la normatividad vigente, se requiera un quórum decisorio superior.

11.4. Mayorías decisorias especiales

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección común y colectiva de los Tenedores de Bonos Sociales.

La Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales, con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores de Bonos Sociales presentes y el ochenta por ciento (80%) del monto insoluto de capital total de los Bonos Sociales, podrá consentir en las modificaciones a las condiciones del empréstito.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria respecto de los temas señalados en el párrafo anterior, podrá citarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores de Bonos Sociales presentes y el cuarenta por ciento (40%) del monto insoluto de capital total de los Bonos Sociales. Sobre este hecho deberá advertirse claramente en el aviso.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores de Bonos Sociales para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso.

Las modificaciones a las condiciones del empréstito también deberán ser autorizadas por la Junta Directiva del Emisor.

Las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales con sujeción a la ley, serán obligatorias para los ausentes o disidentes.

Ninguna disposición de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales podrá establecer discriminaciones entre los Tenedores de Bonos Sociales, imponerles nuevas obligaciones o disponer la conversión obligatoria de los Bonos Sociales en acciones.

Las decisiones a las que se refiere el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010, también deberán ser aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

12. Certificación

El Emisor certifica la debida diligencia realizada en la verificación del contenido del presente Prospecto mediante la certificación que se adjunta como Anexo G.

DERECHOS, OBLIGACIONES Y EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO

1. Derechos y obligaciones de los Tenedores de Bonos Sociales.

Además de los derechos que les corresponden según el presente Prospecto de Información, la ley o como acreedores del Emisor, los Tenedores de los Bonos Sociales tienen los siguientes derechos:

- Percibir los intereses y el reembolso de su capital, de conformidad con los términos aquí estipulados.
- Participar en la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales.
- Negociar los Bonos Sociales de acuerdo con su Ley de Circulación y de conformidad con las normas legales que regulan la materia.
- Ejercer individualmente las acciones que les correspondan, cuando no contradigan las decisiones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales.
- El Tenedor de los Bonos Sociales podrá solicitar la elaboración de un documento de suscripción adicional, para efectos de especificar relaciones contractuales adicionales.
- Solicitar ante el Depositante Directo en caso de pérdida, hurto o deterioro de la constancia de Bonos Sociales en depósito o del certificado de valores en depósito, la expedición de una nueva constancia o un nuevo certificado de valores en depósito.
- De conformidad con el artículo 6.4.1.1.16 del Decreto 2555 de 2010, ejercer individualmente las acciones que les correspondan.
- Los demás que emanen de este Prospecto de Información o de la ley.

2. Obligaciones generales del Emisor:

- Garantizar que las declaraciones y garantías que se encuentran en cualquier documento suscrito entre el Emisor los Inversionistas Primarios sean válidas y vigentes en la Fecha de Emisión y que se mantengan válidas y vigentes, en todo momento, desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Vencimiento.
- Presentar ante la Superintendencia Financiera de Colombia, de manera previa a la realización de la Oferta Pública, los documentos necesarios para la inscripción de los Bonos Sociales en el RNVE y la autorización de su Oferta Pública, de conformidad con lo dispuesto en el Título 3 del Libro 2 de la Parte 5 del Decreto 2555 de 2010.
- Cumplir con las Obligaciones contempladas en el Prospecto de Información, el Aviso de Oferta Pública y las emanadas del Decreto 2555 de 2010 y demás normas complementarias en lo relacionado con la Emisión.
- Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia y a los Tenedores de Bonos Sociales cualquier situación o circunstancia que constituya objeto de información relevante en los términos del artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables.
- Pagar a los Tenedores de los Bonos Sociales los intereses y el capital de los Bonos Sociales de conformidad con lo establecido en el Prospecto de Información y en el Aviso de Oferta Pública.

3. Obligaciones del Emisor para entregar información y notificar:

A menos que se apruebe por una mayoría de los Tenedores de Bonos Sociales en una Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales, el Emisor tiene la obligación de suministrar a los Tenedores de los Bonos Sociales la siguiente información:

- Tan pronto como estén disponibles, pero en todo caso dentro de los ciento veinte (120) días siguientes al final de cada Año Financiero una (1) copia de los estados financieros auditados del Emisor para tal Año Financiero, estableciendo en forma comparativa, las cifras correspondientes al Año Financiero anterior y las notas asociadas a dichos estados financieros. Lo anterior, en los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto y, de ser aplicable, en cualquier otro acuerdo suscrito entre el Emisor y los Inversoristas Primarios.
- Tan pronto como estén disponibles, pero en todo caso dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al final de cada uno de los cuatro (4) Trimestres Financieros de cada Año Financiero: (i) una (1) copia de los Estados Financieros no auditados del Emisor para el Trimestre Financiero finalizado más recientemente, estableciendo en cada caso, en forma comparativa, las cifras correspondientes para los períodos relevantes del Año Financiero anterior y las notas asociadas a dichos estados financieros; y (ii) un certificado de un representante autorizado del Emisor, en el entendido que, si en cualquier momento el Emisor debe presentar estados financieros trimestrales auditados a la Autoridad relevante, el Emisor deberá, tan pronto estén disponibles, y en ningún caso pasada la fecha que es más tarde entre (x) sesenta (60) días después de finalizado el Trimestre Financiero del periodo relevante, y (y) el último día del plazo que otorga la Autoridad relevante para la presentación de los estados financieros trimestrales, entregar a los Inversoristas Primarios Financieros trimestrales auditados de conformidad con esta Sección. Lo anterior, en los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto y, de ser aplicable, en cualquier otro acuerdo suscrito entre el Emisor y los Inversoristas Primarios.
- Anualmente, dentro de los ciento veinte (120) días siguientes al cierre del Año Financiero, informar a los Inversoristas Primarios el destino de los recursos de la Emisión, mediante la publicación de un informe de bonos sociales como parte del informe anual de sostenibilidad del Emisor, incluyendo el monto total asignado a los distintos tipos de proyectos, Créditos Hipotecarios Colombianos Designados de cada sector y saldo de los fondos que aún no han sido utilizados. Adicionalmente, el Emisor deberá certificar en la misma periodicidad que el destino de los ingresos de la Emisión cumple con el enfoque de gestión de bonos acordado en cualquier otro documento entre el Emisor y los Inversoristas Primarios y que aleatoriamente se realizarán revisiones sobre la efectividad en la mitigación de los impactos ambientales.
- Anualmente, pero en todo caso dentro de los ciento veinte (120) días siguientes al cierre del Año Financiero, enviar a los Inversoristas Primarios un informe de revisión independiente emitido por Deloitte Touche Tohmatsu Limited (o su firma asociada en Colombia) u otro auditor externo independiente aceptable para el Emisor y los Inversoristas Primarios mediante el cual confirme que el destino de

los ingresos de la Emisión cumple con lo descrito en el enfoque de gestión de bonos acordado en cualquier otro documento entre el Emisor y los Inversoristas Primarios.

- Notificaciones:
 - Dentro de los cinco (5) días posteriores a la recepción (o entrega) por parte del Emisor, copias de: (a) todas las notificaciones materiales de (o a) cualquier Autoridad o relacionadas con o que afecten al Emisor, o que impongan límites operacionales, requisitos u otras guías o directivas en relación con su supervisión del Emisor y (b) notificaciones relacionadas con, o que de cualquier manera afecten los Bonos Sociales, o el uso de los fondos, o la capacidad del Emisor de cumplir con sus Obligaciones en virtud del presente Prospecto o de cualquier otro acuerdo suscrito entre el Emisor y los Inversoristas Primarios, incluyendo notificaciones de cualquier Autoridad que busquen terminar, revocar, modificar, suspender o cancelar cualquier autorización relevante, en cada caso, junto con copias de dichas notificaciones, si están escritas.
 - Tan pronto tenga conocimiento de que ha ocurrido (y en cualquier caso dentro de cinco (5) días), notificación de: (a) cualquier Evento de Incumplimiento especificando la naturaleza del mismo y las acciones que el Emisor está tomando para remediarlo; (b) el inicio o continuación de cualquier acción, reclamación, demanda u otro procedimiento legal, arbitral, administrativo o cualquier investigación u otro tipo de reclamo que haya tenido o pueda razonablemente esperarse que tenga un Efecto Material Adverso, especificando la naturaleza de dicho procedimiento y las acciones que el Emisor está realizando o propone realizar respecto al tema; (c) cualquier otro evento o condición que haya tenido o pueda razonablemente esperarse que tenga un Efecto Material Adverso y las acciones que el Emisor está realizando respecto al tema; (d) cualquier incumplimiento material por parte del Emisor a cualquiera de sus políticas internas, procedimientos o controles AML/CFT, o cualquier investigación por una Autoridad relacionada con este tema, incluyendo una descripción del incumplimiento o el tema sujeto a investigación, según sea el caso, y los pasos que está tomando el Emisor para resolver el caso; y (e) cualquier práctica prohibida por parte del Emisor, sus Afiliadas, o cualquier Persona actuando en representación del Emisor con respecto a los Bonos Sociales o cualquier transacción contemplada por este Prospecto o de ser aplicable, en cualquier otro acuerdo suscrito entre el Emisor y los Inversoristas Primarios, o la imposición, por parte de alguna institución financiera internacional, de alguna sanción al Emisor por cualquier práctica prohibida, incluyendo cualquier información que tenga en su posesión respecto de dicha situación.
 - En el evento que el Emisor, por cualquier razón, cese de poseer cualquier autorización relevante deberá notificar dicho hecho tan pronto sea posible (y en cualquier caso dentro de cinco (5) días) por escrito a los Inversoristas Primarios.
- Tan pronto sea posible después que el Emisor reciba comunicaciones con Auditores, enviará copia de cualesquiera comunicaciones a la gerencia u otras comunicaciones materiales enviadas por el Auditor (o cualesquiera contadores

contratados por el Emisor) al Emisor, en relación con la contabilidad, finanzas, información gerencial u otros sistemas, procedimientos de control financieros, políticas y controles del Emisor para la protección contra el lavado de activos o el financiamiento de terrorismo, así como de la gestión del Emisor o sus cuentas (en caso de que éstos no hayan sido entregados de otra manera conforme a esta Sección).

- Indicadores de Desarrollo:
 - Tan pronto como sea posible, pero en todo caso, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha indicada en los documentos suscritos entre el Emisor y los Inversionistas Primarios, entregar a los Inversionistas Primarios un reporte con los indicadores de desarrollo en los términos acordados en dichos documentos;
 - Después del prepago total o pago total de los Bonos Sociales, actualizar y entregar a los Inversionistas Primarios, a más tardar en la fecha del prepago o pago respectivo, un reporte con los indicadores de desarrollo en forma sustancialmente similar a, e incluyendo los temas indicados en los términos indicados en los documentos suscritos entre el Emisor y los Inversionistas Primarios;

Cuyos medios y forma de entrega (incluyendo servicios de recolección de datos en la web) podrán ser revisados de tiempo en tiempo por los Tenedores de Bonos Sociales.

- Dentro de los noventa (90) días siguientes a la solicitud de los Inversionistas Primarios, pero en todo caso antes del prepago o pago total de los Bonos Sociales producir y entregar toda la información que los Tenedores de Bonos Sociales soliciten para elaborar un reporte acerca del impacto al desarrollo y la mejora causada por los Bonos Sociales.
- Informar a los Tenedores de Bonos Sociales de cualquier cambio al criterio establecido por el Emisor relacionado con sus Sub-Prestatarios dentro de los treinta (30) días de realizado dicho cambio.
- Al menos anualmente, y en cualquier otro momento a solicitud de los Tenedores de Bonos Sociales, entregar información actualizada sobre (i) la composición de la gerencia y la Junta Directiva del Emisor; y (ii) la titularidad y composición directa e indirecta del Emisor, y apoyar a los Tenedores de Bonos Sociales en sus esfuerzos por obtener dicha información de los accionistas.
- Entregar dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes y cada vez que sea requerido por los Tenedores de Bonos Sociales, un certificado debidamente firmado por un agente autorizado de (i) el Emisor y (ii) LHP, y cualquier otra sociedad según sea acordado entre el Emisor y los Tenedores de Bonos Sociales en donde certifique. en donde certifique que el Nivel de Colateralización es al menos igual al, y en cumplimiento del Nivel de Colateralización Requerido para dicho Trimestre Financiero (o sobre la información que sea requerida por los Tenedores de Bonos Sociales, según cada caso) y que estuvo en cumplimiento durante el Trimestre Financiero anterior al menos con el Nivel de Colateralización Mínimo (o en las

circunstancias descritas en la sección 4 con el Nivel de Colateralización Requerido) y que contenga toda la información requerida con respecto al Colateral y al Nivel de Colateralización, incluyendo todos los cálculos de soporte del Emisor.

- En relación con LHP, el Emisor tendrá en sus instalaciones, disponibles y organizados para los Tenedores de Bonos Sociales o cualquier Autoridad colombiana, toda la información relevante relacionada con impuestos, incluyendo, pero sin limitarse a (i) estructura corporativa e información de la propiedad accionaria, (ii) sus respectivos estados financieros auditados, (iii) una compilación de los estados de cuentas mensuales de las cuentas bancarias de LHP, teniendo en cuenta que si LHP no presenta ningún movimiento en sus estados, entonces el Emisor deberá tener listo un certificado emitido por LHP y firmado por uno de sus representantes autorizados certificando la ausencia de movimientos. Transacciones comerciales o actividades similares relacionadas con su objeto social. El Emisor deberá actualizar dicha información relevante de impuestos de LHP al menos una vez al año y a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días siguientes al fin del Año Financiero.
- La información adicional que los Tenedores de Bonos Sociales le soliciten razonablemente relacionada con el Emisor, sus propiedades o los Créditos Hipotecarios Colombianos Designados y el cumplimiento de las Obligaciones del Emisor bajo los documentos suscritos entre el Emisor y los Inversoristas Primarios.
- El Emisor deberá entregar a los Inversoristas Primarios la información ambiental y social que sea requerida de acuerdo con cualquier otro documento o contrato suscrito entre el Emisor y los Inversoristas Primarios.

4. Obligaciones de hacer del Emisor:

A menos que se apruebe lo contrario por una mayoría de los de los Tenedores de Bonos Sociales en una Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales, el Emisor deberá:

- Hacer que los fondos de la Emisión sean utilizados de acuerdo con lo previsto en la Sección 8 (*Destino de los Recursos*) del presente Prospecto.
- Mantener su existencia corporativa como una compañía de financiamiento y no cambiar su naturaleza legal o modificar sus documentos constitutivos en ninguna forma que afecte material y adversamente los derechos y remedios de los Inversoristas Primarios bajo los documentos de la Emisión y bajo cualquier otro documento suscrito entre el Emisor con los Inversoristas Primarios, y tomar todas las acciones razonablemente necesarias para obtener y mantener con plenos efectos legales y validez todas las autorizaciones relevantes y cualesquiera otros derechos, privilegios y franquicias necesarias o deseables para mantener el manejo corriente de sus negocios.
- Conducir sus negocios de conformidad con las buenas prácticas de la industria y en cumplimiento con las Regulaciones Bancarias, las autorizaciones relevantes, cualquier límite operacional, requisito, guías, órdenes o directivas impuestas por cualquier Autoridad pertinente, y toda Ley Aplicable.
- Mantener títulos de propiedad válidos y legítimos sobre sus Propiedades materiales.

- Mantener un sistema de contabilidad, un sistema de manejo de información, y libros contables u otros registros adecuados para reflejar fielmente la condición financiera del Emisor y los resultados de sus operaciones de conformidad con los Principios Contables, la Ley Aplicable, las autorizaciones relevantes y las buenas prácticas de la industria.
- A solicitud de los Tenedores de Bonos Sociales, permitir a representantes de éstos: (i) visitar e inspeccionar cualesquiera instalaciones donde se llevan a cabo los negocios del Emisor, (ii) examinar los libros contables y registros del Emisor, incluyendo registros relacionados con el cumplimiento de las Disposiciones Ambientales y Sociales y prácticas prohibidas, y (iii) facilitar para que los Tenedores de Bonos Sociales tengan acceso a los empleados, ejecutivos, agentes, contratistas y sub-contratistas del Emisor.
- Mantener a un Auditor Aceptable como su auditor; y en el evento de un cambio de auditor, a entregar a los Tenedores de Bonos Sociales, a más tardar dentro de los cinco (5) Días Hábiles previos a la designación del nuevo Auditor Aceptable por parte del Emisor, una notificación escrita de tal designación, (b) suscribir y entregar a dicho nuevo Auditor Aceptable una autorización, a más tardar dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a su designación, y (c) entregar a los Tenedores de Bonos Sociales a más tardar dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a su designación, dicha autorización devuelta con firma en señal de aceptación por el nuevo Auditor Aceptable.
- Tomar toda acción que sea necesaria para asegurar que, en todo momento, las Obligaciones sean obligaciones preferentes, directas, no subordinadas e incondicionales del Emisor y, en el derecho de pago, en todo momento tendrán un rango al menos igual con todo el endeudamiento no subordinado presente y futuro y otras obligaciones del Emisor, distintas de las que tienen preferencia únicamente por las leyes aplicables de insolvencia en Colombia.
- Cumplimiento de las Disposiciones Ambientales y Sociales.
- Adoptar y cumplir con políticas internas, procedimientos y controles para AML/CFT que cumplan con la Ley Aplicable.
- Si un Inversionista Primario le notifica al Emisor de una posible falsedad en una declaración o un incumplimiento bajo algún contrato o documento suscrito entre el Emisor y un Inversionista Primario, el Emisor deberá (i) cooperar de buena fe con el Inversionista Primario y sus representantes en determinar si tal falsedad o incumplimiento ha ocurrido, (ii) responder prontamente (y en cualquier caso dentro de cinco (5) días) y con detalle razonable a cualquier notificación del Inversionista Primario relacionado, y (iii) a solicitud del Inversionista Primario, entregar los documentos que respalden cada respuesta.
- Pagar todos los Impuestos que se impongan sobre su propiedad, sus ingresos o utilidades, y deducir o retener todos los Impuestos que sea requerido deducir o retener y pagar adecuadamente aquellos Impuestos a las Autoridades aplicables cuando sea exigido por la Ley Aplicable, en el entendido que no se le exigirá al

Emisor pagar el Impuesto que esté siendo impugnado diligentemente de buena fe mediante procedimientos apropiados con respecto a los cuales el Emisor haya establecido reservas adecuadas; y (ii) presentar todas las declaraciones de impuestos que la Ley Aplicable requiera que sean presentadas por el Emisor.

- Asegurar y mantener asegurado, con aseguradoras financieramente sólidas y de buena reputación (que no sean sus Afiliadas), sus Propiedades y negocios contra pérdidas asegurables en cantidades, con deducibles y cubriendo los riesgos que son habitualmente mantenidos por Personas que se dedican a un negocio similar, que poseen propiedades similares y que operan en ubicaciones similares a las que el Emisor mantiene como su principal lugar de operaciones.

Mantener las Garantías vigentes y garantizar que los Inversionistas Primarios mantengan un gravamen perfeccionado sobre todo el Colateral, y que éstos son beneficiarios principales del Fideicomiso de Garantía.

- Asegurarse de que los Tenedores de Bonos Sociales tengan en todo momento un Gravamen perfeccionado de primera prioridad en la Fianza Solidaria y en el Fideicomiso de Garantía, y que los Tenedores de Bonos Sociales sigan siendo los beneficiarios principales del Fideicomiso de Garantía al que el Garante ha transferido válidamente la propiedad del Colateral, y cumplir, o asegurar el cumplimiento de terceros, según corresponda, con lo siguiente:
 - Con respecto a la Fianza Solidaria o al Fideicomiso de Garantía que deba registrarse después de la Fecha de Suscripción en el registro público pertinente en Panamá de conformidad con los términos de este prospecto, entregar a los Inversionistas Primarios una copia de la evidencia de dicho registro dentro de los treinta (30) días posteriores a la recepción del mismo por parte del Emisor;
 - Mantener el Colateral libre de Gravámenes diferentes a los Gravámenes constituidos bajo el Fideicomiso de Garantía;
 - En el caso de que el Nivel de Colateralización en cualquier momento durante cualquier Trimestre Financiero (que no sea en cualquier Fecha de Trimestre Financiero en que el Nivel de Colateralización no sea inferior al Nivel de Colateralización Requerido) cae por debajo del Nivel de Colateralización Mínimo, el Emisor deberá inmediatamente (y, en cualquier caso, a más tardar tres (3) días hábiles a partir de su ocurrencia) notificará los Tenedores de Bonos Sociales al respecto y, dentro de los quince (15) Días Hábiles a partir de su ocurrencia, subsanará dicha deficiencia mediante (x) la cesión o transferencia de conformidad con los documentos de las Garantías, Créditos Elegibles adicionales y cumplir con todos los Requisitos de Perfeccionamiento aplicables a los mismos para que el Emisor logre y mantenga el Nivel de Colateralización Requerido, y/o (y) deposite efectivo en el Fideicomiso de Garantía por un monto suficiente para remediar dicha deficiencia; sin embargo, si el Nivel de Colateralización cae por debajo del Nivel de Colateralización de Deficiencia, (a) no se aplicarán los períodos de notificación y cura descritos anteriormente, y (b) el Emisor, dentro de los dos (2) Días Hábiles posteriores a la ocurrencia de los mismos deberá, (1) curar dicha deficiencia cediendo o transfiriendo al Fiduciario, de acuerdo con el

- Fideicomiso de Garantía, Créditos Elegibles adicionales y cumpliendo con todos los Requisitos de Perfeccionamiento aplicables a los mismos y/o depositando efectivo en el Fideicomiso de Garantía por un monto suficiente para lograr y mantener el Nivel de Colateralización, y (2) notificar a los Tenedores de Bonos Sociales sobre la ocurrencia de dicha deficiencia, certificando en dicho aviso la forma en que se realizó la cura;
- Entregar a los Tenedores de Bonos Sociales un certificado sobre el Nivel de Colateralización (a) inmediatamente después de cualquier cura del Nivel de Colateralización, y (b) oportunamente a solicitud de los Tenedores de Bonos Sociales si ha ocurrido o continúa algún incumplimiento o evento de incumplimiento;
 - A solicitud de los Tenedores de Bonos Sociales, en caso de un incumplimiento bajo el presente Prospecto o bajo cualquier documento suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios, emitir las Notificaciones a los Deudores de los Créditos Elegibles cuyos Créditos Elegibles Transferidos comprenden una parte del Colateral que instruye a dichos deudores a pagar todos los montos adeudados en virtud de dichos Créditos Elegibles Transferidos al Fideicomiso de Garantía;
 - Defender, por cuenta del Emisor, el derecho, título, prioridad e interés de los Tenedores de Bonos Sociales y del Fiduciario en el Colateral.
- El Día Hábil siguiente a la Suscripción, informar al Fiduciario, que los Inversionistas Primarios que suscriben los bonos son los únicos Tenedores de Bonos Sociales, y por lo tanto los únicos beneficiarios del Fideicomiso de Garantía y en el mismo día remitir una copia de dicha notificación a los Inversionistas Primarios.
 - Entregar a los Inversionistas Primarios los estados financieros auditados y no auditados más recientes del Garante, en los términos fijados en la Sección 3 (*Obligaciones del Emisor para entregar información y notificar*).
 - Dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción, entregar por escrito a los Inversionistas Primarios, evidencia de la inscripción de los Bonos Sociales en la Bolsa de Valores de Colombia, y llevar a cabo todos los requerimientos de la Bolsa de Valores de Colombia o cualquier otra Autoridad en el proceso de inscripción.

5. Obligaciones de no hacer del Emisor:

A menos que se apruebe lo contrario por una mayoría de los Tenedores de Bonos Sociales en una Asamblea General de Tenedores de Bonos Sociales, el Emisor **NO** deberá:

- Realizar cualquier Pago Restringido, a menos que: (i) no haya ocurrido ni continúe ocurriendo un Evento de Incumplimiento, ni vaya a ocurrir un Evento de Incumplimiento, después de realizar el Pago Restringido; (ii) el Emisor está, y después de realizar el Pago Restringido continuará estando, en pleno cumplimiento con las obligaciones financieras con los Inversionistas Primarios; (iii) tal Pago Restringido relevante es realizado en el curso ordinario de los negocios bancarios; y (iv) en el caso de dividendos, distribuciones de Capital Accionario del Emisor (que

no sean dividendos o distribuciones pagaderas en acciones del Emisor) o cualquier pago de una deuda subordinada, dicho Pago Restringido sea realizado con los ingresos netos del Año Financiero en curso o bien con utilidades retenidas (excluyendo para estos efectos, cualesquiera montos que resulten de la revalorización de cualesquiera de los activos del Emisor).

- Crear, o permitir que exista cualquier Gravamen (que no sea un Gravamen Permitido) sobre cualquiera de sus Propiedades.
- Llevar a cabo o permitir cualquier fusión, consolidación, escisión o reorganización, a menos que: (i) el Emisor sea la entidad sobreviviente y se mantenga organizada como compañía de financiamiento; y (ii) inmediatamente antes o después de efectuar dicha transacción (considerando que cualquier obligación asumida por el Emisor como resultado de dichas transacciones, se tendrá como adquirida en el momento de celebración de la correspondiente transacción), no exista un Evento de Incumplimiento.
- Realizar cualquier transacción, incluyendo la compra, venta, alquiler, o intercambio de propiedades, o la prestación de cualquier servicio, con cualquier Afiliada, a menos que dicha transacción sea en términos de mercado que sean justos y razonables para el Emisor y a precio justo de mercado
- Cambiar la naturaleza o giro de sus negocios o involucrarse en alguna línea de negocios no permitida según la Regulación Bancaria, o permitir que sus Autorizaciones para operar como compañía de financiamiento en Colombia venzan o sean revocadas, suspendidas o canceladas.
- Cambiar su Año Financiero, o realizar o permitir cualquier cambio en las políticas de contabilidad o prácticas de presentación de informes, excepto según sea requerido para cumplir con los Principios Contables o la Ley Aplicable.
- Participar en o involucrarse en cualquier actividad incluida en la lista de actividades excluidas que se defina en otro acuerdo o documento suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios.
- Estar incluido en cualquier lista de sanciones internacionalmente reconocida o cualquiera que sea de un Inversionista Primario, de acuerdo con algún otro acuerdo o documento suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios.
- No cumplir con cualquier obligación ambiental o social contenida en algún otro acuerdo o documento suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios.
- Garantizar la Deuda de cualquier Persona por fuera del curso ordinario de los negocios y la Ley aplicable.
- Vender, transferir, o de cualquier otra manera disponer de, o permitir a cualquiera de sus subsidiarias vender, transferir, o de cualquier otra manera disponer de, cualesquiera de sus respectivas Propiedades, distinta a cualquier venta que se realice en el curso ordinario de los negocios bancarios y que no exceda ya sea en una o más transacciones, un monto igual al equivalente al cinco por ciento (5%) del

total de Activos del Emisor según conste en los estados financieros anuales auditados de dicha Persona más recientemente entregados a los Inversionistas Primarios. Lo anterior con excepción de la transferencia de activos en procesos de titularización que se realicen en condiciones de mercado.

- Con excepción del Aviso de Oferta Pública, emitir, o permitir que cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas emita, cualquier comunicado de prensa u otras comunicaciones directa o indirectamente, o llevar a cabo cualquier conferencia de prensa relacionada con las transacciones contempladas con los Inversionistas Primarios.
- Permitir que ocurra un Cambio de Control sin el consentimiento previo y por escrito de los Inversionistas Primarios.
- Realizar una Transacción no Autorizada de Acciones.

6. Eventos de Incumplimiento.

Ante la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento y la aceleración de la exigibilidad del pago del capital y los intereses de los Bonos Sociales, el Emisor, en caso de que los Tenedores de Bonos Sociales decidan usar el derecho a exigir el pago inmediato de los Bonos Sociales, pagará a los Tenedores de Bonos Sociales cualquier costo, gasto o pérdida (incluido el costo de oportunidad) en la que incurran los Tenedores de Bonos Sociales como consecuencia de dicho tal situación.

Serán Eventos de Incumplimiento los siguientes:

- Incumplimiento en el pago o en la ejecución de obligaciones:
 - El Emisor no cumpla con su obligación de pagar, cuando sea exigible (a) cualquier obligación, incluyendo el pago de capital de, o intereses sobre, los Bonos Sociales, o (b) cualquier crédito u otra obligación adquirida por el Emisor con algún Inversionista Primario (que no sea proveniente de los Bonos Sociales) o de cualquier obligación de reembolso relacionada a una garantía otorgada por el Emisor en beneficio de un Tenedor de Bonos Sociales.
 - El Emisor no cumpla u observe cualquier término, obligación o acuerdo contenido en (i) la Sección 4, en cuanto a (a) el uso de los fondos de la Emisión; (b) el mantenimiento de su existencia corporativa; (c) el mantenimiento de la categoría preferente de las Obligaciones, directas, no subordinadas e incondicionales; y (d) cumplimiento de las Disposiciones Ambientales y Sociales; (ii) las obligaciones financieras que tenga el Emisor con los Inversionistas Primarios; (iii) la Sección 5 (Obligaciones de No Hacer); y (iii) obligaciones relativas a Notificaciones, contenidas en la Sección 3 (Obligaciones del Emisor para entregar información y notificar).
 - El Emisor no cumpla u observe cualquier término, obligación o acuerdo contenido el presente Prospecto o en cualquier documento suscrito con los Inversionistas Primarios. En el entendido que, si dicho incumplimiento fuera susceptible de ser subsanado, dicho incumplimiento continúe por un período

- de treinta (30) días después de lo que ocurra antes entre (a) la notificación de tal incumplimiento de obligaciones a los Inversionistas Primarios, o (b) la fecha en la que el Emisor tenga conocimiento, o deba haber tenido conocimiento, de tal incumplimiento; en el entendido además que, para evitar cualquier duda, no aplicará periodo de cura alguno si en la opinión de los Inversionistas Primarios, dicho incumplimiento ha tenido o puede razonablemente esperarse que tenga un Efecto Material Adverso.
- Si el Garante no cumple con (i) cualquiera de sus obligaciones bajo cualquier Garantía, cualquier documento suscrito con los Inversionistas Primarios o cualquier documento suscrito a favor de los Tenedores de Bonos Sociales, o (ii) cualquier obligación a favor de los Tenedores de Bonos Sociales bajo cualquier otro documento.
 - Cualesquiera de los documentos relacionados con la Emisión, incluyendo cualquier documento suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios, o sus términos materiales (a) sean revocados, rescindidos, pierdan validez o cesen de estar en vigor, de ser efectivos, exigibles o ejecutables, (b) se vuelvan ilegales, (c) sean repudiados por cualquier parte de los mismos, o (d) su legalidad, validez, exigibilidad o ejecutabilidad sea cuestionada, atacada o impugnada por cualquier Persona.
 - Cualquier otra causal que sea pactada entre el Emisor y los Inversionistas Primarios, que le permita a dichos Inversionistas Primarios cobrar de forma anticipada la totalidad de los montos pendientes de pago bajo los Bonos Sociales.
- (i) El Emisor o sus Afiliadas no pagan cualquier Deuda (distinta a las obligaciones bajo el presente Prospecto) o no cumple con sus obligaciones cuando estas sean exigibles o como sea requerido bajo cualquier acuerdo con respecto al cual existe un saldo de Deuda pendiente de pago (distinta a las obligaciones bajo el presente Prospecto), y tal incumplimiento continúa luego del transcurso del periodo de gracia aplicable o (ii) cualquier Deuda del Emisor (distinta a las obligaciones bajo el presente Prospecto) es acelerada, debe ser prepagada obligatoriamente o amortizada, o se vuelve exigible, antes de su fecha de vencimiento, o se exige el pago a la vista.
 - Cualquier declaración otorgada por el Emisor en cualquiera de los documentos relacionados con la Emisión o cualquier documento suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios de conformidad con los mismos, era o es incorrecta o la misma inducía al error en cualquier aspecto significativo cuando fue otorgada, o se estimó otorgada (distinta a cualquier declaración que ya estaba condicionada con materialidad, en cuyo caso, se considera que dicha declaración era o es incorrecta o que la misma inducía al error en cualquier aspecto cuando fue otorgada, o se estimó otorgada).
 - Cualquier Autoridad: (i) condene, nacionalice, confisque, intervenga o de cualquier otra manera expropie o asuma el control de la totalidad o de una parte importante de las Propiedades del Emisor o de su Capital Accionario, o inicie un procedimiento para la consecución de lo anterior; o (ii) tome cualquier acción que pueda causar la disolución del Emisor, o evitar que el Emisor pueda llevar a cabo la totalidad o una

parte importante de sus negocios, o limite la habilidad del Emisor de cumplir las obligaciones aquí adquiridas.

- Ocurre un Evento de Insolvencia del Emisor.
- (i) Se imponga o ejecute un embargo u otra medida similar sobre cualesquiera de las Propiedades del Emisor, o (ii) se dicte una sentencia, orden o laudo arbitral definitivos en contra del Emisor o cualquiera de sus Propiedades, y tal sentencia, orden o laudo arbitral es por un monto mayor al equivalente de cuatro millones de Dólares (USD\$4.000.000).
- Cualquier autorización relevante deje de estar vigente y de surtir plenamente sus efectos legales y no sea restablecida dentro de un período de veinte (20) días después de la pérdida de su vigencia.
- Ocurre cualquier evento o que exista cualquier circunstancia que, en la opinión de los Tenedores de Bonos Sociales, haya tenido o se pueda esperar razonablemente que tenga, un Efecto Material Adverso.
- Cualquier Autoridad colombiana declare cualquier retraso de pagos general, negativa de pago o de reconocimiento de una obligación de pago, o repudio u otra acción (anunciada formalmente o no), la cual en dicho caso (i) se relacione con sus deudas o deudas en general o cualquier categoría de deudas y que de acuerdo con sus términos no deban ser pagadas o (ii) prevenga la disponibilidad de divisas para que el Emisor cumpla con sus obligaciones materiales derivadas de este Prospecto, cualquiera de los documentos relacionados con la Emisión o cualquier documento suscrito entre el Emisor y los Inversionistas Primarios.
- El Emisor cese de llevar a cabo las actividades de su negocio por más de treinta (30) días consecutivos.
- (i) los Tenedores de Bonos Sociales dejen de mantener para su beneficio e interés exclusivo una garantía perfeccionada, válida y de primer orden de prelación o prioridad en los Bonos Sociales o (ii) cualquier Garantía o cualquiera de sus disposiciones: (a) deja de estar en plena vigencia y efecto o cesa proporcionar la garantía prevista, en cada caso, sin el consentimiento de los Tenedores de Bonos Sociales; (b) se vuelve ilegal o se declara nula; o (c) es repudiada, o su validez o exigibilidad es impugnada por cualquier Persona y, siempre que dicho repudio o impugnación no tenga efecto, dicho repudio o impugnación continúen por un período de al menos treinta (30) días.
- (i) El Nivel de Colateralización es menor que el Nivel de Colateralización Requerido en cualquier Fecha de Trimestre Financiero o (ii) el Nivel de Colateralización es menor que el Nivel de Colateralización Mínimo en cualquier día en cualquier Trimestre Financiero (que no sea una Fecha de Trimestre Financiero) y el Emisor no cura dicho incumplimiento durante el período de cura aplicable establecido en la Sección 4.
- Se presente cualquier cambio en la ley que haga ilegal la tenencia de los Bonos Sociales por parte de los Tenedores de Bonos Sociales.

IV. CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN.

1. Plazo para realizar la Oferta de los valores y Vigencia de la Oferta.

El Plazo para realizar la Oferta es de seis (6) meses contados a partir del Día Hábil siguiente al día en que queda autorizada la Oferta Pública de los Bonos Sociales, según lo determinado en el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010.

La Vigencia de la Oferta será fijada por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública, plazo durante la cual el Emisor podrá colocar los Bonos Sociales ofrecidos en dicho Aviso de Oferta Pública.

El plazo de colocación de los Bonos Sociales será el establecido en el Aviso de Oferta Pública.

En ningún caso la Vigencia de la Oferta se extenderá más allá del Plazo para realizar la Oferta de la Emisión.

2. Medios a través de los cuales se formulará la Oferta.

El Aviso de Oferta Pública será enviado por el Emisor a los Inversionistas Calificados interesados que determine el Emisor, a través de los medios acordados con ellos. En el Aviso de Oferta Pública se ofrecerán los Bonos Sociales y se incluirán las características de la Emisión de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 5.2.3.1.12 del Decreto 2555 de 2010.

Igualmente, cualquier información referente a la Emisión que el Emisor o la SFC consideren deban conocer los Destinatarios de la Oferta se dará a conocer a través del mecanismo de información relevante en la página web de la SFC (www.superfinanciera.gov.co). Esta información también estará disponible en la página web del Emisor (www.lahipotecaria.com/colombia/).

3. Mecanismos de Colocación y Adjudicación de los Bonos Sociales.

El mecanismo de adjudicación de los Bonos Sociales será el de Demanda en Firme y la adjudicación de los Bonos Sociales se hará por orden de llegada de las demandas, verificando previamente que ellas cumplen las condiciones señaladas en el Aviso de Oferta Pública.

Las demandas se entenderán en firme por el solo hecho de haberlas presentado, entendiéndose esto como el acto de haberlas enviado y que hayan sido recibidas por el Emisor.

La colocación de los Bonos Sociales se adelantará bajo la modalidad de colocación al mejor esfuerzo.

El Día Hábil anterior a la Emisión se publicará un Aviso de Oferta Pública que contendrá, entre otras, la siguiente información:

- Hora de apertura y cierre para recibir las demandas.

- El medio para realizar las demandas con indicación del lugar al cual deben ser dirigidas.
- El lugar de suscripción.
- El mecanismo de adjudicación.

Las demandas de bonos serán recibidas en horarios ordinarios de atención al público (8:00a.m. a 12:00m), a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública.

La comunicación escrita deberá permitir la constancia de la fecha y hora de recepción de las demandas. El revisor fiscal del Emisor deberá estar presente durante la recepción de las demandas y durante el proceso de adjudicación a efecto de certificar el cumplimiento de los requisitos del mismo.

El Emisor dará respuesta a las demandas de Bonos Sociales, mediante aviso enviado por correo electrónico, al cierre del proceso el mismo día en el cual se los potenciales Inversionistas hayan realizado sus demandas, indicando si la demanda llena los requisitos y si el orden de llegada da lugar a la adjudicación de Bonos Sociales. Una vez realizada la adjudicación de los Bonos Sociales, el Auditor suscribirá una certificación con destino a la Superintendencia Financiera de Colombia en la que certifique su presencia en el proceso de adjudicación y el resultado del mismo, que deberá ser enviada por el Emisor a dicha Superintendencia, a más tardar el mismo día en el cual se realice la adjudicación de los Bonos Sociales.

En el supuesto en que la demanda de Bonos Sociales exceda el monto de la oferta, serán rechazadas total o parcialmente las demandas que excedan el número de Bonos Sociales ofrecidos. En caso de rechazo parcial de una demanda, el interesado podrá retirar la demanda, siempre que la haya condicionado a la adjudicación de un número mínimo de Bonos Sociales.

El (los) Inversionista(s) favorecido(s) deberá(n) pagar al Emisor mediante transferencia electrónica, el valor de los Bonos Sociales adjudicados, el mismo día a aquel en cual se le(s) comunique la adjudicación. Este mismo día el Emisor entregará al Tenedor del Bono Social el título valor que representa el Bono Social.

La suscripción de los Bonos Sociales tendrá lugar en las oficinas del Emisor.

Los Bonos Sociales tendrán mercado secundario entre Inversionistas Profesionales.

Criterios de rechazo o eliminación: las demandas podrán ser objeto de rechazo o eliminación de conformidad con los siguientes criterios:

- Por mínimo y múltiplo: Cuando la demanda no cumpla con los mínimos y múltiplos establecidos de cantidad mínima de demanda o inversión mínima antes definidos.
- Por horario: Cuando la demanda se presente por fuera del horario y fecha establecida para la presentación de las demandas.
- Por cualquier otra razón que impida tener certeza de la demanda presentada.

V. DEL EMISOR

1. Razón social

La razón social de la Compañía es La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. y fue constituida mediante Escritura Pública No. 3697 del cuatro 4 de junio de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C., con matrícula mercantil No. 02331897 de la Cámara de Comercio de Bogotá.

2. Domicilio social principal y dirección de las oficinas principales del Emisor

La Compañía tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., en la carrera 13 No. 93-40, Oficina 210.

3. Inspección y vigilancia sobre el Emisor o legislación especial que le sea aplicable

La Compañía, dada su naturaleza de establecimiento de crédito, se encuentra sometida a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

4. Objeto social de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.

La Compañía tiene por objeto social el ejercicio de todas las actividades legalmente permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las normas que lo adicionen, modifiquen, sustituyan y deroguen.

En el desarrollo de las mismas, podrá actuar como operadora u originadora de Créditos Hipotecarios para la adquisición de vivienda, bienes o servicios por empleados y pensionados a través de la modalidad de libranza o descuento directo y de créditos de libre destinación sin garantía real y celebrar, ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que rigen para cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan una relación de medio a fin con las actividades principales de su objeto social, y que sean necesarias o convenientes para la obtención de los fines que persigue esta Compañía, empleando para dicho efecto diferentes canales, tales como oficinas, corresponsales no bancarios, cajeros automáticos (ATM) POS (incluye PIN Pad), internet y dispositivos móviles, en condiciones de seguridad y calidad acordes con las normas vigentes.

La Compañía también desarrollará sus actividades de conformidad con las funciones sociales y ecológicas que la Constitución Política asigna a la empresa y a la propiedad.

5. Situación legal

La Compañía no se encuentra disuelta y su término de duración se extiende hasta el trece (13) de junio del año dos mil ciento trece (2113), pudiéndose disolver de manera anticipada por decisión de la Asamblea General de Accionistas, o por la ocurrencia de alguno de los eventos consagrados en el artículo 457 del Código de Comercio o en sus estatutos sociales.

6. Reformas estatutarias

Los estatutos de la Compañía no han sido reformados desde su constitución.

7. Situación de control de la Compañía

La sociedad Grupo ASSA S.A. ejerce situación de control indirecta de la Compañía a través de sus filiales la Compañía Holding y Banco La Hipotecaria S.A. Esta situación se encuentra debidamente registrada ante el registro mercantil.

8. Composición accionaria

La composición accionaria del Emisor, al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), es la siguiente:

Nombre del Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Banco La Hipotecaria S.A.	31,618,767	94.99%
Online Systems S.A.	416,737	1.25%
Securitization and Investment Advisors Inc.	416,737	1.25%
La Hipotecaria S.A. de C.V.	416,737	1.25%
La Hipotecaria (Holding) Inc.	416,737	1.25%
Total	33,285,715	100.0000%

9. Estructura organizacional

Para los fines de su dirección y administración, el Emisor, tiene los siguientes órganos y funcionarios:

1. La asamblea general de accionistas.
2. La Junta Directiva.
3. El gerente general.

Cada uno de estos órganos y funcionarios, ejercerá las funciones y atribuciones que se determinan en los estatutos sociales de la Compañía, con arreglo a las disposiciones allí expresadas y a las normas legales vigentes.

El siguiente es el Organigrama de la Compañía:

10. La asamblea general de accionistas.

Está constituida por los accionistas o sus representantes, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en la Ley y en los estatutos. Todo accionista tendrá derecho a asistir a las reuniones de la asamblea general de accionistas con voz y voto. Cada acción dará derecho a un voto en la asamblea general de accionistas.

11. Personas que ejercen la revisoría fiscal

La revisoría fiscal del Emisor, la ejerce la sociedad KPMG Ltda. Para el desarrollo de las funciones que les compete, la firma designó a las siguientes personas naturales como revisores fiscales principal y suplente:

- Principal: Jizeth Katherine Ávila Peña.
- Suplente: Jhoana Julied Devia Vargas

12. Junta Directiva

Está integrada por siete (7) miembros principales, todos con suficiente trayectoria profesional, formación académica y experiencia, para el mejor desarrollo de sus funciones. Tres (3) de los miembros son independientes. Los miembros de la Junta Directiva no tendrán suplentes.

Nombre	Calidad
John David Rauschkolb	Principal
Boris Iván Oduber Burilo	Principal
Giselle Maureen Pinel de Tejeira	Principal
Luis Fernando Guzmán Ortiz	Principal
Francisco Javier Conto Díaz del Castillo (independiente)	Principal
Ana María Ochoa Sampedro (independiente)	Principal
Carolina Lozano Ostos (independiente)	Principal

Giselle de Tejeira. – Presidente

Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtuvo una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inició su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajando en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se unió al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore.

En el año 2000 se incorporó a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Actualmente es Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas del Grupo de La Hipotecaria.

Boris Oduber B. – Director – Secretario

Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inició su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones y Soporte de Negocio.

John D. Rauschkolb – Director

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Ángeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente es Gerente General del Grupo de La Hipotecaria.

Luis Fernando Guzmán Ortiz – Director – Representante Legal y Gerente General

Abogado egresado de la Universidad Externado de Colombia, con especialización en Derecho Tributario de la Universidad Colegio Mayor del Rosario. Tiene amplia experiencia en el sector financiero, con énfasis y aplicación en el sector fiduciario con más de 12 años de experiencia en el mismo; se ha desempeñado como Ejecutivo Jurídico, Oficial de Cumplimiento y Presidente de Alianza Fiduciaria S.A. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de las operaciones en Colombia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A.

Francisco Javier Conto Díaz del Castillo –Director (independiente)

Egresado de Doctor en Economía de la Universidad del Rosario, Bogotá, Colombia (1978). Obtuvo su título de Postgrado en Finanzas Privadas, de la Universidad del Rosario en Bogotá, Colombia (1983). Posteriormente obtuvo un Diplomado en Top Management de Adén Business School, Harvard University, Panamá, Panamá (2007). Inició su carrera profesional en Citibank, N.A. Bogotá Colombia (1979-1995), donde fungió como Ejecutivo

de Cuenta, Jefe de Unidad del Grupo Corporativo Local y Multinacional, Jefe del Sector Público y del Sector Financiero, Gerente de Productos Crediticios y Jefe del Grupo Corporativo. Luego, laboró en Citibank, N.A. New York, Estados Unidos (1995-1997), donde fue representante de países en vías de desarrollo en el comité de rediseño del Proceso de Crédito Corporativo. Posteriormente, se trasladó a Citibank, N.A., Panamá, Panamá (1997-2009), donde fue Gerente General y Oficial de Crédito Senior, para Panamá, Honduras y Nicaragua. Actualmente, es Fundador y Presidente de la compañía consultora FC & Asociados, S.A., Panamá, Panamá. Ha formado parte de las juntas directivas de diversas asociaciones e instituciones financieras. Adicionalmente, es miembro de las juntas directivas de Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Multibank (Panamá), y Ricardo Pérez, S.A. (Panamá).

Ana María Ochoa – Directora (independiente)

Abogada titulada, egresada del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario (Universidad del Rosario) 1986, con trabajo de tesis calificado con méritos. También obtuvo Diploma en Seguros Generales, otorgado por el Instituto Nacional de Seguros, 1991. Inició su carrera profesional como Abogada junior y posteriormente senior de la firma Preciado Peña y Asociados, (tercer año de carrera-1987). Posteriormente laboró en distintas posiciones como Abogada de la Vicepresidencia Jurídica de FASECOLDA, - Unión de Aseguradores Colombianos, redactora del Boletín Jurídico y del boletín del SOAT para dicha Entidad (1987-1989), Secretaria General de la Universidad del Rosario, (1989-1991), Secretaria Privada del primer Fiscal General de la Nación (1991-1994), Directora de la Fundación Latino de Colombia, dedicada a estudios de integración regional y de servicios financieros con Venezuela, (1994-1995), Gerente, Secretaria General y Abogada de la firma de abogados Rodríguez Azuero Asociados (1995 a 1999), Sub directora del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (1999-2001), Directora del Centro de Investigación de Pavimentos (2010-2012), Directora Ejecutiva de la Asociación de Productores de y Pavimentadores Asfálticos de Colombia – ASOPAC (2001-2010), y en varios períodos, Profesora Adjunta a la Cátedra de Sociedades Comerciales en la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario. Actualmente es Abogada de Santiago Jaramillo Villamizar y Asociados, desde octubre de 2012.

Carolina Lozano – Directora (independiente)

Abogada titulada, egresada de la Universidad Javeriana. Durante 20 años trabajó en la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. filial del Banco de Bogotá. En esta compañía ocupó varios cargos a lo largo de su trayectoria y el último de ellos fue como Vicepresidente Comercial de Negocios Fiduciarios. A finales del año 2019 empezó a laborar de forma independiente asesorando varias empresas de la industria financiera y de la construcción, en temas relacionados con el sector fiduciario e inmobiliario.

Son las funciones más importantes de la Junta Directiva, además de las determinadas por la ley, las siguientes:

- Nombrar al presidente y vicepresidente de la Junta Directiva al inicio de cada periodo.
- Nombrar y remover libremente al gerente general de la Compañía.
- Nombrar y remover a los representantes legales suplentes de la Compañía.

- Participar activamente en la planeación estratégica de la Compañía, aprobarla junto con el presupuesto anual de ingresos y gastos, y efectuar seguimiento, para determinar las necesidades de redireccionamiento estratégico.
- Fijar y modificar las políticas contables, de acuerdo con la normatividad contable aplicable.
- Definir las políticas para el diseño e implementación de los sistemas de administración de riesgo de la Compañía y adoptar las medidas necesarias para fortalecerlo en aquellos aspectos que así lo requieran.
- Instruir y establecer políticas de gobierno corporativo y control interno, velar por su actualización y presentarlos a la asamblea de accionistas para su conocimiento.
- Diseñar políticas y estándares para garantizar la seguridad, calidad y efectividad de la tecnología en la prestación de los servicios.
- Determinar la estructura organizacional de la Compañía que permita soportar el alcance del sistema de control interno, definiendo claramente los niveles de autoridad y responsabilidad.
- Aprobar el manual para el control y prevención del lavado de activos, los manuales de riesgos, el código de buen gobierno corporativo, el código de ética y conducta, el manual de control interno, y demás manuales necesarios para el cumplimiento de la ley.
- Tutelar y controlar que se respeten los derechos de los accionistas y se les dé un tratamiento equitativo.
- Controlar y evaluar la gestión de los administradores y de la alta dirección entendiendo por ella el gerente general y los funcionarios del grado inmediatamente inferior.
- Establecer mecanismos de evaluación formal de la gestión de los administradores y sistemas de remuneración y compensación atados al cumplimiento de objetivos de largo plazo y los niveles de riesgo, y evaluar anualmente los resultados que arroje el estudio realizada por el comité de gobierno corporativo con base en tales mecanismos.
- Considerar y analizar los balances mensuales, así como el balance general de fin de ejercicio y el respectivo proyecto de distribución de utilidades, previa consideración de éstos últimos del comité de auditoría.
- Delegar en el gerente general las funciones que estime convenientes que no le sean privativas y autorizar al gerente general para delegar en otros empleados las funciones a él encomendadas.

- Convocar a la asamblea general de accionistas a reuniones ordinarias cuando no lo haga oportunamente el gerente general, y a reuniones extraordinarias directamente o a solicitud de dos (2) de sus miembros principales.
- Impartir al gerente general las instrucciones, orientaciones y órdenes que juzgue convenientes.
- Presentar a la asamblea general de accionistas, los informes que ordene la ley.
- Presentar a la asamblea general de accionistas el código de buen gobierno corporativo, para su conocimiento.
- Presentar a la asamblea general de accionistas, en unión con el Gerente General de la Compañía, el balance de cada Año Financiero, el informe sobre el estado económico y financiero, los demás informes anexos de que trata el artículo 446 del Código de Comercio y los que ordene la ley.
- Determinar las partidas que deseen llevar a fondos especiales.
- Autorizar la apertura de sucursales y agencias.
- Autorizar la operación a través de corresponsales y establecer las políticas y los procedimientos para la selección, vinculación, capacitación, acompañamiento, y desvinculación de los corresponsales contratados para la prestación de los servicios autorizados.
- Aprobar el respectivo reglamento de emisión y suscripción de acciones.
- Autorizar la emisión de bonos, señalando las condiciones pertinentes de acuerdo con la ley.
- Aprobar el prospecto de Emisión de bonos, titularizaciones u otros papeles de deuda, autorizados por la ley, señalando su monto, Valor Nominal, Tasa de Interés, lugar y forma de pago, sistema de amortización y demás condiciones de la Emisión, observando las normas legales aplicables, de acuerdo con lo autorizado por la asamblea general de accionistas.
- Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la asamblea general de accionistas y Servir de órgano consultivo del gerente general de la Compañía.
- Adoptar las medidas que estime necesarias para garantizar el cumplimiento del conjunto de políticas, procedimientos, y mecanismos de gobierno corporativo y control interno.
- Adoptar el reglamento de los comités estatutarios y de los que sean necesarios para que la entidad realice su objeto social y alcance sus objetivos, así como designar a sus miembros cuando no sean designados por los estatutos o el código de buen gobierno corporativo.
- Expedir las reglamentaciones internas de la sociedad que considere convenientes.

- Fijar las cuantías máximas dentro de las cuales el gerente general de la Compañía o por delegación suya los funcionarios tendrán atribuciones para celebrar contratos y ejecutar actos dentro del giro ordinario de los negocios de la entidad sin autorización previa de la Junta Directiva o de los órganos que esta señale en un acto de delegación.
- Nombrar y remover al secretario general.
- Nombrar y remover al oficial de cumplimiento.
- Nombrar y remover al auditor interno.
- Autorizar las inversiones de capital de la Compañía de conformidad con las disposiciones legales.
- Considerar las propuestas que presenten un número plural de accionistas que represente, cuando menos, el cinco por ciento (5%) de las acciones suscritas, y responder por escrito respecto de las mismas, indicando claramente las razones que motivaron las decisiones.
- Aprobar su reglamento interno de funcionamiento.
- Las demás que señale la ley o los estatutos sociales.

13. Aspectos relacionados con la actividad del Emisor; producción e ingresos operacionales.

Es un establecimiento de crédito, especialista en Créditos Hipotecarios, autorizada y supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Para comercializar sus créditos y obtener Clientes prospectos, el Emisor ha utilizado cuatro estrategias o canales principales: a) ha establecido enlaces con los constructores de viviendas, b) ha realizado convenios o acuerdos con empresas del medio, c) ha fomentado activamente referidos o prospectos por parte de Clientes ya existentes y d) mercado natural, a través de mercadeo directo y mercadeo masivo.

Al treinta (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), el Emisor reportó ingresos totales por COP \$27.182.472.000 versus pérdidas por deterioro y gastos totales de COP\$25.554.436.000 Esta relación de ingresos, pérdidas y gastos genera una ganancia antes del impuesto sobre la renta de COP\$1.628.036 que al aplicarle el Impuesto sobre la renta se mantiene en COP\$1.628.036.

(Cifras en miles de \$COP)

Detalle	31-dic-19
Ingresos por intereses	\$24.021.916
Gastos por intereses y similares	-\$11.218.468
Ingreso neto de intereses	\$12.803.448

Pérdida por deterioro otras cuentas por cobrar	-\$4.963.340
Ingreso neto por comisiones y honorarios	\$587.385
Otros ingresos	\$2.573.171
Costos financieros	-\$332.096
Otros gastos operacionales	-\$9.040.532
Utilidad antes del impuesto sobre la Renta	\$1.628.036
Gasto de impuesto sobre la renta	-
Utilidad Neta	\$1.628.036

Al treinta (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), el Emisor reportó cartera de Créditos Hipotecarios de ciento noventa mil setecientos ocho millones ochocientos setenta y seis mil Pesos (COP\$190.708.876) y cartera de créditos de consumo de cincuenta y nueve mil quinientos noventa y tres millones setecientos noventa y un mil Pesos (COP\$59.593.791), totalizando un total de cartera en libros de doscientos cincuenta mil trescientos dos millones seiscientos sesenta y siete mil Pesos (COP\$250.302.667), compuesta por un número total de cuatro mil setecientos sesenta y cinco (4.765) créditos.

(Cifras en miles de \$COP)

Detalle de Cartera	31-dic.-19	31-dic.-18	31-dic.-17	31-dic.-16
Créditos de consumo en libros	\$59.593.791	\$40.439.206	\$22.346.988	\$15.983.639
Créditos hipotecarios en libros	\$190.708.876	\$143.068.273	\$121.783.734	\$114.634.322
Total en libros - Colombia	\$250.302.667	\$183.507.479	\$144.130.722	\$130.617.961
Número de créditos de consumo	1,959	1,365	929	729
Número de créditos hipotecarios	2,806	2,111	1,603	1,363
Total en créditos	4,765	3,476	2,532	2,092

14. Información financiera

14.1. Capital social

Mediante Resolución N°.0942 del veintidós (22) de mayo de dos mil trece (2013), la SFC autoriza la constitución de La Hipotecaria, con un capital autorizado de \$30.400.000.000 y un capital suscrito y pagado de \$27.000.000.000, correspondientes a 27 millones de acciones de Valor Nominal de mil Pesos cada una.

Al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) el patrimonio del Emisores es como sigue:

(Cifras en miles de \$COP)

Patrimonio	31-dic-19
Capital Pagado	33.285.715
Prima en colocación de acciones	37.714.290
Otros resultados integrales	327.200
Resultados del periodo	1.628.036
Resultados acumulados	-6.511.299

Total Patrimonio	66.443.942
-------------------------	-------------------

14.2. Activos del Emisor

A continuación, se relacionan los activos del Emisor:

(Cifras en miles de \$COP)

Activos	31-dic-19
Disponible	15.977.680
Activos financieros de inversión	16.182.553
Cartera de Créditos	242.986.695
Cuentas por cobrar	277.165
Propiedad y equipo	755.075
Otros activos	4.806.096
Total activos	280.985.264

14.3. Liquidez

Al analizar la liquidez del Emisor, es importante mencionar que el principal objetivo del Emisor es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales.

El Emisor cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias, las cuales al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), reflejan los siguientes saldos.

Bancos	Monto original	Al 31-dic-19
Bancolombia, S.A.	20.000.000.000	18.499.999.998
Banco GNB Sudameris S.A.	30.000.000.000	30.000.000.000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.	12.006.999.999	12.006.999.999
Banco de Bogotá S.A.	10.000.000.000	9.000.000.000
Banco Itaú CorpBanca Colombia S.A.	6.000.000.000	6.000.000.000
Banco de Occidente S.A.	8.000.000.000	8.000.000.000
Banco Davivienda S.A.	8.000.000.000	8.000.000.000
Total	94.006.999.999	91.506.999.997

14.4. Estados financieros e informes de gestión.

Adjunto como Anexo F a este Prospecto de Información encontrará los estados financieros interinos al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) del Emisor, junto con su informe de gestión

VI. FACTORES DE RIESGO

1. Generalidades

El Emisor es consciente que se pueden presentar factores externos que puedan afectar el nivel de riesgo asociado a la inversión, tal como un deterioro sostenido de la economía del país que conlleve una situación de alto desempleo y baja productividad interna que necesariamente afectaría los niveles de morosidad de la cartera objetivo de la Emisión.

Su actividad principal es la de fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Para el desarrollo de esta actividad, es necesaria la captación y colocación de recursos a través de operaciones activas de crédito, a través de operaciones de tesorería, así como de cualquier otra operación debidamente autorizada. Por lo anterior, su operatividad está expuesta a diversos riesgos, tales como: riesgos de mercado (SARM), riesgos de liquidez (SARL), riesgos operativos (SARO), riesgos crediticios (SARC), riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), entre otros.

La Junta Directiva del Emisor ha implementado diversas políticas y procedimientos para la administración de los riesgos, debidamente alineados con los planes estratégicos de la Compañía, para identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos asociados al desarrollo de las actividades propias de su objeto social y así mantenerlos en los límites tolerables.

Todas las políticas, procedimientos y demás reglamentación interna, al igual que el conjunto de normativas emitidas por las Autoridades competentes, son de obligatorio cumplimiento para todos los colaboradores y Partes Relacionadas al Emisor en el ejercicio de sus derechos, deberes y funciones.

En el año dos mil catorce (2014) la firma calificador de riesgo Fitch Ratings, otorgó al Emisor la calificación de deuda en el largo plazo de "AA+". El 28 de febrero de 2020, Fitch Ratings afirmó las calificaciones nacionales de riesgo de largo y corto plazo de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. en 'AA+(col)' y 'F1+(col)', respectivamente y revisó la perspectiva de la calificación de largo plazo a Negativa. La revisión de la Perspectiva a Negativa sigue la misma acción tomada sobre su accionista en última instancia, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), por la agencia el 18 de febrero de 2020, debido a una revisión en la misma dirección de la calificación del soberano panameño.

2. Riesgos de la Oferta

El repago del capital e intereses de los Bonos Sociales provendrá de los recursos financieros generales del Emisor, pero no se constituirá un fondo de redención.

Los Valores de la presente Emisión se caracterizan por ser instrumentos de mediano plazo, mientras que los fondos recaudados se invierten mayormente a largo plazo. Esta situación crea una asimetría entre los flujos de caja para la realización del repago de los préstamos otorgados y los flujos de caja necesarios para honrar los vencimientos de los Bonos Sociales, introduciendo un riesgo de liquidez y de Tasas de Interés.

El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por los Bonos Sociales y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos Sociales, ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las Autoridades nacionales.

El Fideicomiso de Garantía y la Fianza Solidaria están constituidos fuera de la República de Colombia y no están sujetos a las leyes colombianas.

3. Riesgo de mercado

El Emisor está sujeto al riesgo sistémico que afecta el clima de negocios en Colombia, como todas las demás entidades del sistema financiero. El riesgo sistémico se entiende como aquel derivado, entre otros, de los siguientes factores: (i) cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y micro-económicas y de estabilidad política del país, en el régimen regulatorio del sistema financiero en general y en las decisiones y fallos jurisprudenciales relacionados con el sector; y (ii) eventos no previstos o no previsible en el comportamiento del sector financiero, sobre los cuales el Emisor no tiene control directa o indirectamente, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material las entidades financieras, entre esas al Emisor, y que impacten por lo tanto los pagos de deuda, o la operatividad de la Compañía.

El Emisor ha adoptado de manera temporal el modelo estándar establecido por la SFC, mientras adquiere la experiencia y la base de datos necesaria para implementar un nuevo programa de manejo de riesgos, y por lo tanto calcula el valor a riesgo (VaR) de conformidad con la metodología establecida en la Circular Básica Financiera y Contable (Circular Externa 100 de 1995), Capítulo XXI, de la SFC, relacionada con las “Reglas Relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Mercado”, el cual es usado para realizar el cálculo del índice de solvencia de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 2555, particularmente para el requerimiento de capital establecido por dicho organismo de control.

Para reglamentar lo anterior, el Emisor ha desarrollado e implementado manuales de procedimientos que formalizan los parámetros mínimos de la sociedad, en el diseño, adopción e implementación del Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), con el propósito de identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de mercado al que están expuestas en el desarrollo de sus operaciones autorizadas, incluidas las de tesorería, atendiendo su estructura y tamaño.

4. Riesgos de crédito

Otro de los riesgos a los que estará expuesto el Emisor es el riesgo de crédito, debido a que su actividad principal es la colocación de créditos para la adquisición de vivienda y créditos de consumo para los hogares que se les apruebe crédito para la adquisición de vivienda. Por lo anterior, el Emisor implementó el Sistema de Administración de Riesgo Crediticio (SARC), que incluye los lineamientos de la operación crediticia en materia de políticas, procesos y metodología, bajo los cuales debe operar el Emisor, al momento de otorgar préstamos, aceptar y administrar las garantía, hacer seguimiento, control, recuperar la cartera y para el cálculo de sus provisiones. El Emisor ha adoptado medidas para controlar el deterioro de la cartera y evitar que esta situación afecte su solvencia económica o el normal funcionamiento de su negocio.

El SARC opera bajo los siguientes lineamientos:

- El Emisor adopta, para el caso de los préstamos de vivienda, el régimen general de evaluación, calificación y aprovisionamiento de cartera de crédito y para el caso de la cartera de consumo, el modelo de referencia. No obstante, internamente se cuenta con lineamientos, políticas y herramientas que permiten apoyar la evaluación para el otorgamiento, seguimiento y control de la cartera.

- La segregación de funciones y la definición de perfiles, constituye un elemento primordial en el ambiente de control y en el manejo de la información de los Clientes, por lo tanto las responsabilidades se encuentra distribuidas entre las áreas de comercial, de crédito, de operaciones y de cartera.
- Adicional a los límites legales existentes, el Emisor, en la medida en que lo estime conveniente, establece límites internos orientados al control del nivel de riesgo, de tal forma que el incumplimiento de un deudor o un grupo de deudores no ponga el peligro la solvencia del Emisor.
- La decisión de aprobación en todos los préstamos es colegiada, independiente del nivel de endeudamiento solicitado.
- Los lineamientos de créditos se revisan anualmente, de acuerdo con el resultado de aplicación de los mismos, y se van adecuando a la estructura del negocio, a los cambios internos del Emisor y a los posibles cambios económicos.

5. Riesgos de liquidez

El Emisor ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), el cual sigue las pautas y requerimientos señalados por la SFC en los capítulos VI de la Circular Básica Financiera y Contable y en sus anexos respectivos, con sus correspondientes actualizaciones, por lo que cuenta con los elementos básicos requeridos por la normativa de la SFC, tales como:

- Políticas de administración de riesgo de liquidez.
- Procedimientos en la administración del riesgo de liquidez.
- Estructura organizacional – responsabilidades.
- Órganos de control.
- Infraestructura tecnológica.
- Modelo de referencia para el cálculo de Indicador de Riesgo de Liquidez IRL.
- Documentación y divulgación de la información.

Por la naturaleza del negocio del Emisor, se pueden producir descalces en las tasas de intereses y precios. Las captaciones se encuentran principalmente en tasa variable más un margen, mientras que las colocaciones de créditos se han establecido a tasa fija, por lo que el riesgo de Tasa de Interés tiene un impacto alto en el riesgo de liquidez para el Emisor. Por lo anterior, el SARL es consistente con el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) y éste último con él. De hecho como política interna, el Emisor decidió que ambos riesgos estén en la cabeza de una misma Persona o grupo dentro de la organización de la gerencia de regulatorios y finanzas.

6. Riesgo operacional

El Emisor, al igual que cualquier compañía, se encuentra sujeto a la ocurrencia de siniestros derivados de los riesgos operativos. Por lo anterior, el Emisor implementó los mecanismos de gestión de riesgo operativo en línea con los planes estratégicos, con el fin de cumplir con el perfil de riesgo definido por su Junta Directiva. Para ello y en cumplimiento de la normativa vigente, el Emisor puso en funcionamiento el sistema de administración de riesgo operativo (SARO) para identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo asociado al desarrollo de las actividades propias de su objeto social y mantenerlo en los límites tolerables.

Las medidas de control de riesgo operativo son monitoreadas para asegurar que las circunstancias cambiantes no alteren la priorización de los riesgos. Los factores de riesgo operativo son cambiantes y por lo tanto la probabilidad de ocurrencia se puede afectar, así como también el impacto del riesgo. Por lo anterior, el Emisor considera fundamental la revisión continua y permanente al SARO.

7. Dependencia en funcionarios clave del Emisor.

El Emisor cuenta con un equipo de personas altamente calificadas que realizan todas las tareas necesarias para el curso de sus negocios. El Emisor ha establecido políticas de sucesión y equipos de trabajo que aseguran que no existe dependencia de personal clave en sus operaciones. La actual distribución de labores permite evadir la dependencia de personal con un *know-how* específico, que pueda impactar negativamente la actividad comercial de la Compañía.

8. Riesgos derivados por carga prestacional, pensional y sindicatos.

El Emisor no tiene actualmente ninguna carga pensional, todos sus empleados se encuentran vinculados laboralmente bajo el régimen establecido por la Ley 50 de 1990.

Para atender las cargas prestacionales de sus empleados y cualquier riesgo asociado, el Emisor va constituyendo las provisiones requeridas a medida que se van causando los derechos prestacionales, garantizando de esta manera los recursos requeridos para el pago de las prestaciones sociales y minimizando el riesgo de impactos extraordinarios sobre sus resultados financieros. Respecto al pago de las cotizaciones a los fondos administradores de pensiones por parte de sus empleados, la responsabilidad del Emisor se limita a descontar de la nómina los valores determinados por la ley y a asumir el pago proporcional que esta le define, destinado a cubrir los aportes obligatorios para pensiones. Estos aportes se hacen mensualmente y se trasladan a los fondos de pensiones o a las entidades del régimen de prima media, de tal manera que los riesgos pensionales que se derivan son administrados por tales instituciones.

Los empleados del Emisor no se encuentran sindicalizados actualmente. Los trabajadores del Emisor no han celebrado ningún pacto colectivo.

El Emisor no ha suspendido ni interrumpido actividades por factores relacionados con huelgas o paros de trabajadores. No obstante, una posible cesación de labores por parte de los empleados de la entidad podría afectar de manera significativa la operación del Emisor, sin embargo, el Emisor considera que no existe un riesgo alto de cesación de labores por parte de los empleados, considerando que eventos de este tipo no se han

presentado en el pasado y las relaciones con sus empleados se han manejado dentro del marco de las leyes laborales vigentes.

9. Interrupción de las actividades del Emisor que hubiere sido ocasionada por factores diferentes a las relaciones laborales.

El Emisor ha desarrollado sus actividades de forma ininterrumpida, y no ha sido objeto de ninguna decisión judicial o administrativa, ni de otra circunstancia que haya interrumpido las operaciones de la entidad. Las contingencias normales presentadas en el Emisor, se solucionan con recursos internos (de Tecnología, Operaciones, Administrativo o Gestión Humana, según corresponda); sin embargo, no se han presentado interrupciones que pongan en riesgo el negocio del Emisor.

No obstante, por hechos no conocidos e inciertos, por fuerza mayor o casos fortuitos respecto de los cuales no tenga control el Emisor, existe el riesgo en el futuro de una eventual interrupción de su operación. Para mitigar dicho riesgo cuenta con estrategias tecnológicas, de proceso, infraestructura, gestión humana, entre otras, que le permiten solucionar las contingencias y mantener la continuidad del negocio.

10. Ausencia de un mercado secundario para los valores ofrecidos.

Los Valores ofrecidos podrán ser libremente negociables a través de los sistemas transaccionales de la Bolsa de Valores de Colombia. La mayor o menor bursatilidad que presenten estos incidirá en el precio base de cotización de dichos valores. Por tratarse de una Emisión en el Segundo Mercado, estos solo podrán ser adquiridos por Inversionistas Profesionales. No se puede garantizar que los Tenedores de Bonos Sociales cuenten efectivamente con un mercado secundario líquido para los mismos.

11. Riesgo macroeconómico y estancamiento del crédito de vivienda.

El negocio principal de la sociedad está ligado a los factores macroeconómicos que determinan el nivel de actividad económica del país. En este sentido, los ciclos de crecimiento económico pueden verse reflejados en un mayor o menor nivel de actividad del sector financiero, y por lo tanto, en una variación en los resultados operacionales del Emisor.

La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos que pueden afectar la situación general de los negocios en el país, lo que a su vez puede afectar los resultados y situación financiera del Emisor.

La evolución de la economía colombiana está influenciada por las políticas definidas por el gobierno y las instituciones legislativas nacionales como por las de otros países, dado su grado de integración a la economía mundial. En este sentido, cambios en dichas políticas podrían afectar tanto los resultados de los factores macroeconómicos (crecimiento, inflación, desempleo, tasas de interés, balance fiscal, balance cambiario, etc.) como el nivel de confianza tanto de consumidores como de inversionistas locales o extranjeros. Cambios en la percepción sobre la estabilidad política, jurisdiccional o de seguridad del país podrían afectar la evolución de la economía colombiana y por ende del entorno en el cual desarrolla sus negocios el Emisor.

El valor de los Bonos Sociales puede verse impactado por las condiciones económicas y de mercado de Colombia, país en el cual desarrolla sus negocios el Emisor, así como por las de otras economías y mercados, tanto emergentes como desarrollados, al afectar el desempeño del Emisor o por su impacto sobre el mercado de renta fija en el país.

Los créditos de vivienda pueden verse fuertemente afectados por los factores macroeconómicos del país, lo cual tendría una influencia directa en los resultados de las operaciones del Emisor.

12. Baja en los precios de la vivienda.

Los precios de la vivienda y la estabilidad del sector inmobiliario se pueden ver afectados por los factores macroeconómicos que determinan el nivel de actividad económica del país.

La actividad del emisor se especializa exclusivamente en la originación, administración y titularización de Créditos Hipotecarios. Por esta razón, una baja en los precios de la vivienda o una afectación del sector inmobiliario podría tener un impacto en los resultados económicos del Emisor.

El Emisor cuenta con los seguros y provisiones de capital necesarios para hacer frente a bajas en los precios de la vivienda.

13. Riesgos derivados de las Garantías de la Emisión.

La Emisión está amparada por un Fideicomiso de Garantía y un contrato de Fianza Solidaria, suscritos por una entidad afiliada al Emisor en Panamá. Estas garantías cubren la totalidad de las obligaciones que se derivan de la Emisión. El Fideicomiso de Garantía y el contrato de Fianza Solidaria se rigen por el derecho de Panamá y están sometidos a la jurisdicción de este país.

Los factores macroeconómicos que determinan el nivel de actividad económica de los países de domicilio del garante y las garantías pueden afectar su solvencia económica, y restarle efectividad al cubrimiento que pretende darse a las obligaciones derivadas de esta Emisión.

14. Estructura operativa.

El Emisor es una Compañía de Financiamiento organizada bajo una estructura dirigida por las decisiones adoptadas por sus administradores y representantes legales, dentro de las facultades otorgadas por la asamblea de accionistas del Emisor, por lo que las decisiones que adopten puede que no correspondan a los intereses de los Tenedores de Bonos Sociales.

15. Riesgos de tecnología y sistemas en general.

La actividad del Emisor se especializa exclusivamente en la originación, administración y titularización de Créditos Hipotecarios.

Para el desarrollo de sus actividades, el Emisor cuenta con herramientas tecnológicas y de sistemas que podrán generar un riesgo para la operación del Emisor. Las herramientas

tecnológicas y de sistemas son utilizadas de acuerdo con estándares de seguridad para la protección de los datos, y la asesoría de personal capacitado en estas materias.

16. Vencimiento de contratos de abastecimiento

El Emisor obtiene los recursos para desarrollar su actividad como establecimiento de crédito de los aportes de sus accionistas y de los recursos captados del público, por lo cual el riesgo relacionado con el vencimiento de contratos de abastecimiento no le aplica.

17. Adquisición de activos distintos a los del giro ordinario de los negocios del Emisor

Dadas las limitaciones del régimen de inversiones aplicable a los establecimientos de crédito, de acuerdo con la normatividad colombiana, el riesgo relacionado con la adquisición de activos distintos a los necesarios para el desarrollo de su objeto social no le aplica al Emisor.

18. Existencia de créditos que obliguen al Emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.

No existe a la fecha ningún crédito que obligue al Emisor a conservar una determinada proporción en la estructura financiera.

19. Incumplimientos en el pago de pasivos bancarios y bursátiles

El Emisor no ha incumplido el pago de sus pasivos bancarios y bursátiles. El Emisor realiza una adecuada planeación del flujo de caja y cuenta con mecanismos de control para asegurar el debido cumplimiento de los pasivos.

20. Riesgo regulatorio.

Las operaciones de las empresas del sector financiero colombiano se realizan en un marco altamente regulado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el Banco de la República, y otros entes con injerencia de escala nacional. Este marco regulatorio ha cambiado con el tiempo para proveer mayor solidez al sector financiero en su conjunto. El Emisor ha acatado y excedido, dentro de lo que está bajo su conocimiento, todos los niveles de regulación prudencial y continuará implementando, en la medida de lo posible y bajo los parámetros dentro de los cuales pueda actuar, las mejores prácticas del Mercado de Valores colombiano y de las entidades financieras, dentro del marco de dicha regulación.

El Emisor, sus representantes legales, sus administradores y demás funcionarios están sujetos a regulación, inspecciones, investigaciones o auditorías en Colombia, y cualquier sanción, multa u otra penalidad que resulten de éstas o que se deriven del incumplimiento de las normas que le son aplicables, los cuales podrían afectar sustancial y adversamente los negocios del Emisor, su situación financiera, sus resultados de las operaciones y su reputación.

El Emisor, sus representantes legales, sus administradores y demás funcionarios están sujetos a una extensa regulación y supervisión por las autoridades financieras de Colombia. Estas autoridades reguladoras tienen amplios poderes para adoptar reglamentos y otros requisitos que afectan o restringen un número significativo de los aspectos relacionados

con su capitalización, organización y operaciones, incluyendo la imposición de medidas contra el lavado de dinero y la autoridad para regular los términos y condiciones del crédito que se pueden aplicar por los bancos. En caso de incumplimiento de la normativa aplicable, el Emisor podría estar sujeto a multas, sanciones o la revocación de licencias o permisos para operar su negocio. En Colombia, si el Emisor se encuentra con importantes problemas financieros o se declara insolvente o en peligro de caer en la insolvencia, las Autoridades financieras tienen el poder para hacerse cargo de la administración del Emisor y sus operaciones.

La inestabilidad de las leyes y Regulaciones Bancarias en Colombia podría afectar negativamente los resultados consolidados del Emisor. Así mismo, los cambios en la normativa o en su interpretación oficial, pueden tener un efecto material en los negocios del Emisor y las operaciones.

A pesar de que el Emisor en la actualidad cumple con los requisitos de capital, no puede haber ninguna garantía de que la actual regulación no va a cambiar o de que requieran al Emisor para buscar capital adicional, lo cual podría causar un efecto dilutorio en la participación de los accionistas existentes, conducir a ventas de activos requeridos o repercutir negativamente en el rendimiento de la inversión de los accionistas y/o el precio de mercado de acciones del Emisor.

21. Impacto de disposiciones ambientales

Dada la concepción del negocio del Emisor como un proveedor de productos y servicios financieros, los cuales por sus características no implican un proceso manufacturero intensivo en el uso de los recursos del entorno, su actividad no tiene por lo general afectaciones materiales sobre el medio ambiente, por lo que se considera que el impacto de las normas ambientales sobre las actividades que realiza el Emisor es muy bajo.

22. Operaciones a realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio.

No existen a la fecha documentos mediante los cuales el Emisor haya asumido compromisos sobre operaciones a realizar que podrían afectar el desarrollo normal del negocio, tales como fusiones, escisiones y otras formas de reorganización, adquisiciones, o procesos de reestructuración económica y financiera, disolución, liquidación y/o concurso de acreedores.

23. Compromisos conocidos por el emisor que puedan significar un cambio de control en sus acciones.

El Emisor no tiene conocimiento de ningún compromiso vigente que pueda significar un cambio de control en sus acciones.

24. Dilución potencial de Inversionistas.

La presente Emisión corresponde a una Emisión de Bonos Sociales, los cuales no generan ningún derecho de participación en el capital social del Emisor, por lo cual los Inversionistas en estos títulos no están sujetos a riesgo de una dilución potencial de participación en el capital social del Emisor.

VII. AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS GENERALES.

1. Autorizaciones

1.1 De los Órganos Competentes del Emisor

La presente Emisión de Bonos Sociales fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, mediante el Acta N° 84 del 15 de abril de 2020. En ese mismo sentido, la junta directiva en esa misma sesión de aprobó el Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos Sociales.

Conforme el Acta N° 17 del 14 de abril de 2020, la Asamblea General de Accionistas se abstuvo de establecer condiciones o instrucciones especiales para la Emisión.

1.2 De Autoridades Administrativas

El Emisor es un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia y un Emisor de valores inscrito en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Los Bonos Sociales se entienden inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su Oferta Pública está autorizada en los términos previstos en el artículo 111, numeral 3 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y en el artículo 5.2.2.1.2 del Decreto 2555, según Resolución número 2020074846-015-000 del dos (2) de junio de dos mil veinte (2020) expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. Otras Ofertas de Valores del Emisor

El Emisor no se encuentra adelantando otras ofertas públicas o privadas de valores, ni ha solicitado otras Autorizaciones para formular ofertas públicas o privadas de valores.

3. Personas Autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del Prospecto de Información.

Las Personas autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del Prospecto de Información son los siguientes colaboradores del Emisor: (i) Giselle de Tejeira, Presidente y Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas; (ii) Luis Fernando Guzmán, Gerente General y Representante Legal; y (iii) John Rauschkolb, Representante Legal Suplente, o quienes hagan sus veces, quienes podrán ser contactados en las oficinas del Emisor, ubicadas en Carrera 13 N°:93-40, oficina 210, Bogotá Colombia. Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá designar nuevos voceros o remover los aquí designados cuando lo considere oportuno.

4. Información sobre las Personas que han participado en la Valoración de Pasivos o Activos del Emisor

La Información contenida en este Prospecto de Información es suministrada directamente por el Emisor.

Ninguna de las Personas que ha participado en la valoración de activos y pasivos del Emisor, tiene intereses económicos directo o indirecto que dependa del éxito de la colocación de la Emisión.

5. Información sobre vinculaciones entre el Emisor y sus asesores o estructuradores.

El Emisor ha realizado de manera directa y total el proceso de Emisión y colocación de los Bonos Sociales detallados en el presente Prospecto.

6. Interés Económico Directo o Indirecto que dependa del éxito de la colocación de los Valores.

El Emisor no ha pactado remuneraciones o comisión de ningún tipo por el éxito del resultado de la colocación de los Bonos Sociales.

7. Advertencias

7.1 Autorizaciones Previas

Los Inversionistas interesados en adquirir los Bonos Sociales deberán obtener por su cuenta y de manera previa a la aceptación de la Oferta Pública, cualquier Autorización judicial, gubernamental, corporativa o de cualquier otra índole que por sus condiciones particulares puedan requerir.

7.2 Otras Advertencias

La información contenida en este Prospecto de Información ha sido preparada por el Emisor, para brindarle a quienes tengan interés en los Bonos Sociales, los datos del Emisor, y de los Bonos Sociales necesarios para el cabal conocimiento de los mismos.

El Prospecto de Información no constituye una Oferta Pública de venta o una solicitud de una oferta de compra. Su contenido, así como cualquier otra información recibida por cualquier Persona en relación con este Prospecto, ya sea verbal o escrita, no se tomará como suministro de algún tipo de asesoría por parte del Emisor, de sus directores, funcionarios, socios, empleados, agentes y representantes. Cada posible Inversionista deberá realizar una evaluación independiente de los méritos para realizar la inversión.

El Emisor y sus asesores no tendrán la obligación de reembolsar ni compensar a los potenciales Inversionistas por los costos o gastos en que incurran para efectos de tomar una decisión de inversión respecto a los Bonos Sociales a que se refiere este Prospecto de Información.

ANEXO A
CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

ANEXO B
ÚLTIMOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO GENERAL DE FIN DE
EJERCICIO DEL BANCO LA HIPOTECARIA S.A., CON EL INFORME PRESENTADO
POR EL AUDITOR SOBRE DICHO ESTADO FINANCIERO

ANEXO C
INFORMES DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL GARANTE

ANEXO D-1
CONTRATO DE FIANZA SOLIDARIA Y OTROSÍ AL CONTRATO DE FIANZA

ANEXO D-2
CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA

ANEXO E
OPINIÓN LEGAL GARANTIAS

ANEXO F
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL EMISOR CON CORTE A 31 DE
DICIEMBRE DE 2019

ANEXO G
CERTIFICACIÓN DEL EMISOR