



REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el
Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020

ANEXO N°. 1
Formulario IN-T (Informe de Actualización Trimestral)

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A e IN-T:

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por los Acuerdos No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, septiembre, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020.

B. Responsabilidad por la información

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los informes de actualización

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa), bajo el botón de "Formularios" y en la sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/seri/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores>.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá remitirse en formato *PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000 de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Trimestre terminado al: 30 de junio de 2026
Nombre del Emisor: Banco La Hipotecaria, S.A.
Valores que ha registrado: Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-487-2001
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-198-2005
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-26-2006
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-225-2006
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-290-2007
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-400-2017
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-506-2013
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-12-2016
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-462-2018
300-8500
Números de teléfono y fax del Emisor: Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá
Domicilio/Dirección física del Emisor: Emilio Pimentel
Nombre de la persona contacto del Emisor: epimentel@lahipotecaria.com
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:

PARTE I

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de Análisis de los Resultados Financieros y Operativos a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. Adicionalmente el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo, pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes: apertura de nuevos establecimientos, etc.).

El 11 de septiembre de 2025 Banco La Hipotecaria S.A., comunicó a los inversionistas y al público en general, que tras la recepción de la aprobación por parte de la Superintendencia de Bancos de Panamá, según Resolución SBP-BAMR2025-00333 del 5 de junio del 2025, y la aprobación de otros entes reguladores en otras jurisdicciones se ha completado y cerrado el acuerdo para la adquisición del 100% de las acciones de su matriz y único accionista La Hipotecaria (Holding), Inc., por parte de Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S.A. ("ICC" o "Inversiones Cuscatlán, según acuerdo que se firmó en la ciudad de Panamá, el 17 de diciembre de 2024, entre Grupo ASSA, S.A. y todos los accionistas minoritarios con Inversiones Cuscatlán.

Como parte del cierre de este acuerdo, Inversiones Cuscatlán es ahora el tenedor del 100% de las acciones emitidas y en circulación de La Hipotecaria (Holding), Inc., cuyas subsidiarias principales son Banco La Hipotecaria, S.A. en Panamá, La Hipotecaria, S.A. de C.V. en El Salvador y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. en Colombia. Este acuerdo garantiza la continuidad de los servicios financieros a través de sus subsidiarias principales, y eventualmente permitirá ampliar la gama de productos y servicios bajo el liderazgo de Inversiones Cuscatlán.



BANCO LA HIPOTECARIA, S.A. Y SUBSIDIARIAS (en adelante “La Hipotecaria” o el “Banco” o el “Emisor”) se especializa en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. La Hipotecaria opera bajo el amparo de licencias expedidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá (licencia bancaria general y licencia fiduciaria).

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al **30 de junio de 2026**.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, 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. Al 30 de junio de 2026, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Dieciséis titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de \$651,000,000 y una titularización de préstamos personales por la suma de US\$8,000,000.00. Al 30 de junio de 2026 el Banco tenía \$7,412,642.66 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, \$2,212,272.74 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, \$6,174,329.03 en bonos del Décimo Cuarto Fideicomiso, \$5,116,098.09 en bonos del Décimo Quinto Fideicomiso y \$12,500,000.00 en Bonos del Décimo Sexto Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el banco.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias como lo son Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banistmo, Banco General, S.A., Deutsche Investitions-Und Entwicklungsgesellschaft MbH (DEG), Triodos, Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO), Responsibility Investments AG, Symbiotic S.A., Blue Orchard, InterAmerican Investment Corporation (BID), Bancolombia, GNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Legal Owner, Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (Bladex), Banco Lafise Panamá, S.A., Banco Itaú, Davivienda, Banco Santander y Banco de Occidente, donde en su totalidad existe una capacidad de \$661,350,091. Al 30 de junio de 2026, todos los préstamos estaban garantizados.

A partir de abril 2015, el Banco compra la cartera hipotecaria de la compañía comercial en Colombia. Al 30 de junio de 2026 el Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, seis programas rotativos de hasta B/.200,000,000 en VCNs. Cinco de estos cuatro programas rotativos de hasta B/.190,000,000.00 se 11 encuentran respaldados por el crédito general del Emisor, ya que del año 2011 al año 2017 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco con la liberación total de las fianzas solidarias correspondientes. Un solo programa rotativo de hasta B/.10,000,000.00 se encuentra respaldado por una Fianza Solidaria emitida por Grupo Assa, S.A., sobre el cual la Junta Directiva del Emisor, mediante Acta del día 22 de enero de 2026, autorizó una enmienda al programa mediante la cual se eliminará la Fianza Solidaria emitida por Grupo Assa. A la fecha de este reporte, este programa no tiene emisiones en circulación.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
Serie DFF	6.00%	jul-26	2,495,000
Serie DFG	6.00%	jul-26	3,432,000
Serie DFM	5.13%	jul-26	1,500,000
Serie DFI	6.00%	jul-26	3,463,000
Serie CFZ	5.13%	ago-26	2,160,000
Serie CGB	5.13%	ago-26	2,568,000
Serie DFJ	5.88%	ago-26	1,100,000

Serie CFR	5.88%	ago-26	3,000,000
Serie CFS	5.88%	ago-26	2,149,000
Serie BFS	5.50%	sep-26	10,000,000
Serie BFP	5.88%	sep-26	2,000,000
Serie ACC	5.50%	sep-26	3,000,000
Serie DFK	5.88%	sep-26	6,000,000
Serie ACA	5.75%	sep-26	10,000,000
Serie CH	5.88%	oct-26	9,975,000
Serie CI	5.88%	oct-26	5,000,000
Serie CFV	5.88%	oct-26	810,000
Serie DFP	5.00%	oct-26	3,000,000
Serie BFT	5.00%	oct-26	900,000
Serie BFV	5.00%	oct-26	2,500,000
Serie CGF	5.00%	nov-26	592,000
Serie DFL	5.88%	nov-26	6,000,000
Serie CFW	5.88%	nov-26	2,000,000
Serie CGH	5.00%	nov-26	1,840,000
Serie ACB	5.75%	dic-26	802,000
Serie CFY	5.75%	dic-26	3,786,000
Serie CK	5.63%	dic-26	3,000,000
Serie CM	5.50%	ene-26	2,572,000
Serie ACE	5.50%	ene-26	902,000
Serie DFN	5.50%	ene-26	2,408,000
Serie CN	5.50%	feb-26	707,000
Serie ACF	5.50%	feb-26	1,223,000
Serie CGA	5.50%	feb-26	6,114,000
Serie CO	5.50%	feb-26	1,776,000
Serie BFR	5.50%	feb-26	1,625,000
Serie CGC	5.50%	mar-26	1,000,000
Serie CP	5.50%	mar-26	10,559,000
Serie CGE	5.25%	mar-26	745,000
Serie DFO	5.25%	mar-26	3,855,000
Serie ACG	5.25%	mar-26	1,781,000
Serie CGD	5.00%	mar-26	1,215,000
Serie BFU	5.25%	abr-26	2,322,000
Serie BFW	5.25%	abr-26	1,995,000
Serie BFX	5.25%	abr-26	867,000
Serie BFY	5.25%	may-26	811,000
Serie DFQ	5.25%	may-26	1,000,000
Serie ACH	5.25%	may-26	2,573,000
Serie CGG	5.25%	may-26	1,692,000
Serie CQ	5.25%	jun-26	4,405,000
Serie ACI	5.25%	jun-26	844,000
Serie CL	5.13%	jul-26	3,000,000
Total nominal de VCN's			<u>149,063,000</u>
Más: intereses por pagar			1,115,840
Menos: costos de emisión por diferir			<u>-170,083</u>
Total VCN's a CA			<u><u>150,008,757</u></u>

En adición, al **30 de junio de 2026** La Hipotecaria tiene autorizado por la SMV Tres Programas de hasta B/.200,000,000 en Notas Comerciales Negociables de Corto y Mediano Plazo. El Programa de B/.40,000,000 que se encontraba respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido y el crédito general del Banco, fue cancelado en julio 2023 según Resolución N°.SMV-278-23 del 14 de julio de 2023. El segundo programa de B/.50,000,000, el tercer programa de B/.100,000,000.00 y el cuarto programa, por B/.50,000,000.00 podrán no tener garantía especial, estar

respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. o estar garantizados por un fideicomiso constituido por el Emisor.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
SERIE N	4.50%	jul-26	1,000,000
SERIE DL	5.50%	jul-26	2,000,000
SERIE DN	5.40%	jun-26	576,000
SERIE DO	5.50%	ene-26	1,000,000
SERIE DQ	5.50%	abr-26	1,000,000
SERIE DR	5.25%	oct-26	1,600,000
Total nominal de NCN's			7,176,000
Más: intereses por pagar			12,266
Menos: costos de emisión por diferir			-4,939
Total NCN's a CA			7,183,327

Al 30 de junio de 2026 La Hipotecaria tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, un programa rotativo de Papel Bursátil de hasta US\$35,000,000 denominado PBLHIPO4, que se encuentra respaldado por el crédito general del Emisor. El Programa denominado PBLHIPO4 tiene fecha de vencimiento el mes de enero de 2031. A la fecha no hay ningún tramo en circulación.

Mediante Certificación N°.SCD-399/2026, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, certificó que en el acta de la Sesión N°.CD-39/2026, que se celebró el 3 de julio de 2026, se acordó lo siguiente: Autorizar a partir de la fecha de esta certificación, la cancelación de los asientos registrales de las emisiones de valores de Certificados de Inversión denominados CILHIPO3 y CILHIPO4 emitidos por la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V.

B. Recursos de capital

Al **30 de junio de 2026** el capital común y el capital adicional pagado de Banco La Hipotecaria, S.A. ascendía a **\$833,873,859**.

Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media y media-baja en la ciudad de Panamá. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos hipotecarios en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al **30 de junio de 2026** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	29,251
Saldo insoluto total de los préstamos	\$839,053,037
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	\$537,972,729
Saldo de préstamos no otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial.	\$143,746,609
Monto total original de los préstamos	\$1,000,892,976
Saldo mínimo de los préstamos	\$21,493
Saldo máximo de los préstamos	\$485,204
Saldo promedio de los préstamos	82,665
Tasa máxima de los préstamos	9.78%
Tasa mínima de los préstamos	0.15%

Tasa promedia ponderada de los préstamos	7.19%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	151.51%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	64.94%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	66.95%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	04/07/2022
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	29-jun-61
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	68.76

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo, carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorables del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **30 de junio de 2026**, La Hipotecaria administraba 40,560 préstamos, con un saldo insoluto de \$1,084,858,490 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

Mediante Resolución de Junta Directiva de la sociedad La Hipotecaria, S.A. De C.V., de fecha 7 de octubre de 2025, se autorizó la venta a Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A., de 1,361 préstamos hipotecarios, por un valor total de cuarenta y dos millones, ciento treinta y nueve mil quinientos nueve con cuarenta y ocho centavos (US\$42,139,509.48), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que representa el capital, los intereses acumulados no cobrados y las cuentas por cobrar, al cierre del día veintisiete (27) de noviembre de 2025. Esta venta se dió producto del cierre del acuerdo para la adquisición del 100% de las acciones de su matriz y único accionista La Hipotecaria (Holding), Inc., por parte de Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S.A. ("ICC" o "Inversiones Cuscatlán, según acuerdo que se firmó en la ciudad de Panamá, el 17 de diciembre de 2024, entre Grupo ASSA, S.A. y todos los accionistas minoritarios con Inversiones Cuscatlán.

Como se presenta en la siguiente sección, la morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en las ganancias del Banco.

D. Análisis de Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal del Banco. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposados pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia del Banco. En la actualidad, la morosidad de la cartera hipotecaria se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación, se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **30 de junio de 2026**:

Estatus de Morosidad de Préstamos en Libros	Total de Préstamos
Adelantados	110,267,327.92
Corrientes	392,042,719.38

Saldos de 1-30 días	219,141,500.40
Saldo de préstamos 31-60 días	50,681,361.13
Saldo de préstamos 61-90 días	24,493,727.55
Saldo de préstamos 91-180 días	17,058,740.24
Saldo de préstamos 181 días o más	25,367,660.54
Total:	42,426,400.78
Total de hipotecas en libros	839,053,037.16
% de morosidad de hipotecas en libros	5.06%

No se prevé cambios importantes en la morosidad de la cartera en el futuro cercano.

II PARTE

Estados Financieros interinos del Emisor correspondientes al Trimestre para la cual está reportando.

Como adjunto a este IN-T se incluyen los Estados Financieros del Emisor, con sus Notas, debidamente firmados e inicializados por un Contador Público Autorizado e inicializado por el Representante Legal del Emisor.

III PARTE

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso de que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

De los valores registrados por el Emisor, solamente la Oferta Pública de Valores Comerciales Negociables, Resolución CNV N°.487-01 de 14 de diciembre de 2001, modificada mediante Resoluciones CNV N°.109-2004 de 3 de septiembre de 2004 y N°.130-2004 de 7 de julio de 2004, está garantizada por una Fianza Solidaria otorgada por Grupo, S.A. Grupo, S.A. es un emisor inscrito en la Superintendencia del Mercado de Valores, motivo por el cual no es necesario adjuntar a este IN-T los estados financieros del garante.

IV PARTE

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

El Emisor no cuenta con garantía que involucre la certificación del Fiduciario.

PARTE V DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**

- ☐ Diario de circulación nacional.
- ☐ Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- ☒ **Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com.**
- ☐ El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- ☐ El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia de este.

2. Fecha de divulgación.

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:

No ha sido divulgado.

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

31 de agosto de 2026.

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Trimestral tiene que estar firmado por la(s) persona(s) que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



John Rauschkolb
Representante Legal
Banco La Hipotecaria, S.A.
Actuando a Título Fiduciario



**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A.
Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

30 de junio de 2026

(Con la certificación del Contador)

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición del público
inversionista y del público en general"

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Certificación del Contador

Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados
Estado Consolidado de Utilidades Integrales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Intermedios Consolidados Condensados

Anexo

Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado Intermedio Consolidado Condensado de Situación Financiera.....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado Intermedio Consolidado Condensado de Resultados.....	2



CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos preparado los estados financieros intermedios consolidados condensados que se acompañan de Banco La Hipotecaria y sus subsidiarias (en adelante "el Banco"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera Al 30 de junio de 2026, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Consideramos que los controles internos establecidos nos permiten preparar estos estados financieros consolidados libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

La información de consolidación incluida en los Anexos 1 y 2, se presenta con propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la posición financiera ni los resultados de operaciones ni los cambios en el patrimonio de los accionistas de las compañías individuales.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados de Banco La Hipotecaria y sus subsidiarias Al 30 de junio de 2026 han sido preparados internamente de acuerdo con Norma Internacional de Contabilidad No. 34 Información Financiera Intermedia.



Roberto Romero
CPA. 0153-2012

30 de julio de 2026
Panamá, República de Panamá

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2026

(Cifras en Balboas)

Activos	<u>Nota</u>	2026 (No auditado)	2025 (Auditado)
Efectivo y efectos de caja	7	92,786,447	303,759
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		62,837,351	22,588,364
A la vista en bancos extranjeros		463,275,839	7,411,239
Ahorro en bancos locales		686,020	7,849,026
Ahorro en bancos extranjeros		19,968,488	12,698,770
A plazo fijo en bancos locales		101,500,000	5,000,000
A plazo fijo en bancos Extranjero		438,496,434	5,000,000
Total de depósitos en bancos		1,086,764,132	55,547,399
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	7	1,179,550,579	55,851,158
Derivados	9,29	5,350,318	0
Inversiones en valores, neto	8,29	1,939,217,555	155,837,797
Préstamos a costo amortizado (CA)	4,10,29	8,237,443,805	928,575,507
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	11	53,372,443	1,045,420
Cuentas por cobrar	15	21,713,304	6,539,977
Cuentas por cobrar compañía relacionada	6	1,264,260	2,735,425
Crédito fiscal por realizar		79,236,403	17,302,621
Plusvalía y otros activos intangibles	13	149,192,703	0
Obligaciones y aceptaciones		48,713,324	0
Impuesto sobre la renta diferido	24	127,747,138	2,041,802
Activos por derecho de uso, neto	12	69,426,288	471,767
Otros activos	14	282,582,639	9,354,742
Total de activos		12,194,810,759	1,179,756,216

El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.



<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2026</u> <u>(No auditado)</u>	<u>2025</u> <u>(Auditado)</u>
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	6	1,779,032,264	4,543,418
De ahorros extranjeros		2,002,395	658,600
A la vista Locales		1,006,117,171	0
A la vista extranjeros		88,751,466	0
A plazo locales	6	4,152,533,604	432,258,564
A plazo extranjeros		1,324,575,360	183,967,285
Total de depósitos de clientes		8,353,012,260	621,427,867
Depositos interbancarios		120,849,114	0
Derivados	9,29	4,676,621	0
Valores comerciales negociables	16,29	150,008,757	151,169,884
Notas comerciales negociables	17,29	7,183,327	16,372,448
Obligaciones negociables	18,29	0	23,346,070
Titulos de deuda	19,29	755,294,359	0
Financiamientos recibidos	20,29	1,178,034,085	259,779,325
Obligaciones y aceptaciones		48,713,324	0
Pasivos por arrendamiento	12	69,902,439	1,081,184
Impuesto diferido		108,821,251	
Impuesto sobre la renta por pagar		178,173	229,298
Otros pasivos	21	187,016,677	11,906,361
Total de pasivos		10,983,690,387	1,085,312,437
Patrimonio:			
Acciones comunes	22	15,000,000	15,000,000
Acciones en tesorería	22	(727,000)	(727,000)
Capital adicional pagado		818,873,859	26,384,210
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reserva de valor razonable		27,931,396	2,753,396
Reserva por conversión de moneda extranjera		(8,250,995)	(9,772,912)
Reservas regulatorias		264,907,866	14,135,317
Utilidades no distribuidas		90,687,236	43,970,243
Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora		1,210,222,362	93,543,254
Participación no controladora		898,010	900,525
Total de patrimonio		1,211,120,372	94,443,779
Total de pasivos y patrimonio		12,194,810,759	1,179,756,216

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2026

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	(No auditado)	
		2026	2025
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de intereses efectiva sobre:			
Préstamos		37,739,238	32,483,725
Inversiones en valores		2,847,847	2,639,232
Depósitos en bancos		1,139,365	1,285,033
Total de ingresos por intereses		41,726,450	36,407,990
Gastos de intereses sobre:			
Depósitos de clientes	6	21,652,220	16,369,578
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos		13,651,547	16,528,339
Total de gastos por intereses		35,303,767	32,897,917
Ingreso por intereses, neto		6,422,683	3,510,073
Provisiones por deterioro de activos financieros:			
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	10	1,573,316	979,477
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	8	(128,078)	838
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	8	(99,168)	96,266
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros		5,076,613	2,433,492
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, netas:			
Ganancia neta en inversiones a VRCCR		917,898	890,834
Comisiones por administración y manejo	23	3,796,397	3,722,917
Otras comisiones pagadas		(281,432)	(555,683)
Otros ingresos	23	47,590,816	5,242,535
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		52,023,679	9,300,603
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal		4,579,408	3,725,699
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	11	206,222	183,004
Depreciación de activos por derecho de uso	12	180,776	199,715
Honorarios profesionales y legales		854,049	573,826
Impuestos		1,637,235	1,366,887
Otros gastos		2,647,316	2,331,453
Total de gastos generales y administrativos		10,105,006	8,380,584
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		46,995,286	3,353,511
Impuesto sobre la renta, estimado		217,225	397,169
Impuesto sobre la renta, diferido		(128,622)	(113,703)
Impuesto sobre la renta, neto	24	88,603	283,466
Utilidad neta		46,906,683	3,070,045
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		46,880,093	3,053,920
Participación no controladora		26,590	16,125
		46,906,683	3,070,045

El estado consolidado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2026

(Cifras en Balboas)

	(No Auditado)	
	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Utilidad neta	<u>46,906,683</u>	<u>3,070,045</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o pueden ser reclasificadas posteriormente al estado consolidado de resultados:		
Movimiento en la reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en el valor razonable	358,555	1,199,265
Movimiento en la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en la reserva para PCE	(99,168)	96,266
Movimiento en la reserva de valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización del valor razonable	(96,750)	1,741,492
Movimiento en la reserva de conversión de moneda extranjera:		
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	1,521,917	1,432,173
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	<u>1,684,554</u>	<u>4,469,196</u>
Total de utilidades (pérdidas) integrales	<u>48,591,237</u>	<u>7,539,241</u>
Utilidades (pérdidas) integrales atribuibles a:		
Participación controladora	48,564,647	7,523,116
Participación no controladora	26,590	16,125
Total de utilidades (pérdidas) integrales	<u>48,591,237</u>	<u>7,539,241</u>

El estado consolidado de utilidades integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2026

(Cifras en Balboas)

Nota	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Capital adicional pagado	Atributable a la participación controladora										Participación no controladora	Total de patrimonio			
				Reservas de valor razonable														
				Reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI	Reserva para PCE de instrumentos de deuda a VRCOUI	Reserva de valor razonable de cartera adquirida	Reservas por beneficios adquiridos	Reserva por conversión de moneda extranjera	Provisión bienes adjudicados	Provisión dinámica	Exceso de provisión específica	Utilidades no distribuidas						
Saldo al 31 de diciembre de 2024	15,000,000	(727,000)	25,846,722	1,800,000	(1,463,638)	423,433	0	0	0	0	(12,713,784)	18,689	8,025,677	4,024,215	43,862,619	793,952	84,890,885	
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,053,920	16,125	3,070,045
Otras utilidades (pérdidas) integrales																		
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:																		
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	1,199,265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,199,265	0
Reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:																		
Cambio neto en la reserva para PCE	0	0	0	0	96,266	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96,266	0
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:																		
Amortización del valor razonable	0	0	0	0	0	0	1,741,492	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,741,492	0
Reserva por conversión de moneda extranjera:																		
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	1,199,265	96,266	1,741,492	0	1,432,173	0	0	0	0	0	0	3,053,920	16,125	7,539,241
Total de utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	1,199,265	96,266	1,741,492	0	1,432,173	0	0	0	0	0	0	3,053,920	16,125	7,539,241
Otros movimientos de patrimonio:																		
Asignación de reservas regulatorias - dinámica, específica y del Acuerdo SBP No.009-2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,079	22,112	1,112,313	(1,134,425)	0	13,079	0	13,079	0
Transacciones con los propietarios del Banco:																		
Contribuciones y distribuciones:																		
Dividendos pagados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55,887	55,887
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55,887	55,887
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111,774	111,774
Saldo al 30 de junio de 2025	15,000,000	(727,000)	25,846,722	1,800,000	(1,463,638)	423,433	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96,266	96,266
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras utilidades (pérdidas) integrales:																		
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:																		
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	358,555	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	358,555	0
Reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:																		
Cambio neto en la reserva para PCE	0	0	0	0	0	-99,168	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-99,168	0
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:																		
Amortización del valor razonable	0	0	0	0	0	0	-96,750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-96,750	0
Reserva por conversión de moneda extranjera:																		
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de otras (pérdidas) utilidades integrales	0	0	0	0	358,555	-99,168	-96,750	0	1,521,917	0	0	0	0	0	0	0	1,521,917	0
Total de (pérdidas) utilidades integrales	0	0	0	0	358,555	-99,168	-96,750	0	1,521,917	0	0	0	0	0	0	0	1,521,917	0
Otros movimientos de patrimonio:																		
Asignación de reservas regulatorias - dinámica, específica, bienes adjudicados y Acuerdo SBP No.009-2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,461	173,109	-10,009	-163,100	0	14,461	0	14,461	0
Transacciones con los propietarios del Banco:																		
Contribuciones y distribuciones:																		
Aporte de capital adicional	0	0	792,489,649	0	26,288,383	0	0	-1,273,020	0	67,936,075	127,500,235	55,158,678	0	0	1,068,100,000	0	1,068,100,000	0
Efectos por Adquisición	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados sobre acciones comunes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-25,105	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	792,489,649	0	26,288,383	0	0	-1,273,020	0	67,936,075	127,500,235	55,158,678	0	0	1,068,100,000	0	1,068,100,000	0
Saldo al 30 de junio de 2026	15,000,000	(727,000)	818,873,859	1,800,000	(1,463,638)	423,433	0	0	0	68,011,997	135,978,365	60,917,504	90,687,236	0	1,211,120,372	699,010	1,211,120,372	699,010

El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2026

(Cifras en Balboas)

	Nota	(No Auditado)	
		2026	2025
Actividades de operación:			
Utilidad neta		46,906,683	3,070,041
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia por compra ventajosa		(44,682,896)	
Depreciación y amortización de mobiliario, equipos y mejoras	11	206,222	183,004
Depreciación de activos por derecho de uso		180,776	199,715
Provisión para pérdidas por deterioro en préstamos a CA	9	1,573,316	979,477
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	9	(128,078)	96,266
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	9	(99,168)	838
Provisión para bienes adjudicados		14,461	13,079
Ingresos por intereses, neto		(6,422,683)	(3,510,073)
Ganancia neta en inversiones a VRCR		(917,898)	(890,834)
Pérdida (ganancia) en venta de mobiliario y equipos	11	4,072	3,165
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(84,544)	0
Gasto de impuesto sobre la renta	22	88,603	283,466
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Inversiones en valores a VRCR		10,898,445	10,271,952
Préstamos a CA		21,536,329	(75,102,484)
Cuentas por cobrar		(1,986,230)	(237,392)
Cuenta por cobrar compañía relacionada		1,471,165	(283,047)
Crédito fiscal devengado		(10,928,449)	(9,125,195)
Otros activos		(2,488,820)	(1,411,168)
Depósitos de ahorro de clientes		5,680,891	3,450,570
Depósitos a plazo de clientes		38,477,084	72,696,802
Interbancarios		0	0
Otros pasivos		1,076,337	2,585,302
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		43,626,781	36,290,874
Intereses pagados		(35,608,946)	(32,179,959)
Impuesto sobre la renta pagado		(863,086)	(144,160)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		67,530,367	7,240,243
Actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones en valores a CA y a VRCOUI		0	0
Producto de la venta y redención de inversiones en valores a CA y a VRCOUI		528,016	7,295,928
Adquisición de subsidiaria, neta del efectivo adquirido		(489,443,335)	0
Adquisición de inversiones en valores		(8,160,759)	(367,953)
Adquisición de mobiliario, equipos y mejoras	11	(115,252)	(135,447)
Producto de la venta de mobiliarios y equipos		0	0
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(497,191,330)	6,792,528
Actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		81,084,873	93,095,000
Redención de valores comerciales negociables		(82,246,000)	(90,091,819)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		4,176,000	350,000
Redención de notas comerciales negociables		(13,365,121)	(14,363,421)
Redención de bonos		0	(1,794,047)
Producto de la emisión de certificados de inversión		0	385,348
Redención de certificados de inversión		0	(10,000,000)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		0	14,671,720
Redención de obligaciones negociables		(23,346,070)	(13,000,000)
Producto de financiamientos recibidos		443,893,524	88,126,217
Repagos de financiamientos recibidos		(113,710,226)	(90,900,823)
Pagos de pasivos por arrendamientos		(293,826)	(174,576)
Aporte de capital adicional		1,068,100,000	0
Participación no controladora		(29,105)	55,887
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		1,364,264,049	(23,640,514)
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		934,603,086	(9,607,743)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		55,851,158	83,416,644
Efecto por movimientos en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenido		1,554,357	820,319
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7	992,008,601	74,629,220

El estado consolidado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

30 de junio de 2026

(Cifras en Balboas)

(1) Información General

Banco La Hipotecaria, S. A., antes La Hipotecaria, S. A., fue constituido el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S. B. P. No.127-2010 del 4 de junio de 2010, la Superintendencia de Bancos de Panamá le otorgó Licencia Bancaria General para iniciar operaciones como Banco el 7 de junio de 2010, la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero, además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

Banco La Hipotecaria, S. A. es un banco privado cuyo accionista principal es La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. El 11 de septiembre de 2025, luego de la aprobación de los respectivos reguladores, se perfeccionó el acuerdo de venta del 100% de las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc., suscrito entre Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S. A. (ICC), Grupo ASSA, S. A. y los accionistas minoritarios. Como resultado de esta transacción, al 31 de diciembre de 2025, ICC posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación del Banco.

Mediante Resolución FID No.3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos de Panamá le otorgó al Banco una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. Adicionalmente, el Banco se encuentra registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

La tabla a continuación proporciona el detalle de las subsidiarias del Banco:

	<u>Actividad</u>	<u>País de incorporación</u>	<u>Participación controladora</u>	
			<u>2025</u>	<u>2024</u>
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administrar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de Colombia	Colombia	94.99%	94.99%
La Hipotecaria, S. A. de C. V.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.	El Salvador	99.99%	99.99%
Banistmo y subsidiarias	Banca y servicios financieros, arrendamiento financiero, administración fiduciaria de activos, corretaje y negociación de valores.	Panamá	100%	0.00%

Por su parte La Hipotecaria, S. A. de C. V. mantiene una participación del 1.25% en La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.

La oficina principal del Banco está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No.13, ciudad de Panamá.

En adelante, el Banco La Hipotecaria, S. A. y sus subsidiarias se denominarán como “el Banco”

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(1) Información General

El día 30 de junio de 2026, luego de recibir las autorizaciones regulatorias pertinentes (Resolución No. SBP-BAN-R-2026-00378 de 15 de junio de 2026 de la Superintendencia de Bancos de Panamá) y satisfecho las condiciones precedentes pactadas, se perfeccionó el cierre de la transacción de compraventa previsto en el contrato de promesa de compraventa de acciones suscrito el 18 de diciembre de 2025, entre Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S.A. (en adelante "ICC") en calidad de comprador y Grupo Cibest, S.A. en calidad de vendedor, mediante el cual se pactó la venta y transferencia del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banistmo, S.A. y, por extensión, de la totalidad de sus subsidiarias: Banistmo Investment Corporation, S.A., Leasing Banistmo, S.A., Desarrollo de Oriente, S.A. y Banistmo Capital Markets Group, Inc.

Con anterioridad al referido cierre, y conforme a los términos previstos en el Contrato de promesa de compraventa de acciones, mediante un Acuerdo de Cesión y Asunción suscrito el 24 de junio de 2026, entre ICC, Banco La Hipotecaria, S.A. (en adelante "La Hipotecaria") y Grupo Cibest, S.A., cedió el derecho a comprar las acciones bajo dicho contrato a favor de Banco La Hipotecaria, sociedad perteneciente al grupo económico de ICC y debidamente autorizada para ejercer el negocio de banca en o desde la República de Panamá, al amparo de la Licencia General otorgada mediante Resolución S.B.P. No. 127-2010, emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

(2) Políticas de Contabilidad Materiales

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros intermedios consolidados condensados que se presentan al 30 de junio de 2026, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 "Información Financiera Intermedia".

Estos estados financieros intermedios consolidados condensados no incluyen toda la información normalmente requerida para la preparación de Estados Financieros Consolidados anuales de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF). Sin embargo, se han seleccionado notas explicativas sobre los eventos y transacciones que son significativos para la comprensión de los cambios en la situación financiera y el desempeño del Banco. En consecuencia, este informe debe ser leído en conjunto con los últimos Estados Financieros Consolidados anuales autorizados para su emisión.

El Banco ha preparado los estados financieros intermedios consolidados condensados sobre la base de que continuará operando como una empresa en funcionamiento.

La Administración del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros intermedios consolidados condensados el 30 de julio de 2026.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(2) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Las políticas de contabilidad aplicadas en estos estados financieros intermedios consolidados condensados son las mismas aplicadas en los Estados Financieros Consolidados para el año terminado al 31 de diciembre de 2025.

(3) Nuevas Normas NIIF e Interpretaciones aún no adoptadas

Nuevas Normas y Enmiendas a Normas Contables han sido publicadas, pero no son mandatorios para el período terminado al 30 de junio de 2026, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Banco:

- NIIF 18 – Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar – Clasificación y medición de los instrumentos financieros.
- NIIF 20 – Activos Regulatorios y Pasivos Regulatorios: emitida en mayo 2026, cuyo objetivo es exigir a una entidad que proporcione información relevante que represente fielmente cómo los ingresos y los gastos regulatorios afectan el desempeño financiero de la entidad, y cómo los activos y los pasivos regulatorios afectan su situación financiera.

El Banco está evaluando el impacto de los cambios que tendría la nueva norma y modificaciones en los estados financieros intermedios consolidados condensados y revelaciones del Banco.

No existen otras normas y enmiendas emitidas que aún no sean efectivas y que puedan tener un impacto material en los estados financieros intermedios consolidados condensados del Banco.

(4) Administración de Riesgos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Las actividades del Banco se relacionan, principalmente, con el uso de instrumentos financieros y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva del Banco ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto el Banco.

Para la emisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, presentamos los aspectos más significativos para el Banco, el cual se describe a continuación:

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del Banco no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer al Banco de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Banco adquirió u originó el activo financiero respectivo. También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen procesos y controles a seguir para aprobación de préstamos o facilidades crediticias. El Banco estructura los niveles de riesgo crediticio aceptables a través del establecimiento de límites sobre la cantidad de riesgo aceptado en relación con un sólo prestatario, o grupo de prestatarios, y segmento geográfico. Estos créditos son controlados constantemente y sujetos a una revisión periódica.

La exposición al riesgo crediticio es administrada a través de un análisis periódico de la habilidad de los prestatarios o prestatarios potenciales, para determinar su capacidad de pago de capital e intereses. La exposición al riesgo crediticio es también mitigada, en parte, a través de la obtención de garantías colaterales y personales

La Junta Directiva ha delegado la responsabilidad para el manejo del riesgo de crédito en el Comité de Crédito, el Comité de Riesgo y el Comité de Cobros, los cuales vigilan periódicamente la condición financiera de los deudores y emisores respectivos, que involucren un riesgo de crédito para el Banco.

Gestión del riesgo de crédito – Cartera de crédito

La gestión del riesgo en los ciclos de los diferentes tipos de operaciones de crédito que realiza el Banco es desarrollada mediante el cumplimiento de las políticas, procedimientos y metodologías estipuladas por la Administración de Riesgo de Crédito, el cual contiene también los criterios generales para evaluar, calificar, asumir, controlar y cubrir el mencionado riesgo.

La gestión crediticia se realiza bajo políticas claramente definidas por la Junta Directiva y revisadas y modificadas periódicamente en función de cambios y expectativas de los mercados en que se actúa, regulaciones y otros factores a considerar en la formulación de estas políticas.

El Banco tiene en funcionamiento una serie de informes crediticios para evaluar el desempeño de su cartera, los requerimientos de provisiones y, especialmente para anticiparse a eventos que puedan afectar en el futuro la condición de sus deudores.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El Banco ha establecido algunos procedimientos para administrar el riesgo de crédito, como se resumen a continuación:

Política para el límite de exposición crediticia

Contiene las directrices en cuanto al establecimiento de los límites y niveles de exposición crediticia y en cumplimiento de los requisitos legales y de acuerdo con los lineamientos internos del Banco.

Política para el otorgamiento

Busca el conocimiento amplio y suficiente de las características de los clientes potenciales, la selección adecuada de éstos y los niveles de otorgamiento, óptimo y consistente con sus capacidades.

Política de garantías

Pretende puntualizar sobre los respaldos para el Banco, sus características y los criterios para aceptarlos y valorarlos con el fin de mitigar el riesgo asociado al incumplimiento de las obligaciones pactadas por parte del deudor.

Política de provisiones

La definición de este tipo de política subyace al cumplimiento de los lineamientos legales, a lo estipulado por la organización y al análisis de los clientes en cuanto a las acciones que deben emprenderse con el fin de cubrir el riesgo de pérdidas por la exposición crediticia del Banco.

Política de seguimiento

Contiene las diversas rutinas de seguimiento de la información con el objetivo de monitorear de forma adecuada y oportuna la evolución del riesgo de crédito. Estas rutinas requieren un proceso continuo de clasificación y recalificación de las operaciones de crédito y guardan consistencia con las políticas implementadas para el otorgamiento.

Política de recuperación de préstamos

El Banco tiene como objetivo establecer aquellos mecanismos que le permitan prever las acciones a ejecutar ante posibles atrasos y realizar la recuperación de préstamo; es decir, minimizar los impactos que resultan del incumplimiento de los pagos o producto de los atrasos del deudor.

El Banco cuenta con métodos que permiten evaluar el riesgo en todo el proceso del crédito; desde el otorgamiento, pasando por el seguimiento hasta llegar a la cobranza.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos a CA y las inversiones en valores medidas a VRCOUI, sin considerar las garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos. Para los compromisos y contingencias, los montos en la tabla representan los importes comprometidos.

	30 de junio 2026 (No auditado)			
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapa 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ("Etapa 2")	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ("Etapa 3")	Total
Préstamos a CA:				
A1 – Hasta 30 días	6,977,578,356	505,832,367	171,262,451	7,654,673,174
A2 – Hasta 60 días	52,877,752	91,616,567	2,977,291	147,471,610
B1 – Hasta 90 días	24,847,636	60,563,254	6,773,814	92,184,704
B2 – Hasta 120 días	0	31,574,123	17,725,758	49,299,880
C1 – Hasta 150 días	0	5,055,803	24,350,968	29,406,771
C2 – Hasta 180 días	0	3,469,005	22,663,649	26,132,654
D – Mayor a 181 días	0	0	475,296,407	475,296,407
Subtotal	7,055,303,744	698,111,119	721,050,338	8,474,465,201
Intereses por cobrar	56,147,958	16,076,224	68,545,160	140,769,342
Valor razonable cartera adquirida	1,584,274	0	0	1,584,274
Monto bruto	7,113,035,975	714,187,342	789,595,498	8,616,818,817
Reserva por deterioro (PCE)	(38,833,517)	(60,110,812)	(280,430,683)	(379,375,012)
Total de préstamos a CA	7,074,202,459	654,076,531	509,164,815	8,237,443,805
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	756,918,268	0	0	756,918,268
Bajo riesgo - razonable	0	7,743,632	0	7,743,632
Subnormal	0	0	12,402,452	12,402,452
Dudoso	0	0	0	0
Irrecuperable	0	0	0	0
Intereses por cobrar	3,214,747	71,142	1,087,692	4,373,581
Monto bruto	760,133,015	7,814,774	13,490,144	781,437,933
Reserva por deterioro (PCE)	(1,691,332)	(201,445)	(8,767,707)	(10,660,484)
Total en inversiones a CA	758,441,683	7,613,329	4,722,437	770,777,449
Inversiones en valores a VRCOUI*:				
Normal o riesgo bajo	348,666,890	1,318,431	0	349,985,321
Bajo riesgo - razonable	0	8,185,936	0	8,185,936
Subnormal	0	0	0	0
Dudoso	0	0	0	0
Irrecuperable	0	0	0	0
Intereses por cobrar	4,263,425	80,658	0	4,344,083
Total en inversiones a VRCOUI	352,930,315	9,585,025	0	362,515,340
Reserva por deterioro (PCE)	(577,611)	(17,487)	0	(595,098)
Total en inversiones a VRCOUI	352,352,704	9,567,538	0	361,920,242
Valor razonable de inversiones				51,158,652
Compromisos y Contingencias:				
Normal o riesgo bajo	1,169,646,318	27,625,562	781,671	1,198,053,551
Bajo riesgo - razonable	0	1,243,794	137,353	1,381,147
Subnormal	0	701,932	29,277	731,209
Dudoso	0	0	868,100	868,100
Irrecuperable	0	0	363,755	363,755
Valor en libros	1,169,646,318	29,571,288	2,180,156	1,201,397,762

*Excluye los instrumentos de patrimonio por B/.32,759,171

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	31 de diciembre 2025 (Auditado)			
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapas 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ("Etapas 2")	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ("Etapas 3")	Total
Préstamos a CA:				
A1 – Hasta 30 días	795,076,335	1,482,831	296,095	796,855,261
A2 – Hasta 60 días	49,109,735	203,675	184,128	49,497,538
B1 – Hasta 90 días	32,473,821	1,001,082	611,735	34,086,638
B2 – Hasta 120 días	0	6,022,704	795,406	6,818,110
C1 – Hasta 150 días	0	3,188,760	675,971	3,864,731
C2 – Hasta 180 días	0	2,274,814	678,634	2,953,448
D – Mayor a 181 días	0	0	27,023,007	27,023,007
Subtotal	876,659,891	14,173,866	30,264,976	921,098,733
Intereses por cobrar	7,654,092	243,517	1,921,623	9,819,232
Valor razonable cartera adquirida	1,681,024	0	0	1,681,024
Monto bruto	885,995,007	14,417,383	32,186,599	932,598,989
Reserva por deterioro (PCE)	(1,266,412)	(494,442)	(2,262,628)	(4,023,482)
Total de préstamos a CA	884,728,595	13,922,941	29,923,971	928,575,507
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	36,804,104	0	0	36,804,104
Intereses por cobrar	0	0	0	0
Monto bruto	36,804,104	0	0	36,804,104
Reserva por deterioro (PCE)	(165,968)	0	0	(165,968)
Total en inversiones a CA	36,638,136	0	0	36,638,136
Inversiones en valores a VRCOUI*:				
Normal o riesgo bajo	90,570,279	1,614,809	0	92,185,088
Intereses por cobrar	2,902,244	0	0	2,902,244
Total en inversiones a VRCOUI	93,472,523	1,614,809	0	95,087,332
Reserva por deterioro (PCE)	(333,330)	(32,121)	0	(365,451)
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	18,061,326	0	0	18,061,326

La siguiente tabla presenta información sobre el estatus de morosidad de los préstamos por cobrar de acuerdo con su clasificación en las "Etapas 1, 2 y 3", según su saldo bruto en libros.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	30 de junio 2026 (No auditado)			
	("Etapa 1")	("Etapa 2")	("Etapa 3")	Total
<u>Préstamos personales</u>				
Corrientes	1,065,457,010	49,849,346	7,842,723	1,123,149,078
Morosos < 30 días	69,895,508	24,186,998	3,234,446	97,316,951
Morosos > 30 y < 60 días	1,806,650	15,553,682	966,327	18,326,659
Morosos > 60 y < 90 días	0	11,896,013	823,181	12,719,194
Morosos > 90 días	0	638,606	28,521,810	29,160,416
<u>Préstamos hipotecarios residenciales</u>				
Corrientes	2,457,694,382	80,947,295	831,063	2,539,472,740
Morosos < 30 días	290,483,441	56,043,738	1,151,060	347,678,239
Morosos > 30 y < 90 días	75,918,738	102,450,762	1,017,198	179,386,698
Morosos > 90 y < 180 días	0	39,451,144	23,869,809	63,320,953
Morosos > 180 días	0	0	102,732,444	102,732,444
<u>Préstamos corporativos</u>				
Corrientes	2,104,187,565	216,361,627	130,437,155	2,450,986,347
Morosos < 30 días	389,020,793	47,814,198	24,993,657	461,828,648
Morosos > 30 y < 90 días	0	10,320,066	1,810,732	12,130,798
Morosos > 90 y < 180 días	0	0	6,807,866	6,807,866
Morosos > 180 días	0	0	367,779,768	367,779,768
<u>Préstamos Gobierno</u>				
Corrientes	339,720,534	25,003	63,945	339,809,482
Morosos < 30 días	27,212	11,623	36,108	74,943
Morosos > 30 y < 90 días	0	8,588	61	8,649
Morosos > 90 y < 180 días	0	0	5,264	5,264
Morosos > 180 días	0	0	49,421	49,421
<u>Préstamos Arrendamientos financieros</u>				
Corrientes	155,581,871	580,229	3,688,168	159,850,268
Morosos < 30 días	954,359	383,091	2,080,126	3,417,576
Morosos > 30 y < 90 días	0	335,063	922	335,985
Morosos > 90 y < 180 días	0	0	240,122	240,122
Morosos > 180 días	0	0	2,839,774	2,839,774
<u>Préstamos Otros</u>				
Corrientes	186,096,217	31,678,841	1,911,872	219,686,930
Morosos < 30 días	3,223,064	5,008,630	369,687	8,601,381
Morosos > 30 y < 90 días	0	8,249,969	876,329	9,126,298
Morosos > 90 y < 180 días	0	0	8,088,471	8,088,471
Morosos > 180 días	0	0	956,931	956,931
Totales	7,140,067,344	701,794,512	724,026,440	8,565,888,292

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	31 de diciembre 2025 (Auditado)			
	("Etapa 1")	("Etapa 2")	("Etapa 3")	Total
<u>Préstamos personales</u>				
Corrientes	40,057,508	216,735	22,123	40,296,366
Morosos < 30 días	1,806,169	13,472	14,972	1,834,613
Morosos > 30 y < 60 días	2,663,326	14,376	53,509	2,731,211
Morosos > 60 y < 90 días	0	1,001,082	252,519	1,253,601
Morosos > 90 días	0	0	2,786,365	2,786,365
<u>Préstamos hipotecarios residenciales</u>				
Corrientes	641,913,105	1,032,976	169,786	643,115,867
Morosos < 30 días	0	219,648	89,215	111,608,417
Morosos > 30 y < 90 días	0	189,300	489,836	79,559,365
Morosos > 90 y < 180 días	0	11,486,277	618,734	12,105,011
Morosos > 180 días	0	0	25,767,917	25,767,917
Totales	876,659,891	14,173,866	30,264,976	921,098,733

La siguiente tabla presenta el análisis de la calidad crediticia de las inversiones en valores medidas a VRCCR, la cual es monitoreada según la calificación de riesgo internacional del emisor proporcionada por las agencias Standard & Poor's, Moody's, y/o Fitch Ratings Inc., y en su ausencia por calificaciones internas del Banco.

	30 de junio 2026 (No auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
<u>Inversiones en valores a VRCCR:</u>		
<u>Bonos Corporativos:</u>		
A+ hasta A-	4,008,080	0
BBB+ hasta BBB-	14,751,695	0
BB+ y menos	7,597,587	0
	<u>26,357,362</u>	<u>0</u>
<u>Bonos de gobierno:</u>		
AAA	3,393,179	0
AA+ hasta AA-	417,877,880	0
BBB+ hasta BBB-	9,887,503	0
BB+ y menos	233,269,741	4,001,770
	<u>664,428,303</u>	<u>4,001,770</u>
<u>Títulos respaldados con hipotecas ("mortgage-backed securities"):</u>		
Normal o riesgo bajo	6,791,962	6,673,221
	<u>6,791,962</u>	<u>6,673,221</u>
<u>Intereses residuales:</u>		
Normal o riesgo bajo	10,589,408	9,790,251
	<u>10,589,408</u>	<u>9,790,251</u>
<u>Participaciones en fondos mutuos:</u>		
Normal o riesgo bajo	6,858,376	2,862,931
	<u>6,858,376</u>	<u>2,862,931</u>
Intereses por cobrar	6,981,531	784,156
Total de inversiones en valores a VRCCR	722,006,942	24,112,329

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Incorporación de información prospectiva

La incorporación de aspectos prospectivos en el proceso de cálculo de las PCE del Banco tiene el propósito de evaluar el posible impacto que podría presentarse en el valor de las pérdidas esperadas, ocasionadas por cambios esperados en el comportamiento de variables macroeconómicas en el corto y mediano plazo, y que podrían afectar el flujo de pagos de los activos financieros.

En la región centroamericana y especialmente en los países en donde opera el Banco, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es provistas casi exclusivamente por órganos estatales especializados en estadísticas, y en la práctica constituyen la fuente principal de información para la obtención de estos indicadores e insumos externos. Ante tales limitaciones, a los efectos de identificar aquellos insumos externos que pudiesen impactar en el comportamiento de pago de sus activos financieros, el Banco determinó como apropiado utilizar aquellos que cumplen con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que están disponibles regularmente; b) que son accesibles al público de una forma relativamente sencilla; y c) que son razonablemente confiables.

A los efectos de disponer de datos aceptables para la medición de la PCE de los activos financieros, y mientras no existan fuentes alternativas que permitan confirmar o validar otros posibles insumos macroeconómicos que pudiesen tener una incidencia en el comportamiento de los pagos de estos instrumentos financieros, el Banco ha seleccionado de entre las variables disponibles, aquellas que presentan los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, tal como se indica a continuación:

- a) Inflación (Índices de Precios al Consumidor o "IPC")
- b) Desempleo
- c) Cotizantes del seguro social
- d) Producto Interno Bruto ("PIB")
- e) Índice Mensual de Actividad Económica ("IMAE" o "IVAE")
- f) Tasa de Cambio de Moneda Extranjera
- g) Cartera vencida del Banco
- h) Cartera vencida del sistema financiero.

Para el 2026, la metodología empleada en el Banco para identificar las variables de "forward-looking" que participan del proceso de determinación de las PCE, se basó en el cálculo del "Coeficiente de Correlación Múltiple". A través de este proceso se definieron las variables más significativas del universo con que se disponía, a través de los siguientes tres pasos:

- i. Se calcularon los coeficientes de "Correlación Múltiple y de Explicación" entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida del Banco (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes).

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Este cálculo permite determinar si esas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

- ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procedió a calcular la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la "Correlación Múltiple", a través de despreciar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de correlación múltiple tras dichas eliminaciones permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.
- iii. Finalmente, se contrastaron los resultados con los correspondientes a la correlación existente entre los valores de Cartera Vencida del Banco con la del Sistema Financiero de cada país, a razón de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y con base en series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2020 – 2025, el Banco determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de "forward-looking" como parte del modelo de PCE por país y segmento, para el 2026:

- a) Panamá Operaciones con Garantía (Desempleo)
- b) Panamá Operaciones sin Garantía (Desempleo)
- c) El Salvador Operaciones con Garantía (Desempleo)
- d) El Salvador Operaciones sin Garantía (Desempleo)
- e) Colombia Operaciones con Garantía (Inflación del año)
- f) Colombia Operaciones sin Garantía (Inflación del año)

La siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por el Banco en el proceso de estimación de las PCE al 30 de junio de 2026:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas			Incorporación de Información Prospectiva ("IP") en las PCE al 30 de junio de 2026				
		2024	2025	2026*	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de "IP"	Impacto en las PCE
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	6%	9.5%	9.5%	Único	Incremento	> 5% < 9%	0.7781%	B/.10.982
Panamá sin Garantía	Desempleo en Panamá	6%	9.5%	9.5%	Único	Incremento	> 5% < 9%	7.0865%	B/.133.477
El Salvador con Garantía	Desempleo en El Salvador	4%	2.8%	2.8%	Único	Incremento	> 5% < 7%	4.81%	B/.13.062
El Salvador sin Garantía	Desempleo en El Salvador	4%	2.8%	2.8%	Único	Incremento	> 5% < 7%	1.23%	B/.832
Colombia con Garantía	Inflación del año anterior	11%	5.2%	5.2%	Único	Incremento	> 10% < 15%	3.65%	B/.4.738
Colombia sin Garantía	Inflación del año anterior	11%	5.2%	5.2%	Único	Incremento	> 10% < 15%	1.26%	B/.2.550

*El valor utilizado del año 2026 corresponde al escenario aprobado por el Comité de Riesgos, dado que, a la fecha de la evaluación, no se cuenta con información oficial disponible.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Ponderación de los escenarios macroeconómicos

Con el propósito de incorporar en las perspectivas macroeconómicas la incertidumbre inherente al ejercicio de pronóstico, el trabajo de proyecciones macroeconómicas incorpora tres escenarios: base, optimista y pesimista. Con el fin de que dichos escenarios recojan expectativas razonables (no extremos), en condiciones regulares, la ponderación de estos se realiza de la siguiente manera: el escenario base tiene un peso de 55%, escenario pesimista tiene un peso de 25% y el escenario optimista un peso de 20%

Las proyecciones macroeconómicas para los Estados Intermedios Consolidados Condensados intermedios condensados para el periodo al 30 de junio de 2026, se muestran a continuación

30 de junio 2026 (No auditado)

Escenario Base					
	Crecimiento del PIB	Inflación	Desempleo	Basado en bienes	
				Exportaciones	Importaciones
				% anual	
2025	4.40%	-0.20%	10.35%	36.90%	1.20%
2026	3.97%	1.10%	7.82%	-40.76%	3.84%
2027	4.04%	1.78%	7.48%	5.81%	3.98%
2028	4.04%	1.88%	7.18%	5.95%	3.46%
2029	4.02%	1.95%	6.87%	5.88%	3.01%

Escenario Optimista					
	Crecimiento del PIB	Inflación	Desempleo	Basado en bienes	
				Exportaciones	Importaciones
				% anual	
2025	4.40%	-0.20%	10.35%	36.90%	1.20%
2026	6.19%	2.82%	6.97%	-33.06%	9.83%
2027	6.81%	3.82%	6.52%	7.69%	5.39%
2028	7.04%	4.05%	6.18%	6.03%	3.81%
2029	7.12%	4.17%	5.86%	5.33%	2.97%

Escenario Pesimista					
	Crecimiento del PIB	Inflación	Desempleo	Basado en bienes	
				Exportaciones	Importaciones
				% anual	
2025	4.40%	-0.20%	10.35%	36.90%	1.20%
2026	1.75%	-0.61%	8.68%	-49.05%	-2.56%
2027	1.26%	-0.25%	8.44%	3.17%	2.29%
2028	1.03%	-0.28%	8.18%	5.83%	3.04%
2029	0.93%	-0.27%	7.89%	6.69%	3.05%

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(b) Administración de capital:

Una de las políticas del Banco es mantener un nivel de capital que acompañe los negocios de crédito y de inversión para su crecimiento dentro del mercado, manteniendo un balance entre el retorno de inversiones efectuadas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

El Banco está sujeto a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual requiere que los bancos de licencia general mantengan un capital pagado mínimo de B/.10,000,000, y un patrimonio de por lo menos 9.25%, que incluye 1.25% (a diciembre 2025: 9.25% que incluye 1.25%) correspondiente al colchón de conservación de capital, de sus activos ponderados por riesgo, incluyendo los instrumentos financieros fuera del estado consolidado de situación financiera que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

Con base en los Acuerdos No.001-2015 y sus modificaciones y No.003-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 30 de junio de 2026, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	30 de junio 2026 (No auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	818,873,860	26,384,211
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Participación no controladora	898,010	900,525
Utilidades no distribuidas	90,687,236	43,970,243
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores y reserva de PCE para inversiones a VRCOUI	27,620,142	1,072,372
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(8,250,994)	(9,772,913)
Acciones en tesorería	(727,000)	(727,000)
Menos:		
Plusvalía	0	0
Otros activos intangibles	(149,192,703)	0
Impuesto diferido	(48,076,282)	(1,101,605)
Total de Capital Primario Ordinario	748,632,267	77,525,833
Provisión Dinámica	135,978,366	8,305,021
Total Fondos de Capital Regulatorio	884,610,633	85,830,854
Total de activos ponderados por riesgo	7,644,916,841	672,584,387

Indicadores:	Mínimo requerido		
Índice de Adecuación de Capital	<u>9.25%</u>	<u>11.57%</u>	<u>12.76%</u>
Índice de Capital Primario Ordinario	<u>5.75%</u>	<u>9.79%</u>	<u>11.53%</u>
Índice de Capital Primario	<u>7.25%</u>	<u>9.79%</u>	<u>11.53%</u>
Coefficiente de Apalancamiento	<u>3.00%</u>	<u>6.58%</u>	<u>6.65%</u>

*Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(5) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados, la Administración del Banco evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas de contabilidad críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre.

Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. Las revisiones de las estimaciones son reconocidas prospectivamente.

Los juicios significativos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables del Banco y las principales fuentes de incertidumbre de estimaciones fueron las mismas que se aplicaron a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2025.

(6) Partes Relacionadas

El estado intermedio consolidado condensado de situación financiera y el estado intermedio consolidado consolidado de resultados incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	Directores y personal gerencial clave (No auditado)		Compañías relacionadas (Auditado)	
	2026	2025	2026	2025
Activos:				
Depósitos a la vista	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,417,024</u>	<u>119,753</u>
Préstamos	<u>4,865,469</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,264,260</u>	<u>2,735,425</u>
Pasivos:				
Depósitos de ahorro	<u>349,107</u>	<u>227,900</u>	<u>2,048,816</u>	<u>2,489,072</u>
Depósitos a plazo	<u>9,784,817</u>	<u>1,878,295</u>	<u>16,712,761</u>	<u>16,427,591</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>16,617</u>	<u>29,187</u>	<u>31,929</u>	<u>42,986</u>
Otros ingresos (gastos):				
Gastos por intereses sobre depósitos	<u>54,606</u>	<u>34,426</u>	<u>457,083</u>	<u>739,389</u>
Ingreso por administración	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>330,000</u>	<u>330,000</u>
Salarios y otros gastos del personal	<u>409,949</u>	<u>471,878</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Transacciones con directores y personal gerencial clave

El Banco ha pagado dietas por B/.9,661 (2025: B/.24,400) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

Los salarios y otros beneficios de corto plazo del personal gerencial clave ascienden a B/.409,949 (2025: B/.471,878), e incluyen beneficios a corto plazo como lo son salarios, bonificaciones y seguro de vida, principalmente.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(6) Partes Relacionadas, continuación

Los préstamos a Directores y personal gerencial clave, se conceden con los mismos términos y condiciones que están disponibles para empleados, que se basan e los otorgados a terceros ajustado por un menor riesgo.

Los préstamos a los Directores y personal gerencial clave ascienden a B/.4,865,469 y tienen una tasa promedio de 3.99%

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	<u>30 de junio</u> <u>2026</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u>
Efectivo y efectos de caja	92,786,447	303,759
Depósitos a la vista	526,113,190	29,999,603
Depósitos de ahorro	20,654,508	20,547,796
Depósito a plazo fijo	<u>539,996,434</u>	<u>5,000,000</u>
	1,179,550,579	55,851,158
Menos:		
Depósitos en bancos a plazo restringidos	6,419,322	0
Depósitos en bancos a plazo con vencimientos originales mayores a tres meses	<u>181,122,656</u>	<u>0</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos	<u>992,008,601</u>	<u>55,851,158</u>

Depósitos colocados en bancos

Al 30 de junio de 2026, el Banco mantiene depósitos colocados en bancos por B/.1,179,550,579 (2025: B/.55,547,399), los cuales en su mayoría cuentan con una calificación de riesgo por lo menos entre AA- y AA+, A- y A+, BBB+ y BBB-, BB+ y menos.

Al 30 de junio de 2026, las tasas de interés anual que devengan los depósitos a plazo oscilan entre 3.29% y 4.98% (2025: 3.45%)

Al 30 de junio de 2026, depósitos en bancos extranjeros por B/.6,419,322 están restringidos como colateral de operaciones con instrumentos derivados swap de tasa de interés y operaciones forward de divisas con aquellas contrapartes en donde existen cláusulas de llamado al margen (Margin Call). Estos depósitos tienen vencimientos originales de tres meses o menos.

(8) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	<u>30 de junio</u> <u>2026</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u>
Inversiones en valores medidas a VRRCR	722,006,942	24,112,329
Inversiones en valores medidas a VRCOUI	395,274,512	36,638,136
Inversiones en valores medidas a CA	<u>821,936,101</u>	<u>95,087,332</u>
Total de inversiones en valores	<u>1,939,217,555</u>	<u>155,837,797</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(8) Inversiones en Valores, continuación

Inversiones en valores medidas a VRCR

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCR, se compone de la siguiente manera:

	<u>Vencimiento</u>	<u>30 de junio 2026 (No auditado)</u>	<u>31 de diciembre 2025 (Auditado)</u>
<u>Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados:</u>			
Participación en Fondos Mutuos	N/A	6,858,376	2,862,931
Mortgage-backed securities	Jul-2052	6,791,962	6,673,221
Residuales	Jul-2052	10,589,408	9,790,251
Bonos corporativos	may-2035	26,357,362	0
Bonos de los Estados Unidos de América	may-2056	417,877,880	0
Bonos de la República de Panamá	mar-2057	218,527,567	0
Bonos de la República de México	feb-2056	9,887,503	0
Bonos de la República de Costa Rica	abr-2034	3,784,219	0
Bonos de la República de Colombia	jun-2045	9,341,731	4,001,770
Bonos de la República de Alemania	dic-2027	3,393,179	0
Bonos de la República Dominicana	may-2038	1,616,224	0
Total		<u>715,025,411</u>	<u>23,328,173</u>
Intereses por cobrar		<u>6,981,531</u>	<u>784,156</u>
Total inversiones en valores medidas a VRCR		<u>722,006,942</u>	<u>24,112,329</u>

Los intereses residuales en los fideicomisos de titularización fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá el Banco de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de estos valores será de 30 años para el Décimo Segundo, Décimo Tercer, Décimo Cuarto, Décimo Quinto y Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2042, 2045, 2046, 2047 y 2052, respectivamente).

Inversiones en valores medidas a CA

El portafolio de inversiones en valores medidas a CA, se compone de la siguiente manera:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>30 de junio 2026 (No auditado)</u>	<u>31 de diciembre 2025 (Auditado)</u>
Bonos corporativos	2.48%	dic-2040	757,296,563	0
Bonos soberanos	0%-8.88%	abr-2032	67,208,915	32,796,267
Certificados de depósito a término (CDT)	8.30%	jul-2026	<u>3,717,527</u>	<u>4,007,838</u>
Subtotal			<u>828,223,005</u>	<u>36,804,105</u>
Menos: reserva para deterioro (PCE)			(10,660,484)	(165,969)
Más: Intereses por cobrar			<u>4,373,581</u>	<u>0</u>
Total, de inversiones en valores medidas a CA			<u>821,936,102</u>	<u>36,638,136</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(8) Inversiones en Valores, continuación

Las reservas para las inversiones medidas a CA se resumen a continuación:

30 de junio 2026 (No auditado)				
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapa 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ("Etapa 2")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ("Etapa 3")	Total
Préstamos por cobrar a CA:				
Saldo al inicio del año	165,659	0	0	165,659
Efecto por adquisición de subsidiaria	1,653,440	201,445	8,767,707	10,622,592
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(127,768)	0	0	(127,768)
Saldo al final del año	1,691,331	201,445	8,767,707	10,660,483

31 de diciembre 2025 (Auditado)				
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapa 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ("Etapa 2")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ("Etapa 3")	Total
Préstamos por cobrar a CA:				
Saldo al inicio del año	5,969	0	0	5,969
Remedición neta de la reserva para pérdidas	160,000	0	0	160,000
Saldo al final del año	165,659	0	0	165,659

Inversiones en valores medidas a VRCOUI

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI, se compone de la siguiente manera:

	Vencimiento	30 de junio 2026 (No Auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Valores a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales:			
Bonos corporativos	abr-2028	8,185,936	0
Bonos de la República de Panamá	jun-2031	274,814,795	22,359,798
Bonos de la República de Chile	ene-2027	6,330,986	0
Bonos de los Estados Unidos de América	nov-2031	29,100,150	29,336,117
Bonos de la República de Colombia	ago-2026	1,539,266	9,960,674
Mortgage-backed securities y residuales	jul-2052	30,340,986	30,528,499
Certificados de participación negociables (CERPANES)	oct-2039	7,859,138	0
Total		358,171,257	92,185,088
Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales			
Acciones locales cotizadas con valoración		32,529,865	0
Acciones al costo		229,306	0
Intereses por cobrar		4,344,084	2,902,244
Total inversiones en valores medidas a VRCOUI		395,274,512	95,087,332

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(8) Inversiones en Valores, continuación

Las reservas para las inversiones medidas a VRCOUI se resumen a continuación:

30 de junio 2026				
(No auditado)				
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapas 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ("Etapas 2")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ("Etapas 3")	Total
<u>Préstamos por cobrar a CA:</u>				
Saldo al inicio del año	330,330	32,121	0	365,451
Efecto por adquisición de subsidiaria	312,722	16,093	0	328,815
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(68,441)	(30,727)	0	(99,168)
Saldo al final del año	577,611	17,487	0	595,098

31 de diciembre 2025				
(Auditado)				
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapas 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ("Etapas 2")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ("Etapas 3")	Total
<u>Préstamos por cobrar a CA:</u>				
Saldo al inicio del año	315,447	107,985	0	423,432
Remedición neta de la reserva para pérdidas	17,883	(75,864)	0	(57,981)
Saldo al final del año	333,330	32,121	0	365,451

Al 30 de junio de 2026, la reserva para PCE de los 595,098 (2025: B/.365,452). Esta reserva no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI, es su valor razonable. Sin embargo, la misma se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como parte de la reserva de valor razonable.

El Banco ha escogido esta presentación alternativa para los instrumentos en patrimonio, debido a que fueron adquiridos con un propósito estratégico distinto al de generar ganancias producto de su venta, y el Banco no tiene planes de disponerlos en un corto o mediano plazo.

El Banco mantiene instrumentos de patrimonio al costo de adquisición porque no cuenta con precios de un mercado activo y por no haberse podido determinar su valor razonable de forma confiable. El Banco efectúa revisiones anuales para validar que el valor de estas inversiones no haya sufrido un deterioro permanente por el cual se deba ajustar el valor de la inversión.

Las tasas de interés que devengan las inversiones en valores a valor razonable con cambios en otros resultados integrales oscilan entre 2.75% y 7.00%

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(9) Derivados

Los derivados se resumen a continuación:

Tipos de instrumentos derivados	30 de junio 2026 (No Auditado)	
	Total activos	Total pasivos
Forward y operaciones de contado de divisas	4,567,830	4,098,023
Swap de tasas de interés	782,488	578,598
	<u>5,350,318</u>	<u>4,676,621</u>

Intercambio de Moneda

El Banco realiza contratos derivados de compra y venta de divisas, con el objetivo de cumplir con las necesidades de los clientes y como estrategia para mitigar el riesgo de tasa de cambio de las posiciones del estado de situación financiera consolidado. En este sentido, el Banco maneja y controla el riesgo sobre estos instrumentos dentro de la gestión del riesgo de mercado, de tesorería, al contar con límites de exposición al riesgo de tasa de cambio.

El Banco mantiene suscritos contratos a futuro para la compra y venta de monedas extranjeras, para cubrir operaciones propias y de clientes como se resumen a continuación:

30 de junio 2026 (No auditado)		
	Valor nacional equivalente en balboas	Valor razonable activos (pasivos)
Contratos a futuro – compra de moneda		
Colones costarricenses	18,379,259	163,654
Euros	3,031,607	55,327
Pesos mexicanos	49,608,806	2,866,773
Libras esterlinas	4,635,110	5,929
Yen japonés	5,164,688	146,681
Dólar canadiense	6,105,668	804
Franco suizo	5,263,111	3,168
Peso colombiano	3,525,765	1,325,494
		<u>4,567,830</u>
Contratos a futuro – venta de moneda		
Colones costarricenses	3,250,000	32,477
Euros	2,114,400	33,877
Pesos mexicanos	48,969,073	2,656,546
Yen japonés	4,217,129	123,041
Peso colombiano	3,600,000	1,252,082
		<u>4,098,023</u>

El vencimiento promedio de estos contratos es de 3.40 meses

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(9) Derivados, continuación
Intercambio de Tasas de Interés

Swap de tasas de interés (Interest rate swaps)

Al 30 de junio de 2026, el Banco mantiene registrados cinco contratos de derivados de swap de tasas de interés por un valor nominal de B/.202,524,288 y valor razonable registrado en el activo de B/.782,488 con vencimientos desde diciembre de 2026 hasta junio de 2035

Adicionalmente, al 30 de junio de 2026, el Banco tiene registrados ocho contratos de derivados de swap de tasas de interés por un valor nominal de B/.216,347,488 y valor razonable registrado en el pasivo de B/.578,598 con vencimientos desde diciembre de 2026 hasta julio de 2033

(10) Préstamos a Costo Amortizado (CA)

El detalle de la cartera de préstamos por cobrar medidos a CA por producto se presenta a continuación:

	30 de junio 2026 (No auditado)	31 de diciembre de 2025 (Auditado)
<u>Sector local:</u>		
Personales	1,218,425,454	43,957,169
Arrendamiento financiero	140,532,706	178,011
Hipotecarios residenciales	3,074,046,614	669,408,334
Corporativos	3,110,356,548	0
Gobierno	328,349,548	0
Otros sectores	246,460,010	0
Total sector local	8,118,170,880	713,543,514
<u>Sector extranjero:</u>		
Personales	8,160,660	9,948,524
Hipotecarios residenciales	163,117,676	199,287,718
Corporativo	186,600,260	0
Total sector externo	357,878,596	209,236,242
Intereses por cobrar	140,769,341	9,819,233
Monto bruto	8,616,818,817	932,598,989
Reserva por deterioro (PCE)	(379,375,012)	(4,023,482)
Total préstamos a CA	8,237,443,805	928,575,507

En el mes de junio de 2025, el Banco realizó la compra de cartera hipotecaria residencial al Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de esta compra fue de B/. 1,741,493 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. El valor pendiente de amortizar a la fecha es de B/. 1,584,275 (2025:1.681.024).



BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(10) Préstamos a Costo Amortizado (CA), continuación

El movimiento de las reservas para pérdidas crediticias esperadas (PCE) de los préstamos se resume así:

	30 de junio de 2026 (No auditado)			
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapa 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ("Etapa 2")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ("Etapa 3")	Total
Préstamos por cobrar a CA:				
Saldo al inicio del año	1,266,412	494,442	2,262,628	4,023,482
Efecto de adquisición	37,482,932	59,603,521	278,124,841	375,211,294
Transferencia a Etapa 1	952,597	(687,056)	(265,541)	0
Transferencia a Etapa 2	(437,495)	595,783	(158,288)	0
Transferencia a Etapa 3	(2,440)	(655,382)	657,822	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas	(506,443)	758,667	1,376,226	1,628,451
Originación de nuevos activos financieros	82,185	9,126	0	91,311
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(42,686)	(8,291)	(95,469)	(146,446)
Castigos	0	0	(1,471,536)	(1,471,536)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de moneda	38,455	0	0	38,455
Saldo al final del año	38,833,517	60,110,812	280,430,683	379,375,012

	31 de diciembre 2025 (Auditado)			
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapa 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ("Etapa 2")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ("Etapa 3")	Total
Préstamos por cobrar a CA:				
Saldo al inicio del año	847,055	495,282	1,745,322	3,087,659
Transferencia a Etapa 1	1,540,489	(1,123,999)	(416,490)	0
Transferencia a Etapa 2	(658,626)	952,049	(293,423)	0
Transferencia a Etapa 3	(25,758)	(1,334,212)	1,359,970	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas	(644,718)	1,039,431	1,694,871	2,089,584
Originación de nuevos activos financieros	159,541	481,613	82,908	724,062
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(59,260)	(15,722)	(229,289)	(304,271)
Castigos	0	0	(1,681,241)	(1,681,241)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de moneda	107,689	0	0	107,689
Saldo al final del año	1,266,412	494,442	2,262,628	4,023,482

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(10) Préstamos a Costo Amortizado (CA), continuación

La cartera de préstamo que incluye arrendamientos financieros por cobrar, según su perfil de vencimiento se resume así:

	30 de junio 2026 (No Auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Perfil de vencimientos de los pagos mínimos de arrendamiento financiero por cobrar:		
Hasta un año	8,300,022	0
De 1 a 5 años	133,410,262	0
Más de 5 años	19,352,976	178,011
Total de pagos de arrendamiento sin descuento	157,845,864	178,011
Menos: Intereses no devengados	(20,530,554)	0
	<u>140,532,706</u>	<u>178,011</u>

Al 30 de junio de 2026, el rango de las tasas de interés sobre los arrendamientos financieros oscila entre 4.00% y 9.25%

(11) Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras, Neto

El mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad se resumen a continuación:

30 de junio de 2026 (No auditado)	Terreno	Mobiliario y equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Proyecto en proceso	Total
Costo:						
Al inicio del año	0	3,474,845	154,239	2,022,573	0	5,651,657
Efecto por adquisición	1,600,965	10,349,031	239,005	39,961,313	484,562	52,634,876
Compras	0	116,405	0	3,180	0	119,585
Ventas y descartes	0	(83,176)	(16,721)	(85,023)	0	(184,920)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	0	(126,820)	0	(25,574)	0	(152,394)
Al final del año	<u>1,600,965</u>	<u>13,730,285</u>	<u>376,523</u>	<u>41,876,469</u>	<u>484,562</u>	<u>58,068,804</u>
Depreciación acumulada:						
Al inicio del año	0	2,925,131	142,090	1,538,864	0	4,606,085
Efecto por adquisición	0	0	0	0	0	0
Gasto del año	0	117,384	2,804	86,034	0	206,222
Ventas y descartes	0	(82,035)	(16,721)	(77,759)	0	(176,515)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	0	47,878	0	12,691	0	60,569
Al final del año	<u>0</u>	<u>3,008,358</u>	<u>128,173</u>	<u>1,559,830</u>	<u>0</u>	<u>4,696,361</u>
Saldos netos	<u>1,600,965</u>	<u>10,721,927</u>	<u>248,350</u>	<u>40,316,639</u>	<u>484,562</u>	<u>53,372,443</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(11) Mobiliario, Equipo y Mejoras neto, continuación

<u>31 de diciembre de 2025</u> <u>(Auditado)</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	604,168	2,779,622	358,506	2,036,710	5,779,006
Compras	7,143	212,073	0	58,653	277,869
Ventas y descartes	(4,094)	(125,602)	(204,267)	(69,195)	(403,158)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	151	1,232	0	(3,595)	(2,212)
Al final del año	<u>3,474,693</u>	<u>3,474,693</u>	<u>154,239</u>	<u>2,022,573</u>	<u>132,572,505</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	490,091	2,291,471	340,504	1,420,661	4,542,727
Gasto del año	19,549	190,879	5,854	163,950	380,232
Ventas y descartes	(3,437)	(151,292)	(204,268)	(66,526)	(425,523)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	10,536	77,334	0	20,779	108,649
Al final del año	<u>516,739</u>	<u>2,408,392</u>	<u>142,090</u>	<u>1,538,864</u>	<u>4,606,085</u>
Saldos netos	<u>90,629</u>	<u>458,933</u>	<u>12,149</u>	<u>483,709</u>	<u>1,045,420</u>

(12) Activos por derecho de uso

El Banco ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre algunas de las oficinas, sucursales, oficinas administrativas y algunos equipos tecnológicos.

El movimiento de los activos por derecho de uso se resume a continuación:

	<u>30 de junio de 2026</u> <u>(No auditado)</u>	<u>31 de diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u>
Costo		
Saldo al inicio del periodo	2,451,716	2,454,040
Efectos de adquisición de entidad	69,151,849	0
Adiciones	0	67,170
Cancelaciones	0	(69,494)
Al final del período	71,603,565	2,451,716
Depreciación y amortización acumulada:		
Saldo al inicio del periodo	1,979,948	1,677,054
Gasto de depreciación	180,777	400,840
Cambios por conversión de moneda	16,552	(97,946)
Al final del período	<u>2,177,277</u>	<u>1,979,948</u>
Saldo neto	<u>69,426,288</u>	<u>471,768</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(12) Pasivos por arrendamiento

Al 30 de junio el banco mantenía pasivos por arrendamientos como se detalla a continuación:

	30 de junio 2026 (No Auditado)				
	Hasta 1 año	De 1 año a 3 años	De 3 años a 5 años	Más de 5 años	Total
Bienes inmuebles	1,108,903	2,903,905	3,538,581	61,361,270	68,935,092
Vehículos	-	141,305	-	-	141,305
Equipos tecnológicos	-	826,042	-	-	826,042
	<u>1,131,336</u>	<u>3,871,252</u>	<u>3,538,581</u>	<u>61,361,270</u>	<u>69,902,439</u>

	31 de diciembre 2025 (Auditado)				
	Hasta 1 año	De 1 año a 3 años	De 3 años a 5 años	Más de 5 años	Total
Bienes inmuebles	888,582	192,601	0	0	1,081,184
	<u>888,582</u>	<u>192,601</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,081,184</u>

(13) Plusvalía y Otros Activos Intangibles

A continuación, se presenta un resumen de la plusvalía y otros activos intangibles

	30 de junio 2026 (No Auditado)
Activos intangibles	104,000,000
Software en uso y en proceso	<u>45,192,703</u>
	<u>149,192,703</u>

El 30 de junio Banco la Hipotecaria adquirió el 100% de las operaciones de Banistmo, S. A. y Subsidiarias luego de recibir las autorizaciones regulatorias pertinentes por parte de La Superintendencias de Bancos de Panamá

Se realizaron cálculos de valores razonables preliminares sobre los activos y pasivos del Banco.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(13) Plusvalía y Otros Activos Intangibles, continuación

A continuación, un detalle preliminar de los valores razonables calculados por el Banco

	<u>Banistmo y subsidiarias</u>
Valor razonable de activos netos identificables	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,118,499,930
Inversiones en valores	1,784,095,945
Cartera de créditos	7,341,873,491
Otros activos	681,800,505
Depósitos de clientes	(7,808,599,799)
Obligaciones con instituciones financieras	(597,406,714)
Títulos de emisiones propias	(755,294,359)
Otros pasivos	(406,286,103)
Activos intangibles	
Marca	17,000,000
Relaciones con clientes	56,000,000
Depósitos	31,000,000
Total	<u>1,462,682,896</u>
Plusvalía o minusvalía	
Valor razonable de la consideración transferida	1,418,000,000
Porción no controladora *	0
Menos:	
Valor razonable de los activos netos identificables	(1,462,682,896)
Total plusvalía (minusvalía)	<u>(44,682,896)</u>

(14) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>30 de junio 2026 (No Auditado)</u>	<u>31 de diciembre 2025 (Auditado)</u>
Depósitos en garantía	2,773,983	24,396
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	11,031,543	1,010,856
Gastos pagados por anticipado	34,481,425	1,547,702
Adelanto en compra de activos	213,740	101,900
Activos en proceso de adjudicación	6,931,278	5,639,113
Bienes adjudicados	206,419,742	965,261
Partidas en tránsito	10,794,814	0
Repos	9,079,772	0
Otros	831,342	40,514
Total	<u>282,582,639</u>	<u>9,354,742</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(14) Otros Activos, continuación

El movimiento de los bienes adjudicados se resume a continuación:

	30 de junio 2026 (No auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Saldo al inicio del periodo	965,262	1,122,775
Efectos de adquisición de entidad	205,550,826	0
Adiciones	314,573	752,634
Cancelaciones	<u>(410,919)</u>	<u>(910,147)</u>
Al final del periodo	<u>206,419,742</u>	<u>965,262</u>

(15) Cuentas por cobrar

A continuación, se presenta un detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de junio 2026 (No auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Cuentas por cobrar:		
Cientes	19,269,147	3,766,090
Empleados	38,166	21,794
Seguros	595,174	98,756
Fideicomisos	1,514,545	1,854,810
Varios	<u>1,043,285</u>	<u>798,527</u>
Reservas para cuentas por cobrar	<u>(747,013)</u>	<u>0</u>
Total	<u>21,713,304</u>	<u>6,539,977</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(16) Valores Comerciales Negociables (VCN's)

El Banco tiene autorización, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, para seis (2025: seis) programas rotativos de hasta B/.200,000,000 (2025: B/.200,000,000) en VCN's, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco.

30 de junio 2026 (No auditado)			
Serie DFF	6.0000%	julio-26	2,495,000
Serie DFG	6.0000%	julio-26	3,432,000
Serie DFM	5.1250%	julio-26	1,500,000
Serie DFI	6.0000%	julio-26	3,463,000
Serie CFZ	5.1250%	agosto-26	2,160,000
Serie CGB	5.1250%	agosto-26	2,568,000
Serie DFJ	5.8750%	agosto-26	1,100,000
Serie CFR	5.8750%	agosto-26	3,000,000
Serie CFS	5.8750%	agosto-26	2,149,000
Serie BFS	5.5000%	septiembre-26	10,000,000
Serie BFP	5.8750%	septiembre-26	2,000,000
Serie ACC	5.5000%	septiembre-26	3,000,000
Serie DFK	5.8750%	septiembre-26	6,000,000
Serie ACA	5.7500%	septiembre-26	10,000,000
Serie CH	5.8750%	octubre-26	9,975,000
Serie CI	5.8750%	octubre-26	5,000,000
Serie CFV	5.8750%	octubre-26	810,000
Serie DFP	5.0000%	octubre-26	3,000,000
Serie BFT	5.0000%	octubre-26	900,000
Serie BFV	5.0000%	octubre-26	2,500,000
Serie CGF	5.0000%	noviembre-26	592,000
Serie DFL	5.8750%	noviembre-26	6,000,000
Serie CFW	5.8750%	noviembre-26	2,000,000
Serie CGH	5.0000%	noviembre-26	1,840,000
Serie ACB	5.7500%	diciembre-26	802,000
Serie CFY	5.7500%	diciembre-26	3,786,000
Serie CK	5.6250%	diciembre-26	3,000,000
Serie CM	5.5000%	enero-27	2,572,000
Serie ACE	5.5000%	enero-27	902,000
Serie DFN	5.5000%	enero-27	2,408,000
Serie CN	5.5000%	febrero-27	707,000
Serie ACF	5.5000%	febrero-27	1,223,000
Serie CGA	5.5000%	febrero-27	6,114,000
Serie CO	5.5000%	febrero-27	1,776,000
Serie BFR	5.5000%	febrero-27	1,625,000
Serie CGC	5.5000%	marzo-27	1,000,000
Serie CP	5.5000%	marzo-27	10,559,000
Serie CGE	5.2500%	marzo-27	745,000
Serie DFO	5.2500%	marzo-27	3,855,000
Serie ACG	5.2500%	marzo-27	1,781,000
Serie CGD	5.0000%	marzo-27	1,215,000
Serie BFU	5.2500%	abril-27	2,322,000
Serie BFW	5.2500%	abril-27	1,995,000
Serie BFX	5.2500%	abril-27	867,000
Serie BFY	5.2500%	mayo-27	811,000
Serie DFQ	5.2500%	mayo-27	1,000,000
Serie ACH	5.2500%	mayo-27	2,573,000
Serie CGG	5.2500%	mayo-27	1,692,000
Serie CQ	5.2500%	junio-27	4,405,000
Serie ACI	5.2500%	junio-27	844,000
Serie CL	5.1250%	julio-26	3,000,000
Total nominal de VCN's			149,063,000
Más: intereses por pagar			1,115,840
Menos: costos de emisión diferidos			(170,083)
Total VCN's a CA			<u>150,008,757</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(16) Valores Comerciales Negociables (VCN's), continuación

31 de diciembre 2025			
(Auditado)			
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie ABT	5.8750%	enero-26	925,000
Serie DFH	5.5000%	enero-26	1,545,000
Serie CD	5.8750%	febrero-26	860,000
Serie CFN	6.1250%	febrero-26	6,417,000
Serie CFQ	5.5000%	febrero-26	2,095,000
Serie CE	6.1250%	marzo-26	5,569,000
Serie CFO	6.1250%	marzo-26	4,110,000
Serie CF	6.1250%	marzo-26	10,978,000
Serie CFT	5.5000%	marzo-26	2,000,000
Serie BFH	6.1250%	marzo-26	2,987,000
Serie CFU	5.5000%	marzo-26	1,000,000
Serie ABW	6.1250%	abril-26	4,465,000
Serie DFE	6.1250%	abril-26	3,070,000
Serie BFI	6.1250%	abril-26	4,430,000
Serie BFQ	5.5000%	abril-26	4,000,000
Serie BFK	6.1250%	abril-26	2,692,000
Serie BFL	6.1250%	mayo-26	1,372,000
Serie BFM	6.1250%	mayo-26	1,150,000
Serie BFN	6.1250%	mayo-26	1,000,000
Serie BFO	6.1250%	mayo-26	3,910,000
Serie ABX	6.1250%	mayo-26	2,221,000
Serie ABY	6.1250%	mayo-26	1,408,000
Serie CFX	5.3750%	junio-26	2,317,000
Serie CG	6.1250%	junio-26	4,624,000
Serie ACD	5.3750%	junio-26	1,330,000
Serie ABZ	6.1250%	junio-26	2,695,000
Serie CJ	5.2500%	junio-26	3,000,000
Serie DFF	6.0000%	julio-26	2,495,000
Serie DFG	6.0000%	julio-26	3,432,000
Serie DFI	6.0000%	julio-26	3,463,000
Serie DFJ	5.8750%	agosto-26	1,100,000
Serie CFR	5.8750%	agosto-26	3,000,000
Serie CFS	5.8750%	agosto-26	2,149,000
Serie BFP	5.8750%	septiembre-26	2,000,000
Serie ACC	5.5000%	septiembre-26	3,000,000
Serie ACA	5.7500%	septiembre-26	10,000,000
Serie DFK	5.8750%	septiembre-26	6,000,000
Serie CFV	5.8750%	octubre-26	810,000
Serie CH	5.8750%	octubre-26	9,975,000
Serie CI	5.8750%	octubre-26	5,000,000
Serie DFL	5.8750%	noviembre-26	6,000,000
Serie CFW	5.8750%	noviembre-26	2,000,000
Serie ACB	5.7500%	diciembre-26	802,000
Serie CFY	5.7500%	diciembre-26	3,786,000
Serie CK	5.6250%	diciembre-26	3,000,000
Total nominal de VCN's			150,182,000
Más: intereses por pagar			1,217,233
Menos: costos de emisión diferidos			(229,349)
Total VCN's a CA			151,169,884

Al 30 de junio de 2026, el Banco no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los VCN's.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(17) Notas Comerciales Negociables (NCN's)

El Banco tiene autorización, por la Superintendencia del Mercado de Valores, para tres programas de NCN's (2025: tres) por la suma total de B/.200,000,000 (2025: B/.200,000,000).

Las colocaciones de los programas de NCN's, están respaldadas solo por el crédito general del Banco.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>30 de junio 2026</u> <u>(No auditado)</u>	<u>31 de diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u>
SERIE A	4.900%	enero-26	0	1,000,000
SERIE DG	5.500%	febrero-26	0	515,000
SERIE P	3.500%	febrero-26	0	4,000,000
SERIE T	4.000%	abril-26	0	275,000
SERIE G	4.750%	abril-26	0	1,000,000
SERIE DJ	5.500%	mayo-26	0	1,000,000
SERIE W	4.500%	mayo-26	0	1,704,000
SERIE DM	5.500%	junio-26	0	350,000
SERIE M	4.500%	junio-26	0	1,500,000
SERIE DK	5.500%	junio-26	0	2,000,000
SERIE N	4.500%	julio-26	1,000,000	1,000,000
SERIE DL	5.500%	julio-26	2,000,000	2,000,000
SERIE DN	5.400%	junio-27	576,000	0
SERIE DO	5.500%	enero-29	1,000,000	0
SERIE DQ	5.500%	abril-28	1,000,000	0
SERIE DR	5.250%	octubre-27	1,600,000	0
Total, nominal de NCN's			7,176,000	16,344,000
Más: intereses por pagar			12,266	64,908
Menos: costos de emisión diferidos			(4,939)	(0)
Total, NCN's a CA			7,183,327	16,372,448

Al 30 de junio de 2026, el Banco no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a las NCN's.

(18) Obligaciones Negociables

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo, (2025: uno) de hasta B/.35,000,000 (2025: B/.35,000,000) en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Estos programas no cuentan con una garantía específica.

Al 30 de junio de 2026 no había tramos emitidos ni en circulación de Obligaciones Negociables (papel bursátil)

<u>31 de diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u>			
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Tramo 48	5.750%	enero-26	900,000
Tramo 50	5.750%	enero-26	300,000
Tramo 51	5.750%	enero-26	3,000,000
Tramo 37	6.500%	abril-26	2,000,000
Tramo 33	7.125%	abril-26	1,000,000
Tramo 38	6.500%	mayo-26	2,000,000
Tramo 39	6.500%	junio-26	4,000,000
Tramo 40	6.500%	junio-26	3,000,000
Tramo 35	7.125%	junio-26	2,000,000
Tramo 36	7.125%	junio-26	5,000,000
Total nominal de obligaciones negociables			23,200,000
Más: intereses por pagar			162,952
Menos costo de emisión			(16,882)
Total obligaciones negociables a CA			23,346,070

Al 30 de junio de 2026, el Banco no tuvo incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a las obligaciones negociables.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(19) Títulos de deuda

Los títulos de deuda se resumen a continuación:

	Tasa	Vencimientos	30 de junio 2026 (No auditado)
Certificados negociables	4.05% y 5.35% (31 de diciembre de 2025: 4.50 y 6.25%)	Hasta marzo de 2028	237,887,648
Bonos ordinarios globales	4.25% (31 de diciembre de 2025: 4.25%)	Hasta julio de 2027	383,623,275
Bonos ordinarios locales	5.05% y 5.70% (31 de diciembre de 2025: 5.35% y 6.25%)	Hasta septiembre de 2030	<u>120,622,119</u>
			742,133,042
Más:			
Interes por pagar			14,773,505
Menos:			
Costos de emisión			<u>(1,612,187)</u>
Total títulos de deuda:			<u>755,294,359</u>

Durante el período terminado el 30 de junio de 2026, el Banco pagó B/.20,076,383 en concepto de intereses por títulos de deuda emitidos.

El 1 de agosto de 2017, el Banco completó la estructuración de un programa de emisión de certificados negociables en el mercado internacional, el cual consta de un cupo global cuyos certificados podrán ser emitidos en un rango no menor a treinta (30) días ni mayor a cinco (5) años.

Mediante la Resolución SMV 616-2017 del 7 de noviembre de 2017, se aprobó el programa de bonos rotativo por B/.300 millones, que puede emitirse en una o más series por plazos a ser determinados por el Emisor según sus necesidades y las condiciones del mercado. Bajo este programa, se realizaron emisiones correspondientes a dos series sostenibles, alcanzando un monto total de 100 millones de dólares, con un plazo de 5 años.

El 31 de julio de 2020, el Banco realizó una emisión en el mercado internacional por B/.400 millones en bonos ordinarios globales a una tasa de 4.25%, con vencimiento el 31 de julio de 2027.

Al 30 de junio de 2026 no existe incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los títulos de deuda.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(20) Financiamientos Recibidos.

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación

<u>Instituciones</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	30 de junio 2026 (No Auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Instituciones financieras extranjeras para el financiamiento de comercio exterior	Entre 4.48% y 4.65% (31 de diciembre de 2025: entre 4.65% y 5.46%)	Varios hasta febrero 2027 (31 de diciembre de 2025: varios hasta mayo 2026)	44,161,685	0
Instituciones financieras extranjeras para el manejo de la liquidez a corto y mediano plazo	Entre 4.13% y 5.34% (31 de diciembre de 2025: entre 4.35% y 5.50%)	Varios hasta marzo 2027 (31 de diciembre de 2025: varios hasta marzo 2027)	144,327,335	0
Instituciones financieras locales para el manejo de la liquidez a corto, mediano plazo y largo plazo	Entre 1.50% y 5.01% (31 de diciembre de 2025: entre 1.50% y 5.44%)	Varios hasta diciembre 2030 (31 de diciembre de 2025: varios hasta diciembre 2030)	100,994,237	0
Organismos multilaterales para el manejo de la liquidez a largo plazo	6.52% (31 de diciembre de 2025: 6.44%)	Hasta diciembre 2028 (31 de diciembre de 2025: hasta diciembre 2028)	176,080,028	0
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	5.01% (31 de diciembre de 2025: 5.01%)	Hasta junio 2028 (31 de diciembre de 2025: Hasta junio 2028)	76,787,749	0
Líneas de créditos para capital de trabajo con tasa de interés anual fija	Entre 3.69% y 10.00% (31 de diciembre de 2025: entre 3.69% y 10.00%)	Varios hasta 2028 (31 de diciembre de 2025: 2027)	102,821,054	113,059,168
Líneas de créditos para capital de trabajo con tasa de interés SOFR más un spread.	Entre 4.9822% y 6.86786% (31 de diciembre de 2025: entre 5.2179% y 6.79865%)	Varios hasta 2033 (31 de diciembre de 2025: 2033)	474,230,678	143,452,325
Líneas de crédito para capital de trabajo con tasa IBR más un spread	10.52% (31 de diciembre de 2025: 10.638%)	Varios hasta 2027 (31 de diciembre de 2025: 2026)	1,134,959	998,116
Total, nominal de financiamientos recibidos			1,120,537,725	257,509,609
Más: intereses por pagar			60,065,942	2,725,606
Menos: costos de emisión			(2,569,582)	(456,181)
Total, de financiamientos recibidos a CA			1,178,034,085	259,779,034

Al 30 de junio de 2026, el Banco no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los financiamientos recibidos.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(21) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	30 de junio 2026 (No auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Acreedores varios	25,249,829	3,594,931
Cheques de gerencia	29,078,880	4,103,043
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	18,592,542	1,349,702
Pagos recibidos por adelanto de clientes	24,969,481	2,227,359
Cuentas por pagar seguros anticipados de clientes	18,756,173	0
Gastos acumulados por pagar	13,335,139	0
Provisiones varias	7,574,646	0
Fondos retenidos por litigios	3,868,426	0
Impuestos sobre la renta por pagar	2,827,324	0
Comisiones descontadas no ganadas	2,200,991	0
Fondo especial de compensación de intereses por pagar	2,178,210	0
Otros	38,385,038	631,326
Total	187,016,679	11,906,361

(22) Capital y Reservas

La composición de las acciones comunes de capital se resume así:

	30 de junio 2026 (No auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Acciones autorizadas con valor nominal de B/.1,000	15,000	15,000
Acciones emitidas	15,000	15,000
Acciones en tesorería	(727)	(727)
Acciones en circulación	14,273	14,273
Valor en libros de las acciones al final del año	14,273,000	14,273,000

Reservas

Naturaleza y propósitos de las reservas:

Reserva de capital

Se constituye una reserva en una de las subsidiarias para respaldar cualquier pérdida por deterioro en su cartera de préstamos considerando los riesgos del país donde se ubican los deudores de dicha cartera. Dicha reserva se establece, tomándola de las utilidades no distribuidas.

Reserva de valor razonable

Comprende los cambios netos acumulativos en el valor razonable de las inversiones en valores medidas a VRCUI, hasta que el activo financiero sea dado de baja a través de una venta, redención o se haya deteriorado. Adicionalmente, incluye el valor razonable de la cartera de crédito adquirida, el cual será amortizado por la vida de los préstamos o hasta que sean cancelados.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(22) Capital y Reservas, continuación

Reserva por conversión de moneda extranjera

Comprende todas las diferencias cambiarias que surgen en la conversión de moneda extranjera a la moneda de presentación en los estados financieros de las subsidiarias en el extranjero con una moneda funcional distinta a la moneda de presentación, para propósitos de presentación en los Estados Intermedios Consolidados Condensados.

Reservas regulatorias

Provisión dinámica

Se constituyen según criterios prudenciales sobre todas las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada, es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en la categoría "Normal", según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reservas regulatorias en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. Véase Nota 31.

Exceso de provisión específica

Son las provisiones que deben constituirse debido a la clasificación de facilidades crediticias en las categorías de riesgo "Mención Especial", "Subnormal", "Dudoso" o "Irrecuperable", según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Se constituyen tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de estas. El caso de un grupo corresponde a circunstancias que señalan la existencia de deterioro de la calidad crediticia, aunque todavía no es posible la identificación individual. Este exceso es una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reservas regulatorias y se asigna de las utilidades no distribuidas. Véase la Nota 31.

Reserva para bienes reposeídos

Es la provisión que debe constituirse de acuerdo con el Acuerdo No.003-2009 donde se establece una tabla de reservas sobre la base de 5 años contados a partir de la inscripción del Registro Público. Esta reserva corresponde a una partida patrimonial, y se asigna de las utilidades retenidas. Ver la Nota 31.

(23) Comisiones por Administración y Manejo, y Otros Ingresos

El desglose de comisiones por servicios y otros ingresos se presenta a continuación:

	<u>30 de junio 2026</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio 2025</u> <u>(No auditado)</u>
<u>Comisiones por administración y manejo:</u>		
Administración de fideicomisos	605,257	702,544
Cobranza por manejo	1,582,193	1,533,393
Administración de seguros	483,645	395,124
Otros	<u>1,125,302</u>	<u>1,091,856</u>
	<u>3,796,397</u>	<u>3,722,917</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
Seguros	42,222	69,010
Venta de bienes adjudicados	84,544	171,158
Recompra de Fideicomiso	0	3,037,015
Ingresos por efecto de adquisición	44,682,896	0
Otros ingresos	<u>2,781,154</u>	<u>1,965,352</u>
	<u>47,590,816</u>	<u>5,242,535</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(24) Impuesto sobre la Renta

Las principales leyes y regulaciones fiscales utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios consolidados condensados, son la mismas aplicadas en la preparación de los estados financieros para el 2025.

El gasto total de impuesto sobre la renta reconocido en el estado consolidado de resultados se compone como sigue:

	<u>30 de junio</u> <u>2026</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio</u> <u>2025</u> <u>(No auditado)</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	217,225	397,169
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(128,621)</u>	<u>(113,703)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>88,603</u>	<u>283,466</u>

La tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>30 de junio</u> <u>2026</u> <u>(No auditado)</u>	<u>30 de junio</u> <u>2025</u> <u>(No auditado)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	46,995,286	3,353,511
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>88,603</u>	<u>283,466</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>0.19%</u>	<u>11.84%</u>

La conciliación entre el impuesto sobre la renta calculado utilizando la tasa fiscal actual y el gasto de impuesto sobre la renta registrado en el estado consolidado de resultados se detalla a continuación:

	<u>30 de junio 2026</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>30 de junio 2025</u> <u>(No auditado)</u>
Utilidad financiera antes de impuesto	<u>46,995,286</u>	<u>438,248</u>
Impuesto estimado utilizando la tasa doméstica	578,098	109,562
Efecto de las tasas de impuesto en jurisdicciones extranjeras	<u>(1,271,786)</u>	<u>(53,492)</u>
Efecto en el impuesto por:		
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	<u>(375,086)</u>	<u>(116,335)</u>
Costos y gastos no deducibles	<u>1,285,998</u>	<u>132,085</u>
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	<u>(128,621)</u>	<u>(48,908)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>88,603</u>	<u>22,912</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(24) Impuesto sobre la Renta, continuación

El impuesto diferido activo del Banco se origina de diferencias temporarias relacionadas a la reserva para pérdidas en préstamos, a la provisión para el plan de incentivo por retiro voluntario y a pérdidas fiscales, y se presenta en el estado consolidado de situación financiera.

El impuesto sobre la renta diferido activo y pasivo está compuesto por los siguientes componentes:

	30 de junio 2026		31 de diciembre 2025	
	(No auditado)		(Auditado)	
	Diferencias temporarias	Impuesto diferido	Diferencias temporarias	Impuesto diferido
Impuesto diferido activo				
Reserva para pérdidas en préstamos	2,682,331	978,651	3,654,719	932,292
Provisión para plan de incentivo por retiro voluntario	34,377	7,940	26,350	7,905
Efecto por adquisición	425,559,772	125,489,510	0	0
Arrastres de pérdidas operativas ⁽¹⁾	3,631,534	1,271,037	3,147,443	1,101,605
	<u>431,908,014</u>	<u>127,747,138</u>	<u>6,828,512</u>	<u>2,041,802</u>

(1) Corresponde a pérdidas trasladables en Colombia, sin fecha de expiración.

El movimiento del impuesto diferido activo es como sigue:

30 de junio 2026 (No auditado)	Saldo al inicio del año	Reconocido en resultados	Efecto de los cambios de monedas	Efectos de Adquisición	Saldo al final del año Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	932,293	46,358	0	0	978,651
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	7,904	36	0	0	7,940
Efecto por adquisición	0			125,489,510	125,489,510
Arrastres de pérdidas operativas	1,101,605	82,228	87,205	0	1,271,037
Impuesto diferido activo	<u>2,041,802</u>	<u>115,289</u>	<u>87,205</u>	<u>125,489,510</u>	<u>127,747,138</u>

31 de diciembre 2025 (Auditado)	Saldo al inicio del año	Reconocido en resultados	Efecto de los cambios de monedas	Saldo al final del año Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	739,041	242,618	0	932,293
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	9,854	(2,409)	0	7,904
Arrastres de pérdidas operativas	698,674	313,478	121,764	1,101,605
Impuesto diferido activo	<u>1,447,569</u>	<u>553,687</u>	<u>121,764</u>	<u>2,041,802</u>

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración del Banco considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber los impuestos diferidos activos.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(24) Impuesto sobre la Renta, continuación

El impuesto sobre la renta pasivo se resume así:

	30 de junio 2026	
	(No auditado)	
	Diferencias temporarias	Impuesto diferido
<u>Impuesto diferido pasivo</u>		
Efecto por adquisición	435,285,004	108,821,251

(25) Activos Bajo Administración

El Banco mantiene en cuentas de orden, las cuentas de los fideicomisos que administra. Los activos netos en fideicomisos administrados se resumen a continuación:

	30 de junio 2026	31 de diciembre 2025
	(No auditado)	(Auditado)
Total de activos	3,307,373,613	195,379,136
Total de pasivos	514,552,994	0
Activos netos de fideicomisos	<u>3,821,926,607</u>	<u>195,379,136</u>

Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco. Para las participaciones en entidades no consolidadas, véase la Nota 27.

(26) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas que el Banco no consolida, pero en las cuales retiene una participación y actúa como agente de estas.

Tipo de entidad estructurada	Naturaleza y propósito	Participación retenida por el Banco	Total de activos	
			30 de junio 2026	31 de diciembre 2025
			(No auditado)	(Auditado)
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	Generar: - Fondos para las actividades de préstamos del Banco - Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	- Inversiones en los bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos - Intereses residuales	<u>188,913,888</u>	<u>195,379,136</u>

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(26) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas, continuación

La siguiente tabla presenta el valor en libros de las participaciones retenidas por el Banco en entidades estructuradas no consolidadas. La máxima exposición a pérdidas del Banco en las entidades estructuradas no consolidadas, corresponde al valor en libros de los activos que mantiene en estas.

	<u>30 de junio</u> <u>2026</u> <u>(No Auditado)</u>	<u>31 de</u> <u>diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u>
Valor en libros del Banco	Inversiones <u>en</u> <u>valores</u>	Inversiones <u>en</u> <u>valores</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	47,722,356	46,991,971
Total	47,722,356	46,991,971

Durante el año 2026, el Banco no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructuradas no consolidadas.

(27) Transferencias de Activos Financieros

En el curso ordinario de sus operaciones, el Banco efectúa transacciones que resultan en la transferencia de activos financieros, principalmente, préstamos hipotecarios residenciales, por titularizaciones a través de entidades estructuradas no consolidadas. De acuerdo con la política presentada en la Nota 3 (c.3), los activos transferidos se mantienen registrados en el estado consolidado de situación financiera del Banco en la medida de la extensión de su participación o interés en el vehículo de titularización, o son dados de baja en cuentas del Banco en su totalidad.

Titularizaciones de préstamos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios residenciales del Banco son vendidos a vehículos de titularización (fideicomisos), los cuales a su vez emiten títulos de deuda para los inversionistas, garantizados con los activos comprados.

Considerando que el Banco vende los activos a un vehículo de titularización no consolidado, la transferencia de los activos se hace del Banco (que no incluye al vehículo de titularización) al vehículo de titularización de forma directa. La transferencia de activos se perfecciona en la forma de venta de los activos subyacentes al vehículo de titularización.

Ventas a entidades estructuradas no consolidadas

A lo largo de sus años de operación y de acuerdo con sus necesidades de liquidez, el Banco ha realizado esporádicamente transacciones de titularización que han resultado en una baja en cuentas en su totalidad de los activos transferidos. Este es el caso cuando el Banco ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros a un vehículo de titularización no consolidado (fideicomiso) y mantiene una participación o derechos de administración relativamente pequeña en el vehículo con respecto a los activos financieros transferidos. En el caso de que los activos financieros sean dados de baja en cuentas en su totalidad, entonces la participación en el vehículo de titularización no consolidado que recibe el Banco como parte de transferencia y los intereses residuales, representan un involucramiento continuo sobre dichos activos.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(27) Transferencias de Activos Financieros, continuación

Durante el 2026, el Banco ha reconocido como parte de los ingresos por intereses de inversiones en valores calculados bajo la tasa de interés efectiva, B/.1,107,670 (2025: B/.1,376,647) de intereses ganados sobre bonos de préstamos hipotecarios recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOI del Banco.

Adicionalmente, el Banco ha reconocido como parte de la ganancia neta en inversiones a VRCR, B/.917,898 (2025: ganancia B/.890,834) relacionados a los ingresos por intereses y la ganancia no realizada por valor razonable, de los bonos de préstamos hipotecarios e intereses residuales recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCR del Banco.

Como parte de las transacciones de titularización de préstamos hipotecarios residenciales que resultaron en la baja en cuentas del Banco de los activos financieros transferidos, el Banco ha retenido derechos de administración con respecto a los activos transferidos. En virtud del acuerdo del servicio de administración, el Banco recauda los flujos de efectivo de las hipotecas transferidas en nombre de los vehículos de titularización no consolidados. A cambio, el Banco recibe una tarifa que se espera que le compense adecuadamente por administrar los activos relacionados. Las tarifas de los servicios de administración de los activos financieros transferidos a los vehículos de titularización se basan en un porcentaje fijo de los flujos de efectivo que el Banco recauda como agente en las hipotecas residenciales transferidas. Potencialmente, una pérdida en las actividades de servicio puede ocurrir si los costos en que incurre el Banco al realizar la actividad de administración exceden los honorarios por cobrar o si el Banco no funciona de acuerdo con los acuerdos de servicio.

Durante el 2026, el Banco ha reconocido en el estado consolidado de resultados ingresos de comisiones por servicios de administración prestados por B/.605,257 (2025: B/.702,544).

La siguiente tabla presenta detalle de los activos que representan la participación continua del Banco sobre los activos transferidos y que fueron dados de baja en cuentas en su totalidad.

<u>Tipo de involucramiento continuo</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	
	<u>Inversiones en valores</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
Bonos emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados:			
30 de junio 2026 (No auditado)	<u>37,132,948</u>	<u>37,132,948</u>	<u>0</u>
31 de diciembre 2025 (Auditado)	<u>37,201,720</u>	<u>37,201,720</u>	<u>0</u>
Intereses residuales:			
30 de junio 2026 (No auditado)	<u>10,589,408</u>	<u>10,589,408</u>	<u>0</u>
31 de diciembre 2025 (Auditado)	<u>9,790,251</u>	<u>9,790,251</u>	<u>0</u>

El monto que mejor representa la exposición de pérdida máxima por la participación continua del Banco en la forma de bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados y derechos de administración, es su valor en libros.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(28) Compromisos y Contingencias

En el curso normal de sus operaciones, el Banco mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 30 de junio de 2026, el Banco ha emitido cartas promesas de pago por B/.1,201,397,762 (2025: B/.18,061,326), de las cuales B/.46,442,740 (2025: B/.2,412,447) son irrevocables.

A continuación, los instrumentos financieros fuera del estado consolidado de situación financiera:

	30 de junio 2026 <u>(No auditado)</u>	31 de diciembre 2025 <u>(Auditado)</u>
Carta promesas	221,130,709	18,061,326
Cupos de productos revolventes	539,378,746	0
Garantías financieras	284,758,468	0
Cartas de credito	156,129,839	0
	<u>1,201,397,762</u>	<u>18,061,326</u>

Al 30 de junio de 2026, existen dos procesos administrativos en contra de una subsidiaria del Banco por la Dirección General de Impuestos Internos. El proceso se encuentra en su etapa de valoración de argumentos y pruebas aportadas, y a la fecha de la emisión de estos estados financieros no se conoce su resultado ni su efecto.

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, el Banco determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios de mercado cotizados o cotizaciones de precios de un proveedor.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Banco determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable – Niveles de jerarquía de valor razonable
La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros medidos a valor razonable a la fecha de reporte, por el nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Los montos están basados en valores reconocidos en el estado consolidado de situación financiera.

		<u>30 de junio</u> <u>2026</u> <u>(No auditado)</u>		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados				
Participación en Fondos Mutuos	0	0	6,858,376	6,858,376
Mortgage-backed securities y residuales	0	0	7,713,660	7,713,660
Residuales	0	0	10,589,408	10,589,408
Bonos corporativos	26,739,226	0	0	26,739,226
Bonos de los Estados Unidos de América	420,988,732	0	0	420,988,732
Bonos de la República de Panamá	120,023,338	100,707,717	0	220,731,055
Bonos de la República de México	10,086,534	0	0	10,086,534
Bonos de la República de Costa Rica	2,978,825	853,922	0	3,832,747
Bonos de la República de Colombia	3,534,869	5,843,356	0	9,378,225
Bonos de la República de Alemania	3,441,315	0	0	3,441,315
Bonos de la República Dominicana	1,647,664	0	0	1,647,664
Total	589,440,503	107,404,995	25,161,444	722,006,942

		<u>30 de junio</u> <u>2026</u> <u>(No Auditado)</u>		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales				
Mortgage-backed securities y residuales	0	0	33,346,863	33,346,863
Bonos corporativos	8,260,541	0	0	8,260,541
Bonos de los Estados Unidos de América	29,194,618	0	0	29,194,618
Bonos de la República de Panamá	186,775,817	89,134,835	0	275,910,652
Bonos de la República de Chile	6,404,262	0	0	6,404,262
Bonos de la República de Colombia		1,539,266	0	1,539,266
CERPANES	0	7,859,138	0	7,859,138
Acciones de capital*			32,529,865	32,529,865
Total	230,635,238	98,533,239	65,876,728	395,045,205

*Se excluyen instrumentos del patrimonio al costo por B/. 229,306



BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Derivados				
Instrumentos derivados activos	0	2,233,146	3,117,172	5,350,318
Instrumentos derivados pasivo	0	(2,960,765)	(1,715,856)	(4,676,621)

	Nivel 1	<u>31 de diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u> Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados				
Participación en Fondos Mutuos	0	0	2,862,931	2,862,931
Mortgage-backed securities y residuales	0	0	7,457,377	7,457,377
Residuales	0	0	9,790,251	9,790,251
Bonos de la República de Colombia	0	4,001,770	0	4,001,770
Total	0	4,001,770	20,110,559	24,112,331

	Nivel 1	<u>31 de diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u> Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales				
Mortgage-backed securities y residuales	0	0	33,430,733	33,430,733
Bonos de los Estados Unidos de América	29,336,117	0	0	29,336,117
Bonos de la República de Panamá	0	22,359,798	0	22,359,798
Bonos de la República de Colombia	0	9,960,674	0	9,960,674
Total	29,336,117	32,320,472	33,430,733	95,087,332

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El Banco utiliza las siguientes técnicas de valoración para instrumentos financieros bajo el nivel 2:

Instrumento financiero	Técnica de valoración
Instrumento de deuda - gobierno, instituciones financieras multilaterales y corporativos	El precio se obtiene a partir de los flujos de efectivo futuros descontados a valor presente, utilizando curvas de referencias calculadas para estos mismos, lo que se deriva de insumos proxy o teóricos observables para la valoración.
Certificados de Participación Negociables (CERPANES)	Valor cuota de los CERPANES publicados de forma semanal por el Sistema de Ahorro y Capitalización de Pensiones de los Servidores Públicos multiplicado por el número de cuotas de cada CERPAN.
Instrumentos derivados - swaps	Modelo de flujos de caja futuros descontados a valor presente, entre tasa fija y variable utilizando sus respectivas curvas de rendimientos del proveedor de precios seleccionado por el Banco. Se recurre al mercado de credit default swaps (CDS) para el ajuste del credit valuation adjustment (CVA), con el fin de dar prioridad a los precios observables y transables en el mercado.
Instrumentos derivados - forward compra y venta de divisas	Modelo de flujos descontados los cuales utilizan datos de mercado del proveedor de precios, seleccionado por el Banco, para la construcción de curvas implícitas o tasas de descuento de cada divisa. Se recurre al mercado de credit default swaps (CDS) para el ajuste del credit valuation adjustment (CVA), con el fin de dar prioridad a los precios observables y transables en el mercado.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Al 30 de junio de 2026, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre las inversiones en valores medidas a VRCOUI y a VRCR.

Mediciones de valor razonable – Nivel 3

Conciliación

La siguiente tabla presenta la conciliación de los saldos iniciales y finales para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	30 de junio 2026 (No auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Saldo al inicio del año de movimientos de instrumentos financieros	49,854,902	63,760,850
Utilidades o (pérdidas) totales:		
Efecto por adquisición	33,931,181	0
En el estado consolidado de resultados	917,897	1,492,536
En el estado consolidado de utilidades integrales	500,260	77,561
Compras	6,319,173	2,354,893
Liquidaciones	<u>(3,011,501)</u>	<u>(17,830,938)</u>
Subtotal de movimientos de instrumentos financieros	<u>88,511,912</u>	<u>49,854,902</u>
Más:		
Intereses por cobrar	<u>3,927,576</u>	<u>3,686,400</u>
Saldo al final	<u>92,439,488</u>	<u>53,541,302</u>

Datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada no observables significativos y supuestos utilizados en la medición de los instrumentos clasificados en Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3				
			Rango (promedio ponderado)	
			2026 (No Auditado)	2025 (Auditado)
<u>Técnica de valuación</u>		<u>Supuestos no observables</u>		
Bonos hipotecarios	Flujos descontados			
		Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	0.42% - 0.10% (0.26%)	0.45% - 0.10% (0.28%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	43.47% - 32.12% (39.15%)	43.68% - 32.68% (39.49%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Intereses residuales en fideicomisos	Flujos descontados			
		Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	0.42% - 0.10% (0.26%)	0.45% - 0.10% (0.28%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	43.47% - 32.12% (39.15%)	43.68% - 32.68% (39.49%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

La siguiente tabla presenta el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente y el análisis del nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de instrumentos financieros cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

<u>30 de junio 2026</u> <u>(No auditado)</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Valor razonable</u>			<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>		
Activos:						
Activos financieros no medidos a valor razonable:	1,179,550,579	0	0	1,179,550,579	1,179,550,579	
Efectivo y equivalente de efectivo						
Préstamos a CA	8,072,207,445	0	0	8,237,443,805	8,237,443,805	
Inversiones en valores a CA	770,777,449	821,936,101	0	0	821,936,101	
Pasivos:						
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:						
Depósitos a plazo de clientes	8,288,479,520	0	0	8,353,012,260	8,353,012,260	
Depósitos interbancarios	121,468,018			120,849,114	120,849,114	
Valores comerciales negociables	150,008,757	0	0	149,062,864	149,062,864	
Notas comerciales negociables	7,183,327	0	0	6,803,957	6,803,957	
Titulos de deuda	761,956,318	0	0	755,294,359	755,294,359	
Financiamientos recibidos	1,166,168,555	0	0	1,178,034,084	1,178,034,084	

31 de diciembre 2025 (Auditado)	Valor en Libros	Valor razonable		
		Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:				
Activos financieros no medidos a valor razonable:				
Préstamos a CA	928,575,507	0	888,123,760	888,123,760
Inversiones en valores a CA	36,638,136	36,638,136	0	36,638,136
Pasivos:				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:				
Depósitos a plazo de clientes	616,225,849	0	613,358,989	613,358,989
Valores comerciales negociables	151,169,884	0	150,181,939	150,181,939
Notas comerciales negociables	16,372,448	0	16,044,437	16,044,437
Obligaciones negociables	23,346,070	0	23,274,373	23,274,373
Financiamientos recibidos	259,779,325	0	258,213,993	258,213,993

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable de los instrumentos financieros que no son medidos sobre una base recurrente

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada significativos y supuestos utilizados al 30 de junio de 2026 en la medición del valor razonable de los instrumentos que no son medidos a valor razonable.

Instrumento financiero	Técnica de valoración y dato de entrada utilizado
No medidos a valor razonable:	
Efectivo, depósitos a la vista o a plazo en bancos, depósitos a la vista o de ahorro de clientes y cuentas por cobrar.	Valor en libros de estos instrumentos siempre que los mismos cuenten con un vencimiento a corto plazo.
Inversiones en valores a CA	Precios de referencia observables en el mercado que no son activos.
Préstamos, depósitos a plazo de clientes o bancos, financiamientos recibidos y títulos de deuda emitidos.	Flujos de efectivo futuros descontados a valor presente, utilizando curvas de mercado o referencias de tasa de interés apropiadas.

(30) Información de Segmentos

La información por segmentos del Banco se presenta respecto a sus líneas de negocios y han sido determinadas por la administración, basados en reportes revisados por la Alta Gerencia para la toma de decisiones.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(30) Información de Segmentos, continuación

Al 30 de junio la composición de los segmentos de negocios se describe de la siguiente manera:

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación del Banco, quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- *Otras inversiones:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones del Banco.

La información financiera relacionada a cada segmento reportable se analiza en la siguiente tabla.

30 de junio 2026 (No auditado)	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso por intereses	0	35,275,311	1,545,552	4,905,587	41,726,450
Gastos por intereses	0	(29,459,257)	(1,546,100)	(4,298,410)	(35,303,767)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	(1,138,547)	(11,071)	(196,452)	(1,346,070)
Ganancia neta en inversiones a VRRCR y CA	0	0	0	917,898	917,898
Comisiones por administración y manejo	1,202,728	2,403,597	190,072	0	3,796,397
Otros ingresos netos de comisiones	0	39,477,330	2,071,883	5,760,171	47,309,384
Gastos generales y administrativos	(1,107,054)	(6,091,027)	(1,432,452)	(1,474,473)	(10,105,006)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	95,674	40,467,407	817,884	5,614,321	46,995,286
Activos del segmento	0	9,812,704,357	630,159,752	1,751,946,650	12,194,810,759
Pasivos del segmento	0	9,165,343,910	481,023,335	1,337,323,142	10,983,690,387

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(30) Información de Segmentos, continuación

<u>30 de junio 2025</u> <u>(No auditado)</u>	<u>Administración de</u> <u>fideicomisos</u>	<u>Hipotecas</u> <u>como activos</u>	<u>Préstamos</u> <u>personales</u> <u>como activos</u>	<u>Otras</u> <u>inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso por intereses	0	28,041,129	3,551,476	4,815,385	36,407,990
Gastos por intereses	0	(28,690,820)	(1,382,590)	(2,824,507)	(32,897,917)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	(869,058)	(11,071)	(196,452)	(1,076,581)
Ganancia neta en modificación de préstamos a CA		0	0	0	0
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	890,834	890,834
Comisiones por administración y manejo	1,116,008	2,485,583	121,326	0	3,722,917
Otros ingresos netos de comisiones	0	4,087,481	196,973	402,398	4,686,852
Gastos generales y administrativos	<u>(777,873)</u>	<u>(5,444,598)</u>	<u>(1,092,452)</u>	<u>(1,065,661)</u>	<u>(8,380,584)</u>
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>338,135</u>	<u>(390,282)</u>	<u>1,383,662</u>	<u>2,021,997</u>	<u>3,353,511</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>970,325,089</u>	<u>57,818,409</u>	<u>118,117,827</u>	<u>1,146,261,324</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>918,998,381</u>	<u>44,287,815</u>	<u>90,476,036</u>	<u>1,053,762,232</u>

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

Las principales leyes y regulaciones aplicables en la República de Panamá se detallan a continuación:

(a) *Ley Bancaria*

Las operaciones bancarias en la República de Panamá están reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, de acuerdo con la legislación establecida por el Decreto Ejecutivo No.52 de 30 de abril de 2008, que adopta el texto único del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, por el cual se establece el régimen bancario en Panamá y se crea la Superintendencia de Bancos y las normas que lo rigen.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) Ley de Fideicomiso

Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo con la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 reformada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017.

(c) Ley de Valores

Las operaciones de puesto de bolsa en Panamá están reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo con la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, reformado mediante la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011.

Las operaciones de las Casas de Valores se encuentran en proceso de adecuación al Acuerdo No.4-2011, modificado en ciertas disposiciones mediante el Acuerdo No.8-2013, establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales indican que las mismas están obligadas a cumplir con las normas de adecuación de capital y sus modalidades.

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos Estados Intermedios Consolidados Condensados se describen a continuación:

(a) Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013

Esta Resolución establece el tratamiento contable para aquellas diferencias que surjan entre las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de tal forma que 1) los registros contables y los Estados Intermedios Consolidados Condensados sean preparados de conformidad con las NIIF conforme lo requiere el Acuerdo No.006-2012 de 18 de diciembre de 2012 y 2) en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos contables adicionales a los requeridos por las NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Sujeto a previa aprobación del Superintendente de Bancos, los bancos podrán reversar la provisión establecida, de manera parcial o total, con base en las justificaciones debidamente evidenciadas y presentadas a la Superintendencia de Bancos.

(b) Acuerdo No.003-2009 Disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 12 de mayo de 2009

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo el Banco no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del bien para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

De igual forma el Banco deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la apropiación en el siguiente orden de: a) sus utilidades no distribuidas; b) utilidades del período, a las cuales se realizarán las siguientes transferencias del valor del bien adjudicado:

Primer año:	10%
Segundo año:	20%
Tercer año:	35%
Cuarto año:	15%
Quinto año:	10%

Las reservas antes mencionadas se mantendrán hasta que se realice el traspaso efectivo del bien adquirido y, dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cálculo del índice patrimonial.

- (c) *Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013* Establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito del Banco. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

Este Acuerdo deroga en todas sus partes el Acuerdo No.006-2000 de 28 de junio de 2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No.006-2002 de 12 de agosto de 2002 y el artículo 7 del Acuerdo No.002-2003 de 12 de marzo de 2003. Este Acuerdo entró en vigor el 30 de junio de 2014.

Provisiones Específicas

El Acuerdo No.004-2013 indica que las provisiones específicas se originan por la evidencia objetiva y concreta de deterioro. Estas provisiones deben constituirse para las facilidades crediticias clasificadas en las categorías de riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones específicas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía dispone como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme a este Acuerdo, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

La tabla a continuación resume la clasificación, con base el Acuerdo No.004-2013, de la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S. A. (banco panameño) según su saldo en libros, y las provisiones específicas para cada categoría:

<u>Clasificación</u>	<u>30 de junio 2026</u> <u>(No Auditado)</u>		<u>31 de diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>Reserva específica</u>	<u>Cartera</u>	<u>Reserva específica</u>
Normal	7,151,142,180	0	631,811,430	0
Mención especial	316,914,851	19,296,165	34,858,019	1,145,402
Subnormal	127,644,252	16,788,850	9,742,865	1,085,216
Dudoso	173,626,194	30,368,476	9,718,193	1,951,379
Irrecuperable	<u>464,415,336</u>	<u>95,594,687</u>	<u>23,605,781</u>	<u>4,869,311</u>
Sub total	8,233,742,813	162,048,178	709,736,288	9,051,308
Subsidiarias	<u>160,843,067</u>	<u>6,602,881</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>8,394,585,880</u>	<u>168,651,059</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

La clasificación de la cartera de préstamos por perfil de vencimiento es la siguiente:

	<u>30 de junio 2026</u> <u>(No auditado)</u>			
	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos corporativos	3,272,535,887	11,320,456	374,235,573	3,658,091,917
Préstamos de consumo	4,172,633,820	209,230,879	193,786,197	4,575,650,897
Subsidiarias	157,363,851	344,634	3,134,588	160,843,067

	<u>31 de diciembre 2025</u> <u>(Auditado)</u>			
	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos de consumo	<u>603,431,677</u>	<u>73,390,442</u>	<u>32,914,169</u>	<u>709,736,288</u>

Conforme a lo señalado en el Acuerdo No.004-2013, al 30 de junio de 2026 los saldos de los préstamos a los que les corresponde suspensión de intereses debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago ascienden a B/.280,393,559 (2025: B/.27,272,144).

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) el Banco considera estos intereses como parte de los ingresos.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Provisión Dinámica

El Acuerdo No.004-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva legal en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se asigna de las utilidades no distribuidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio, pero no sustituye ni compensa los requerimientos al porcentaje mínimo de adecuación de capital establecido por la Superintendencia.

El saldo de la reserva dinámica del Banco se detalla a continuación:

	30 de junio 2026 (No auditado)	31 de diciembre 2025 (Auditado)
Banco La Hipotecaria, S. A.	5,913,537	5,835,875
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,441	1,468,441
La Hipotecaria C. F., S. A.	1,096,152	1,000,705
Banistmo y subsidiarias	<u>127,500,236</u>	<u>0</u>
Total	<u>135,978,366</u>	<u>8,305,021</u>

Con el actual Acuerdo se establece una provisión dinámica la cual no será menor al 1.25%, ni mayor al 2.50% de los activos ponderados por riesgo correspondientes a las facilidades crediticias clasificadas como normal.

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por B/.60,917,503 (2025: B/.5,768,835) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

- (c) *Acuerdo No.007-2018 Por medio del cual se establecen disposiciones sobre la gestión del riesgo país, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 8 de mayo de 2018.*

Exposición por Riesgo País

Con el propósito de mantener una gestión eficiente de riesgos y de los recursos en el extranjero, se ha incorporado dentro del proceso de identificación, medición, evaluación, monitoreo, comunicación y mitigación de riesgos, el factor por riesgo país. Para lo anterior, se realizó un análisis detallado de las operaciones expuestas, de cada uno de los países ante los cuales se determinó exposición y se procedió a implementar una serie de lineamientos, políticas y procedimientos, debidamente aprobados por Junta Directiva.

Marco de Gestión

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Al momento de incorporar el factor de riesgo país, el Banco diseñó un documento con los análisis iniciales; así como la determinación de límites, políticas, procedimientos, manuales técnicos, que reposan en la sección de manuales de políticas y procedimientos

del área de riesgos y fueron debidamente aprobados por las instancias correspondientes y Junta Directiva.

Provisión de Riesgo País

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo No.007-2018, "*se deberán constituir las provisiones máximas entre las que resulten de comparar las correspondientes a la naturaleza de la operación y las provisiones por riesgo país. La provisión final constituida por riesgo país será la calculada luego de deducir las provisiones constituidas correspondientes a la naturaleza de la operación en cuestión*".

Para las operaciones y recursos expuestos a riesgo país, al corte del 30 de junio de 2026, no se hizo necesario realizar provisiones adicionales, ni afectaciones a nivel contable. Es importante aclarar que a futuro se pueden presentar operaciones que, por su naturaleza, ameriten o no afectación de provisiones; por lo cual, el Área de Riesgo del Banco brinda monitoreo periódico que permita tomar acción oportunamente.

(d) Cálculo de Conservación de Capital

El Acuerdo No. 5-2023 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá, el cual inició a partir del 1 de julio de 2025, estableció las normas sobre el colchón de conservación de capital, cuyos objetivos son: (i) garantizar que los bancos acumulen reservas que puedan ser utilizadas en caso de incurrir en pérdidas, (ii) que los bancos no incumplan los requerimientos mínimos establecidos, sin considerar el colchón de conservación, en episodios de deterioro de la solvencia.

Las entidades bancarias deberán establecer un colchón de conservación de capital del 2.5% de los activos ponderados por riesgo (crédito, mercado y operativo). formado por capital primario ordinario y en adición a todos los requerimientos mínimos de capital regulatorio que estén establecidos.

Las entidades bancarias contarán con un plazo de adecuación para la constitución del colchón de conservación de capital establecido en el presente Acuerdo, en las siguientes fechas:

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

	Porcentaje aplicable / colchón de conservación de capital	Capital Primario Ordinario mínimo + Colchón de Conservación
1 de julio de 2024	0.50%	5.00%
1 de julio de 2025	0.75%	5.75%
1 de julio de 2026	1.25%	7.00%

A continuación, se presenta el índice de capital primario ordinario y de colchón de conservación capital (en porcentaje), que los bancos deben mantener:

<u>30 d junio 2026</u> <u>(No auditado)</u>	Capital primario ordinario	Capital primario total	Capital (regulatorio) total mínimo
Mínimo	4.50%	6.00%	8.00%
Colchón de conservación	1.25%	1.25%	1.25%
Mínimo más colchón de conservación	5.75%	7.25%	9.25%

Las principales leyes y regulaciones aplicables en la República de El Salvador se detallan a continuación:

(a) *Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (anteriormente Empresas Mercantiles)*

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por la Superintendencia de Empresas y Sociedades Mercantiles, contenida en el Decreto Legislativo No.448 del 09 de octubre de 1973.

(b) *Ley de Valores*

Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están reguladas por la Superintendencia de Valores de acuerdo con la legislación establecida en el Decreto Ley No.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

Las principales leyes y regulaciones aplicables en la República de Colombia se detallan a continuación:

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*

Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo con la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2026

(Cifras en Balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria, S. A.	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. (Colombia)	La Hipotecaria, S. A. de C. V. (El Salvador)	Banistmo y subsidiarias
Efectivo y efectos de caja	92,786,447	0	92,786,447	228,592	581	400	92,556,87
Depósitos en bancos:							
A la vista en bancos locales	62,837,351	(7,870,205)	70,707,556	32,758,665	4,848,207	1,300,601	31,800,08
A la vista en bancos extranjeros	463,275,839	7,545,938	455,729,901	187,233	0	1,396,130	454,146,53
Ahorro en bancos locales	686,020	(19,968,488)	20,654,508	686,020	19,707,464	261,024	
Ahorro en bancos extranjeros	19,968,488	6,408,549	13,559,939	0	0	13,559,939	
A plazo locales	101,500,000	0	101,500,000	0	0	0	101,500,00
A plazo extanjeros	438,496,434	0	438,496,434	0	0	0	438,496,43
Total de depósitos en bancos	1,086,764,132	(13,884,206)	1,100,648,338	33,631,918	24,555,671	16,517,694	1,025,943,05
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	1,179,550,579	(13,884,206)	1,193,434,785	33,860,510	24,556,252	16,518,094	1,118,499,92
Inversiones en valores, neto	1,939,217,555	51,158,652	1,888,058,903	134,552,896	18,584,715	1,983,999	1,732,937,29
Derivados	5,350,318	0	5,350,318	0	0	0	5,350,31
Valores comprado bajo acuerdo de reventa	0	0	0	0	0	0	
Inversiones en afiliadas	0	(1,496,329,640)	1,496,329,640	1,495,967,380	0	362,260	
Préstamos a costo amortizado (CA)	8,237,443,805	165,236,360	8,072,207,445	731,274,270	154,410,475	19,684,367	7,166,838,33
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	53,372,443	32,186,538	21,185,905	462,393	257,348	17,821	20,448,34
Cuentas por cobrar	21,713,304	0	21,713,304	6,546,963	1,057,111	458,808	13,650,42
Cuentas por cobrar relacionadas	1,264,260	0	1,264,260	1,264,260	0	0	
Crédito fiscal por realizar	79,236,403	0	79,236,403	28,231,070	0	0	51,005,33
Activos mantenidos para la venta	0	0	0	0	0	0	
Plusvalía	0	(61,193,018)	61,193,018	0	0	0	61,193,01
Activos intangibles	149,192,703	104,000,000	45,192,703	0	0	0	45,192,70
Obligaciones y aceptaciones	48,713,324	0	48,713,324	0	0	0	48,713,32
Impuesto sobre la renta diferido	127,747,138	19,099,567	108,647,571	866,322	1,271,039	120,268	106,389,94
Activos por derecho de uso, neto	69,426,288	20,960,128	48,466,160	125,283	146,188	2,968	48,191,72
Otros activos	282,582,639	43,537,706	239,044,933	10,547,416	1,365,403	57,651	227,074,46
Total de activos	12,194,810,759	-1,135,227,913	13,330,038,672	2,443,698,763	201,648,531	39,206,236	10,645,485,14
Pasivo y Patrimonio							
Pasivos:							
Depósitos de clientes:							
De ahorros locales	1,779,032,264	0	1,779,032,264	8,880,514	0	0	1,770,151,75
De ahorros extranjeros	2,002,395	(13,559,939)	15,562,334	15,562,334	0	0	
A la vista Locales	1,006,117,171	(324,267)	1,006,441,438	0	0	0	1,006,441,43
A la vista extranjeros	88,751,466	0	88,751,466	0	0	0	88,751,46
A plazo locales	4,152,533,604	(121,980,744)	4,274,514,348	446,500,913	171,100,190	0	3,656,913,24
A plazo extranjeros	1,324,575,360	186,513,484	1,138,061,876	37,101,830	0	0	1,100,960,04
Total de depósitos de clientes	8,353,012,260	50,648,534	8,302,363,726	508,045,591	171,100,190	0	7,623,217,94
Depositos interbancarios	120,849,114	-618,904	121,468,018	0	0	0	121,468,01
Derivados	4,676,621	0	4,676,621	0	0	0	4,676,62
Valores comprado bajo acuerdo de recompra	0	0	0	0	0	0	
Valores comerciales negociables	150,008,757	0	150,008,757	150,008,757	0	0	
Notas comerciales negociables	7,183,327	0	7,183,327	7,183,327	0	0	
Bonos por pagar	755,294,359	-6,661,959	761,956,318	0	0	0	761,956,31
Financiamientos recibidos	1,178,034,085	2,066,731	1,175,967,354	561,248,517	3,594,312	25,583,340	585,541,18
Obligaciones y aceptaciones	48,713,324	0	48,713,324	0	0	0	48,713,32
Pasivos por arrendamiento	69,902,439	-1,125,958	71,028,397	564,385	177,042	9,163	70,277,80
Impuesto sobre la renta diferido	108,821,251	108,821,251	0	0	0	0	
Impuesto sobre la renta por pagar	178,173	0	178,173	139,043	0	39,130	
Otros pasivos	187,016,677	5,761	187,010,916	10,061,958	1,159,436	866,462	174,923,06
Total de pasivos	10,983,690,387	153,135,456	10,830,554,931	1,237,251,578	176,030,980	26,498,095	9,390,774,27
Patrimonio:							
Acciones comunes	15,000,000	(11,337,781)	26,337,781	15,000,000	0	12,000	11,325,78
Acciones en tesorería	(727,000)	0	(727,000)	(727,000)	0	0	
Capital adicional pagado	818,873,859	(1,054,076,089)	1,872,949,948	1,094,458,336	28,934,546	5,812,874	743,744,19
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000	
Reservas de valor razonable	27,931,396	0	27,931,396	2,937,165	(979)	(20,153)	25,015,36
Reserva por conversión de moneda extranjera	(8,250,995)	393,801	(8,644,796)	0	(8,644,796)	0	
Reservas regulatorias	264,907,866	(5,761)	264,913,627	11,748,285	1,096,152	1,474,202	250,594,98
Utilidades no distribuidas	90,687,236	(224,235,549)	314,922,785	83,030,399	4,232,628	3,629,218	224,030,54
Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora	1,210,222,362	(1,289,261,379)	2,499,483,741	1,206,447,185	25,617,551	12,708,141	1,254,710,86
Participación no controladora	898,010	898,010	0	0	0	0	
Total de patrimonio	1,211,120,372	(1,288,363,369)	2,499,483,741	1,206,447,185	25,617,551	12,708,141	1,254,710,86
Total de pasivos y patrimonio	12,194,810,759	(1,135,227,913)	13,330,038,672	2,443,698,763	201,648,531	39,206,236	10,645,485,14

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2026

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria, S. A.	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. (Colombia)	La Hipotecaria, S. A. de C. V. (El Salvador)	Banistmo
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:							
Préstamos	37,739,238	0	37,739,238	26,088,630	9,646,135	2,004,473	
Inversiones en valores	2,847,847	0	2,847,847	2,060,704	774,254	12,889	
Depósitos en bancos	1,139,365	(477)	1,139,842	432,800	575,686	131,356	
Total de ingresos por intereses	41,726,450	(477)	41,726,927	28,582,134	10,996,075	2,148,718	
Gastos de intereses sobre:							
Depósitos de clientes	21,652,220	(477)	21,652,697	13,606,939	8,045,758	0	
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos	13,651,547	0	13,651,547	11,321,071	517,348	1,813,128	
Total de gastos por intereses	35,303,767	(477)	35,304,244	24,928,010	8,563,106	1,813,128	
Ingreso por intereses, neto	6,422,683	0	6,422,683	3,654,124	2,432,969	335,590	
Provisiones por deterioro de activos financieros:							
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	1,573,316	0	1,573,316	1,502,378	43,038	27,900	
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	(128,078)	0	-128,078	(126,569)	(1,509)	0	
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	(99,168)	0	(99,168)	7,905	(107,277)	204	
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros	5,076,613	0	5,076,613	2,270,410	2,498,717	307,486	
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, netas:							
Ganancia neta en inversiones a VRCR	917,898	0	917,898	917,898	0	0	
Ganancia (pérdida) neta realizada en inversiones	0	0	0	0	0	0	
Comisiones por administración y manejo	3,796,397	0	3,796,397	3,219,152	296,686	280,559	
Otras comisiones pagadas	(281,432)	0	(281,432)	(281,432)	0	0	
Otros ingresos	47,590,816	0	47,590,816	47,228,581	243,974	118,261	
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	52,023,679	0	52,023,679	51,084,199	540,660	398,820	
Gastos generales y administrativos:							
Salarios y otros gastos del personal	4,579,408	0	4,579,408	3,401,713	984,786	192,909	
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	206,222	0	206,222	128,264	67,554	10,404	
Depreciación de activos por derecho de uso	180,776	0	180,776	139,337	29,534	11,905	
Honorarios profesionales y legales	854,049	0	854,049	647,289	133,381	73,379	
Impuestos	1,637,235	0	1,637,235	814,547	667,469	155,219	
Otros gastos	2,647,316	0	2,647,316	1,938,407	530,945	177,964	
Total de gastos generales y administrativos	10,105,006	0	10,105,006	7,069,557	2,413,669	621,780	
Utilidad (pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta	46,995,286	0	46,995,286	46,285,052	625,708	84,526	
Impuesto sobre la renta, estimado	217,225	0	217,225	139,043	0	78,182	
Impuesto sobre la renta, diferido	(128,622)	0	(128,622)	(45,704)	(82,228)	-690	
Impuesto sobre la renta, neto	88,603	0	88,603	93,339	(82,228)	77,492	
Utilidad neta	46,906,683	0	46,906,683	46,191,713	707,936	7,034	

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.