

Banco La Hipotecaria, S.A.

Factores Clave de Calificación

Calificaciones Impulsadas por Perfil Intrínseco: Las calificaciones nacionales de Banco La Hipotecaria, S.A. (BLH) derivan de su perfil intrínseco que se caracteriza por un perfil de negocio especializado y de nicho concentrado en el segmento hipotecario que, a su vez, se traslada a un perfil de riesgo prudente con controles de riesgo razonables. El perfil financiero exhibe estabilidad a lo largo del ciclo en calidad de activos, capitalización y fondeo y liquidez, así como ingresos y utilidades recurrentes pero modestas respecto a sus pares locales.

Perfil de Negocio Especializado: La evaluación del perfil de negocio de BLH considera su concentración en el segmento hipotecario, lo que le aporta especialización, ventaja competitiva y reconocimiento de marca en su mercado objetivo de ingresos medios y bajos. Esto se refleja en una trayectoria probada a lo largo del ciclo, crecimiento sostenido de la cartera y un perfil financiero estable. No obstante, la concentración monolínea de ingresos, los menores márgenes de rentabilidad y el crecimiento moderado de la utilidad operativa total (IOT) limitan su perfil frente a bancos panameños calificados por Fitch Ratings. Al cierre de 2025, el IOT promedio de 2022-2025 fue de USD22.1 millones.

Perfil de Riesgos Prudente: La evaluación del perfil de riesgos de BLH incorpora su gestión prudente de las exposiciones y controles robustos, como su concentración en créditos hipotecarios altamente colateralizados y mecanismos de cobranza automatizados vía descuento directo. Estos factores mitigan la mayor sensibilidad de su enfoque en segmentos de ingresos medios y medio-bajos ante ciclos económicos adversos,

Calidad de Activos Razonable: La cartera de crédito refleja estabilidad a través del ciclo, con métricas de calidad de activos razonables oscilando consistentemente en rangos delimitados desde 2023. Fitch prevé que esta estabilidad se mantenga dentro del horizonte de la calificación. El indicador de créditos en etapa 3 fue de 3.4% al cierre de marzo de 2026, en línea con el promedio de la métrica del periodo 2025-2022 y mejor que el de sus pares locales en el mercado panameño.

Rentabilidad Baja: La rentabilidad de BLH permanece en niveles bajos, como reflejo de su modelo de negocio de menor riesgo y de la presión sobre el margen de interés neto por límites regulatorios a la tasa activa. Fitch prevé una mejora gradual por mayor flexibilidad regulatoria en el mercado hipotecario panameño, así como una mejor mezcla y costo de fondeo, aunque la competencia podría moderarla. La utilidad operativa sobre activos ponderados por riesgo (APR) fue de 1% al 1T26, su mejor nivel desde 2023.

Capitalización Estable: La capitalización de BLH ha sido estable a lo largo del ciclo, con un indicador de capital común de nivel 1 (CET1; *common equity tier 1*) a APR oscilando entre 11% y 12% desde 2022. Aunque su generación interna de capital es limitada por su rentabilidad modesta, se beneficia de la retención total de utilidades y una cartera bien garantizada, lo que mitiga riesgos crediticios sobre el capital. Fitch prevé que se mantendrá en niveles similares en el horizonte de calificación; al 1T26, el indicador de CET1 a APR fue de 11.9%, en línea con sus pares locales, el cual aumenta a 13.2% incluyendo la provisión dinámica.

Fondeo y Liquidez en Robustecimiento: El perfil de fondeo y liquidez de BLH ha mejorado de forma consistente, apoyado en un crecimiento de depósitos superior al de la cartera, lo que ha fortalecido su mezcla de fondeo, diversificado sus fuentes y ha reducido costos. Esto se complementa con un acceso probado a mercados locales y fondeo de varias instituciones financieras. Fitch espera que esta tendencia continúe en el mediano plazo. Al 1T26, el indicador de créditos totales a depósitos de clientes fue de 138.9%, su mejor nivel desde 2022, aunque aún débil frente a sus pares locales.

Calificaciones

Escala Nacional

Calificaciones Nacionales de Largo Plazo	A+(pan)
Calificaciones Nacionales de Corto Plazo	F1(pan)

Perspectivas

Calificaciones Nacionales de Largo Plazo	Estable
--	---------

Metodologías Aplicables

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(Diciembre 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Bancos \(Septiembre 2023\)](#)

Publicaciones Relacionadas

[Emerging-Market Banks - Hotspots December 2025 \(Enero 2026\)](#)

[Latin American Banks Outlook 2026 \(Diciembre 2025\)](#)

Analistas

Germán Valle Mendoza, CFA
+52 81 4161 7016
german.valle@fitchratings.com

Liza Tello Rincón
+57 601 241 3242
liza.tello@fitchratings.com

Sensibilidad de la Calificación

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

- un deterioro en el perfil de negocios del banco que derive en una menor generación de negocios, presiones competitivas o presiones generalizadas en el perfil financiero;
- un deterioro en el perfil de riesgos que se traslade en un perfil de calidad de activos más débil, derivando en un indicador de cartera en etapa 3 consistentemente superior a 5%;
- un deterioro en el desempeño financiero del banco que afecte la rentabilidad, derivando en un indicador de utilidad operativa a APR promedio de cuatro años consistentemente por debajo de 0.5%, o si el indicador de CET1 a APR se mantiene consistentemente por debajo de 10%;
- presiones en el perfil de fondeo y liquidez mediante una estructura de fondeo menos diversificada y/o menor acceso a fuentes mayoristas;

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

- en el mediano plazo mediante un fortalecimiento sostenido del perfil de negocios y riesgos, trasladándose en mejoras sostenidas de la calidad de activos, con un indicador de cartera en etapa 3 consistentemente inferior a 3%. Asimismo, mejoras en la rentabilidad y capitalización, reflejadas en un indicador de utilidad operativa a APR consistentemente por encima de 1.25% y un indicador CET1 a APR por arriba de 14%, así como un fortalecimiento en el perfil de fondeo y liquidez;

Calificaciones de Emisor y Otra Deuda

Tipo de Calificación	Calificación
Notas Comerciales Negociables de Largo Plazo con Garantía de Cartera de Préstamos	AA-(pan)
Notas Comerciales Negociables de Largo Plazo con Garantía	A+(pan)
Notas Comerciales Negociables de Largo Plazo sin Garantía	A+(pan)
Valores Comerciales Negociables de Corto Plazo con Garantía	F1+(pan)
Valores Comerciales Negociables de Corto Plazo Sin Garantía	F1(pan)

Fuente: Fitch Ratings

Factores Clave de Calificación

Deuda Sénior Local: La deuda sénior no garantizada está calificada al mismo nivel que las calificaciones nacionales de largo y corto plazo del banco, ya que, en opinión de la agencia, la probabilidad de incumplimiento y recuperaciones promedio esperadas de las notas son las mismas que las de BLH.

Las calificaciones nacionales para los tramos y notas negociables garantizados por un fideicomiso se ubican un escalón por encima de las calificaciones nacionales de largo y corto plazo del banco debido a los beneficios de dichas garantías. El banco no tiene instrumentos vigentes en circulación al momento de publicación de esta nota de prensa.

Para los tramos y las obligaciones negociables garantizados por fianza de Grupo ASSA, los cuales, al momento de publicación de este reporte, no tienen vigentes en circulación. La agencia considera que sus calificaciones están en el mismo nivel que las calificaciones nacionales de BLH.

Características Principales de las Emisiones

Denominación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado (USD Millones)	Plazo	Garantía
CNV-506-2013	Notas comerciales negociables	Dólar estadounidense	50	1-3 años	Puede emitirse sin garantía, o con Fideicomiso de Garantía o con Fianza solidaria de Grupo ASSA
CNV-12-2016	Notas comerciales negociables	Dólar estadounidense	100	1-3 años	Puede emitirse sin garantía, o con Fideicomiso de Garantía o con Fianza solidaria de Grupo ASSA
CNV-462-2018	Notas comerciales negociables	Dólar estadounidense	50	1-3 años	Puede emitirse sin garantía, o con Fideicomiso de Garantía o con Fianza solidaria de Grupo ASSA

Denominación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado (USD Millones)	Plazo	Garantía
CNV-487-2001	Valores comerciables negociables	Dólar estadounidense	10	360 días	Sin garantía
CNV-198-2005	Valores comerciables negociables	Dólar estadounidense	30	360 días	Sin garantía
CNV-26-2006	Valores comerciables negociables	Dólar estadounidense	40	360 días	Sin garantía
CNV-225-2206	Valores comerciables negociables	Dólar estadounidense	35	360 días	Sin garantía
CNV-290-2007	Valores comerciables negociables	Dólar estadounidense	35	360 días	Sin garantía
CNV-400-2017	Valores comerciables negociables	Dólar estadounidense	50	360 días	Puede emitirse sin garantía o con Fideicomiso de Garantía

Fuente: Fitch Ratings, BLH

Sensibilidad de Calificación

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja:

- las calificaciones nacionales de la deuda sénior con garantía y sin garantía se moverían en la misma dirección y magnitud que las calificaciones nacionales del banco.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza:

- las calificaciones nacionales de la deuda sénior con garantía y sin garantía de BLH se moverían en la misma dirección y proporción que las calificaciones nacionales del banco. Las calificaciones de la deuda con garantía de fideicomiso de corto plazo están en el nivel más alto de la escala de calificación, por lo tanto, no existe potencial para subir

Resumen de la Compañía y Factores Cualitativos Clave

Entorno Operativo

Entorno Operativo Multijurisdiccional: Fitch evalúa el entorno operativo (EO) de BLH con base en el promedio ponderado de los activos productivos del banco en cada jurisdicción; esto al considerar en su evaluación el domicilio legal e importancia de Panamá en el perfil crediticio de BLH.

Entorno Operativo con Influencia Moderada: El sistema bancario de Panamá presenta un crecimiento crediticio adecuado a nivel sistémico, así como una calidad de activos y rentabilidad favorables, pese al crecimiento menor del PIB. Fitch espera que el PIB per cápita y el índice de riesgo operacional (ORI; *operational risk index*) sean estables, lo que contribuiría a preservar las condiciones operativas para los bancos.

Perfil de Negocio

BLH es un banco regional con sede en Panamá y operaciones en El Salvador y Colombia, especializado en el financiamiento de vivienda. Su negocio se concentra en la originación y administración de créditos hipotecarios residenciales, lo que lo posiciona como un actor de nicho dentro del sistema financiero. El banco mantiene una posición sólida en los segmentos de ingresos medios y medio-bajos, un nicho poco atendido por la banca tradicional. Aunque no es un banco masivo, es un actor relevante en el negocio hipotecario de sus mercados objetivo, con un liderazgo más claro en su modelo especializado que en la cuota total del sistema bancario.

La oferta de BLH se concentra en créditos hipotecarios para vivienda nueva, usada y refinanciamiento, complementados con préstamos personales y, en menor medida, con depósitos a plazo, en línea con su estrategia de especialización. Históricamente, ha mantenido estabilidad en la calidad de activos, respaldada por políticas conservadoras y experiencia en el nicho hipotecario, aunque su enfoque en segmentos de ingresos medios y medio-bajos lo hace más sensible a ciclos económicos adversos.

La estructura del banco comprende una matriz en Panamá y subsidiarias en El Salvador y Colombia, bajo una tenedora regional adquirida por Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S.A. (ICC) en septiembre de 2025. Fitch considera que BLH podría beneficiarse de pertenecer a un grupo económico con amplia diversificación geográfica y por sectores, e incorpora las sinergias comerciales que podría lograr con su nuevo accionista, ICC, en el futuro previsible. En 2025, se detuvo la originación de cartera en la filial de El Salvador, y a partir de noviembre de 2025, inició la venta parcial de la cartera, la cual continuó durante el 1T26. Esta decisión deriva de la propiedad que tiene ICC en Banco Cuscatlán, una de las entidades bancarias más grandes en ese país, que asumirá los productos y servicios de la subsidiaria adquirida. Fitch prevé que durante los próximos meses continuarán desarrollándose cambios en la estructura organizacional y modelo de negocios de BLH.

Perfil de Riesgo

El perfil de riesgos de BLH refleja su enfoque especializado en crédito hipotecario, respaldado por una originación disciplinada, aunque permanece expuesto a riesgos por concentración de negocio y de su sensibilidad cíclica. El banco mantiene estándares de originación conservadores, centrados en capacidad de pago, la estabilidad laboral, validación de ingresos, historial crediticio y niveles de endeudamiento controlado. Estos factores han favorecido niveles de mora estables y moderados, lo que mitiga el riesgo crediticio en su base de clientes, reforzado además por mecanismos automatizados de cobro vía descuento de nómina.

BLH combina modelos internos de evaluación crediticia con un monitoreo continuo de cartera y procesos estandarizados de originación y administración. Su integración vertical le brinda visibilidad constante sobre el desempeño de los activos, mientras que la automatización de la cartera mitiga riesgos idiosincráticos, aunque persisten concentraciones sectoriales, geográficas y por empleador. El banco ha registrado un crecimiento sostenido, apoyado en su especialización y la demanda estructural de vivienda. No obstante, dicho crecimiento ha sido prudente y condicionado por la disponibilidad de fondeo y la calidad de originación, lo que favorece la estabilidad crediticia sin presionar significativamente la capitalización, aunque limita su escala frente a bancos más diversificados.

En términos de riesgo de mercado y balance, el principal factor relevante corresponde al manejo del descalce de plazos entre activos hipotecarios de largo plazo y sus fuentes de fondeo. BLH mitiga este riesgo mediante titularizaciones y financiamiento estructurado, lo que le permite rotar activos y alinear mejor los vencimientos. No obstante, el modelo implica cierta dependencia de condiciones favorables en mercados de capitales, lo cual puede generar vulnerabilidad en escenarios de estrés financiero o menor liquidez global, lo cual se ha trasladado en un margen financiero volátil a lo largo del ciclo. A este riesgo se suma la variabilidad del capital contable de su subsidiaria en Colombia, la cual está denominada en pesos colombianos y el banco no cuenta con mecanismos de cobertura para mitigar el riesgo de tipo de cambio. Si bien este componente impacta la capitalización del banco, estos han sido contenidos y gestionados prudentemente a lo largo del ciclo.

Perfil Financiero

Calidad de Activos

Las métricas de calidad de activos de BLH reflejan las características de su modelo de negocios y de los segmentos que atiende. El deterioro reflejado en la métrica de cartera en etapa 3 ha sido moderado y controlado desde 2023, como resultado de los entornos operativos relativamente adversos en los mercados donde el banco opera. Esto se ha traducido en un costo de riesgo contenido, con cargos por estimaciones preventivas a cartera total promedio consistentemente por debajo de 0.3% desde 2022 (1T26: 0.3%), así como castigos a cartera total promedio que han oscilado en el mismo rango mencionado previamente (1T26: 0.3%).

Las estimaciones preventivas a cartera en etapa 3 se mantienen en niveles bajos, con una métrica de 13.4% al 1T26; sin embargo, esto es natural y acorde al modelo de negocio del banco debido a la garantía hipotecaria vinculada a los créditos, la cual supera el saldo de capital de los créditos. La evaluación también contempla la amplia granularización de la cartera crediticia, la cual exhibe concentraciones geográficas, por producto y por empleador, pero por deudor son marginales, lo que mitiga los riesgos por incumplimiento por cliente.

Ganancia y Rentabilidad

La rentabilidad de BLH se mantuvo significativamente presionada durante 2024 y 2025 como resultado de un indicador de ingresos neto por intereses a activos productivos promedio bajo, de 0.5% y 0.6%, respectivamente. Esto se trasladó a una aportación baja de ingresos financieros al IOT, que representó menos de 30% en ambos años, lo que conllevó a presiones por costos crediticios y no financieros para registrar un indicador de utilidad operativa a APR bajo de 0.3% para ambos años. Además, las presiones en los resultados de la subsidiaria en Colombia impactaron la rentabilidad en estos años.

Durante los primeros tres meses de 2026, la rentabilidad se ha favorecido por costos de fondeo significativamente menores, como resultado de las mejoras en la mezcla y el esfuerzo del banco por impulsar el crecimiento de su base de depósitos y reducir la dependencia al fondeo mayorista. Al 1T26, el indicador de ingreso neto por intereses a activos productivos promedio fue de 1.3%, el mejor registro desde 2023. Esto se trasladó en ingresos financieros que aportaron aproximadamente la mitad del IOT. Además, como resultado de una base de ingresos mayor, el banco reportó avances en materia de eficiencia operativa y absorción de riesgos crediticios. Los gastos no financieros representaron 69.3% del IOT y los cargos por reservas 31.7% de la utilidad operativa antes de provisiones, ambos indicadores los mejores desde 2024.

Fitch prevé que la rentabilidad de BLH pudiese mejorar ante los cambios regulatorios en la tasa de referencia de los créditos hipotecarios en Panamá, ya que estos le otorgarían mayor flexibilidad para fijar su tasa activa y ampliar su margen de interés neto. Esto a su vez se acompañará con las mejoras en la mezcla y costo de fondeo del banco alcanzadas por el banco. No obstante, Fitch anticipa que el mercado hipotecario panameño pudiese volverse más atractivo para competidores que antes no participaban ante las liberaciones regulatorias, lo que podría reducir las potenciales mejoras en el mediano plazo.

Capital y Apalancamiento

Fitch opina que la capitalización de BLH es adecuada para su modelo de negocios y le brinda una capacidad de absorción de pérdidas buena debido a las reservas dinámicas mantenidas por el banco y la alta granularización de la cartera de crédito y las garantías vinculadas a esta. El indicador de capital común tangible a activos tangibles fue de 8.1% al 1T26, mientras que el indicador de apalancamiento de 6.9%, ambos en niveles adecuados. Por su parte, el indicador de capitalización regulatorio se ubicó en 13.2% al 1T26, con un margen holgado por arriba del mínimo. El único indicador relativamente débil es el de cartera en etapa 3 neto de provisiones a capital CET1 de 33.5% al 1T26, el cual se ha mantenido en niveles cercanos durante los últimos cuatro años, pero que se compensa con las garantías hipotecarias de sus créditos.

Fondeo y Liquidez

El crecimiento sostenido y acelerado de los depósitos ha favorecido para que se conviertan en la fuente de fondeo principal del banco desde 2024, los cuales representaron 59.8% del fondeo no patrimonial al 1T26. Como aspecto desfavorable, 98.9% de estos recursos corresponde a depósitos a plazo, además de que hay concentraciones relevantes por depositante, con los 20 mayores de Panamá que representaron 34.7% del total de los depósitos a plazo fijo y 87.8% para el caso de Colombia, pero distribuidos en múltiples depósitos con diversas fechas de vencimiento, mitigando parcialmente la concentración. No obstante, Fitch resalta que esta mezcla de fondeo en los depósitos forma parte de la estrategia del banco en función de la naturaleza de su cartera de crédito, y que las mejoras en los costos de financiamiento son tangibles en su margen financiero.

El 40% restante del financiamiento proviene de multilaterales, fondos de impacto y bancos comerciales que en su conjunto representaron 22% al 1T26, mientras que el 18% corresponde a emisiones en mercados bursátiles, principalmente de emisiones de corto plazo. La estrategia de fondeo del banco prioriza una sana diversificación distribuida entre vencimientos predecibles y fechadas para mitigar contingencias de liquidez. La liquidez se mantiene razonable, con activos líquidos representando 16% de los activos totales, lo que le brinda al banco una capacidad adecuada para hacer frente a sus requerimientos cotidianos.

Finanzas

Resumen de Información Financiera e Indicadores Clave

	Dic 31 2023 12 meses (PAB 000)	Dic 31 2024 12 meses (PAB 000)	Dic 31 2025 12 meses (PAB 000)	Mar 31 2026 1st trimestre (PAB 000)
Resumen del Estado de Resultados				
Ingreso Neto por Intereses y Dividendos	10,612	5,468	5,948	3,620
Comisiones y Honorarios Netos	6,519	6,617	6,269	1,744
Otros Ingresos Operativos	4,050	7,110	9,262	2,132
Ingreso Operativo Total	21,181	19,195	21,478	7,496
Gastos Operativos	16,579	16,415	16,886	5,196
Utilidad Operativa antes de Provisiones	4,602	2,781	4,592	2,299
Cargo por Provisiones para Préstamos y Otros	1,073	907	2,611	729
Utilidad Operativa	3,529	1,874	1,981	1,571
Otros Rubros No Operativos (Neto)	-	0	0	0
Impuestos	790	1	-142	95
Utilidad Neta	2,739	1,873	2,123	1,476
Otro Ingreso Integral	6,578	-2,290	6,734	741
Ingreso Integral según Fitch	9,317	-417	8,858	2,217
Resumen del Balance General				
Activos				
Préstamos Brutos	800,577	830,700	922,780	895,996
- De los Cuales Están en Deterioro	24,534	26,341	30,265	30,810
Reservas para Pérdidas Crediticias	3,751	3,088	4,023	4,132
Préstamos Netos	796,826	827,613	918,756	891,864
Préstamos y Operaciones Interbancarias	48,980	83,159	55,547	93,637
Derivados	-	-	-	-
Otros Títulos Valores y Activos Productivos	128,121	122,019	155,838	137,757
Total de Activos Productivos	973,926	1,032,790	1,130,141	1,123,257
Efectivo y Depósitos en Bancos	246	258	304	268
Otros Activos	53,061	49,992	49,311	64,325
Total de Activos	1,027,233	1,083,040	1,179,756	1,187,851
Pasivos				
Depósitos de Clientes	457,843	488,651	621,428	644,917
Fondeo Interbancario y Otro de Corto Plazo	454,238	496,991	450,668	433,926
Otro Fondeo de Largo Plazo	16,862	1,775	-	-
Obligaciones Negociables y Derivados	-	-	-	-
Total de Fondeo y Derivados	928,942	987,417	1,072,096	1,078,843
Otros Pasivos	12,975	10,732	13,217	12,341
Acciones Preferentes y Capital Híbrido	-	-	-	-
Total de Patrimonio	85,315	84,891	94,444	96,666
Total de Pasivos y Patrimonio	1,027,233	1,083,040	1,179,756	1,187,851
Tipo de Cambio	USD1= PAB1.0000	USD1= PAB1.0000	USD1= PAB1.0000	USD1= PAB1.0000

Source: Fitch Ratings, Fitch Solutions, BLH

Resumen de Información Financiera e Indicadores Clave

	Dic 31 2023	Dic 31 2024	Dic 31 2025	Mar 31 2026
Indicadores (%; anualizados según sea apropiado)				
Rentabilidad				
Utilidad Operativa/Activos Ponderados por Riesgo	0.6	0.3	0.3	1.0
Ingreso Neto por Intereses/Activos Productivos Promedio	1.2	0.6	0.5	1.3
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	78.3	85.5	78.6	69.3
Utilidad Neta/Patrimonio Promedio	3.4	2.2	2.3	6.3
Calidad de Activos				
Indicador de Préstamos en Deterioro	3.1	3.2	3.3	3.4
Crecimiento de Préstamos Brutos	10.9	3.8	11.1	-2.9
Reservas para Pérdidas Crediticias/Préstamos en Deterioro	15.3	11.7	13.3	13.4
Gastos por Constitución de Reservas/Préstamos Brutos Promedio	0.1	0.1	0.3	0.3
Capitalización				
Indicador de Capital Común Tier 1 (CET 1)	12.0	11.3	11.5	11.9
Patrimonio Común Tangible/Activos Tangibles	8.3	7.8	7.9	8.1
Indicador de Apalancamiento de Basilea	7.3	6.7	6.7	6.9
Préstamos en Deterioro Netos/Capital Común Tier 1	27.9	32.2	33.8	33.5
Fondeo y Liquidez				
Préstamos Brutos/Depósitos de Clientes	174.9	170.0	148.5	138.9
Depósitos de Clientes/Total de Fondeo No Patrimonial	49.3	49.5	58.0	59.8
Source: Fitch Ratings, Fitch Solutions, BLH				

ESTADO DE LA SOLICITUD Y PARTICIPACIÓN

Para obtener información sobre el estado de solicitud de las calificaciones incluidas en este reporte, consulte el estado de solicitud que figura en la página de resumen de la entidad correspondiente en el sitio web de Fitch Ratings. Para obtener información sobre el estado de participación en el proceso de calificación de un emisor incluido en este reporte, consulte el comentario de acción de calificación más reciente del emisor correspondiente, disponible en el sitio web de Fitch Ratings.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD DE PROYECCIONES PARA INSTITUCIONES FINANCIERAS

Cualquier proyección contenida en este reporte refleja la perspectiva a futuro de Fitch sobre los indicadores financieros del emisor. Estas proyecciones se elaboran utilizando una herramienta interna de proyección propietaria y se basa en una combinación de supuestos de desempeño propios de la agencia, proyecciones macroeconómicas, perspectivas a nivel sectorial y consideraciones específicas del emisor. Como resultado, las proyecciones de Fitch pueden diferir de manera significativa de las proyecciones o lineamientos de la entidad calificada y puede que no reflejen los supuestos que adopten otros participantes del mercado. En la medida en que Fitch tenga conocimiento de información relevante no pública con respecto a eventos futuros, como recapitalizaciones planificadas o actividades de fusiones y adquisiciones, Fitch puede optar por no reflejar estos eventos futuros no públicos en sus proyecciones publicadas. No obstante, cuando corresponda, Fitch considera dicha información como parte del proceso de calificación. Fitch puede actualizar las proyecciones en reportes futuros, pero no asume la responsabilidad de hacerlo. La información financiera original de períodos históricos puede ser procesada por afiliados de la agencia, junto con ciertos servicios de terceros. Los ajustes financieros clave y todas las proyecciones financieras atribuidas a Fitch Ratings son generadas por sus empleados. Las proyecciones de Fitch son uno de los componentes que la agencia utiliza para asignar una calificación o determinar una perspectiva de calificación. La información en las proyecciones refleja los elementos relevantes, mas no exhaustivos, de los supuestos de calificación de Fitch sobre el desempeño financiero del emisor. No pueden utilizarse para establecer una calificación y no deben considerarse como base para ese propósito.

AVISO LEGAL Y DIVULGACIÓN

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en <https://www.fitchratings.com> bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente. Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO. Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2026 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.