

RATING ACTION COMMENTARY**Fitch Coloca Calificaciones de Banco La Hipotecaria y La Hipotecaria C.F. en Observación Positiva**

Panama Colombia Central America Thu 09 Jul, 2026 - 18:42 ET

Fitch Ratings - Monterrey/Bogota - 09 Jul 2026: Fitch Ratings colocó en Observación Positiva (OP) las calificaciones nacionales de riesgo contraparte de largo y corto plazo en 'A+(pan)' y 'F1(pan)', respectivamente, de Banco La Hipotecaria S.A. (BLH). Fitch también colocó en OP las calificaciones de la deuda sénior no garantizada y de los tramos y obligaciones negociables garantizados para el largo y corto plazo en ambos casos al mismo nivel que las del banco, en 'A+(pan)' y 'F1(pan)', respectivamente, así como las calificaciones nacionales para los tramos y notas negociables garantizados por un fideicomiso de largo y corto plazo BLH en 'AA-(pan)' y 'F1+(pan)', respectivamente. Además, colocó en OP la calificación nacional de largo plazo de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A. (La Hipotecaria C.F.) de 'AA-(col)' y afirmó la calificación nacional de corto plazo en 'F1+(col)'.

La OP refleja la opinión de Fitch de que el perfil crediticio de BLH podría robustecerse tras la adquisición de Banistmo, S.A. (Banistmo), cuyo perfil crediticio es más fuerte en términos de perfil de negocio, riesgos y financiero. Esta operación podría favorecer el posicionamiento de mercado, el tamaño y solidez financiera de BLH, lo que podría traducirse en una mayor habilidad de proveer soporte a la subsidiaria colombiana. La OP indica la posibilidad de que las calificaciones de BLH aumenten por los beneficios potenciales en su modelo de negocios y perfil financiero en el mediano plazo, derivado de la mezcla y mayor oferta de productos, lo que podría contribuir a una mayor estabilidad y crecimiento de los ingresos operacionales, así como un mejor posicionamiento en el sistema financiero panameño.

La consolidación del balance está en proceso dado que, por la reciente operación, la entidad se encuentra gestionando los requerimientos para reflejar correctamente la adquisición en términos contables y regulatorios. El efecto final sobre las calificaciones se determinará una vez Fitch disponga de los Estados Financieros Consolidados. La resolución de la OP podría tomar más de seis meses.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN**BLH**

Compra y Fusión de Banistmo: Grupo Cibest anunció el cierre definitivo de la venta del 100% de las acciones de Banistmo a BLH el 30 de junio de 2026, concluyendo la operación anunciada a finales de 2025. BLH actuó como entidad adquiriente ; sin embargo, Banistmo continuará operando bajo su mismo

nombre, marca comercial, modelo de negocios y oferta vigente de productos y servicios, al igual que BLH; sin embargo, se espera que Banistmo absorba eventualmente a BLH, siendo Banistmo la entidad sobreviviente en la operación. Lo anterior se dará a medida que avancen las sinergias administrativas, operativas y comerciales entre ambos bancos.

Calificaciones por Perfil Intrínseco: Las calificaciones nacionales de BLH derivan de su perfil intrínseco, sustentado en un negocio especializado y de nicho enfocado en el segmento hipotecario, con un perfil de riesgo prudente y controles razonables. Su perfil financiero ha mostrado estabilidad a lo largo del ciclo, reflejada en la calidad de activos, capitalización y fondeo y liquidez, junto con ingresos y utilidades recurrentes, aunque modestos frente a sus pares locales. Tras la fusión, el perfil financiero convergerá al observado en Banistmo dado que, a marzo de 2026, los activos de BLH representaban aproximadamente 11% de los activos de Banistmo.

Riesgos de Ejecución: Pese a las mejoras potenciales en el perfil crediticio de BLH derivado de la transacción, Fitch resalta los riesgos de ejecución que pudiesen surgir dada la magnitud de la operación, ya que Banistmo es el segundo banco más grande de Panamá y supera en más de 8x el tamaño de BLH en términos de activos, cartera, depósitos y capital. A estos riesgos se suman posibles retos en consolidar las sinergias administrativas, operativas y comerciales que podrían surgir durante el proceso de fusión, así como procesos de desacople de Banistmo con su antiguo accionista. Estos procesos podrían trasladarse en riesgos operativos y gastos imprevistos con impactos en el perfil de negocios y financiero.

La Hipotecaria C.F.

Soporte del Accionista: Las calificaciones nacionales de La Hipotecaria C.F. se fundamentan en la evaluación de Fitch sobre la capacidad y la disposición de BLH para brindar soporte a la entidad, en caso de ser necesario.

Integración Regional: En opinión de Fitch, la alta propensión de soporte por parte de BLH se refleja en la integración regional del negocio hipotecario entre Colombia y Panamá; además, destaca las sólidas sinergias operativas entre BLH y la compañía de financiamiento en materia de gestión de riesgos, gestión financiera y operación.

Actualmente, la compañía de financiamiento comparte marca comercial y mantiene una alta integración operativa y estratégica con BLH, factores que Fitch considera relevantes en su evaluación de la propensión de soporte, particularmente por su vínculo con el riesgo reputacional y la integración dentro del grupo.

Desempeño Financiero: El perfil financiero de La Hipotecaria C.F. tiene importancia moderada en la apreciación de Fitch sobre la propensión de soporte, en caso de que fuera necesario. La Hipotecaria C.F. mostró una mejora en la calidad de cartera, con una menor morosidad, aunque Fitch prevé que la rentabilidad seguirá presionada en el mediano plazo. La entidad mantiene una capitalización sólida, respaldada por un nivel robusto de CET1 que le da capacidad para absorber un posible deterioro de

cartera. El fondeo se mantuvo estable y el indicador de préstamos a depósitos mejoró, en línea con una posición de liquidez más favorable.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

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

BLH

--Fitch podría resolver la Observación y revisar la Perspectiva a Estable si se materializan riesgos de ejecución en la fusión y no se observan cambios y beneficios significativos en el perfil crediticio de BLH;

--un deterioro consistente en el perfil de negocios del banco fusionado que se traslade en presiones generalizadas en el perfil financiero, derivando en un indicador de cartera en etapa 3 consistentemente superior a 5%, un indicador de utilidad operativa a APR consistentemente por debajo de 0.5%, y un indicador de CET1 a APR se mantiene consistentemente por debajo de 10%, así como un perfil de fondeo y liquidez debilitado.

--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.

La Hipotecaria C.F.

--cambios negativos en las calificaciones de La Hipotecaria C.F. se podrían derivar de una baja en las calificaciones de su accionista BLH, o en la evaluación de Fitch sobre su capacidad y propensión de proveer apoyo a su filial.

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

BLH

--ejecución buena de la fusión de ambos bancos, manteniendo el perfil de negocio sólido, consolidado y bien posicionado de Banistmo en Panamá, y que se traslade en un perfil financiero más robusto o relativamente similar al de Banistmo;

--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.

La Hipotecaria C.F.

--cambios positivos en las calificaciones de La Hipotecaria C.F. podrían derivar de un aumento en las calificaciones de su accionista BLH.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CALIFICACIONES PÚBLICAS CON VÍNCULOS CREDITICIOS A OTRAS CALIFICACIONES

Las calificaciones de La Hipotecaria C.F. están vinculadas a las calificaciones de Banco La Hipotecaria

FUENTES DE INFORMACIÓN

Las fuentes principales de información utilizadas en el análisis son las descritas en los criterios aplicados.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificación de Bancos (Septiembre 28, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA – COLOMBIA

NOMBRE EMISOR O ADMINISTRADOR: La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A.

NÚMERO DE ACTA: COL_2026_134

FECHA DEL COMITÉ: 8/julio/2026

PROPÓSITO DE LA REUNIÓN: Revisión Extraordinaria

MIEMBROS DE COMITÉ: Alejandro Tapia (Presidente), Alejandro García, Bertha Pérez, Paolo Sasmay y Liza Tello.

Las hojas de vida de los Miembros del Comité Técnico podrán consultarse en la página web:

<https://www.fitchratings.com/es/region/colombia>

La calificación de riesgo crediticio de Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores constituye una opinión profesional y en ningún momento implica una recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni constituye garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado.

En los casos en los que aplique, para la asignación de la presente calificación Fitch Ratings consideró los aspectos a los que alude el artículo 4 del Decreto 610 de 2002, según el artículo 6 del mismo Decreto, hoy incorporados en los artículos 2.2.2.2.2. y 2.2.2.2.4., respectivamente, del Decreto 1068 de 2015.

El presente documento puede incluir información de calificaciones en escala internacional y/o de otras jurisdicciones diferentes a Colombia, esta información es de carácter público y puede estar en un idioma diferente al español. No obstante, las acciones de calificación adoptadas por Fitch Ratings Colombia S.A.

Sociedad Calificadora de Valores únicamente corresponden a las calificaciones con el sufijo “col”, las otras calificaciones solo se mencionan como referencia.

DEFINICIONES DE ESCALAS NACIONALES DE CALIFICACIÓN

CALIFICACIONES CREDITICIAS NACIONALES DE LARGO PLAZO

AAA(col). Las Calificaciones Nacionales ‘AAA’ indican la máxima calificación asignada por Fitch en la escala de calificación nacional de ese país. Esta calificación se asigna a emisores u obligaciones con la expectativa más baja de riesgo de incumplimiento en relación a todos los demás emisores u obligaciones en el mismo país.

AA(col). Las Calificaciones Nacionales ‘AA’ denotan expectativas de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento difiere sólo ligeramente del de los emisores u obligaciones con las más altas calificaciones del país.

A(col). Las Calificaciones Nacionales ‘A’ denotan expectativas de bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de pago oportuno en mayor grado que lo haría en el caso de los compromisos financieros dentro de una categoría de calificación superior.

BBB(col). Las Calificaciones Nacionales ‘BBB’ indican un moderado riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, los cambios en las circunstancias o condiciones económicas son más probables que afecten la capacidad de pago oportuno que en el caso de los compromisos financieros que se encuentran en una categoría de calificación superior.

BB(col). Las Calificaciones Nacionales ‘BB’ indican un elevado riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Dentro del contexto del país, el pago es hasta cierto punto incierto y la capacidad de pago oportuno resulta más vulnerable a los cambios económicos adversos a través del tiempo.

B(col). Las Calificaciones Nacionales ‘B’ indican un riesgo de incumplimiento significativamente elevado en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Los compromisos financieros se están cumpliendo pero subsiste un limitado margen de seguridad y la capacidad de pago oportuno continuo está condicionada a un entorno económico y de negocio favorable y estable. En el caso de obligaciones individuales, esta calificación puede indicar obligaciones en problemas o en incumplimiento con un potencial de obtener recuperaciones extremadamente altas.

CCC(col). Las Calificaciones Nacionales ‘CCC’ indican que el incumplimiento es una posibilidad real. La capacidad para cumplir con los compromisos financieros depende exclusivamente de condiciones económicas y de negocio favorables y estables.

CC(col). Las Calificaciones Nacionales ‘CC’ indican que el incumplimiento de alguna índole parece probable.

C(col). Las Calificaciones Nacionales 'C' indican que el incumplimiento de un emisor es inminente.

RD(col). Las Calificaciones Nacionales 'RD' indican que en la opinión de Fitch Ratings el emisor ha experimentado un "incumplimiento restringido" o un incumplimiento de pago no subsanado de un bono, préstamo u otra obligación financiera material, aunque la entidad no está sometida a procedimientos de declaración de quiebra, administrativos, de liquidación u otros procesos formales de disolución, y no ha cesado de alguna otra manera sus actividades comerciales.

D(col). Las Calificaciones Nacionales 'D' indican un emisor o instrumento en incumplimiento.

E(col). Descripción: Calificación suspendida. Obligaciones que, ante reiterados pedidos de la calificadora, no presenten información adecuada.

Nota: Los modificadores "+" o "-" pueden ser añadidos a una calificación para denotar la posición relativa dentro de una categoría de calificación en particular. Estos sufijos no se añaden a la categoría 'AAA', o a categorías inferiores a 'CCC'.

CALIFICACIONES CREDITICIAS NACIONALES DE CORTO PLAZO

F1(col). Las Calificaciones Nacionales 'F1' indican la más fuerte capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. En la escala de Calificación Nacional de Fitch, esta calificación es asignada al más bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros en el mismo país. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, un "+" es añadido a la calificación asignada.

F2(col). Las Calificaciones Nacionales 'F2' indican una buena capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, el margen de seguridad no es tan grande como en el caso de las calificaciones más altas.

F3(col). Las Calificaciones Nacionales 'F3' indican una capacidad adecuada de pago oportuno de los compromisos financieros en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, esta capacidad es más susceptible a cambios adversos en el corto plazo que la de los compromisos financieros en las categorías de calificación superiores.

B(col). Las Calificaciones Nacionales 'B' indican una capacidad incierta de pago oportuno de los compromisos financieros en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Esta capacidad es altamente susceptible a cambios adversos en las condiciones financieras y económicas de corto plazo.

C(col). Las Calificaciones Nacionales 'C' indican que el incumplimiento de un emisor es inminente.

RD(col). Las calificaciones Nacionales 'RD' indican que una entidad ha incumplido en uno o más de sus compromisos financieros, aunque sigue cumpliendo otras obligaciones financieras. Esta categoría sólo es aplicable a calificaciones de entidades.

D(col). Las Calificaciones Nacionales 'D' indican un incumplimiento de pago actual o inminente.

E(col). Descripción: Calificación suspendida. Obligaciones que, ante reiterados pedidos de la calificadora, no presenten información adecuada.

PERSPECTIVAS Y OBSERVACIONES DE LA CALIFICACIÓN

PERSPECTIVAS. Estas indican la dirección en que una calificación podría posiblemente moverse dentro de un período entre uno y dos años. Asimismo, reflejan tendencias que aún no han alcanzado el nivel que impulsarían el cambio en la calificación, pero que podrían hacerlo si continúan. Estas pueden ser: "Positiva"; "Estable"; o "Negativa".

La mayoría de las Perspectivas son generalmente Estables. Las calificaciones con Perspectivas Positivas o Negativas no necesariamente van a ser modificadas.

OBSERVACIONES. Estas indican que hay una mayor probabilidad de que una calificación cambie y la posible dirección de tal cambio. Estas son designadas como "Positiva", indicando una mejora potencial, "Negativa", para una baja potencial, o "En Evolución", si la calificación puede subir, bajar o ser afirmada.

Una Observación es típicamente impulsada por un evento, por lo que es generalmente resuelta en un corto período. Dicho evento puede ser anticipado o haber ocurrido, pero en ambos casos las implicaciones exactas sobre la calificación son indeterminadas. El período de Observación es típicamente utilizado para recoger más información y /o usar información para un mayor análisis.

INFORMACIÓN REGULATORIA – PANAMÁ

NOMBRE DEL EMISOR O ENTIDAD: Banco La Hipotecaria, S.A.

LINK DEL SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN: Las definiciones de calificación de Panamá se encuentran en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de "Definiciones de Calificación de Panamá".

FECHA CIERTA (FECHA DE CORTE) DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA UTILIZADA

--NO AUDITADA: 31/marzo/2026.

--AUDITADA: 31/diciembre/2025.

FECHA DEL ACUERDO DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN: 25/mayo/2026.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA (si aplica)

--CLASE DE TÍTULOS: Programa de Notas Comerciales Negociables;

--SERIES: Pueden ser emitidos en una o más series;

--MONEDA: Dólares de los Estados Unidos de América;

--MONTO: USD50,000,000.00 Res 506-13;

--FECHA DE VENCIMIENTO: Un año o más a partir de la fecha de emisión;

--TASA DE INTERÉS: Cada serie devengará una tasa fija de interés anual;

--PAGO DE INTERESES: Mensualmente;

--PAGO DE CAPITAL: Al vencimiento;

--REDENCIÓN ANTICIPADA: Podrán ser redimidos anticipadamente;

--GARANTÍAS: Los tramos pueden o no ser respaldados por un fideicomiso constituido por el Emisor o fianza solidaria constituida por Grupo ASSA;

--USO DE LOS FONDOS: Financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

--CLASE DE TÍTULOS: Programa de Notas Comerciales Negociables;

--SERIES: Pueden ser emitidos en una o más series;

--MONEDA: Dólares de los Estados Unidos de América;

--MONTO: USD100,000,000.00 Res 12-16;

--FECHA DE VENCIMIENTO: Un año o más partir de la fecha de emisión;

--TASA DE INTERÉS: Cada serie devengará una tasa fija de interés anual;

--PAGO DE INTERESES: Mensualmente;

--PAGO DE CAPITAL: Al vencimiento;

--REDENCIÓN ANTICIPADA: Podrán ser redimidos anticipadamente;

--GARANTÍAS: Los tramos pueden o no ser respaldados por un fideicomiso constituido por el Emisor o fianza solidaria constituida por Grupo ASSA;

--USO DE LOS FONDOS: Financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

--CLASE DE TÍTULOS: Programa de Notas Comerciales Negociables;

--SERIES: Pueden ser emitidos en una o más series;

--MONEDA: Dólares de los Estados Unidos de América;

--MONTO: USD50,000,000.00 Res 462-18;

--FECHA DE VENCIMIENTO: Un año o más partir de la fecha de emisión;

--TASA DE INTERÉS: Cada serie devengará una tasa fija de interés anual;

--PAGO DE INTERESES: Mensualmente;

--PAGO DE CAPITAL: Al vencimiento;

--REDENCIÓN ANTICIPADA: Podrán ser redimidos anticipadamente;

--GARANTÍAS: Los tramos pueden o no ser respaldados por un fideicomiso constituido por el Emisor o fianza solidaria constituida por Grupo ASSA;

--USO DE LOS FONDOS: Financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

--CLASE DE TÍTULOS: Programa de Valores Comerciales Negociables;

--SERIES: Pueden ser emitidos en una o más series;

--MONEDA: Dólares de los Estados Unidos de América;

--MONTO: USD10,000,000.00 Res 487-01;

--FECHA DE VENCIMIENTO: Hasta 365 días a partir de la fecha de emisión;

--TASA DE INTERÉS: Cada serie devengará una tasa fija de interés anual;

--PAGO DE INTERESES: Trimestral;

--PAGO DE CAPITAL: Al vencimiento;

--REDENCIÓN ANTICIPADA: No podrán ser redimidos anticipadamente;

--GARANTÍAS: Respaldata por el crédito general de Banco La Hipotecaria, S.A.;

--USO DE LOS FONDOS: Financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

--CLASE DE TÍTULOS: Programa de Valores Comerciales Negociables;

--SERIES: Pueden ser emitidos en una o más series;

--MONEDA: Dólares de los Estados Unidos de América;

--MONTO: USD30,000,000.00 Res 198-05;

--FECHA DE VENCIMIENTO: Hasta 365 días a partir de la fecha de emisión;

--TASA DE INTERÉS: Cada serie devengará una tasa fija de interés anual;

--PAGO DE INTERESES: Trimestral;

--PAGO DE CAPITAL: Al vencimiento;

--REDENCIÓN ANTICIPADA: No podrán ser redimidos anticipadamente;

--GARANTÍAS: Respaldata por el crédito general de Banco La Hipotecaria, S.A.;

--USO DE LOS FONDOS: Financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

--CLASE DE TÍTULOS: Programa de Valores Comerciales Negociables;

--SERIES: Pueden ser emitidos en una o más series;

--MONEDA: Dólares de los Estados Unidos de América;

--MONTO: USD40,000,000.00 Res 26-06;

--FECHA DE VENCIMIENTO: Hasta 365 días a partir de la fecha de emisión;

--TASA DE INTERÉS: Cada serie devengará una tasa fija de interés anual;

--PAGO DE INTERESES: Trimestral;

--PAGO DE CAPITAL: Al vencimiento;

--REDENCIÓN ANTICIPADA: No podrán ser redimidos anticipadamente;

--GARANTÍAS: Respaldada por el crédito general de Banco La Hipotecaria, S.A.;

--USO DE LOS FONDOS: Financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

--CLASE DE TÍTULOS: Programa de Valores Comerciales Negociables;

--SERIES: Pueden ser emitidos en una o más series;

--MONEDA: Dólares de los Estados Unidos de América;

--MONTO: USD35,000,000.00 Res 225-06;

--FECHA DE VENCIMIENTO: Hasta 365 días a partir de la fecha de emisión;

--TASA DE INTERÉS: Cada serie devengará una tasa fija de interés anual;

--PAGO DE INTERESES: Trimestral;

--PAGO DE CAPITAL: Al vencimiento;

--REDENCIÓN ANTICIPADA: No podrán ser redimidos anticipadamente;

--GARANTÍAS: Respaldada por el crédito general de Banco La Hipotecaria, S.A.;

--USO DE LOS FONDOS: Financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

--CLASE DE TÍTULOS: Programa de Valores Comerciales Negociables;

--SERIES: Pueden ser emitidos en una o más series;

--MONEDA: -Dólares de los Estados Unidos de América;

--MONTO: -USD35,000,000.00 Res 290-07;

--FECHA DE VENCIMIENTO: Hasta 365 días a partir de la fecha de emisión;

--TASA DE INTERÉS: Cada serie devengará una tasa fija de interés anual;

--PAGO DE INTERESES: Trimestral;

--PAGO DE CAPITAL: Al vencimiento;

--REDENCIÓN ANTICIPADA: No podrán ser redimidos anticipadamente;

--GARANTÍAS: Respaldada por el crédito general de Banco La Hipotecaria, S.A.;

--USO DE LOS FONDOS: Financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA

--CLASE DE TÍTULOS: Programa de Valores Comerciales Negociables;

--SERIES: Pueden ser emitidos en una o más series;

--MONEDA: Dólares de los Estados Unidos de América;

--MONTO: USD50,000,000.00 Res 400-17;

--FECHA DE VENCIMIENTO: Hasta 365 días a partir de la fecha de emisión;

--TASA DE INTERÉS: Cada serie devengará una tasa fija de interés anual;

--PAGO DE INTERESES: Trimestral;

--PAGO DE CAPITAL: Al vencimiento;

--REDENCIÓN ANTICIPADA: No podrán ser redimidos anticipadamente;

--GARANTÍAS: Series podrán estar o no garantizados por un Fideicomiso Constituido por el emisor;

--USO DE LOS FONDOS: Financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

Una calificación de riesgo no garantiza el repago de la emission.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⚡	RATING TYPE ⚡	RATING ⚡	RATING ACTION ⚡	PRIOR ⚡
-----------------	---------------	----------	-----------------	---------

Banco La Hipotecaria, S.A.	ENac LP	A+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	A+(pan) Rating Outlook Stable
	ENac CP	F1(pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	F1(pan)
senior unsecured	ENac LP	A+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	A+(pan)
Notas Comerciales Negociables Res 12- 16	ENac LP	A+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	A+(pan)
Notas Comerciales Negociables Res 506- 13	ENac LP	A+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	A+(pan)
Notas Comerciales Negociables Res 462- 18	ENac LP	A+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	A+(pan)
senior secured	ENac LP	A+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	A+(pan)
Notas Comerciales Negociables Res 506- 13 (Garantía Fianza Grupo ASSA)	ENac LP	A+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	A+(pan)
Notas Comerciales Negociables Res 12- 16 (Garantía Fianza Grupo ASSA)	ENac LP	A+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	A+(pan)

Notas Comerciales Negociables Res 462- 18 (Garantia Fianza Grupo ASSA)	ENac LP	A+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	A+(pan)
senior secured	ENac LP	AA- (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	AA-(pan)
Notas Comerciales Negociables Res 506- 13 (Garantia Fideicomiso)	ENac LP	AA- (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	AA-(pan)
Notas Comerciales Negociables Res 12- 16 (Garantia Fideicomiso)	ENac LP	AA- (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	AA-(pan)
Notas Comerciales Negociables Res 462- 18 (Garantia Fideicomiso)	ENac LP	AA- (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	AA-(pan)
senior secured	ENac CP	F1+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	F1+(pan)
Valores Comerciales Negociables Res 400- 17 (Garantía fideicomiso)	ENac CP	F1+ (pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	F1+(pan)
senior unsecured	ENac CP	F1(pan) Ratin g Watch Positive	Calificación en Observación	F1(pan)
Valores Comerciales Negociables Res 487- 01	ENac CP	F1(pan) Ratin g Watch Positive	Calificación en Observación	F1(pan)

Valores Comerciales Negociables Res 198- 05	ENac CP	F1(pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	F1(pan)
Valores Comerciales Negociables Res 225- 06	ENac CP	F1(pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	F1(pan)
Valores Comerciales Negociables Res 290- 07	ENac CP	F1(pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	F1(pan)
Valores Comerciales Negociables Res 26- 06	ENac CP	F1(pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	F1(pan)
Valores Comerciales Negociables Res 400- 17	ENac CP	F1(pan) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	F1(pan)
La Hipotecaria Compania de Financiamiento, S.A.	ENac LP	AA- (col) Rating Watch Positive	Calificación en Observación	AA-(col) Rating Outlook Stable
	ENac CP	F1+(col)	Afirmada	F1+(col)

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FITCH RATINGS ANALYSTS

Daniela Gantiva

Associate Director

Analista Líder

+57 601 241 3228

daniela.gantiva@fitchratings.com

Fitch Ratings Colombia

Carrera 7 # 71 - 21 torre B piso 13 Bogota

German Valle Mendoza, CFA

Director

Analista Líder

+52 81 4161 7016

german.valle@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey 64920

Liza Tello Rincon

Director

Analista Secundario

+52 55 6952 2006

liza.tellorincon@fitchratings.com

Alejandro Tapia

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7056

alejandro.tapia@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes

São Paulo

+55 11 4504 2207

maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[National Scale Rating Criteria \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Bancos \(pub. 28 Sep 2023\)](#)

[Bank Rating Criteria \(pub. 08 May 2026\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Banco La Hipotecaria, S.A.

EU Endorsed, UK Endorsed

DISCLAIMER & COPYRIGHT

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 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 afirmó 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.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

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.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación de EU o la Regulación de UK, según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado [Regulatory Affairs](#) dentro del sitio web de Fitch. El

estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.