

**LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.
Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación**

31 de diciembre de 2025

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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 Financieros Consolidados

Anexo

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
La Hipotecaria (Holding), Inc.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias (la "Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética que son relevantes a auditorías de los estados financieros de entidades de interés público en la República de Panamá. Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto clave de la auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente. Este asunto ha sido atendido en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Reserva para pérdidas en préstamos

Véanse las Notas 3 (c.7), 4 (a) y 9 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos es considerada uno de los asuntos más significativos, ya que su metodología requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos, por parte de la administración para el diseño y aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE"). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 78% del total de activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2025.

La reserva para pérdidas en préstamos comprende la PCE como resultado de la calificación de préstamos y la metodología para determinar la probabilidad de incumplimiento del préstamo según la etapa de deterioro en la que se asigne.

La PCE es determinada de acuerdo a la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito. La metodología que aplica el modelo está compuesto por estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago, pérdida dado el incumplimiento, el análisis prospectivo y la exposición ante el incumplimiento. La evaluación de si se ha presentado o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos conlleva la aplicación de juicios importantes en dicho modelo. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la complejidad en la estimación de los componentes utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la Compañía.

Otro asunto – Información suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los *Anexos 1 y 2* se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos los aspectos materiales, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el involucramiento de especialistas, incluyeron:

- Evaluación de los controles clave sobre los cálculos de morosidad.
- Evaluación de la metodología aplicada por la Compañía en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo de la Compañía.
- Evaluación independiente de los insumos utilizados en el modelo con base en la metodología y recálculo según el modelo de estimación de la PCE, de la reserva para pérdidas en préstamos.
- Evaluación del juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.

Otra información

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Informe de Actualización Anual requerido por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que el Informe de Actualización Anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error material.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que existe un error material en esta otra información, estamos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y la utilización de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos el entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para expresar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquel que ha sido el más significativo en la auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente y que es, en consecuencia, el asunto clave de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

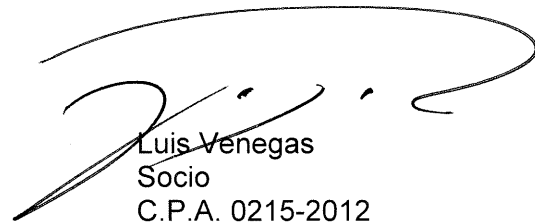
Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Venegas.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Gerardo Contreras - director y Oscar Ocanto – gerente senior.

KPMG

Panamá, República de Panamá
19 de marzo de 2026



Luis Venegas
Socio
C.P.A. 0215-2012

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activos</u>			
Efectivo y efectos de caja		303,760	257,746
Depósitos a la vista en bancos		32,682,690	44,623,962
Depósitos de ahorro en bancos		22,106,255	19,659,779
Depósitos a plazo fijo en bancos		5,000,000	27,000,000
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	7	<u>60,092,705</u>	<u>91,541,487</u>
Inversiones en valores, neto	8	155,837,797	122,018,521
Préstamos a costo amortizado (CA)	4, 9, 28	929,280,599	837,403,527
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	1,045,420	1,236,279
Cuentas por cobrar	11	8,673,947	6,312,668
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	0	144,494
Crédito fiscal por realizar	29	17,302,621	24,330,424
Impuesto sobre la renta diferido	22	2,041,802	1,366,351
Activos por derecho de uso, neto		471,767	776,986
Otros activos	12	9,547,029	6,596,279
Total de activos		<u><u>1,184,293,687</u></u>	<u><u>1,091,727,016</u></u>

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

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	6	5,082,264	3,910,244
A plazo	6	616,225,849	484,525,693
Total de depósitos de clientes		<u>621,308,113</u>	<u>488,435,937</u>
Valores comerciales negociables	13, 27	151,169,884	123,947,906
Notas comerciales negociables	14, 27	16,372,448	33,275,794
Bonos ordinarios	27	0	1,775,009
Certificados de inversión	16, 27	0	10,467,506
Obligaciones negociables	17, 27	23,346,070	24,893,694
Financiamientos recibidos	18, 27	259,779,325	304,405,805
Pasivos por arrendamiento		1,081,184	1,370,387
Impuesto sobre la renta por pagar		229,298	294,067
Otros pasivos	18	13,071,832	9,082,868
Total de pasivos		<u>1,086,358,154</u>	<u>997,948,973</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	19	18,987,968	18,987,968
Acciones preferidas	19	20,752,709	20,752,709
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		14,135,317	12,068,581
Reserva de valor razonable		2,753,396	(1,040,205)
Reserva por conversión de moneda extranjera		(13,242,723)	(16,298,368)
Utilidades no distribuidas		52,748,866	57,507,358
Total de patrimonio		<u>97,935,533</u>	<u>93,778,043</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>1,184,293,687</u>	<u>1,091,727,016</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:			
Préstamos		66,722,627	59,906,390
Inversiones en valores		5,112,785	5,306,441
Depósitos en bancos		2,432,014	2,145,662
Total de ingresos por intereses		<u>74,267,426</u>	<u>67,358,493</u>
Gastos por intereses sobre:			
Depósitos de clientes	6	35,973,431	30,452,843
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos		32,340,806	31,430,870
Total de gastos por intereses		<u>68,314,237</u>	<u>61,883,713</u>
Ingreso neto por intereses		5,953,189	5,474,780
Provisiones por deterioro de activos financieros:			
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	4	2,509,375	862,871
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	4	160,000	3,165
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	4	(57,981)	41,167
Ganancia neta por modificación de préstamos a CA		0	0
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros		<u>3,341,795</u>	<u>4,567,577</u>
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Ganancia neta en inversiones a VRCCR		1,492,536	1,812,025
Pérdida en Inversiones a CA		(1,039,201)	0
Comisiones por administración y manejo	20	6,638,403	6,932,696
Ingresos por reaseguro	6	5,611,608	5,521,368
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	6	(1,426,323)	(1,751,266)
Otras comisiones pagadas	6	(1,616,525)	(1,565,252)
Otros ingresos	20	9,009,104	5,513,085
Total de ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto		<u>18,669,602</u>	<u>16,462,656</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 21	7,648,112	7,087,888
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	10	380,232	422,936
Depreciación de activos por derecho de uso		400,841	401,578
Honorarios profesionales y legales	6	1,327,109	1,457,391
Impuestos		2,868,233	2,134,623
Otros gastos	6, 21	4,475,102	5,106,680
Total de gastos generales y administrativos		<u>17,099,629</u>	<u>16,611,096</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		4,911,768	4,419,137
Impuesto sobre la renta, estimado		411,335	469,654
Impuesto sobre la renta, diferido		(553,687)	(468,863)
Impuesto sobre la renta, neto	22	<u>(142,352)</u>	<u>791</u>
Utilidad neta		<u>5,054,120</u>	<u>4,418,346</u>

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad neta	<u>5,054,120</u>	<u>4,418,346</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	2,170,559	590,408
Movimiento en la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en la reserva para PCE	(57,982)	41,066
Movimiento en la reserva de valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización del valor razonable	1,681,024	0
Movimiento en la reserva de conversión de moneda extranjera:		
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	<u>3,055,645</u>	<u>(2,920,978)</u>
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	<u>6,849,246</u>	<u>(2,289,504)</u>
Total de utilidades integrales	<u><u>11,903,366</u></u>	<u><u>2,128,842</u></u>

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Reservas regulatorias				Reservas de valor razonable				Reserva por conversión de moneda extranjera	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
		Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva de reposidos	Reservas dinámicas y específicas	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			
Saldos al 31 de diciembre de 2023		18,987,968	20,752,709	1,800,000	18,656	10,660,704	(2,054,046)	382,367	0	(13,377,390)	55,804,371	92,975,339
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,418,346	4,418,346
Otras utilidades (pérdidas) integrales												
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:												
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	0	0	590,408	0	0	0	0	590,408
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:												
Cambio neto en la reserva para PCE		0	0	0	0	0	0	41,066	0	0	0	41,066
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	(2,920,978)	0	(2,920,978)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>590,408</u>	<u>41,066</u>	<u>0</u>	<u>(2,920,978)</u>	<u>0</u>	<u>(2,289,504)</u>
Total de utilidades (pérdidas) integrales		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>590,408</u>	<u>41,066</u>	<u>0</u>	<u>(2,920,978)</u>	<u>4,418,346</u>	<u>2,128,842</u>
Otros movimientos de patrimonio:												
Asignación de reservas regulatorias - dinámica, específica y de Reposidos		0	0	0	33	1,389,188	0	0	0	0	(1,389,188)	33
Transacciones con los propietarios de la Compañía												
Contribuciones y distribuciones:												
Dividendos pagados sobre acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,436,425)	(1,436,425)
Pago basado en acciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	(12,078)	(12,078)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	122,332	122,332
Total de contribuciones y distribuciones		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,326,171)</u>	<u>(1,326,171)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024		<u>18,987,968</u>	<u>20,752,709</u>	<u>1,800,000</u>	<u>18,689</u>	<u>12,049,892</u>	<u>(1,463,638)</u>	<u>423,433</u>	<u>0</u>	<u>(16,298,368)</u>	<u>57,507,358</u>	<u>93,778,043</u>
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,054,120	5,054,120
Otras utilidades (pérdidas) integrales												
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:												
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	0	0	2,170,559	0	0	0	0	2,170,559
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:												
Cambio neto en la reserva para PCE		0	0	0	0	0	0	(57,982)	0	0	0	(57,982)
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:												
Amortización del valor razonable		0	0	0	0	0	0	0	1,681,024	0	0	1,681,024
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	3,055,645	0	3,055,645
Total de otras utilidades integrales		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,170,559</u>	<u>(57,982)</u>	<u>1,681,024</u>	<u>3,055,645</u>	<u>0</u>	<u>6,849,246</u>
Total de utilidades integrales		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,170,559</u>	<u>(57,982)</u>	<u>1,681,024</u>	<u>3,055,645</u>	<u>5,054,120</u>	<u>11,903,366</u>
Otros movimientos de patrimonio:												
Asignación de reservas regulatorias - dinámica, específica y de Reposidos		0	0	0	42,771	2,023,965	0	0	0	0	(2,023,965)	42,771
Transacciones con los propietarios de la Compañía												
Contribuciones y distribuciones:												
Dividendos pagados sobre acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,432,501)	(1,432,501)
Dividendos pagados sobre acciones comunes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	(5,700,000)	(5,700,000)
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago basado en acciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	(656,145)	(656,145)
Total de contribuciones y distribuciones		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(7,788,646)</u>	<u>(7,788,646)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025		<u>18,987,968</u>	<u>20,752,709</u>	<u>1,800,000</u>	<u>61,460</u>	<u>14,073,857</u>	<u>706,921</u>	<u>365,451</u>	<u>1,681,024</u>	<u>(13,242,723)</u>	<u>52,748,867</u>	<u>97,935,534</u>

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 año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		5,054,120	4,418,346
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	10	380,232	422,936
Depreciación de activos por derecho de uso		400,841	401,578
Provisión para pérdidas por deterioro en préstamos	4	2,509,375	862,871
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	4	160,000	3,165
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	4	(57,981)	41,167
Provisión para bienes adjudicados		42,771	33
Ingresos neto por intereses		(5,953,189)	(5,474,780)
Ganancia neta en inversiones a VRCR		(1,492,536)	(1,812,025)
Ganancia neta en venta de mobiliario y equipos	10	(22,365)	14,075
Pérdida en venta de bienes adjudicados		(188,805)	(551,656)
Gasto de impuesto sobre la renta	22	(142,352)	791
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Inversiones en valores a VRCR		9,951,882	7,409,053
Préstamos a CA		(92,813,112)	(30,354,526)
Cuentas por cobrar		(4,958,387)	1,245,228
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		144,494	279,782
Venta de créditos fiscales	29	0	22,391,000
Crédito fiscal devengado		7,027,803	(20,234,133)
Otros activos		(2,955,513)	(736,099)
Depósitos de ahorro de clientes		1,172,020	1,060,424
Depósitos a plazo de clientes		131,700,156	31,790,145
Otros pasivos		5,198,380	(2,346,307)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		76,393,539	66,280,611
Intereses pagados		(68,619,415)	(61,061,321)
Impuesto sobre la renta pagado		(1,183,775)	(1,165,458)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>61,748,183</u>	<u>12,884,900</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones en valores a VRCOUI		(46,774,183)	(22,391,000)
Producto de la venta y redención de inversiones en valores a CA y a VRCOUI		7,465,543	23,336,647
Adquisición de mobiliario, equipos y mejoras	10	(277,869)	(226,823)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(39,586,509)</u>	<u>718,824</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		179,209,000	147,405,000
Redención de valores comerciales negociables		(152,214,000)	(119,977,000)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		350,000	10,367,000
Redención de notas comerciales negociables		(17,259,558)	(35,107,000)
Redención de bonos ordinarios		(1,794,047)	(3,939,302)
Redención de bonos cubiertos		0	(11,000,000)
Producto de la emisión de certificados de inversión		413,000	1,502,000
Redención de certificados de inversión		(10,880,506)	(10,000,000)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		26,164,000	25,681,000
Redención de obligaciones negociables		(27,675,000)	(6,500,000)
Producto de financiamientos recibidos		154,486,482	230,321,554
Repagos de financiamientos recibidos		(200,934,278)	(199,602,831)
Pagos de pasivos por arrendamientos		(252,435)	(345,811)
Pago de dividendos sobre acciones preferidas		(1,432,501)	(1,436,425)
Pago de dividendos		(5,700,000)	0
Pago basado en acciones		(656,145)	122,332
Impuesto complementario		0	(12,078)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(58,175,988)</u>	<u>27,478,439</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(36,014,314)	41,082,163
Efectivo y equivalentes al inicio del año		91,541,487	54,890,998
Efecto por movimientos en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenido		4,565,532	(4,431,674)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>60,092,705</u>	<u>91,541,487</u>

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Información General

La Hipotecaria (Holding), Inc., fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y su actividad principal es la tenencia de acciones de capital.

La Hipotecaria (Holding), Inc. es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	<u>Actividad</u>	<u>País de incorporación</u>	<u>Participación controladora</u>	
			<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Actividades bancarias	Panamá	100%	100%
Online Systems, S. A.	Desarrollo y mantenimientos de programas de computadoras	Panamá	100%	100%
Mortgage Credit Reinsurance Limited	Compañía reaseguradora	Islas Turcas y Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc.	Asesoría financiera internacional	Islas Vírgenes	100%	100%
Cobros y Gestiones Andinas SAS	Gestión y administración de cartera de créditos	Colombia	100%	0%

En adelante, La Hipotecaria Holding, Inc. y Subsidiarias se denominarán como “la Compañía”.

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, S. A. suscrito entre Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S.A. (ICC), Grupo ASSA, S. A. y los accionistas minoritarios. Al 31 de diciembre de 2025, ICC posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación (2024: Grupo ASSA, S. A. era el accionista principal con 78.31% de las acciones emitidas y en circulación).

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

Banco La Hipotecaria, S. A. provee, directamente y a través de sus subsidiarias, La Hipotecaria, S. A. de C. V. y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A., servicios financieros en Panamá, El Salvador y Colombia.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

El Comité de Auditoría de la Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 13 de marzo de 2026.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando los activos y pasivos financieros a valor razonable, valores a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales y los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden al menor del valor en libros versus el valor estimado de realización.

Inicialmente se reconocen los préstamos y las partidas por cobrar y los depósitos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el instrumento.

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COP), y la moneda funcional de las subsidiarias en Islas Turcas y Caicos, Islas Vírgenes, y El Salvador es el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

(3) Políticas de Contabilidad Materiales

Las políticas de contabilidad aplicadas en estos estados financieros consolidados son las mismas aplicadas en los estados financieros consolidados para el año terminado al 31 de diciembre de 2024.

(a) Base de consolidación

(a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades participadas controladas por la Compañía. La Compañía controla una subsidiaria cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. La Compañía evalúa nuevamente si controla una participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. Los estados financieros de las subsidiarias, descritas en la Nota 1, están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control y estarán hasta la fecha en que cese el mismo.

(a.2) Entidades estructuradas

Una entidad estructurada, es una entidad que ha sido diseñada de forma tal que los derechos de voto o similares no sean el factor determinante para decidir quién controla la entidad, tal como cuando los derechos de voto se relacionan solo con las tareas administrativas y las actividades relevantes se dirigen por medio de acuerdos contractuales.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

En la evaluación para determinar si la Compañía tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, la Compañía considera factores de la participada; tales como, su propósito y diseño, su capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, la naturaleza de su relación con otras partes, y la exposición a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.

(a.3) Participación no controladora

Los cambios de participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son reconocidos como transacciones de patrimonio.

(a.4) Pérdida de control

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del período cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si la Compañía retiene alguna participación en la subsidiaria anterior, esta será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

(a.5) Transacciones eliminadas en la consolidación

La totalidad de los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades de la Compañía se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

(a.6) Administración de fondos

La Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando la Compañía tiene control sobre la entidad.

(b) Moneda extranjera

(b.1) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a y registradas en la moneda funcional, utilizando la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. Generalmente, las diferencias en cambio de moneda son reconocidas en el rubro de otros ingresos en el estado consolidado de resultados. Sin embargo, las diferencias en cambios de moneda extranjera que surjan al convertir los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales son reconocidas en las otras utilidades integrales.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(b.2) Operaciones en el extranjero

Los resultados y la situación financiera de una subsidiaria, cuya moneda sea distinta a la moneda funcional, son convertidos a la moneda de presentación, como sigue:

- Activos y pasivos, a la tasa de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, a la tasa de cambio promedio mensual del año.
- Las cuentas de capital son medidas al costo histórico, a la tasa de cambio vigente al momento de cada transacción.
- El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

(c) Activos y pasivos financieros

(c.1) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Compañía reconoce los préstamos y las partidas por cobrar, inversiones, depósitos, instrumentos de deuda emitidos y financiamientos en la fecha en que se originan. Todos los demás instrumentos financieros son reconocidos en la fecha de liquidación, la cual es la fecha en que la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financiero es medido inicialmente al valor razonable más, para un instrumento que no sea medido a VRCCR, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. El valor razonable de un instrumento financiero en su reconocimiento inicial es, generalmente, su precio de transacción.

(c.2) Clasificación

En su reconocimiento inicial, los activos financieros son clasificados como medidos a: costo amortizado (CA), a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR). La clasificación de los activos financieros se realiza sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para su gestión y sus características contractuales de flujos de efectivo.

Un activo financiero se mide al CA si cumple con las dos siguientes condiciones y no ha sido designado como a VRCCR:

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI solo si cumple con las dos siguientes condiciones y no ha sido designado como a VRCCR:

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión en un instrumento de patrimonio que no será mantenida para negociación, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en el valor razonable en otras utilidades integrales. Esta elección se realiza sobre una base de instrumento por instrumento.

Todos los demás activos financieros no clasificados como medidos a CA o a VRCOUI, tal como se describe anteriormente, se clasifican como medidos a VRCCR.

Además, en el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar de manera irrevocable un activo financiero que de otra manera cumple con los requerimientos para medirse a CA o en VRCOUI, a ser medido a VRCCR, si al hacerlo elimina o reduce, significativamente, una asimetría contable que de otro modo surgiría. La Compañía hasta el momento no ha hecho uso de esta opción.

Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y cómo se proporciona la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- Cómo se evalúa e informa al respecto al personal clave de la gerencia de la Compañía sobre el rendimiento de los portafolios.
- Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos.
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada, sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos de la Compañía establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o son gestionados y cuyos rendimientos son evaluados sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales y para venderlos.

Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para el propósito de esta evaluación, “principal” es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un período de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamo y otros costos asociados (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses (SPPI), la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el período o monto de los flujos de efectivo contractuales de tal modo que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- Eventos contingentes que cambiarán el monto y periodicidad de los flujos de efectivo;
- Condiciones de apalancamiento;
- Términos de pago anticipado y extensión;
- Términos que limitan a la Compañía para obtener flujos de efectivo de activos específicos (por ejemplo, acuerdos de activos sin recursos); y
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo (por ejemplo, revisión periódica de tasas de interés).

Las tasas de interés sobre ciertos préstamos de consumo se basan en tasas de interés variable que son establecidas a discreción de la Compañía. Las tasas de interés variable son generalmente determinadas de acuerdo con las políticas establecidas por la Compañía. En estos casos, la Compañía evalúa si la característica discrecional es consistente con el criterio de SPPI considerando un factor que incluye si los deudores están en condiciones de prepagar los préstamos sin penalidades importantes.

Todos los préstamos de consumo a tasa fija contienen condiciones de prepago. Una característica de prepago es consistente con el criterio de SPPI, si los montos prepagados sustancialmente representan montos no pagados de principal e intereses sobre el monto principal pendiente, la cual puede incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

En adición, una característica de prepago es tratada como consistente con este criterio si un activo financiero es adquirido u originado con una prima o descuento de su monto contractual nominal, y el monto prepagado sustancialmente representa el monto contractual a la par más los intereses acumulados contractualmente pero no pagados (lo cual puede incluir una compensación razonable por la terminación anticipada), y el valor razonable de la característica de prepago es insignificante en su reconocimiento inicial.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio tienen flujos de efectivo contractuales que no cumplen con el criterio de SPPI. Debido a esto, estos activos financieros son medidos a VRCCR a menos que elija la opción de medición a VRCOUI.

Reclasificación

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto en el período posterior a la eventual modificación del modelo de negocio para la administración de activos financieros.

(c.3) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere los derechos para recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero son transferidos o en los cuales la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Al dar de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo dado de baja) y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales, se reconoce en resultados.

La garantía sobre el activo transferido se mide por el menor entre el valor en libros original del activo y el importe máximo de la consideración que la Compañía podría ser obligada a pagar.

La Compañía, esporádicamente y de acuerdo con sus necesidades de liquidez, efectúa transacciones en las que transfiere activos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera, tal como lo son las titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales, lo que resulta en la venta de estos activos a entidades estructuradas no consolidadas y en la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad por parte de la Compañía. Los vehículos de titularización a su vez emiten títulos de deuda.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

La Compañía por lo general obtiene participaciones o intereses en los activos financieros titularizados, a través de bonos “senior” o “subordinados”, u otro tipo de interés residual. Las participaciones o intereses retenidos se reconocen como una inversión en un instrumento de deuda en el estado consolidado de situación financiera, y se miden como se revela en la Nota 3 (f).

Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue la obligación, en virtud de la responsabilidad, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

(c.4) *Modificación de activos financieros*

Si se modifican los términos de un activo financiero, la Compañía evalúa si los flujos de efectivo del activo modificado son sustancialmente diferentes. Si los flujos de efectivo son sustancialmente diferentes, entonces los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero original se consideran caducados. En este caso, el activo financiero original se da de baja en cuentas y se reconoce un nuevo activo financiero a su valor razonable. La pérdida o ganancia en modificación se reconoce en resultados.

(c.5) *Compensación de activos y pasivos financieros*

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado consolidado de situación financiera cuando la Compañía tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, sólo cuando sea permitido o requerido por una NIIF, o si las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

(c.6) *Medición de valor razonable*

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición o, en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como “activo”, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de un depósito a la vista no es inferior al monto a pagar cuando se convierta exigible, descontado desde la primera fecha en la que pueda requerirse el pago.

La Compañía establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La Compañía reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

(c.7) Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce reservas para “pérdidas crediticias esperadas” (PCE) para los siguientes activos financieros que no son medidos a VRCR:

- Inversiones en instrumentos de deuda;
- Préstamos por cobrar.

No se reconocen pérdidas por deterioro sobre inversiones de patrimonio.

La Compañía mide las reservas para pérdidas en un monto igual a las PCE “durante el tiempo de vida” del activo financiero, a excepción de los siguientes, para los cuales se miden como PCE “durante los próximos 12 meses”:

- Inversiones en instrumentos de deuda para las cuales se determina que reflejan un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

La Compañía considera que una inversión en un instrumento de deuda refleja un riesgo de crédito bajo, cuando su “calificación de riesgo de crédito” es equivalente a la definición globalmente entendida como “grado de inversión”. La Compañía no aplica la excepción de riesgo de crédito bajo para ningún otro instrumento financiero.

La PCE “a 12 meses” es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE “a 12 meses”, son denominados como instrumentos financieros en “Etapa 1”. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la “Etapa 1” no han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial y no presentan un deterioro crediticio.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

La PCE “durante el tiempo de vida” del activo financiero, son las PCE resultantes de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero o su máximo período contractual de exposición. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE “durante el tiempo de vida” pero que no presentan un deterioro crediticio, son denominados instrumentos financieros en “Etapa 2”. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la “Etapa 2” son aquellos que han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, pero que no presentan un deterioro crediticio.

Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE “durante el tiempo de vida” y que presentan un deterioro crediticio son denominados instrumentos financieros en “Etapa 3”.

Medición de la PCE

La PCE es la probabilidad ponderada de pérdida crediticia esperada y es medida de la siguiente manera:

- Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (por ejemplo, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Activos financieros reestructurados

Si los términos de un activo financiero son renegociados o modificados o un activo financiero existente es reemplazado por uno nuevo debido a dificultades financieras del deudor, entonces se realiza una evaluación de si el activo financiero debe ser dado de baja en cuentas y las PCE se miden de la siguiente manera.

- Si la reestructuración esperada no diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces los flujos de efectivo esperados que surgen del activo financiero modificado se incluyen al calcular las deficiencias de efectivo del activo existente.
- Si la reestructuración esperada diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular las deficiencias de efectivo del activo financiero existente que se descuentan desde la fecha esperada de baja en cuentas hasta la fecha de reporte utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero existente.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si los activos financieros medidos a CA y a VRCOUI, presentan un deterioro crediticio (denominados como activos financieros en “Etapa 3”). Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultad financiera significativa del deudor o emisor;
- Un incumplimiento de contrato, como un evento de ausencia de pago o mora;
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte de la Compañía en términos que la Compañía no consideraría de otro modo;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para una inversión en valores debido a dificultades financieras.

Un préstamo que ha sido renegociado debido a un deterioro en la condición del deudor, generalmente, se considera deteriorado a menos que exista evidencia de que el riesgo de no recibir flujos de efectivo contractuales se haya reducido significativamente y no haya otros indicadores de deterioro. Además, un préstamo que presente morosidad mayor a 90 días para los préstamos personales y mayor a 180 días para los préstamos hipotecarios se considera deteriorado.

Al hacer una evaluación de si una inversión en deuda soberana tiene deterioro crediticio, la Compañía considera los siguientes factores.

- La evaluación del mercado sobre la insolvencia reflejada en los rendimientos de los bonos.
- Las evaluaciones de solvencia realizadas por las agencias calificadoras.
- La capacidad del país para acceder a los mercados de capitales para la emisión de nuevas deudas.
- La probabilidad de que la deuda se reestructure, lo que hace que los tenedores sufran pérdidas a través de la condonación de la deuda voluntaria u obligatoria.

Presentación de la reserva para PCE en el estado consolidado de situación financiera

Las reservas para PCE se presentan en el estado consolidado de situación financiera de la siguiente manera:

- Activos financieros medidos a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos.
- Instrumentos de deuda medidos a VRCOUI: no se reconoce ninguna pérdida en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de estos activos es su valor razonable. Sin embargo, la reserva para PCE se revela y se reconoce en la reserva de valor razonable en patrimonio.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Castigos

Los préstamos y las inversiones en instrumentos de deuda se dan de baja (ya sea en forma parcial o total) cuando no existen expectativas razonables de recuperación. Éste es generalmente el caso cuando la Compañía determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar suficientes flujos de efectivo para pagar los montos adeudados sujetos a la pérdida por deterioro, sin curso de acciones por parte de la Compañía para adjudicar las garantías (en el caso que mantengan). Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para efectuar los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los montos adeudados.

(d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos, en caso de haber, excluyendo los depósitos pignorados.

(e) Préstamos a CA

Los préstamos por cobrar a CA son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo, los cuales se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y la Compañía no tiene la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo.

Los préstamos se presentan a su costo amortizado considerando el valor principal e intereses pendiente de cobro, menos la reserva para PCE. Los préstamos se miden inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales directos de la transacción, y posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(f) Inversiones en valores

Las inversiones en valores presentadas en el estado consolidado de situación financiera incluyen:

- Inversiones en instrumentos de deuda medidos a CA: éstas se miden inicialmente al valor razonable más los costos incrementales directos de la transacción, y posteriormente, a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.
- Inversiones en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidas a VRCR: éstas son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados.
- Inversiones en instrumentos de deuda medidas a VRCOUI.

Para los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI, las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de utilidades integrales, a excepción de lo siguiente, que se reconoce en resultados de la misma manera que para los activos financieros medidos a CA:

- Ingresos por intereses utilizando el método de tasa de interés efectiva;
- Reservas y reversiones de las PCE.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Cuando las inversiones en valores medidas a VRCOUI se dan de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en el estado consolidado de utilidades integrales, se reclasifica de patrimonio a resultados.

(g) *Mobiliario, equipo y mejoras*

Mobiliario, equipo y mejoras comprenden mobiliario y equipo utilizado por sucursales y oficinas de la Compañía. El mobiliario, equipo y mejoras son medidos al costo histórico menos la depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se reconocen en resultados durante el período financiero en el cual se incurren.

Los gastos por depreciación de mobiliario y equipos, y por amortización de mejoras a la propiedad arrendada, se reconocen en los resultados del período corriente utilizando el método de línea recta considerando la vida útil de los activos. La vida útil de los activos se resume como sigue:

Mobiliario y equipo	3 - 10 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras	3 - 10 años

La vida útil de los activos se revisa y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado consolidado de situación financiera. Las propiedades, mobiliario y equipos se revisan para deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y su valor en uso.

(h) *Bienes adjudicados*

Se reconocen al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Se reconocerá una pérdida por deterioro debido a las reducciones del valor inicial de tales activos. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial y posterior como mantenidos para la venta se reconocen en resultados.

(i) *Depósitos, financiamientos y títulos de deuda emitidos*

Estos pasivos financieros corresponden a las fuentes principales de financiamiento de la Compañía. Son inicialmente medidos a valor razonable menos los costos directos incrementales de la transacción, y posteriormente, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(j) *Pagos basados en acciones*

El valor razonable de las opciones otorgadas a los participantes, se reconocen como gastos de personal en las subsidiarias contra el saldo adeudado a la Compañía, la Compañía registra estas opciones en cuenta de patrimonio contra el saldo adeudado por las subsidiarias. El valor razonable de la opción en la fecha de otorgamiento es reconocido como un gasto de las subsidiarias de la Compañía durante el período de adquisición de derechos sobre la opción.

(k) *Beneficios a empleados*

(k.1) *Beneficios por terminación*

Los beneficios por terminación se reconocen como gastos entre lo que ocurra primero, cuando la Compañía ya no puede retirar las ofertas de estos beneficios, o en el momento cuando la Compañía reconozca los costos por una reestructuración. Si los beneficios no se esperan sean cancelados dentro de los doce meses a la fecha de reporte, entonces tales beneficios son descontados para determinar su valor presente.

(k.2) *Beneficios a corto plazo*

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuando el servicio haya sido recibido por parte de la Compañía. El pasivo es reconocido por el monto no descontado que ha de pagarse por la Compañía y se tiene una obligación presente, legal o implícita, de hacer tales pagos como consecuencia de sucesos pasados y pueda realizarse una estimación fiable de la obligación.

(l) *Información de segmentos*

Un segmento de negocio es un componente de la Compañía, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Alta Gerencia para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distinguible de la Compañía que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular, y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

(m) *Ingresos y gastos por intereses*

Tasa de interés efectiva

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de tasa de interés efectiva. La “tasa de interés efectiva” es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros en efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero:

- al importe en libros bruto del activo financiero; o
- al costo amortizado del pasivo financiero.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, la Compañía estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las PCE. En el caso de los activos financieros con deterioro crediticio, la tasa de interés efectiva ajustada por el crédito se calcula utilizando los flujos de efectivo futuros estimados incluyendo las PCE.

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye los costos de transacción y los honorarios. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o un pasivo financieros.

Costo amortizado y saldo bruto en libros

El costo amortizado de un activo o pasivo financieros es el importe al que se mide el activo o pasivo financieros en el reconocimiento inicial menos los pagos a principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento y, para los activos financieros, ajustado por cualquier reserva para PCE.

El importe bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar por cualquier reserva para PCE.

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

Al calcular los ingresos y gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Para los activos financieros que presentan deterioro crediticio posterior a su reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva sobre el costo amortizado del activo financiero.

Presentación

Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales incluyen:

- Intereses sobre activos y pasivos financieros medidos a CA calculados sobre una base de tasa de interés efectiva;
- Intereses sobre los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

Los ingresos y gastos por intereses sobre otros activos y pasivos financieros a VRRCR se presentan en los ingresos netos de otros instrumentos financieros medidos a VRRCR.

(n) Honorarios y comisiones

Los ingresos y gastos por honorarios y comisiones tanto pagadas como recibidas, distintos de los incluidos al determinar la tasa de interés efectiva, incluyen servicios bancarios, primas y otras comisiones por servicios, administración y manejo de cuentas, los cuales son reconocidos cuando el servicio es prestado o recibido.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

La Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulación. Es obligación de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

Obligaciones de desempeño y política de reconocimiento de ingresos por honorarios y comisiones

Los ingresos por honorarios y comisiones de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con el cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un servicio al cliente.

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Tipo de servicio	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos bajo NIIF 15
Servicios de banca privada	La Compañía presta servicios bancarios a personas naturales y a clientes jurídicos que mantienen una cuenta de ahorros o un depósito a plazo fijo, por la venta de cheques, y la realización de transferencias y confirmaciones bancarias.	Los ingresos relacionados con transacciones o servicios bancarios a los clientes son reconocidos en el momento en que se lleva a cabo la transacción o se brinda el servicio.
Administración de cartera de fideicomisos	La Compañía presta servicios de administración de cartera. Las comisiones por servicios de administración de cartera se calculan con base en un porcentaje fijo del valor de la cartera administrada y se cobra mensualmente.	Los ingresos por administración de cartera se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se prestan los servicios.
Administración y cobranza de seguros	La Compañía presta servicios de administración y cobranza de seguros. Las comisiones por servicios de administración de seguros se calculan con base en un porcentaje fijo, y se reciben mensualmente.	Los ingresos por administración y cobranza de seguros se reconocen a lo largo del tiempo, a medida que se prestan los servicios.
Servicios de reaseguro	La Compañía presta servicios de reaseguros sobre pólizas de vida colectivas y pólizas de cesantía (desempleo). Las comisiones por servicios de reaseguro se calculan con base en un porcentaje fijo y se reciben mensualmente.	Los ingresos por reaseguro se reconocen a lo largo del tiempo, a medida que se prestan los servicios.

(o) Operaciones de fideicomisos

Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte de la Compañía y, por consiguiente, tales activos y sus correspondientes ingresos no se incluyen en los presentes estados financieros consolidados. Es obligación de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

La Compañía cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas como ingresos de acuerdo con los términos de los contratos de fideicomisos, ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado. Véase Nota 3 (n).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(p) Ganancia neta por instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

La ganancia neta por instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados se relaciona con las inversiones en valores medidas a VRCCR. En este rubro se incluyen las ganancias y pérdidas realizadas y no realizadas, por cambios en el valor razonable, intereses y diferencias por fluctuación en cambio de moneda.

(q) Arrendamientos

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si este es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- el contrato implica el uso de un activo identificado. Esto puede especificarse explícita o implícitamente y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto físicamente. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- la Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso;
- la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando tiene los derechos de toma de decisiones más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué propósito se usa el activo está predeterminada, la Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:
 - la Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - la Compañía designó el activo de una manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la consideración en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de terrenos y edificios en los que es arrendatario, la Compañía ha elegido no separar los componentes de no-arrendamiento del contrato y contabilizarlos en un único componente de arrendamiento junto con los componentes que si califican.

Como arrendatario

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos recibidos de arrendamientos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento. La vida útil estimada de los activos por derecho de uso se determina sobre la misma base que la del mobiliario y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, en caso de haber, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. La Compañía utiliza su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Compañía presenta los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en rubros separados en el estado consolidado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para los arrendamientos a corto plazo de equipos informáticos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor, o aquellos que impliquen el uso de activos cuyo monto de compra, como si fuese nuevo, sea igual o menor a \$5,000.

La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos contratos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, en el estado consolidado de resultados.

(r) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha de reporte. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería disminuido total o parcialmente.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(s) *Nuevas Normas NIIF e Interpretaciones aún no adoptadas.*

Una serie de nuevas normas entran en vigor para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no ha adoptado anticipadamente estas nuevas normas o enmiendas al preparar estos estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025.

No se espera que las siguientes normas contables nuevas y enmiendas, tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía:

<u>Mejoras y Enmiendas</u>	<u>Aplicación obligatoria para período anuales iniciados a partir del:</u>
Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros	1 de enero de 2026
NIIF 18: Presentación e información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 19: Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027

La NIIF 18, que reemplaza la NIC 1, será de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027 y requerirá la presentación de una nueva clasificación de los ingresos y gastos como operación, inversión y financiamiento, en el estado de resultados, introduciendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos. El principal cambio se refiere a la inclusión obligatoria del subtotal "Utilidad o pérdida operativa". Los otros subtotales obligatorios son "Utilidad o pérdida del año" y "Utilidad o pérdida antes de financiamiento e impuesto sobre la renta".

El objetivo de esta nueva estructura es reducir la diversidad en la presentación del estado de resultados y mejorar la comparabilidad entre entidades, facilitando la comprensión por parte de los usuarios.

El Banco no ha adoptado anticipadamente la NIIF 18 y actualmente se encuentra evaluando el impacto de su aplicación, incluyendo los posibles efectos sobre las cifras comparativas de periodos anteriores. A la fecha, no se han cuantificado dichos efectos, y se revelarán en los estados financieros cuando se disponga de información razonablemente estimada

(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 de la Compañía 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 a la Compañía a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva de la Compañía ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La Junta Directiva ha establecido los siguientes comités para administrar y monitorear estos riesgos:

- Comité de Crédito
- Comité de Cobros
- Comité de Auditoría
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Riesgo
- Comité de Activos y Pasivos (ALCO)

El Comité de Auditoría supervisa la manera en que la Gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos que afronta la Compañía.

Este Comité es asistido por Auditoría Interna en su rol de supervisión. Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

El Comité de Riesgo tiene su origen bajo el Acuerdo No.008-2010 de la Superintendencia de Bancos de Panamá y tiene como objetivo que la Compañía cuente con un ente del más alto nivel para analizar, consensuar, decidir, establecer los objetivos y las políticas para la Gestión Integral de Riesgos; así como también monitorear los límites de exposiciones a riesgos aprobados por la Junta Directiva.

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo de la Compañía son:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgos de la Compañía, según su rol.
2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones con los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.
3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.
4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo de la Compañía.
5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la Gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir la Compañía, en caso de efectuarse una operación.
6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual la Compañía se haya salido de los límites establecidos.
7. Velar que la Gerencia de la Compañía promueva la cultura de administración de riesgos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

8. Desarrollar y mantener las clasificaciones de riesgo de la Compañía para categorizar las exposiciones de acuerdo con el grado de riesgo de incumplimiento.

El actual marco de calificación de riesgos consta de siete (7) calificaciones basadas en la mora que reflejan distintos grados de riesgo de incumplimiento para el caso de los segmentos de cartera de préstamos. Estas calificaciones están asociadas o relacionadas con los diferentes niveles de mora que presenta el instrumento de préstamo. Mientras la Compañía adopta la inclusión de un “scoring” de comportamiento, las calificaciones serán basadas en los niveles de mora.

9. Desarrollar y mantener los procesos de la Compañía para medir las PCE, esto incluye procesos para la aprobación inicial, validación regular y pruebas retrospectivas de los modelos utilizados; e incorporación de información prospectiva.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez, mercado y operativo, los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía 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. La Compañía 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 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.

La Compañía 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.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 la Compañía.

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 las cartas promesas de pago, los montos en la tabla representan los importes comprometidos.

Las definiciones de los términos “Etapa 1”, “Etapa 2” y “Etapa 3” se presentan en la Nota 3 (c.7).

	2025			
	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	795,079,322	1,482,831	296,095	796,858,248
A2 – Hasta 60 días	49,123,699	203,675	184,128	49,511,502
B1 – Hasta 90 días	32,533,595	1,001,082	611,735	34,146,412
B2 – Hasta 120 días	0	6,022,704	795,406	6,818,110
C1 – Hasta 150 días	0	3,204,724	675,971	3,880,695
C2 – Hasta 180 días	0	2,290,607	678,634	2,969,241
D – Mayor a 181 días	0	0	27,393,834	27,393,834
Sub total	876,736,616	14,205,623	30,635,803	921,578,042
Intereses por cobrar	7,654,092	243,517	2,147,406	10,045,015
Valor razonable cartera adquirida	1,681,024	0	0	1,681,024
Monto bruto	886,071,732	14,449,140	32,783,209	933,304,081
Reserva por deterioro (PCE)	(1,266,412)	(494,442)	(2,262,628)	(4,023,482)
Total de préstamos a CA	884,805,320	13,954,698	30,520,581	929,280,599
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 HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2024			
	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	739,287,343	2,201,172	647,916	742,136,431
A2 – Hasta 60 días	33,614,106	95,469	109,028	33,818,603
B1 – Hasta 90 días	16,728,922	1,017,632	400,497	18,147,051
B2 – Hasta 120 días	0	6,482,762	549,601	7,032,363
C1 – Hasta 150 días	0	2,853,619	421,835	3,275,454
C2 – Hasta 180 días	0	2,077,838	1,012,880	3,090,718
D – Mayor a 181 días	0	0	23,199,567	23,199,567
Sub total	789,630,371	14,728,492	26,341,324	830,700,187
Intereses por cobrar	6,798,496	322,961	2,669,542	9,790,999
Monto bruto	796,428,867	15,051,453	29,010,866	840,491,186
Reserva por deterioro (PCE)	(851,173)	(496,063)	(1,740,423)	(3,087,659)
Total de préstamos a CA	795,577,694	14,555,390	27,270,443	837,403,527
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	734,899	0	0	734,899
Intereses por cobrar	4,854	0	0	4,854
Monto bruto	739,753	0	0	739,753
Reserva por deterioro (PCE)	(5,969)	0	0	(5,969)
Total en inversiones a CA	733,784	0	0	733,784
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	88,054,229	2,250,173	0	90,304,402
Intereses por cobrar	2,557,240	0	0	2,557,240
Total en inversiones a VRCOUI	90,611,469	2,250,173	0	92,861,642
Reserva por deterioro (PCE)	(315,477)	(107,985)	0	(423,462)
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	28,835,214	0	0	28,835,214

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación "normal o riesgo bajo".

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 de la Compañía.

<u>Inversiones en valores a VRCCR:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Bonos de gobiernos:</u>		
BBB+ hasta BBB-	4,001,770	2,339,017
	<u>4,001,770</u>	<u>2,339,017</u>
<u>Títulos respaldados con hipotecas</u> <u>("mortgage-backed securities"):</u>		
Normal o riesgo bajo	6,673,221	6,636,081
	<u>6,673,221</u>	<u>6,636,081</u>
<u>Intereses residuales:</u>		
Normal o riesgo bajo	9,790,251	18,286,688
	<u>9,790,251</u>	<u>18,286,688</u>
<u>Participaciones en fondos mutuos:</u>		
Normal o riesgo bajo	2,862,931	508,038
	<u>2,862,931</u>	<u>508,038</u>
Intereses por cobrar	784,156	653,271
Total de inversiones en valores a VRCCR	<u>24,112,329</u>	<u>28,423,095</u>

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por \$59,788,945 (2024: \$91,283,741), los cuales en su mayoría cuentan con una calificación de riesgo internacional por lo menos de BBB-.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no ha reconocido reserva por PCE sobre los depósitos en bancos, debido a que el riesgo de crédito ha sido evaluado como bajo y la administración considera que los montos resultantes no serían de importancia relativa para los estados financieros consolidados.

Garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito y su efecto financiero

La Compañía mantiene garantías y otras mejoras crediticias, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

	<u>% de cobertura de garantías</u>		<u>Tipo de garantía</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<u>Tipo de exposición crediticia:</u>			
Préstamos	94%	94%	Propiedades residenciales
Inversiones en valores	24%	37%	Cartera hipotecaria de préstamos

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Préstamos hipotecarios residenciales

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías ("*Loan To Value*" – "LTV"). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo con relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía para los préstamos hipotecarios residenciales está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso, con excepción de los préstamos con deterioro crediticio, para los cuales el valor de sus garantías se basa en avalúos recientes.

<u>Relación de "LTV"</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
0-20%	2,533,164	2,117,032
20-40%	25,220,109	20,209,057
40-60%	121,292,779	94,512,994
60-80%	399,498,890	363,254,407
80-100%	<u>318,670,221</u>	<u>303,271,400</u>
Total	<u>867,215,163</u>	<u>783,364,890</u>
 <i>Préstamos con deterioro</i>		
0-20%	45,826	23,063
20-40%	250,114	172,279
40-60%	847,247	787,075
60-80%	3,822,217	3,152,651
80-100%	<u>20,945,554</u>	<u>17,850,387</u>
Total	<u>25,910,958</u>	<u>21,985,455</u>

Activos recibidos mediante la adjudicación de garantía

A continuación, se presentan los activos no financieros que la Compañía se ha adjudicado como garantías para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el año:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Propiedades residenciales	<u>965,262</u>	<u>1,122,775</u>
Total	<u>965,262</u>	<u>1,122,775</u>

La política de la Compañía es gestionar oportunamente y de forma ordenada la realización o ejecución de la venta de las garantías adjudicadas para cubrir los saldos adeudados. No es política de la Compañía utilizar las garantías adjudicadas para el uso propio en sus operaciones.

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas (PCE)

Las políticas contables establecidas por la Compañía para la medición de la reserva de PCE de los activos financieros se revelan en la Nota 3 (c.7).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito

La Compañía asigna a cada exposición una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas transiciones se les asigna una PI basada en los resultados de matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función del nivel de mora en que se encuentra la operación. Adicionalmente, la Compañía está en el proceso de adaptación de otras variables, además de la tasa real de incumplimiento, como pueden ser: un “scoring” de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económicos que pueden registrar los sectores de la economía.

Las calificaciones de riesgo crediticio se definen y calibran de manera que la PI se incrementa exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deteriora. Por ejemplo, la diferencia en el riesgo de incumplimiento entre los grados de riesgo crediticio 1 y 2 es menor que la diferencia entre los grados 2 y 3.

Cada exposición se asigna a una calificación de riesgo de crédito en su reconocimiento inicial, en función de la información disponible sobre el deudor. Las exposiciones están sujetas a un monitoreo continuo, lo que puede ocasionar que una exposición se mueva a una calificación de riesgo de crédito diferente.

Consecuentemente, la Compañía determinará, periódicamente, los cambios en el riesgo de crédito de los activos financieros a lo largo de su vida remanente, respecto al evaluado en la fecha de su reconocimiento inicial. En función de esta evaluación, la Compañía asigna a cada activo financiero en una de las siguientes tres “etapas” (“buckets”) de deterioro de riesgo crediticio:

- Etapa 1: Instrumentos con bajo riesgo de crédito;
- Etapa 2: Instrumentos con incremento significativo de riesgo crediticio;
- Etapa 3: Instrumentos deteriorados (alto riesgo crediticio).

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio es ajustar el algoritmo de cálculo de las PCE, de forma tal que, las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados a la “Etapa 1”, se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados a la “Etapa 2 o 3”, se calcularán para la vida remanente de los instrumentos, es decir, hasta su maduración o vencimiento (“lifetime”).

La Compañía ha implementado una calificación interna para la evaluación del deterioro, basada principalmente en la información sobre la morosidad de los activos financieros. Por lo cual, la Compañía utiliza para la asignación de calificaciones de riesgo crediticio, el esquema de rangos de atraso o morosidad de los activos financieros, siendo estas como se detalla a continuación:

- A1 - Corriente (al día o sin atraso) o con rango de atraso de 1 a 30 días
- A2 - Rango de atraso de 31 a 60 días
- B1 - Rango de atraso de 61 a 90 días
- B2 - Rango de atraso de 91 a 120 días
- C1 - Rango de atraso de 121 a 150 días

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

C2 - Rango de atraso de 151 a 180 días

D - Rango de atraso mayor a 180 días

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía recalibró su PCE contando con la aprobación del Comité de Riesgos. El cambio principal corresponde al incremento en la variable PDI para ambos años, y la liberación de la provisión post-modelo por \$268,557 para el 2024.

Grado de riesgo crediticio para el portafolio de inversiones en valores

Para el portafolio de inversiones en bonos de gobiernos, el grado de riesgo de crédito se determina a través de matrices de transición basadas en las calificaciones de riesgo internacional del emisor obtenidas de agencias calificadoras. En el caso de los títulos respaldados con hipotecas, las matrices de transición están basadas en las calificaciones de riesgo obtenidas de las agencias en función a sus activos subyacentes.

Generación de la estructura de término de la PI

• Enfoque de tratamiento de instrumentos

Dada la homogeneidad de los perfiles de prestatarios de las carteras de préstamos de la Compañía, para la determinación del deterioro crediticio de los instrumentos que las constituyen, se estableció que, de manera general, y salvo excepciones, se tratarán bajo un enfoque colectivo.

A los efectos prácticos, esto implica que los valores de PI y PDI determinados serán compartidos de forma colectiva, ya sea parcial o totalmente, por todos los instrumentos que participan de cada segmento identificado.

La Compañía ha identificado que los instrumentos que componen la cartera de préstamos presentan perfiles similares de riesgo en relación con el monto de exposición, tasa de interés, garantías u otros factores dentro del grupo al que pertenecen.

Para esto se determinaron estadísticas de dispersión (“volatilidad”) de los valores de dichos perfiles alrededor de valores promedios. A la fecha, la Compañía no ha identificado instrumentos de su cartera de préstamos que requieran ser evaluados de forma individual.

En consecuencia, se determinó la conveniencia de agrupar los instrumentos financieros que componen las carteras de crédito de la Compañía por país y por segmento, según su garantía. Por lo tanto, se definieron dos segmentos por país:

- 1) Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria y Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria (“PCGH”);
- 2) Préstamos Personales Sin Garantía Hipotecaria (“PSGH”).

La adopción de este criterio de agrupación de instrumentos deriva de la necesidad de facilitar el cálculo posterior de la PDI de los segmentos, parámetro asociado significativamente a las garantías de los instrumentos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

En el sentido de lo anterior, en el caso de los PCGH, la PDI incluye en el cálculo, el valor de recuperaciones derivadas de la ejecución de hipotecas y daciones en pago, lo que explica la importancia de su desagregación con respecto a otro tipo de recuperaciones que no presentan dicha calidad de garantías. En el caso específico de los PCGH el factor de riesgo principal que comparten es, además de la volatilidad del valor del inmueble hipotecado, el riesgo moral, en tanto las viviendas que financia la Compañía, en general son del tipo residencial para uso de los deudores de relativamente ingresos bajos y medios y sus familias. La PDI del segmento PSGH se determinará a través de las recuperaciones cuyo proceso se describe más abajo en el apartado correspondiente en este documento.

Para la determinación de la PI de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, la Compañía enfoca la medición a partir de los procesos denominados como “Cadenas de Markov”, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, emigre a otra en un horizonte de tiempo también determinado. Matemáticamente se expresa como la probabilidad de que ocurra un evento A, dado otro evento B. En el proceso de cálculo de la Compañía, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para un horizonte de tiempo.

Para el cálculo de la PI, se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos medida mensualmente. Para la estructuración de la matriz se partirá de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone cada segmento de la cartera de cada país, las que se dispondrán en series históricas de cinco años para cada instrumento.

Con esta base de datos se compara mensualmente la calificación (categoría de riesgo) de un instrumento al cierre de un determinado mes, con la categoría de ese mismo instrumento para los mismos meses de diferentes horizontes de tiempo (1, 2, 3 o más años).

Mediante este proceso se forman dentro de cada segmento “pares” de categorías correspondientes a un período histórico de cinco años. Cada “par” representa la calificación de riesgo de cada instrumento para un determinado mes (T) y el mismo mes del año siguiente (T+12), el mismo mes de otros años (T+24; T+36; T+n), según sea el horizonte de tiempo analizado. Arreglando matricialmente los pares y calculando sus frecuencias de ocurrencia, se obtiene la probabilidad condicional de migración entre la categoría corriente de riesgo del instrumento y la categoría de incumplimiento para diferentes horizontes de tiempo.

La Compañía emplea modelos estadísticos para analizar los datos recopilados y generar estimaciones de PI del tiempo de vida restante de las exposiciones y cómo se espera que cambien como resultado del paso del tiempo.

Para las inversiones en valores en deuda soberana, la Compañía obtiene las PI, principalmente, de la plataforma financiera de Bloomberg, generadas a través de las metodologías Merton y CDS, por instrumento o emisor.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para el cálculo de las PI a través de la plataforma de Bloomberg, la Compañía utiliza la opción de “PI cliente de exponenciación básica”, la cual corresponde a la foto de la PI a la fecha de reporte. En la metodología de la exposición, la Compañía utiliza “constante”, lo cual a su vez permite ser más conservador, debido a que los valores amortizados están amarrados a la frecuencia de amortización que tenga la Compañía y al efecto que pueda causar comprar a prima o a descuento. En cuanto a la metodología de amortizaciones, la Compañía utiliza “duración”, lo que permite una interpolación correcta de los instrumentos con una vida remanente menor a 1 año.

En el caso de las inversiones en valores en títulos de deuda respaldados con hipotecas (“mortgage-backed securities”), las PI son determinadas utilizando un criterio de mora sobre los subyacentes.

- Enfoque general para la determinación del incumplimiento y refutación de presunciones:

El comportamiento y compromiso de pago de los clientes cuando se trata de cuidar su hogar hace que la mora de los créditos que otorga la Compañía sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos. Incluso los préstamos personales sin garantía que otorga la Compañía se mantienen por debajo de las curvas de mora del mercado. Se estima que ese comportamiento obedece a que la Compañía solo ofrece préstamos personales o de consumo a clientes que tienen hipotecas con la institución.

La hipótesis anterior es reforzada por la implementación de adecuadas políticas de originación y una eficaz estrategia de cobranzas. Sin duda, otro aspecto importante sobre la baja morosidad es el alto número de clientes que pagan por “Descuento Directo”, que es una de las condiciones para la aprobación del crédito en la Compañía.

En virtud de lo anterior, para definir “incumplimiento” en cada segmento de cada país, se han analizado las distintas transiciones de atrasos que han mostrado los créditos según alturas de moras (rangos de morosidad).

A manera de un primer acercamiento a la identificación del nivel de incumplimiento, la Compañía realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una las operaciones en cada segmento de su cartera de préstamos (Crédito Hipotecario y Crédito Personal), tomando como base su serie histórica, en Panamá, El Salvador y Colombia.

Bajo este enfoque estadístico, inicialmente se elaboraron matrices intermedias mensuales para cada segmento y país para los períodos del 2019 al 2024, contentivas de los valores mensuales de desplazamiento (“roll-rates”) de morosidad de los créditos otorgados por la Compañía según sus rangos de atraso. Subsecuentemente, la Compañía ha elaborado periódicamente matrices actualizadas, correspondientes a cada segmento de crédito por país, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

En las matrices se muestran las probabilidades de que un instrumento alcance una determinada altura de mora según el rango de atraso en que se encuentra al inicio del período en un horizonte de un año. También se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de doce meses posteriores al mes del inicio del conteo.

Los valores permiten, en cada segmento, determinar el rango de atraso en que se estima se produciría el incumplimiento, a partir de un porcentaje considerado como límite de aceptación.

A partir de esa información, la Compañía ha decidido que el incumplimiento se establecería a partir de 180 días para los segmentos de instrumentos con garantía hipotecaria y 90 días para los segmentos de instrumentos de crédito personal sin garantía hipotecaria.

Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente.

Con el fin de determinar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito del activo financiero, la evaluación se basa en información cuantitativa e información cualitativa. La Compañía considera los siguientes factores, aunque no de forma exhaustiva, en la evaluación de si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente:

- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial;
- Cambios significativos en los indicadores del mercado externo de riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares con la misma vida esperada;
- Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;
- Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación.

Como tope, la Compañía considera que un aumento significativo en el riesgo crediticio ocurre a más tardar cuando un activo presenta una morosidad mayor a 60 días para préstamos personales o, para préstamos hipotecarios, mayor a 90 días. Los días de morosidad se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de morosidad más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Los días de morosidad se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Si hay evidencia de que ya no hay un aumento significativo en el riesgo de crédito en relación con el reconocimiento inicial, entonces la reserva de PCE del instrumento vuelve a medirse “a 12 meses”. Algunos indicadores cualitativos de un aumento en el riesgo de crédito, como la morosidad, o la necesidad de renegociación de términos, pueden ser indicativo de un mayor riesgo de incumplimiento que persiste después de que el indicador mismo ha cesado de existir. En estos casos, la Compañía determina un período de prueba durante el cual el activo financiero se requiere que demuestre un buen comportamiento crediticio para proporcionar evidencia de que su riesgo de crédito ha disminuido sustancialmente. Cuando los términos contractuales de un préstamo han sido modificados, la evidencia de que los criterios para reconocer una PCE “durante el tiempo de vida” del activo financiero ya no se cumplen, incluye un historial de pagos puntuales de acuerdo con los términos contractuales modificados.

La Compañía monitorea la efectividad del criterio usado para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito con base en revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté deteriorada;
- El criterio no se alinea con el punto del tiempo cuando un activo llega a más de 60 días de vencido para los préstamos personales y más de 90 días para los préstamos hipotecarios;
- El promedio de tiempo en la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento parecen razonables;
- Las exposiciones no son transferidas, generalmente, de forma directa de las PCE “medidas para los próximos 12 meses” a “deterioro crediticio”;
- No haya una volatilidad injustificada en la provisión por deterioro por transferencias entre la PI a 12 meses (“Etapa 1”) y la PI durante el tiempo de vida del activo financiero (“Etapa 2”).

Definición de deterioro

La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito a la Compañía en su totalidad, sin que la Compañía recurra a acciones tales como la realización de las garantías (en caso de que mantenga); o
- El deudor presenta una morosidad de más de 90 días para los préstamos personales y mayor a 180 días en los préstamos hipotecarios;
- Para los instrumentos financieros de renta fija se incluyen los siguientes conceptos, entre otros:
 - Baja de calificación externa del emisor;
 - Los pagos contractuales no se realizan en la fecha que vencen o en el plazo o período de gracia estipulado
 - Existe una alta probabilidad de suspensión de pagos;
 - Es probable que el emisor entre en bancarrota o se efectúe una petición de bancarrota o acción similar;
 - El activo financiero deja de negociarse en un mercado activo dadas sus dificultades financieras.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Al evaluar si un deudor está en incumplimiento, la Compañía considera indicadores que son:

- Cualitativos (por ejemplo, incumplimiento de cláusulas contractuales);
- Cuantitativos (por ejemplo, estatus de morosidad y no pago sobre otra obligación del mismo emisor o prestatario); y
- Basado en datos desarrollados internamente u obtenidos de fuentes externas.

Los insumos utilizados para evaluar si un instrumento financiero está deteriorado y su importancia puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias. La definición de deterioro para la cartera de préstamos se alinea en gran medida con la aplicada por la Compañía para propósitos del capital regulatorio.

Incorporación de información prospectiva

La incorporación de aspectos prospectivos en el proceso de cálculo de las PCE de la Compañía 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 la Compañía, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es provista 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, la Compañía 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, la Compañía 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 de la Compañía
- h) Cartera vencida del sistema financiero.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para el 2025, la metodología empleada en la Compañía 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 de la Compañía (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). 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 desprestigiar 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 de la Compañía 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 y 2025 la Compañía determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de “forward-looking” como parte del modelo de PCE por país y segmento, para el 2025:

- 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 HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por la Compañía en el proceso de estimación de las PCE al 31 de diciembre de 2025:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas			Incorporación de Información Prospectiva ("IP") en las PCE al 31 de diciembre de 2025				
		2023	2024	2025	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de "IP"	Impacto en las PCE
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	7.4%	6%	9.5%	Único	Incremento	> 5% < 9%	0.7781%	B/.10.361
Panamá sin Garantía	Desempleo en Panamá	7.4%	6%	9.5%	Único	Incremento	> 5% < 9%	7.0865%	B/.128.416
El Salvador con Garantía	Desempleo en El Salvador	3.7%	4%	2.8%	Único	Incremento	> 5% < 7%	4.81%	B/.12.834
El Salvador sin Garantía	Desempleo en El Salvador	3.7%	4%	2.8%	Único	Incremento	> 5% < 7%	1.23%	B/.1.125
Colombia con Garantía	Inflación del año anterior	10.48%	11%	5.2%	Único	Incremento	> 10% < 15%	3.65%	B/.4.563
Colombia sin Garantía	Inflación del año anterior	10.48%	11%	5.2%	Único	Incremento	> 10% < 15%	1.26%	B/.2.976

**El valor utilizado del año 2025 corresponde al escenario aprobado por el Comité de Riesgos, dado que, a la fecha de la evaluación, no se cuenta con información oficial disponible.*

Activos financieros modificados

Los términos contractuales de los créditos pueden ser modificados por un número de razones, incluyendo cambios en las condiciones de mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados a un actual o potencial deterioro del crédito del cliente. Un préstamo existente cuyos términos han sido modificados puede darse de baja en cuentas y el préstamo renegociado se reconoce como un nuevo préstamo a valor razonable, de acuerdo con la política contable establecida en la Nota 3 (c.4).

Cuando los términos de un activo financiero son modificados, y la modificación no resulta en una baja de cuenta del activo en el estado consolidado de situación financiera, la determinación de si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente refleja comparaciones de:

- La PI por la vida remanente a la fecha del reporte basada en los términos modificados; con
- La PI por la vida remanente estimada basada en datos a la fecha de reconocimiento inicial y los términos originales contractuales.

Cuando la modificación resulta en una baja en cuenta del activo, se reconoce un nuevo préstamo y se asigna a la "Etapa 1" (asumiendo que este no se encuentra deteriorado en este momento en el tiempo), excepto en casos donde la modificación se origine por dificultad financiera del deudor.

El Comité de Crédito monitorea periódicamente los reportes sobre las actividades de renegociación de términos de los préstamos por cobrar.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La renegociación de los términos de un préstamo puede representar un indicador cualitativo de que existe un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero, lo cual puede constituir una evidencia de que la exposición presente un deterioro crediticio. Un cliente requiere demostrar un comportamiento de pagos oportunos en función a los términos revisados, de forma consistente durante un período de tiempo definido, antes de que su exposición deje de ser considerada como con deterioro crediticio o en incumplimiento, o para que se considere que su PI ha disminuido hasta los rangos de una PI “para los próximos 12 meses”, y por ende se considere apropiada su asignación a la “Etapa 1”.

Medición de la PCE

Los insumos claves en la medición de la PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI);
- Exposición ante el incumplimiento (EAI).

Las PCE para las exposiciones en “Etapa 1” son calculadas mediante la multiplicación de la PI “durante los próximos 12 meses” por la PDI y la EAI. Las PCE “durante el tiempo de vida” son calculadas mediante la multiplicación de la PI “durante el tiempo de vida” por la PDI y la EAI.

Estos parámetros se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente y otros datos históricos, y se ajustan para reflejar la información prospectiva como se describió anteriormente.

La metodología para la estimación de las PDI de los segmentos identificados, tal como se describe anteriormente bajo el encabezado “Generación de la estructura de término de la PI”, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, se enfoca en “Cadenas de Markov”.

La Compañía estima los parámetros de PDI en función de la historia de las tasas de recuperación de los reclamos contra las contrapartes deterioradas. Los modelos de PDI consideran la estructura, la garantía, la antigüedad del reclamo, la industria de la contraparte y los costos de recuperación de cualquier garantía que sea integral al activo financiero. Para los préstamos garantizados con propiedades, los índices de “LTV” son un parámetro clave para determinar su PDI.

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI se implementa para cada segmento identificado en cada país, y requiere comparar los importes recuperados en cada uno de aquellos contra los importes incumplidos. Se estableció la conveniencia de disponer información sobre casos “cerrados”, esto es porque los datos de incumplimientos y recuperaciones se corresponderán con eventos específicos, cuya gestión de cobro haya sido dada por finalizada por la Gerencia, ya sea por la recuperación total de los importes adeudados o por desistimiento justificado de su cobro según las políticas de administración de crédito aprobadas. El objetivo final de cálculo es establecer la proporción porcentual de recuperaciones sobre el valor de las exposiciones incumplidas.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las siguientes son definiciones pertinentes al cálculo de las PDI estimadas por la Compañía:

- *PDI de operaciones hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago*

Para su cálculo se utiliza una base de datos en donde se han registrado todas las operaciones en que la Compañía ha recibido el bien, ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. Esta contiene información histórica desde que el préstamo inicia el proceso y se recibe el bien, hasta que se vende o se coloca nuevamente en la figura de un crédito a otro cliente. También contiene información histórica de los gastos legales y reparaciones que acarreó la recuperación de dicho bien. Esto permite calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

- *PDI de operaciones que alcanzaron más de 90 días para préstamos personales, que se cancelaron o se enviaron a pérdida*

Para este caso, se toman en cuenta las operaciones de préstamos personales que alcanzan la cantidad de días de mora arriba indicado y que terminaron cancelados o en la cartera en pérdida, y se promedian, es decir, se obtienen las recuperaciones de préstamos que se enviaron a pérdida y también de los que habiendo alcanzado el punto de incumplimiento fueron posteriormente recuperados. Luego se obtiene el promedio de ambas PDI y se promedian para obtener la PDI del segmento de préstamos personales. En el caso de los préstamos personales, por su naturaleza no se incurren en gastos legales de recuperación.

Exposición ante el Incumplimiento (EAI)

La EAI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. La Compañía determina la EAI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. La EAI de un activo financiero es su saldo bruto en libros al momento del incumplimiento. Para los compromisos de préstamos y las garantías financieras, la EAI incluye el monto utilizado, así como los montos futuros potenciales que pueden utilizarse del contrato, que se estiman con base en observaciones históricas y previsiones prospectivas. Para algunos activos financieros, la EAI se determina modelando el rango de posibles resultados de exposición en varios puntos en el tiempo usando escenarios y técnicas estadísticas.

La Compañía determina la EAI anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la PDI anual marginal respectiva.

La Compañía estima el valor de la EAI nominal anual a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAI, la Compañía realiza periódicamente una proyección de las tablas de amortización de los préstamos de cada segmento hasta su cancelación. En función de lo anterior se obtiene el promedio anual proyectado de los saldos de capital residuales, valor que es utilizado como exposición anual EAI proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las agrupaciones están sujetas a revisiones periódicas para garantizar que las exposiciones dentro de un grupo particular permanezcan apropiadamente homogéneas.

Reserva de PCE

Las siguientes tablas muestran una conciliación de los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros. La base para determinar las transferencias entre “Etapas” debido a cambios en el riesgo de crédito ha sido presentada en la política contable. Véase Nota 3 (c.7).

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	PCE durante los próximos 12 meses <u>“Etapa 1”</u>	PCE durante los próximos 12 meses <u>“Etapa 1”</u>
<u>Inversiones en valores a CA:</u>		
Saldo al inicio del año	5,969	2,804
Remediación neta de la reserva para pérdidas	<u>160,000</u>	<u>3,165</u>
Saldo al final del año	<u>165,969</u>	<u>5,969</u>

	<u>2025</u>		
	PCE durante los próximos 12 meses <u>“Etapa 1”</u>	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) <u>“Etapa 2”</u>	<u>Total</u>
<u>Inversiones a VRCOUI:</u>			
Saldo al inicio del año	315,447	107,985	423,432
Remediación neta de la reserva para pérdidas	<u>17,883</u>	<u>(75,864)</u>	<u>(57,981)</u>
Saldo al final del año	<u>333,330</u>	<u>32,121</u>	<u>365,451</u>

	<u>2024</u>		
	PCE durante los próximos 12 meses <u>“Etapa 1”</u>	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) <u>“Etapa 2”</u>	<u>Total</u>
<u>Inversiones a VRCOUI:</u>			
Saldo al inicio del año	308,561	73,704	382,265
Remediación neta de la reserva para pérdidas	<u>6,886</u>	<u>34,281</u>	<u>41,167</u>
Saldo al final del año	<u>315,447</u>	<u>107,985</u>	<u>423,432</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2025			Total
	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")	
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
2024				
	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	958,323	520,245	2,272,787	3,751,355
Transferencia a Etapa 1	1,807,173	(1,145,927)	(661,246)	0
Transferencia a Etapa 2	(512,209)	881,451	(369,242)	0
Transferencia a Etapa 3	(27,738)	(918,646)	946,384	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas	(1,331,391)	1,047,383	1,209,302	925,294
Originación de nuevos activos financieros	74,978	150,206	41,621	266,805
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(57,041)	(38,649)	(233,538)	(329,228)
Castigos	0	0	(1,465,645)	(1,465,645)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de moneda	(60,922)	0	0	(60,922)
Saldo al final del año	851,173	496,063	1,740,423	3,087,659

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre:

- el monto presentado en las tablas anteriores conciliando los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro por cada clase de activo financiero; y
- el rubro de "provisión de deterioro" en el estado consolidado de resultados.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2025			Total
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores a VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	
Remediación neta de la reserva para pérdida	160,000	(57,981)	2,089,584	2,191,603
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	0	724,062	724,062
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	0	(304,271)	(304,271)
Total	160,000	(57,981)	2,509,375	2,611,394

	2024			Total
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores a VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	
Remediación neta de la reserva para pérdidas	3,165	41,167	925,294	969,626
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	0	266,805	266,805
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	0	(329,228)	(329,228)
Total	3,165	41,167	862,871	907,203

Activos financieros con deterioro crediticio

Las políticas contables establecidas por la Compañía relacionadas a los activos financieros con deterioro crediticio se revelan en la Nota 3 (c.7).

Los activos financieros con deterioro crediticio se encuentran clasificados por la Compañía en las categorías de “B2” a “D” para los préstamos personales y de “D” para los préstamos de la cartera hipotecaria, siendo estos asignados a la “Etapa 3”.

El saldo neto en libros de los préstamos por cobrar que fueron castigados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de \$1,681,241 (2024: \$1,465,645) y estos aún están sujetos a actividades de gestión de cobro.

Concentración del riesgo de crédito

La Compañía monitorea la concentración de riesgo de crédito por sector y ubicación geográfica. El análisis de la concentración de los riesgos de crédito a la fecha de los estados financieros consolidados es la siguiente:

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	<u>Préstamos a CA</u>		<u>Inversiones en valores</u>		<u>Cartas promesas de pago</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo bruto en libros	<u>929,280,599</u>	<u>837,403,527</u>	<u>155,837,797</u>	<u>122,018,521</u>	<u>18,061,326</u>	<u>28,835,214</u>
<u>Concentración por sector:</u>						
Banca hipotecaria	874,491,803	790,020,306	50,279,887	66,069,247	18,061,326	28,835,214
Banca personas	54,610,785	47,335,297	0	0	0	0
Arrendamiento Financiero	178,011	47,924	0	0	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>105,557,910</u>	<u>55,949,274</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>929,280,599</u>	<u>837,403,527</u>	<u>155,837,797</u>	<u>122,018,521</u>	<u>18,061,326</u>	<u>28,835,214</u>
<u>Concentración geográfica:</u>						
Panamá	716,506,928	621,304,391	104,632,387	88,575,183	18,061,326	28,835,214
El Salvador	78,786,811	128,593,869	0	0	0	0
Colombia	133,986,860	87,505,267	21,424,354	5,605,086	0	0
Estados Unidos de América	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29,217,962</u>	<u>27,838,252</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>929,280,599</u>	<u>837,403,527</u>	<u>155,837,797</u>	<u>122,018,521</u>	<u>18,061,326</u>	<u>28,835,214</u>

Las concentraciones geográficas de los préstamos a CA están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados o domicilio del cliente, y en cuanto a las inversiones en valores se basa en el país de domicilio del emisor del instrumento.

(b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez comprende dos definiciones dependiendo de la fuente que lo origine:

Riesgo de liquidez de fondeo

Representa la dificultad de una institución de obtener los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, a través de los ingresos generados por sus activos o mediante la captación de nuevos pasivos. Este tipo de riesgo generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Riesgo de liquidez de mercado

Es la probabilidad de pérdida económica debido a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos del mercado (precios, tasas, etc.), o cuando se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los cuales no existe una amplia oferta y demanda.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente en niveles superiores a los requeridos por el regulador, y mantiene un adecuado calce de plazos entre los vencimientos de activos y pasivos que es revisado periódicamente. La gestión del riesgo de liquidez es una función del Comité de Activos y Pasivos, el cual debe asegurar la capacidad de la Compañía para responder ante retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La gerencia y el Comité de Activos y Pasivos realizan un seguimiento periódico de la posición de liquidez mediante el análisis de la estructura de vencimientos de activos y pasivos, la estabilidad de depósitos por tipo de cliente y el cumplimiento de estándares mínimos establecidos en las regulaciones y políticas corporativas.

Exposición del riesgo de liquidez

La medida clave utilizada por la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos netos sobre depósitos recibidos de clientes. Los activos líquidos netos son el efectivo y equivalentes de efectivo y títulos de deuda, para los cuales exista un mercado activo y líquido, menos cualquier otro depósito recibido de bancos, instrumentos de deuda emitida u otros financiamientos.

A continuación, se detallan los índices de liquidez de Banco La Hipotecaria, S. A. (subsidiaria bancaria panameña de la Compañía), informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá; este índice no debe ser inferior al 30%:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Al final del año	65.00%	44.90%
Promedio del año	57.67%	50.54%
Máximo del año	75.33%	66.02%
Mínimo del año	38.94%	42.58%

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros de la Compañía y los compromisos de préstamos no reconocidos, por agrupaciones de vencimiento contractual.

<u>2025</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	5,082,264	(5,082,264)	(5,082,264)	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	616,225,849	(638,911,869)	(600,074,185)	(38,837,684)	0	0
Valores comerciales negociables	151,169,884	(154,545,217)	(154,545,217)	0	0	0
Notas comerciales negociables	16,372,448	(16,622,423)	(16,622,423)	0	0	0
Certificados de inversión	0	0	0	0	0	0
Obligaciones negociables	23,346,070	(23,732,165)	(23,732,165)	0	0	0
Financiamientos recibidos	259,779,325	(279,696,694)	(161,777,382)	(95,141,779)	(22,777,533)	0
Pasivos por arrendamiento	1,081,184	(1,122,414)	(929,813)	(192,601)	0	0
Total de pasivos financieros	<u>1,073,057,024</u>	<u>(1,119,713,046)</u>	<u>(962,763,449)</u>	<u>(134,172,064)</u>	<u>(22,777,533)</u>	<u>0</u>
Activos financieros:						
Efectivo	303,760	303,760	303,760	0	0	0
Depósitos en bancos	59,788,946	59,788,946	59,788,946	0	0	0
Inversiones en valores, neto	155,837,797	206,025,612	58,909,188	64,273,102	23,906,808	58,936,514
Préstamos a CA	929,280,599	1,444,532,754	75,036,189	295,340,455	344,336,819	729,819,291
Total de activos financieros	<u>1,145,211,102</u>	<u>1,710,651,072</u>	<u>194,038,083</u>	<u>359,613,557</u>	<u>368,243,627</u>	<u>788,755,805</u>
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	<u>0</u>	<u>(18,061,326)</u>	<u>(18,061,326)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

<u>2024</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	3,910,244	(3,910,244)	(3,910,244)	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	484,525,693	(502,707,558)	(429,148,331)	(73,559,227)	0	0
Valores comerciales negociables	123,947,906	(126,149,177)	(126,149,177)	0	0	0
Notas comerciales negociables	33,275,794	(34,562,575)	(17,151,539)	(17,411,036)	0	0
Bonos ordinarios	1,775,009	(1,826,491)	(1,826,491)	0	0	0
Certificados de inversión	10,467,506	(10,631,869)	(10,631,869)	0	0	0
Obligaciones negociables	24,893,694	(25,869,213)	(25,869,213)	0	0	0
Financiamientos recibidos	304,405,805	(346,339,257)	(115,370,113)	(215,133,767)	(15,835,377)	0
Pasivos por arrendamiento	1,370,387	(3,862,887)	(636,402)	(2,160,896)	(1,065,589)	0
Total de pasivos financieros	<u>988,572,038</u>	<u>(1,055,859,271)</u>	<u>(730,693,379)</u>	<u>(308,264,926)</u>	<u>(16,900,966)</u>	<u>0</u>
Activos financieros:						
Efectivo	257,746	257,746	257,746	0	0	0
Depósitos en bancos	91,283,741	91,283,741	91,283,741	0	0	0
Inversiones en valores, neto	122,018,521	120,137,580	4,295,485	23,906,808	23,906,808	68,028,479
Préstamos a CA	837,403,527	1,310,421,905	67,164,491	264,744,265	307,376,566	671,136,583
Total de activos financieros	<u>1,050,963,535</u>	<u>1,522,100,972</u>	<u>163,001,463</u>	<u>288,651,073</u>	<u>331,283,374</u>	<u>739,165,062</u>
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	<u>0</u>	<u>(28,835,214)</u>	<u>(28,835,214)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2024 el Banco mantenía un financiamiento recibido de una institución financiera del extranjero con la cual no pudo cumplir un coeficiente relacionado con la mora; sin embargo, la institución bancaria le comunicó al Banco que estaban preparando la "dispensa/enmienda" correspondiente por el no cumplimiento de dicha cláusula.

Al 31 de diciembre de 2024, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, B/.14 millones correspondientes a la porción de estos financiamientos con vencimiento a más de un año, han sido presentados en la sección de vencimiento de hasta un año de la tabla anterior. El saldo total utilizado de estas líneas financieras asciende a B/. 19 millones.

Para los activos y pasivos financieros el monto bruto es medido con base en los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados a pagar y por cobrar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La siguiente tabla muestra los importes de los activos y pasivos financieros que se esperan recuperar o liquidar posterior a doce meses después de la fecha de reporte:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Préstamos	<u>920,758,790</u>	<u>823,643,754</u>
Inversiones en valores	<u>148,315,595</u>	<u>116,470,108</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Depósitos a plazo	<u>65,060,919</u>	<u>67,360,477</u>
Notas comerciales negociables	<u>0</u>	<u>16,384,000</u>
Financiamientos recibidos	<u>100,885,950</u>	<u>10,000,000</u>
Pasivos por arrendamiento	<u>1,081,184</u>	<u>1,370,387</u>

La Compañía se dedica a generar préstamos hipotecarios y personales y es capaz de titularizar parte de sus créditos de acuerdo con sus necesidades de liquidez. Los préstamos hipotecarios reflejan un flujo mensual en abonos a capital y pago de intereses los cuales no son contemplados en el cuadro anterior.

La tabla a continuación muestra los activos de la Compañía comprometidos y disponibles como colateral o garantía en relación con algún pasivo financiero u otro compromiso, y los disponibles representan aquellos activos que en un futuro pueden ser utilizados como garantía de futuros compromisos o financiamientos:

<u>2025</u>	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponibles para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	59,788,945	59,788,945
Inversiones en valores, neto	0	155,837,797	155,837,797
Préstamos a CA	<u>189,097,878</u>	<u>740,182,721</u>	<u>929,280,599</u>
	<u>189,097,878</u>	<u>955,809,463</u>	<u>1,144,907,341</u>
<u>2024</u>	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponibles para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	91,541,487	91,541,487
Inversiones en valores, neto	0	122,018,521	122,018,521
Préstamos a CA	<u>235,332,096</u>	<u>602,071,431</u>	<u>837,403,527</u>
	<u>235,332,096</u>	<u>815,631,439</u>	<u>1,050,963,535</u>

(c) Riesgo de mercado

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que la Compañía esté sujeta a pérdidas latentes como a ganancias potenciales.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que esas exposiciones se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Administración del riesgo de mercado

La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, la Compañía ha documentado en sus políticas controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.

A continuación, presentamos la composición de los tipos de riesgo de mercado:

Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras y otras variables financieras. Para efectos de la NIIF 7, este riesgo no surge de instrumentos financieros que son partidas no monetarias ni de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no mantenía transacciones en moneda extranjera en el estado consolidado de situación financiera que estuvieran expuestas al riesgo de tasa de cambio, debido a que todos sus instrumentos financieros han sido denominados en su moneda funcional, incluyendo los de sus subsidiarias en Colombia, El Salvador, Islas Vírgenes e Islas Turcas y Caicos.

La exposición de moneda en una inversión neta surge por subsidiarias que tienen una moneda funcional diferente a la de la Compañía. El riesgo es la variabilidad del dólar de los Estados Unidos de América (US dólar) frente a cualquier otra divisa extranjera que dará lugar a una reducción del valor contable.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es la exposición de la situación financiera de la Compañía (margen financiero y valor de mercado del patrimonio), por posibles pérdidas derivadas de movimientos adversos en las tasas de interés.

La Compañía dispone de un Comité de Activos y Pasivos, que, bajo parámetros definidos por la Junta Directiva, analiza la sensibilidad de variaciones en las tasas de interés, y determina la estructura de balance, el plazo de las diferentes partidas y las estrategias de inversiones.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos de la Compañía están incluidos en la tabla a valor en libros sin reservas, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento:

<u>2025</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos en bancos (1)	48,268,219	0	0	0	48,268,219
Inversiones en valores a VRRCR	11,319,099	0	0	12,793,230	24,112,329
Inversiones en valores a CA	36,414,272	223,864	0	0	36,638,136
Inversiones en valores a VRCOUI	29,128,813	51,695,915	0	14,262,604	95,087,332
Préstamos a CA	<u>865,369,471</u>	<u>0</u>	<u>7,958,058</u>	<u>55,953,070</u>	<u>929,280,599</u>
Total de activos	<u>990,499,874</u>	<u>51,919,779</u>	<u>7,958,058</u>	<u>83,008,904</u>	<u>1,133,386,615</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	5,082,264	0	0	0	5,082,264
Depósitos a plazo	547,215,979	69,009,870	0	0	616,225,849
Financiamientos recibidos	227,784,065	31,995,260	0	0	259,779,325
Títulos de deuda emitidos (2)	<u>190,888,402</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>190,888,402</u>
Total de pasivos	<u>970,970,710</u>	<u>101,005,130</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,071,975,840</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>19,529,164</u>	<u>(49,085,351)</u>	<u>7,958,058</u>	<u>83,008,904</u>	<u>61,410,775</u>

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

(2) Incluye VCN's, NCN's, Obligaciones negociables y certificados de inversión.

<u>2024</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos en bancos (1)	78,946,971	0	0	0	78,946,971
Inversiones en valores a VRRCR	2,847,055	0	0	25,576,040	28,423,095
Inversiones en valores a CA	511,684	228,069	0	0	739,753
Inversiones en valores a VRCOUI	25,722,693	24,230,709	27,743,650	15,164,590	92,861,642
Préstamos a CA	<u>837,403,527</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>837,403,527</u>
Total de activos	<u>945,431,930</u>	<u>24,458,778</u>	<u>27,743,650</u>	<u>40,740,630</u>	<u>1,038,374,988</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	3,910,244	0	0	0	3,910,244
Depósitos a plazo	413,630,424	70,895,269	0	0	484,525,693
Financiamientos recibidos	145,049,790	134,356,015	25,000,000	0	304,405,805
Títulos de deuda emitidos (2)	<u>176,112,600</u>	<u>17,959,947</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>194,072,547</u>
Total de pasivos	<u>738,703,058</u>	<u>223,211,231</u>	<u>25,000,000</u>	<u>0</u>	<u>986,914,289</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>206,728,872</u>	<u>(198,752,453)</u>	<u>2,743,650</u>	<u>40,740,630</u>	<u>51,460,699</u>

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

(2) Incluye VCN's, NCN's, Bonos cubiertos, Obligaciones negociables, Certificados de inversión y Bonos ordinarios.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos (pb) en las tasas de interés. A continuación, se resume el impacto en el ingreso neto de interés y el patrimonio neto:

	<u>25 pb de incremento</u>	<u>25 pb de disminución</u>	<u>50 pb de incremento</u>	<u>50 pb de disminución</u>
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:				
<u>2025</u>				
Al 31 de diciembre	1,558,864	(1,558,864)	3,117,728	(3,117,728)
Promedio del año	1,588,852	(1,588,852)	3,177,705	(3,177,705)
Máximo del año	1,630,360	(1,630,360)	3,260,721	(3,260,721)
Mínimo del año	1,499,931	(1,499,931)	2,999,862	(2,999,862)
<u>2024</u>				
Al 31 de diciembre	1,654,250	(1,654,250)	3,308,501	(3,308,501)
Promedio del año	1,631,793	(1,631,793)	3,263,586	(3,263,586)
Máximo del año	1,654,250	(1,654,250)	3,308,501	(3,308,501)
Mínimo del año	1,609,336	(1,609,336)	3,218,672	(3,218,672)
Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:				
<u>2025</u>				
Al 31 de diciembre	(1,382,473)	1,380,703	(2,764,061)	2,762,291
Promedio del año	(1,421,158)	1,421,158	(2,841,643)	2,841,643
Máximo del año	(1,551,622)	1,551,622	(3,103,243)	3,103,243
Mínimo del año	(1,284,161)	1,284,161	(2,568,322)	2,568,222
<u>2024</u>				
Al 31 de diciembre	(1,598,848)	1,598,848	(3,197,697)	3,197,697
Promedio del año	(1,633,956)	1,633,956	(3,267,893)	3,267,893
Máximo del año	(1,669,063)	1,669,063	(3,338,088)	3,338,088
Mínimo del año	(1,598,848)	1,598,848	(3,197,697)	3,197,697

La administración de la Compañía, para evaluar los riesgos de tasa de interés y su impacto en el valor razonable de los activos y pasivos financieros, realiza simulaciones para determinar la sensibilidad en los activos y pasivos financieros.

Riesgo de precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios de mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular o a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos negociados en el mercado.

La Compañía está expuesta al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados al VRCOUI o como valores a VRCR. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, la Compañía diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(d) *Riesgo operacional*

La Compañía, siguiendo los lineamientos regulatorios y las mejores prácticas, ha definido un Sistema de Gestión Integral de Riesgos, cuyo objetivo principal es promover un entorno sano y seguro.

La función de Riesgo Operativo es garantizar la adecuada administración de este riesgo, lograr su comprensión, identificar los riesgos operativos presentes en las actividades de la organización, para reforzar los controles, disminuir el número de incidentes o eventos, y minimizar las pérdidas monetarias. Para lo anterior, se ha definido una metodología de Riesgo Operativo y un marco de gestión, que permite llevar a cabo la identificación, medición, mitigación, monitoreo, control e información con el objetivo de minimizar niveles de pérdidas asociadas.

Todo el personal de la Compañía debe aplicar dicha metodología y es responsable de la adecuada gestión de los riesgos operativos asociados a sus áreas y actividades y consta principalmente de las siguientes etapas:

- Identificación y evaluación de riesgos.
- Medición de riesgos (recolección de eventos e incidentes).
- Mitigación de riesgos (implementación de controles y planes de acción).
- Monitoreo de riesgos (seguimiento de indicadores de riesgo).
- Pruebas de eficacia de controles.
- Evaluación de Riesgo Operativo en las nuevas iniciativas de la Compañía, productos y/o servicios, mejoras significativas a los procesos.
- Entrenamiento periódico con las diferentes áreas de la Compañía.

Hemos definido y formalizado la metodología para la Gestión del Riesgo Operativo mediante:

- Política y Manual de Riesgo Operativo
- Límites de Riesgo Operativo
- Indicadores de Riesgo Operativo
- Gestores de Riesgo Operativo
- Herramienta para la gestión de eventos
- Matrices de Riesgo Operativo
- Base de datos de Riesgo Operativo
- Cálculos de requerimiento de Capital por Riesgo Operativo

El marco de gestión de Riesgo Operativo, con el fin de enfocar los objetivos y componentes esenciales está compuesto por las siguientes fases:

Fase 1 – Cultura

Etapas en la cual se sensibiliza a todo el personal de la organización sobre la importancia de la gestión del Riesgo Operativo.

Fase 2 – Gestión Cualitativa

Etapas en la cual se define la estructura organizativa, políticas, identificación de riesgos y priorización de respuestas, desarrollo de indicadores y autoevaluaciones.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Fase 3 – Gestión Cuantitativa

Etapa en la cual se da la captura, mantenimiento de datos y recolección de pérdidas para el diseño de indicadores internos que permitan realizar contrastes contra el requerimiento de capital por riesgo operativo que maneja la entidad.

(e) Administración de capital

Una de las políticas de la Compañía 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.

La subsidiaria bancaria de la Compañía, Banco La Hipotecaria, S. A. y subsidiarias (“el Banco”), está sujeta 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% (2024: 8.50% que incluye 0.50%) 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.

Basados en los Acuerdos No.001-2015 y sus modificaciones y No.003-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de diciembre de 2025, el Banco y sus subsidiarias mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	26,384,211	25,846,722
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Participación no controladora	900,525	793,952
Utilidades no distribuidas	43,970,243	43,862,620
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores y reserva de PCE para inversiones a VRCOUI	1,072,372	(1,040,205)
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(9,772,913)	(12,713,784)
Acciones en tesorería	(727,000)	(727,000)
Menos: impuesto diferido	<u>(1,101,605)</u>	<u>(666,364)</u>
Total de Capital Primario Ordinario	<u>77,525,833</u>	<u>72,155,941</u>
Provisión Dinámica	<u>8,305,021</u>	<u>8,025,677</u>
Total Fondos de Capital Regulatorio	<u>85,830,854</u>	<u>80,181,618</u>
Total de activos ponderados por riesgo	<u>672,584,387</u>	<u>638,798,388</u>

Indicadores:	Mínimo requerido		
Índice de Adecuación de Capital	<u>9.25%</u>	<u>12.76%</u>	<u>12.55%</u>
Índice de Capital Primario Ordinario	<u>5.75%</u>	<u>11.53%</u>	<u>11.30%</u>
Índice de Capital Primario	<u>7.25%</u>	<u>11.53%</u>	<u>11.30%</u>
Coefficiente de Apalancamiento	<u>3.00%</u>	<u>6.65%</u>	<u>6.71%</u>

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basadas 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.

La administración de la Compañía evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables que tienen un mayor efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) *Clasificación de los activos financieros*

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros, la Compañía utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal, e intereses sobre el monto del principal pendiente. Véase Nota 3 (c.2).

(b) *Deterioro de activos financieros – Incremento significativo en el riesgo de crédito*

La Compañía utiliza su juicio para determinar el criterio de cuándo un activo financiero ha aumentado significativamente su riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, y en la selección y aprobación de los modelos utilizados para medir la PCE.

De acuerdo con el criterio definido, la Compañía evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito de los activos financieros ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial. Véase Nota 3 (c.7) y Nota 4 (a).

(c) *Impuestos sobre la renta*

La Compañía está sujeta a impuestos sobre la renta bajo las jurisdicciones de la República de Panamá, Colombia y El Salvador. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Se realizan estimaciones a través de una proyección fiscal para determinar la provisión para impuestos sobre la renta y se reconocen los pasivos resultantes de dicha estimación. Cuando la renta gravable final es diferente de las sumas que fueron registradas, las diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación. Véase Nota 3 (r) y Nota 24.

(d) *Entidades estructuradas no consolidadas*

La administración de la Compañía evalúa de forma periódica si los fideicomisos en los que actúa como administrador, y los cuales son considerados como entidades estructuradas, requieren ser consolidados con la Compañía. Este análisis incluye la evaluación de las premisas de agente y principal de la NIIF 10 y los criterios para dar de baja en cuentas a los activos financieros de la NIIF 9, principalmente. Véase Nota 3 (a.2), Nota 26 y Nota 27.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La información acerca de los supuestos e incertidumbre en las estimaciones contables significativas de la Compañía se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) Deterioro de los activos financieros – Insumos y supuestos claves utilizados en la medición de las PCE

La evaluación realizada por la administración de la Compañía para la determinación de los insumos utilizados en el modelo de estimación de la reserva para PCE de los activos financieros, incluyendo los supuestos claves utilizados en la estimación de los flujos de efectivo recuperables y la incorporación de información prospectiva, se revela de forma detalla en la Nota 3 (c.7) y la Nota 4 (a).

(b) Medición del valor razonable de los instrumentos financieros con insumos no observables significativos

La información acerca de los insumos no observables significativos utilizados por la administración de la Compañía en la medición de los instrumentos financieros clasificados en el “Nivel 3” de jerarquía de valor razonable de la NIIF 13, se revela en la Nota 30.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Partes Relacionadas

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

	<u>Directores y personal gerencial clave</u>		<u>Compañías relacionadas</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos:				
Cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>144,494</u>
Pasivos:				
Depósitos de ahorro	<u>227,900</u>	<u>126,739</u>	<u>2,489,072</u>	<u>2,559,330</u>
Depósitos a plazo	<u>1,878,295</u>	<u>2,219,238</u>	<u>16,427,591</u>	<u>44,478,792</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>29,187</u>	<u>26,242</u>	<u>42,986</u>	<u>616,317</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos y gastos:				
Gastos por intereses sobre depósitos	<u>69,665</u>	<u>136,407</u>	<u>739,389</u>	<u>3,078,333</u>
Ingresos por reaseguros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,611,608</u>	<u>5,521,368</u>
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,426,323)</u>	<u>(1,751,266)</u>
Otras comisiones pagadas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(560,395)</u>	<u>(558,175)</u>
Honorarios profesionales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>660,000</u>	<u>660,000</u>
Gastos de seguros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>82,957</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>935,916</u>	<u>1,018,147</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Ingresos por reaseguro

Al 31 de diciembre de 2025, Mortgage Credit Reinsurance, Ltd., subsidiaria de la Compañía que se dedica a ciertas actividades de reaseguro, reconoció ingresos por reaseguros sobre pólizas de desempleo por \$1,849,511 (2024: \$1,790,383) y sobre pólizas de vida colectivas por \$3,762,097 (2024: \$3,730,986), relacionados a contratos celebrados con compañías relacionadas.

Las pólizas de seguro que se encuentran reaseguradas por esta subsidiaria de la Compañía, están vinculadas a facilidades crediticias de clientes que forman parte de la cartera de préstamos de la Compañía.

Transacciones con directores y personal gerencial clave

La Compañía ha pagado dietas por \$47,588 (2024: \$58,814) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

Los salarios y otros beneficios de corto plazo del personal general clave ascienden a \$935,916 (2024: \$1,018,147).

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo y efectos de caja	303,759	257,746
Depósitos a la vista	32,682,691	44,623,962
Depósitos de ahorro	22,106,255	19,659,779
Depósito a plazo fijo	<u>5,000,000</u>	<u>27,000,000</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	<u>60,092,705</u>	<u>91,541,487</u>

(8) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones en valores medidas a VRCCR	24,112,329	28,423,095
Inversiones en valores medidas a CA	36,638,136	733,784
Inversiones en valores medidas a VRCOUI	<u>95,087,332</u>	<u>92,861,642</u>
Total de inversiones en valores, neto	<u>155,837,797</u>	<u>122,018,521</u>

Inversiones en valores medidas a VRCCR

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

	<u>Vencimiento</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Participaciones retenidas en titularizaciones:</u>			
Títulos respaldados con hipotecas ("mortgage-backed securities"):			
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	780,429	811,034
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	910,649	914,531
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,229,063	1,261,999
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	827,913	823,219
Bono del XVI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-52	<u>2,925,167</u>	<u>2,825,298</u>
		<u>6,673,221</u>	<u>6,636,081</u>
Intereses residuales:			
Interés residual en X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	0	9,633,458
Interés residual en XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	3,075,677	2,850,404
Interés residual en XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	3,060,483	2,772,521
Interés residual en XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,705,001	1,282,404
Interés residual en XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	1,412,672	1,272,942
Interés residual en XVI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-52	<u>536,418</u>	<u>474,959</u>
		<u>9,790,251</u>	<u>18,286,688</u>
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		<u>16,463,472</u>	<u>24,922,769</u>
<u>Bonos de gobiernos:</u>			
Títulos de desarrollo agropecuario de la República de Colombia	Jul-26	<u>4,001,770</u>	<u>2,339,017</u>
Total bonos de gobiernos		<u>4,001,770</u>	<u>2,339,017</u>
<u>Otros instrumentos de patrimonio:</u>			
Participaciones en fondos mutuos	N/A	<u>2,862,931</u>	<u>508,038</u>
Total de otros instrumentos de patrimonio		<u>2,862,931</u>	<u>508,038</u>
Intereses por cobrar		<u>784,156</u>	<u>653,271</u>
Total inversiones en valores medidas a VRCCR		<u>24,112,329</u>	<u>28,423,095</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

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 la Compañía 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). Véase la Nota 26.

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>2025</u>	<u>2024</u>
Títulos solidarios de la República de Colombia	2.48%	13-Jul-26	598,213	511,684
Notas de Tesoro de Panamá	-	11-Sep-26	31,974,190	0
Certificados de depósito a término (CDT)	8.65%	12-Ene-26	4,007,838	0
Bonos de la República de Panamá	8.88%	30-Sep-27	<u>223,864</u>	<u>223,215</u>
Total			36,804,105	734,899
Menos: reserva para deterioro (PCE)			(165,969)	(5,969)
Más: Intereses por cobrar			0	4,854
Total de inversiones en valores medidas a CA			<u>36,638,136</u>	<u>733,784</u>

Los bonos de la República de Panamá que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a CA de la Compañía, se mantienen bajo custodia del Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

Inversiones en valores medidas a VRCOUI

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

	<u>Vencimiento</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecas (“mortgage-backed securities”):			
Bono del X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	0	6,859,612
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	6,842,931	7,112,833
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	1,614,809	2,096,755
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	5,130,147	5,364,833
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	4,615,404	5,145,762
Bono del XVI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-52	<u>12,325,208</u>	<u>11,750,248</u>
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		<u>30,528,499</u>	<u>38,330,043</u>
Bonos de gobiernos:			
Bonos del Tesoro de Colombia	Ago-26	9,960,674	2,250,173
Bonos del Tesoro de Panamá	Abr-29	22,359,798	21,980,536
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América	Ago-30	<u>29,336,117</u>	<u>27,743,650</u>
Total de bonos de gobiernos		<u>61,656,589</u>	<u>51,974,359</u>
Intereses por cobrar		<u>2,902,244</u>	<u>2,557,240</u>
Total inversiones en valores medidas a VRCOUI		<u>95,087,332</u>	<u>92,861,642</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

Al 31 de diciembre de 2025, la reserva para PCE de los instrumentos de deuda clasificados como medidos a VRCOUI, presenta un saldo de B/.365,452 (2024: \$423,432). 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.

Concentración de riesgo e información sobre la reserva para PCE

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica del portafolio de inversiones en valores, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 4 (a).

(9) Préstamos a Costo Amortizado (CA)

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Sector local:</u>		
Personales	43,957,169	36,350,004
Arrendamiento financiero	178,011	47,924
Hipotecarios residenciales	<u>669,408,334</u>	<u>580,753,862</u>
Total sector local	<u>713,543,514</u>	<u>617,151,790</u>
<u>Sector extranjero:</u>		
Personales	10,227,697	10,937,369
Hipotecarios residenciales	<u>199,487,854</u>	<u>202,611,028</u>
Total sector externo	<u>209,715,551</u>	<u>213,548,397</u>
Intereses por cobrar	<u>10,045,016</u>	<u>9,790,999</u>
Monto bruto	<u>933,304,081</u>	<u>840,491,186</u>
Reserva por deterioro (PCE)	<u>(4,023,482)</u>	<u>(3,087,659)</u>
Total préstamos a CA	<u>929,280,599</u>	<u>837,403,527</u>

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica de la cartera de préstamos por cobrar medidos a CA, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 4 (a).

En el mes de junio de 2025, el La Compañía realizó la compra de cartera hipotecaria residencial al Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (2024: Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios) con un valor razonable de \$29,082,033 (2024: \$14,813,702). La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de esta compra fue de \$1,741,493 (2024: \$0) 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 \$1,681,024 (2024: \$0).

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Mobiliario, Equipo y Mejoras, Neto

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

<u>2025</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	<u>151</u>	<u>1,232</u>	<u>0</u>	<u>(3,595)</u>	<u>(2,212)</u>
Al final del año	<u>607,368</u>	<u>2,867,325</u>	<u>154,239</u>	<u>2,022,573</u>	<u>5,651,505</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	<u>10,536</u>	<u>77,334</u>	<u>0</u>	<u>20,779</u>	<u>108,649</u>
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>
<u>2024</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	720,091	2,663,272	358,506	2,152,318	5,894,187
Compras	5,289	228,948	0	5,157	239,394
Ventas y descartes	(121,202)	(112,120)	0	(120,765)	(354,087)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	<u>0</u>	<u>(488)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(488)</u>
Al final del año	<u>604,178</u>	<u>2,779,612</u>	<u>358,506</u>	<u>2,036,710</u>	<u>5,779,006</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	599,784	2,222,527	328,688	1,388,615	4,539,614
Gasto del año	19,362	225,404	11,816	166,354	422,936
Ventas y descartes	(121,202)	(98,045)	0	(120,765)	(340,012)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	<u>(7,853)</u>	<u>(58,415)</u>	<u>0</u>	<u>(13,543)</u>	<u>(79,811)</u>
Al final del año	<u>490,091</u>	<u>2,291,471</u>	<u>340,504</u>	<u>1,420,661</u>	<u>4,542,727</u>
Saldos netos	<u>114,087</u>	<u>488,141</u>	<u>18,002</u>	<u>616,049</u>	<u>1,236,279</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Cuentas por Cobrar

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	3,795,148	3,622,722
Empleados	21,794	10,948
Seguros	98,756	98,756
Fideicomisos	1,854,810	1,854,810
Varios	<u>2,903,439</u>	<u>725,432</u>
Total	<u>8,673,947</u>	<u>6,312,668</u>

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósitos en garantía	24,396	56,326
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	1,010,856	913,677
Gastos pagados por anticipado	1,547,702	1,150,249
Adelanto en compra de activos	101,900	7,970
Activos en proceso de adjudicación	5,639,113	2,630,981
Bienes adjudicados	965,261	1,122,775
Otros	<u>232,801</u>	<u>689,301</u>
Total	<u>9,547,029</u>	<u>6,596,279</u>

(13) Valores Comerciales Negociables (VCN's)

La Compañía tiene autorización, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, para seis (2024: seis) programas rotativos de hasta \$200,000,000 (2024: \$200,000,000) en VCN's, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2025</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
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				<u>151,169,884</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

		2024	
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Vencimiento</u>
			<u>Valor</u>
Serie ABM	6.6250%	enero-25	2,740,000
Serie ABN	6.2500%	enero-25	1,790,000
Serie ABO	6.1250%	febrero-25	1,318,000
Serie BZ	6.5000%	febrero-25	8,769,000
Serie ABP	6.1250%	febrero-25	1,059,000
Serie CFF	6.2500%	febrero-25	1,882,000
Serie CFG	6.2500%	febrero-25	295,000
Serie BY	6.5000%	marzo-25	9,975,000
Serie CFH	6.2500%	marzo-25	7,975,000
Serie CA	6.5000%	marzo-25	10,979,000
Serie CFJ	5.5000%	abril-25	2,540,000
Serie BEV	6.5000%	abril-25	5,000,000
Serie DEX	6.5000%	abril-25	1,210,000
Serie BFC	5.5000%	abril-25	2,270,000
Serie DEY	6.5000%	abril-25	3,211,000
Serie BEZ	6.5000%	abril-25	4,000,000
Serie BFD	5.5000%	abril-25	3,839,000
Serie BEX	6.5000%	mayo-25	2,790,000
Serie BEY	6.5000%	mayo-25	1,000,000
Serie BFA	6.5000%	mayo-25	3,000,000
Serie CB	6.5000%	junio-25	9,000,000
Serie ABS	6.5000%	junio-25	2,695,000
Serie DEZ	6.3500%	julio-25	2,500,000
Serie DFA	6.3500%	julio-25	3,273,000
Serie DFB	6.2500%	julio-25	6,523,000
Serie BFB	5.8750%	septiembre-25	1,743,000
Serie DFC	5.8750%	septiembre-25	5,352,000
Serie CFK	5.8750%	octubre-25	902,000
Serie CC	5.8750%	octubre-25	9,438,000
Serie DFD	5.8750%	noviembre-25	4,196,000
Serie BFE	5.8750%	diciembre-25	1,779,000
Serie BFF	5.8750%	diciembre-25	144,000
Total nominal de VCN's			123,187,000
Más: intereses por pagar			915,164
Menos: costos de emisión diferidos			(154,258)
Total VCN's a CA			<u>123,947,906</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los VCN's.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Notas Comerciales Negociables (NCN's)

La Compañía tiene autorización, por la Superintendencia del Mercado de Valores, para tres programas de NCN's (2024: tres) por la suma total de \$200,000,000 (2024: \$200,000,000).

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
SERIE DC	6.250%	marzo-25	0	4,060,000
SERIE S	3.750%	abril-25	0	1,575,000
SERIE DD	5.625%	mayo-25	0	1,537,000
SERIE I	4.250%	mayo-25	0	2,000,000
SERIE DE	5.625%	mayo-25	0	210,000
SERIE U	4.000%	mayo-25	0	1,000,000
SERIE V	4.000%	mayo-25	0	2,000,000
SERIE DF	5.750%	agosto-25	0	150,000
SERIE DI	6.000%	agosto-25	0	2,352,000
SERIE DH	6.125%	agosto-25	0	1,950,000
SERIE DB	5.375%	octubre-25	0	390,000
SERIE A	4.900%	enero-26	1,000,000	1,000,000
SERIE DG	5.500%	febrero-26	515,000	515,000
SERIE P	3.500%	febrero-26	4,000,000	4,000,000
SERIE T	4.000%	abril-26	275,000	275,000
SERIE G	4.750%	abril-26	1,000,000	1,000,000
SERIE DJ	5.500%	mayo-26	1,000,000	1,000,000
SERIE W	4.500%	mayo-26	1,704,000	1,704,000
SERIE DM	5.500%	junio-26	350,000	0
SERIE M	4.500%	junio-26	1,500,000	1,500,000
SERIE DK	5.500%	junio-26	2,000,000	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
Total, nominal de NCN's			16,344,000	33,218,000
Más: intereses por pagar			28,448	64,908
Menos: costos de emisión diferidos			(0)	(7,114)
Total, NCN's a CA			16,372,448	33,275,794

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a las NCN's.

(15) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorización, por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador, para una (2024: dos) emisión por B/.50,000,000 (2024: B/.100,000,000) en Certificados de Inversión (CI). Actualmente este programa no tiene garantía especial.

Al 31 de diciembre de 2025, no había tramos emitidos ni en circulación.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2024</u>
Tramo 16	6.75%	enero-25	1,000,000
Tramo 18	6.75%	febrero-25	1,000,000
Tramo 14	6.50%	febrero-25	1,891,000
Tramo 19	6.75%	marzo-25	986,000
Tramo 15	6.50%	abril-25	710,000
Tramo 09	5.25%	junio-25	2,000,000
Tramo 20	7.25%	junio-25	2,000,000
Tramo 17	6.50%	agosto-25	850,000
Total nominal de certificados de inversión			10,437,000
Más: intereses por pagar			31,659
Menos: costos de emisión diferidos			(1,153)
Total certificados de inversión a CA			10,467,506

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Obligaciones Negociables

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo, (2024: dos) de hasta \$35,000,000 (31 de diciembre de 2024: \$35,000,000) en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Estos programas no cuentan con una garantía específica.

	<u>2025</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				<u>(16,882)</u>
Total obligaciones negociables a CA				<u>23,346,070</u>

	<u>2024</u>			
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>	
Tramo 25	7.000%	enero-25	2,000,000	
Tramo 26	7.000%	febrero-25	2,000,000	
Tramo 27	7.000%	abril-25	2,000,000	
Tramo 28	7.125%	junio-25	3,000,000	
Tramo 35	7.125%	junio-25	2,000,000	
Tramo 29	7.125%	junio-25	2,000,000	
Tramo 30	7.000%	agosto-25	1,000,000	
Tramo 31	7.000%	septiembre-25	2,000,000	
Tramo 32	7.000%	octubre-25	1,974,000	
Tramo 34	7.000%	octubre-25	1,737,000	
Tramo 33	7.125%	abril-26	1,000,000	
Tramo 36	7.125%	junio-26	4,000,000	
Total nominal de obligaciones negociables				24,711,000
Más: intereses por pagar				202,290
Menos costo de emisión				<u>(19,596)</u>
Total obligaciones negociables a CA				<u>24,893,694</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a las obligaciones negociables.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2028 y tasa de interés anual SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	19,444,445
Línea de crédito para capital de trabajo por \$15,000,000, con vencimiento el año 2027, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	15,000,000	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2026, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	10,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$9,800,000, con vencimiento el año 2026, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	9,800,000	1,800,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por \$35,000,000, con vencimiento el año 2026 renovable a opción de las partes y tasa de interés fija.	35,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2026, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	25,000,000	45,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2027, renovable a opción de las partes y tasa de interés SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	8,652,616	0
Línea de crédito para capital de trabajo por \$8,000,000, con vencimiento el año 2027, renovable a opción de las partes y tasa de interés SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	8,000,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2033 y tasa de interés SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	<u>15,000,000</u>	<u>25,000,000</u>
Sub-total que pasa	<u>126,452,616</u>	<u>134,244,445</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Financiamientos Recibidos, continuación

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sub-total que viene	<u>126,452,616</u>	<u>134,244,445</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2028 y tasa de interés anual fija, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	12,500,000	16,666,667
Línea de crédito para capital de trabajo por \$60,000,000, con vencimiento el año 2028 y tasa de interés anual SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	60,000,000	60,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$34,500,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés fija	34,500,000	34,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$40,000,000, con vencimiento el año 2025 y tasa de interés fija	0	6,250,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$15,000,000, con vencimiento el año 2027 y tasa de interés SOFR más un margen.	15,000,000	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés fija	3,333,333	6,666,666
Línea de crédito para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés fija	2,500,000	10,000,000
Préstamo indexado para capital de trabajo hasta aproximadamente \$16,400,000 (COP 63 mil millones), y tasa de interés fija anual con vencimiento en 2025	0	6,308,103
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente \$1,098,000 (COP 4.2 mil millones), y tasa de interés fija anual y vencimiento 2025	0	890,029
Préstamo indexado para capital de trabajo hasta aproximadamente \$2,300,000 (COP 8.7 mil millones), y tasa de interés fija anual con vencimiento en 2027	2,225,835	0
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente \$9,420,000 (COP 36 mil millones), y tasa fija anual, con vencimiento en 2025	0	8,122,565
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente \$1,400,000 (COP 5 mil millones), y tasa IBR más un margen y vencimiento 2026	998,116	0
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente \$7,800,000 (COP 30 mil millones), y tasa IBR más un margen y vencimiento 2025	0	1,814,409
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente \$7,800,000 (COP 30 mil millones), y tasa IBR más un margen y vencimiento 2025	0	1,814,409
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente \$1,910,000 (COP 8 mil millones), y tasa IBR más un margen y vencimiento 2025	0	680,403
Total, nominal de financiamientos recibidos	<u>257,509,900</u>	<u>302,957,696</u>
Más: intereses por pagar	2,725,606	2,555,564
Menos: costos de emisión diferidos	<u>(456,181)</u>	<u>(1,107,455)</u>
Total, de financiamientos recibidos a CA	<u>259,779,325</u>	<u>304,405,805</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los financiamientos recibidos.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Acreeedores varios	3,594,931	2,539,158
Cheques de gerencia	4,103,043	1,508,471
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,349,702	1,180,539
Pagos recibidos por adelanto de clientes	2,227,359	2,590,830
Otros	<u>1,796,797</u>	<u>1,263,870</u>
Total	<u>13,071,831</u>	<u>9,082,868</u>

(19) Capital y Reservas

La composición de las acciones comunes, acciones preferidas y reservas de capital se resume así:

Acciones comunes

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (31 de diciembre de 2024: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El capital en acciones comunes de la Compañía se detalla a continuación:

	<u>2025</u> <u>Cantidad de acciones</u>	<u>2024</u> <u>Cantidad de acciones</u>
<u>Acciones autorizadas y emitidas:</u>		
Acciones emitidas al inicio del año	1,080,617	1,080,617
Opciones sobre acciones ejercidas	<u>0</u>	<u>0</u>
Acciones emitidas al final del año	<u>1,080,617</u>	<u>1,080,617</u>
Valor en libros de las acciones comunes	<u>18,987,968</u>	<u>18,987,968</u>

Al 31 de diciembre 2025 la Compañía no emitió acciones comunes (2024: 11,595) como resultado de la ejecución de opciones de compra de acciones por ejecutivos claves en relación con los programas de opciones sobre acciones aprobados.

La información acerca de los programas de opciones de compra de acciones comunes de la Compañía se presenta en la Nota 23.

Acciones preferidas

Al 31 de diciembre de 2025, las acciones preferidas de la Compañía ascienden a \$20,752,709 (2024: \$20,752,709).

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de \$15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a \$106,234.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Capital y Reservas, continuación

El prospecto informativo de la oferta pública establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas (en adelante, las “Acciones Preferidas”) con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.
- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.
- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

El 24 de septiembre de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de \$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a \$141,057.

De esta emisión se encuentran en circulación 60,000 acciones (31 de diciembre de 2024: 60,000) con un valor de \$6,000,000 (31 de diciembre de 2024: \$6,000,000). Durante el periodo, la Compañía no ha redimido acciones preferidas relacionadas a este programa.

El prospecto informativo de la oferta pública establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas Serie A (en adelante, las “Acciones Preferidas Serie A”) con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.
- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.
- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

Durante el 2025, la Compañía no ha emitido acciones preferidas. Durante el período, la Compañía no redimió acciones preferidas relacionadas al programa que se encuentra en circulación desde el año 2008.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Capital y Reservas, continuación

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 VRCOUI, 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.

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 financieros consolidados.

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 reserva regulatorias en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. Véase Nota 33.

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 reserva regulatorias y se asigna de las utilidades no distribuidas. Véase la Nota 33.

Reserva para bienes repositados

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 33.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Comisiones por administración y manejo:</u>		
Administración de fideicomisos	1,341,324	1,625,030
Cobranza por manejo	3,057,887	2,944,604
Administración de seguros	834,038	768,606
Otros	<u>1,405,154</u>	<u>1,594,456</u>
Total	<u>6,638,403</u>	<u>6,932,696</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
Seguros	133,102	140,656
Venta de bienes adjudicados	188,805	551,656
Ganancia de residual	3,037,015	0
Otros ingresos	<u>5,650,182</u>	<u>4,820,773</u>
Total	<u>9,009,104</u>	<u>5,513,085</u>

(21) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Salarios y otros gastos del personal:</u>		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	4,775,440	4,323,994
Gastos de representación	867,499	813,342
Bonificaciones	42,893	180,220
Cuotas patronales	665,922	595,710
Prestaciones laborales	331,275	272,538
Viajes, viáticos y combustible	146,523	159,100
Seguros del personal	203,079	169,472
Capacitaciones y desarrollo de personal	104,679	169,820
Otros	<u>510,802</u>	<u>403,692</u>
Total	<u>7,648,112</u>	<u>7,087,888</u>
<u>Otros gastos generales y administrativos:</u>		
Arrendamiento	62,576	77,376
Publicidad y propaganda	946,876	791,459
Mantenimiento de equipo	1,096,255	999,029
Útiles de oficina	50,937	40,989
Luz, agua y teléfonos	226,462	206,378
Cargos bancarios	312,692	368,051
Proveedores varios	494,395	469,469
Seguros	46,947	53,824
Gastos no deducibles	547,287	376,928
Gastos de activos reposeídos	74,829	869,334
Gasto de opción de acciones	0	122,068
Otros	<u>615,846</u>	<u>731,775</u>
Total	<u>4,475,102</u>	<u>5,106,680</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(21) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos, continuación

Plan de Opción de Compra de Acciones

En 2024, 2022, 2019, 2016, 2014 y 2012 la Junta Directiva de la Compañía aprobó planes de opciones de compra de acciones para los ejecutivos por 8,950 opciones con un valor razonable unitario \$32.81, 8,950 opciones con un valor razonable unitario \$28.481, 15,110 opciones con un valor razonable unitario de \$24.166, 13,650 opciones con valor razonable unitario de \$15.025, 13,350 opciones con valor razonable unitario de \$8.591 y 14,290 opciones con un valor razonable unitario de \$3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años para cada plan.

Al 31 de diciembre de 2025, 46,660 opciones se cancelaron. Los planes concedían a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de la Compañía a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En 2025 no se registraron gastos por la emisión de opciones (2024: B/.34,604).

(22) Impuesto Sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias de la Compañía constituidas en la República de Panamá, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

De acuerdo como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto de acuerdo con la tarifa del 25%.

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil dólares (\$1,500,000) anuales, pagarán el impuesto a la tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta gravable según la legislación vigente en la República de Panamá o el cálculo alternativo el que resulte mayor.

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del Impuesto sobre la Renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo con la mencionada Ley, las estimadas del Impuesto sobre la Renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

Las demás subsidiarias la Compañía deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo con la siguiente tarifa:

	<u>Colombia</u>	<u>El Salvador</u>
Vigente	35%	30%

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Impuesto Sobre la Renta, continuación

El 28 de diciembre de 2018, el Congreso de la República de Colombia expidió la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en materia tributaria, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2021 y 2022, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.
- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.
- Para los períodos gravables 2025 y 2024, se mantiene el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.
- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 períodos gravables siguientes.
- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 períodos gravables siguientes.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	411,335	469,654
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(553,687)</u>	<u>(468,863)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>(142,352)</u>	<u>791</u>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>4,911,768</u>	<u>4,419,137</u>
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>(142,352)</u>	<u>791</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>(2.90%)</u>	<u>0.02%</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Impuesto sobre la Renta, continuación

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>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad financiera antes de impuesto	4,911,768	4,419,137
Impuesto estimado utilizando la tasa doméstica	1,227,942	1,104,784
Efecto de las tasas de impuesto en jurisdicciones extranjeras	(405,983)	(774,494)
Efecto en el impuesto por:		
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(711,118)	(632,899)
Costos y gastos no deducibles	300,494	772,263
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	<u>(553,687)</u>	<u>(468,863)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>(142,352)</u>	<u>791</u>

El impuesto diferido activo de la Compañía 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 está compuesto por los siguientes componentes:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Diferencias temporarias</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Diferencias temporarias</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<u>Impuesto diferido activo</u>				
Reserva para pérdidas en préstamos	3,654,719	932,292	2,887,180	689,675
Provisión para plan de incentivo por retiro voluntario	26,350	7,905	31,040	10,313
Arrastres de pérdidas operativas ⁽¹⁾	<u>3,147,443</u>	<u>1,101,605</u>	<u>1,119,794</u>	<u>666,363</u>
	<u>6,828,512</u>	<u>2,041,802</u>	<u>4,038,014</u>	<u>1,366,351</u>

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

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

<u>2025</u>	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>Efecto de los cambios de monedas</u>	<u>Saldo al final del año Impuesto diferido activo</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	689,675	242,618	0	932,293
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	10,313	(2,409)	0	7,904
Arrastres de pérdidas operativas	<u>666,363</u>	<u>313,477</u>	<u>121,765</u>	<u>1,101,605</u>
Impuesto diferido activo	<u>1,366,351</u>	<u>553,686</u>	<u>121,765</u>	<u>2,041,802</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Impuesto sobre la Renta, continuación

<u>2024</u>	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Reconocido en resultados</u>	<u>Efecto de los cambios de monedas</u>	<u>Saldo al final del año Impuesto diferido activo</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	824,509	(134,834)	0	689,675
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	9,519	794	0	10,313
Arrastres de pérdidas operativas	<u>137,228</u>	<u>602,903</u>	<u>(73,768)</u>	<u>666,363</u>
Impuesto diferido activo	<u>971,256</u>	<u>468,863</u>	<u>(73,768)</u>	<u>1,366,351</u>

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente \$ 2,637,443 (2024: \$2,842,561) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que la Compañía considera que aproximadamente \$52,748,866 (2024: \$56,851,212) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

(23) Fideicomisos Bajo Administración

La Compañía mantiene en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por \$195,379,136 (2024: \$236,684,268). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía. Para las participaciones en entidades no consolidadas, véase la Nota 26.

(24) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

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

<u>Tipo de entidad estructurada</u>	<u>Naturaleza y propósito</u>	<u>Participación retenida por la Compañía</u>	<u>Total de activos</u>	
			<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	Generar: <ul style="list-style-type: none"> • Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía • Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	<ul style="list-style-type: none"> • Inversiones en los bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos • Intereses residuales 	<u>195,379,136</u>	<u>236,684,268</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas, continuación

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

Valor en libros de la Compañía	2025 Inversiones en valores	2024 Inversiones en valores
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	<u>46,991,971</u>	<u>63,252,812</u>
Total	<u>46,991,971</u>	<u>63,252,812</u>

Durante el 2025, la Compañía no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructuradas no consolidadas.

(25) Transferencias de Activos Financieros

En el curso ordinario de sus operaciones, la Compañía 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 financiero de la Compañía en la medida de la extensión de su participación o interés en el vehículo de titularización, o son dados de baja en cuentas de la Compañía en su totalidad.

Titularizaciones de préstamos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios residenciales de la Compañía 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 la Compañía vende los activos a un vehículo de titularización no consolidado, la transferencia de los activos se hace de la Compañía (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, la Compañía 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 la Compañía 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 la Compañía como parte de transferencia y los intereses residuales, representan un involucramiento continuo sobre dichos activos.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Transferencias de Activos Financieros, continuación

Durante el 2025, la Compañía ha reconocido como parte de los ingresos por intereses de inversiones en valores calculados bajo la tasa de interés efectiva, \$2,483,216 (2024: \$2,936,701) de interés ganados sobre bonos de préstamos hipotecarios recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI de la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía ha reconocido como parte de la ganancia neta en inversiones a VRRCR, \$1,492,536 (2024: \$1,812,025) 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 VRRCR de la Compañía.

Como parte de las transacciones de titularización de préstamos hipotecarios residenciales que resultaron en la baja en cuentas de la Compañía de los activos financieros transferidos, la Compañía ha retenido derechos de administración con respecto a los activos transferidos. En virtud del acuerdo del servicio de administración, la Compañía recauda los flujos de efectivo de las hipotecas transferidas en nombre de los vehículos de titularización no consolidados. A cambio, la Compañía 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 la Compañía recauda como agente en las hipotecas residenciales transferidas. Potencialmente, una pérdida en las actividades de servicio puede ocurrir si los costos en que incurre la Compañía al realizar la actividad de administración exceden los honorarios por cobrar o si la Compañía no funciona de acuerdo con los acuerdos de servicio.

Durante el 2025, la Compañía ha reconocido en el estado consolidado de resultados ingresos de comisiones por servicios de administración prestados por \$1,341,324 (2024: \$1,625,030).

La siguiente tabla presenta detalle de los activos que representan la participación continua de la Compañía sobre los activos transferidos y que fueron dados de bajas 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:			
2025	<u>37,201,720</u>	<u>37,201,720</u>	<u>0</u>
2024	<u>44,966,124</u>	<u>44,966,124</u>	<u>0</u>
Intereses residuales:			
2025	<u>9,790,251</u>	<u>9,790,251</u>	<u>0</u>
2024	<u>18,286,688</u>	<u>18,286,688</u>	<u>0</u>

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Compromisos y Contingencias

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por \$18,061,326 (2024: \$28,835,214), de las cuales \$1,534,530 (2024: \$2,512,855) son irrevocables.

Al 31 de diciembre de 2025, existe un proceso administrativo en contra de la Compañía 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.

(27) 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, la Compañía 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.

Modelos de valuación

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

La Compañía utiliza modelos de valuación ampliamente reconocidos en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros comunes y simples, los cuales utilizan solamente información observable del mercado y requiere poco juicio por parte de la administración. Los precios observables e insumos de los modelos se encuentran usualmente disponibles en el mercado para instrumentos de deuda y de patrimonio que están listados en bolsa.

La disponibilidad de precios de mercado observables y de insumos o datos de entrada de los modelos reduce la necesidad de juicios y estimaciones por parte de la administración, reduciendo la incertidumbre asociada a la determinación de valores razonables. La disponibilidad de precios de mercado observables y de datos de entrada de los modelos varía dependiendo de los productos y mercados, y es susceptible a cambios basados en eventos específicos y las condiciones generales de los mercados financieros.

Para instrumentos financieros con naturaleza más compleja, la Compañía utiliza modelos de valuación diseñados internamente, los cuales usualmente son desarrollados de modelos de valuación reconocidos. Algunos o todos de los datos de entrada o insumos significativos que se utilizan en estos modelos pueden que no sean observables en el mercado, y puede que se deriven de precios o tasas de mercado, o estén basados en supuestos. Algunos ejemplos de este tipo de instrumentos que utilizaron datos de entrada o insumos no observables incluyen títulos de inversión para los cuales no existe un mercado activo o participaciones retenidas en titularizaciones. Los modelos de valuación que utilizan datos de entrada o insumos no observables significativos requieren en un mayor grado de juicios y estimaciones de la administración en la determinación de valores razonables. Juicios y estimaciones de parte de la administración son usualmente requeridos para la selección del modelo de valuación que será utilizado, la determinación de flujos de efectivo futuros en el instrumento financiero que está siendo valorado, la determinación de la probabilidad de incumplimiento y prepago de la contraparte, la determinación de las volatilidades esperadas y las correlaciones, y la selección de las tasas de descuento apropiadas.

Las estimaciones de valor razonable obtenidas de modelos se ajustan por cualquier otro factor, como el riesgo de liquidez o incertidumbres del modelo, en la medida en que la Compañía considere que un tercero que participe del mercado, lo tendría en cuenta al fijar o determinar el precio de una transacción. Los valores razonables reflejan el riesgo crediticio del instrumento e incluyen ajustes que toman en cuenta el riesgo de crédito de la Compañía y la contraparte, cuando corresponda.

Los datos de entrada, insumos y valores de los modelos son calibrados con datos históricos e información prospectiva disponible en el mercado, y cuando sea posible con transacciones corrientes o recientes observables en diferentes instrumentos y con cotizaciones obtenidas de corredores externos. Este proceso de calibración es inherentemente subjetivo y produce rangos de posibles datos de entrada y estimaciones de valor razonable, y la administración utiliza juicio en la selección del punto del rango que considere más apropiado.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Títulos respaldados con hipotecas (“mortgage-backed securities”) e intereses residuales en titularizaciones

Durante el 2025, no ha habido un volumen de negociación suficiente para establecer un mercado activo para ciertos títulos respaldados con activos (por ejemplo, bonos de préstamos hipotecarios residenciales e intereses residuales en titularizaciones), por lo que la Compañía ha determinado su valor razonable utilizando otras técnicas de valoración. Estos títulos que mantiene la Compañía están respaldados por carteras de préstamos hipotecarios residenciales estáticas y gozan de prelación de cobro en los flujos de efectivo.

La metodología utilizada por la Compañía para la valuación de estos títulos respaldados con activos utiliza técnicas de flujos descontados que toman en consideración la probabilidad de incumplimiento y severidad de pérdida, tomando en cuenta los términos originales de suscripción, atributos de los prestatarios, índices de “LTV” y de prepagos esperados. Estos atributos se utilizan en la estimación de los flujos de efectivo esperados, los cuales son asignados utilizando a la “cascada” aplicable al título de inversión, y posteriormente, son descontados a la tasa de descuento ajustada al riesgo. Esta técnica de flujos descontados suele ser utilizada por los participantes de mercado para fijar o determinar el precio de títulos respaldados con activos. Sin embargo, esta técnica está sujeta a limitaciones inherentes, como lo es la estimación de la apropiada tasa de descuento ajustada al riesgo, y diferentes supuestos y datos de entrada daría resultados diferentes.

Marco de valoración de los instrumentos financieros

La Compañía ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Este marco de control incluye una unidad independiente de la Gerencia que reporta directamente a la Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas, y tiene responsabilidad de verificar los resultados de las operaciones de inversiones y las mediciones de valor razonables significativas.

Los controles específicos incluyen:

- Verificación de los precios cotizados;
- Validación o “re-performance” de los modelos de valuación;
- Revisión y aprobación de los procesos para los nuevos modelos y cambios a los modelos actuales de valuación;
- Revisión de los datos de entrada significativos no observables; ajustes y cambios significativos en los valores razonables del Nivel 3 comparados contra el mes anterior.

La Compañía utiliza a un tercero, como proveedor de servicios. Esta unidad de control evalúa y documenta la evidencia obtenida de estas terceras partes que soporten la conclusión que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de las NIIF. Esta revisión incluye:

- Verificar que el proveedor de precios haya sido aprobado por la Compañía;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable ha sido determinado y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, cómo estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

Este proceso también es monitoreado por el Comité de Auditoría a través de Auditoría Interna.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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>2025</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor razonable</u>			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	95,087,332	29,336,117	32,320,472	33,430,743	95,087,332
Inversiones en valores a VRRCR	24,112,329	0	4,001,770	20,110,559	24,112,329

<u>2024</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor razonable</u>			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	92,861,642	27,838,252	24,530,183	40,493,207	92,861,642
Inversiones en valores a VRRCR	28,423,095	0	2,339,017	26,084,078	28,423,095

Al 31 de diciembre de 2025, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre las inversiones en valores medidas a VRCOUI y a VRRCR.

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año de movimientos de instrumentos financieros	63,760,850	71,928,433
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	1,492,536	1,812,025
En el estado consolidado de utilidades integrales	77,561	(150,105)
Compras	2,354,893	151,120
Liquidaciones	(17,830,938)	(9,980,623)
Subtotal de movimientos de instrumentos financieros	<u>49,854,902</u>	<u>63,760,850</u>
Más:		
Intereses por cobrar	<u>3,686,400</u>	<u>2,816,435</u>
Saldo al final	<u>53,541,302</u>	<u>66,577,285</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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.

<u>Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3</u>			<u>Rango (promedio ponderado)</u>	
	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Supuestos no observables</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bonos hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	0.45% - 0.10% (0.28%)	0.58% - 0.08% (0.31%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	43.68% - 32.68% (39.49%)	44.26% - 27.55% (38.61%)
		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")	0.45% - 0.10% (0.28%)	0.58% - 0.08% (0.31%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	43.68% - 32.68% (39.49%)	44.26% - 27.55% (38.61%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses

Efecto de los datos de entrada no observables en la medición del valor razonable

Aunque la Compañía considera que sus estimaciones del valor razonable son adecuadas, el uso de diferentes metodologías o supuestos podría conducir a diferentes mediciones de valor razonable. Para las mediciones del valor razonable en el Nivel 3, el cambio de uno o más supuestos utilizados, para reflejar supuestos alternativos razonablemente, tendría los siguientes efectos:

	<u>2025</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades</u>	
	<u>Efecto en Estado Consolidado de Resultados</u>		<u>(Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:				
Inversiones a VRRCR	25,156	(25,911)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	18,409	(18,479)
	<u>25,156</u>	<u>(25,911)</u>	<u>18,409</u>	<u>(18,479)</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

	2024		2024	
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:				
Inversiones a VRRCR	35,972	(36,377)	0	0
Inversiones a VRCOUI	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25,761</u>	<u>(25,968)</u>
	<u>35,972</u>	<u>(36,377)</u>	<u>25,761</u>	<u>(25,968)</u>

Los efectos favorables y no favorables de la utilización de supuestos alternativos razonablemente posibles para la valuación de los bonos hipotecarios y los bonos de intereses residuales en las titularizaciones han sido calculados recalibrando los valores de los modelos, utilizando datos no observables basados en posibles estimaciones de la Compañía.

Los datos no observables más importantes se refieren al riesgo de tasas de descuento. Los supuestos alternativos razonablemente son de 0.5% por debajo y 0.5% por encima, respectivamente, de las tasas de descuento utilizadas en los modelos.

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.

	2025	Valor en Libros	Valor razonable		
			Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos a CA		929,280,599	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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

	<u>2024</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos:					
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos a CA		837,403,527	0	830,371,997	830,371,997
Inversiones en valores a CA		733,784	750,715	0	750,715
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos a plazo de clientes		488,650,900	0	484,344,879	484,344,879
Valores comerciales negociables		123,947,906	0	123,188,346	123,188,346
Notas comerciales negociables		33,275,794	0	31,779,481	31,779,481
Bonos ordinarios		1,775,009	0	1,726,277	1,726,277
Certificados de inversión		10,467,506	0	10,409,207	10,409,207
Obligaciones negociables		24,893,694	0	24,704,084	24,704,084
Financiamientos recibidos		304,405,805	0	303,051,813	303,051,813

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 31 de diciembre de 2025 en la medición del valor razonable de los instrumentos que no son medidos a valor razonable.

<u>Instrumento financiero</u>	<u>Técnica de valoración y dato de entrada utilizado</u>
No medidos a valor razonable:	
Depósitos de clientes	Para los depósitos de ahorros su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. Para los depósitos a plazo su valor razonable se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Inversiones en valores a CA	Precios de referencia observables en el mercado que no son activos.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los financiamientos recibidos con reajustes semestrales de tasa de interés se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Bonos ordinarios	El valor razonable para los bonos ordinarios se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	El valor razonable para los valores comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Obligaciones negociables	El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Notas comerciales negociables, bonos cubiertos y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables, bonos cubiertos y certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Información de Segmentos

La información por segmentos de la Compañía 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.

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 de la Compañía quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Reaseguros:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por reaseguros de los colectivos de vida y cesantía producto de las pólizas contratadas al momento que se otorga un préstamo, los gastos por siniestro y de cada ramo y los cargos financieros por remesas extranjeras incurridas.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía 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 la Compañía 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 de la Compañía.

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

2025	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso por intereses	0	2,066	61,118,075	4,111,162	9,036,123	74,267,426
Gastos por intereses	0	0	(57,210,389)	(2,902,845)	(8,201,003)	(68,314,237)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(2,403,872)	(11,071)	(196,451)	(2,611,394)
Ganancia neta en inversiones a VRRCR y CA	0	0	0	0	453,335	453,335
Comisiones por administración y manejo	1,938,795	0	4,535,876	190,072	(26,340)	6,638,403
Otros ingresos netos de comisiones	0	3,734,954	6,491,962	329,401	1,021,547	11,577,864
Gastos generales y administrativos	<u>(1,782,075)</u>	<u>(789,204)</u>	<u>(9,780,424)</u>	<u>(2,305,130)</u>	<u>(2,442,796)</u>	<u>(17,099,629)</u>
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>156,720</u>	<u>2,947,816</u>	<u>2,751,228</u>	<u>(588,411)</u>	<u>(355,585)</u>	<u>4,911,768</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>4,413,084</u>	<u>952,318,174</u>	<u>59,483,700</u>	<u>168,078,729</u>	<u>1,184,293,687</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>1,113,506</u>	<u>908,649,141</u>	<u>46,161,197</u>	<u>130,434,310</u>	<u>1,086,358,154</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Información de Segmentos, continuación

<u>2024</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Reaseguros</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso por intereses	0	2,029	52,846,974	5,247,072	9,262,418	67,358,493
Gastos por intereses	0	0	(53,216,374)	(2,467,001)	(6,200,338)	(61,883,713)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(570,291)	(336,912)	0	(907,203)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	0	1,812,025	1,812,025
Comisiones por administración y manejo	2,342,606	0	4,367,803	253,937	(31,650)	6,932,696
Otros ingresos netos de comisiones	0	3,427,097	3,689,639	171,044	430,155	7,717,935
Gastos generales y administrativos	(1,488,303)	(769,289)	(10,171,163)	(2,070,620)	(2,111,721)	(16,611,096)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>854,303</u>	<u>2,659,837</u>	<u>(3,053,412)</u>	<u>797,520</u>	<u>3,160,889</u>	<u>4,419,137</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>8,048,978</u>	<u>892,586,531</u>	<u>54,366,464</u>	<u>136,725,043</u>	<u>1,091,727,016</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>568,294</u>	<u>857,555,520</u>	<u>39,780,939</u>	<u>100,044,220</u>	<u>997,948,973</u>

La composición de los segmentos geográficos se describe de la siguiente forma:

<u>2025</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso por intereses	50,534,114	9,888,539	13,841,423	3,350	74,267,426
Gastos por intereses y comisiones	(48,771,570)	(8,248,935)	(11,293,732)	0	(68,314,237)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a VRCOUI	(2,495,292)	5,592	(121,695)	0	(2,611,394)
Ganancia neta en inversiones a VRCR y CA	453,335	0	0	0	453,335
Comisiones por administración y manejo	5,627,766	563,888	473,089	(26,340)	6,638,403
Otros ingresos netos de comisiones	6,565,017	543,085	658,335	3,811,427	11,577,864
Gastos generales y administrativos	(11,286,551)	(1,523,020)	(4,088,800)	(201,258)	(17,099,629)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>626,819</u>	<u>1,229,149</u>	<u>(531,380)</u>	<u>3,587,179</u>	<u>4,911,768</u>
Activos del segmento	<u>917,898,847</u>	<u>84,135,737</u>	<u>177,340,996</u>	<u>4,918,107</u>	<u>1,184,293,687</u>
Pasivos del segmento	<u>860,323,478</u>	<u>70,374,874</u>	<u>153,849,332</u>	<u>1,810,471</u>	<u>1,086,358,155</u>

<u>2024</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso por intereses	46,070,700	9,907,759	11,377,374	2,660	67,358,493
Gastos por intereses y comisiones	(45,165,759)	(7,599,885)	(9,118,069)	0	(61,883,713)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	(724,591)	57,475	(240,087)	0	(907,203)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,812,025	0	0	0	1,812,025
Comisiones por administración y manejo	5,766,663	775,778	421,905	(31,650)	6,932,696
Otros ingresos netos de comisiones	3,690,747	107,885	492,206	3,427,097	7,717,935
Gastos generales y administrativos	(10,506,707)	(2,024,689)	(3,897,159)	(182,541)	(16,611,096)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>943,078</u>	<u>1,224,323</u>	<u>(963,830)</u>	<u>3,215,566</u>	<u>4,419,137</u>
Activos del segmento	<u>819,480,511</u>	<u>157,610,399</u>	<u>106,211,215</u>	<u>8,424,891</u>	<u>1,091,727,016</u>
Pasivos del segmento	<u>770,806,036</u>	<u>140,811,157</u>	<u>85,660,758</u>	<u>671,022</u>	<u>997,948,973</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de \$180,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta.

Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

Durante el 2025, la Compañía reconoció neto de reserva la suma de \$17,078,793 (2024: \$16,558,513), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales, en el estado consolidado de resultados. La Compañía no ha vendido a terceros créditos fiscales de años anteriores (2024: \$0), por lo que no ha generado ganancia ni pérdida (2024: B/.0) en su venta.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha recibido por parte de la Dirección General de Ingresos, títulos valores de deuda pública en compensación a una serie de créditos fiscales por B/.33,029,727 (2024: B/.24,330,424) y se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(30) 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 Consolidados

(30) 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 financieros consolidados 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 financieros consolidados 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 la Compañía 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.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

De igual forma la Compañía 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 de la Compañía. 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.

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 HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

<u>Clasificación</u>	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>Reserva específica</u>	<u>Cartera</u>	<u>Reserva específica</u>
Normal	631,811,430	0	561,611,639	0
Mención especial	34,858,019	1,145,402	20,212,683	689,292
Subnormal	9,742,865	1,085,216	9,882,430	942,620
Dudoso	9,718,193	1,951,379	8,724,401	1,432,503
Irrecuperable	<u>23,605,781</u>	<u>4,869,311</u>	<u>16,720,637</u>	<u>3,260,315</u>
Total	<u>709,736,288</u>	<u>9,051,308</u>	<u>617,151,790</u>	<u>6,324,730</u>

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

	<u>2025</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>
	<u>2024</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos de consumo		<u>543,926,474</u>	<u>43,283,290</u>	<u>29,942,026</u>	<u>617,151,790</u>

Conforme a lo señalado en el Acuerdo No.004-2013, al 31 de diciembre de 2025 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 asciende a \$27,272,144 (2024: \$23,608,168).

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

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.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

El saldo de la reserva dinámica de la Compañía se detalla a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco La Hipotecaria, S. A.	5,835,875	5,835,875
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,441	1,468,441
La Hipotecaria C. F., S. A.	<u>1,000,705</u>	<u>721,360</u>
Total	<u>8,305,021</u>	<u>8,025,676</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 \$5,768,835 (2024: \$4,024,215) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

(d) 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

Al momento de incorporar el factor de riesgo país, la Compañía 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 31 de diciembre de 2025, 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 de la Compañía brinda monitoreo periódico que permita tomar acción oportunamente.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(e) *Cálculo de Conservación de Capital*

El Acuerdo No. 5-2023 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panama, el cual inicio 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:

	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:

	Capital primario ordinario	Capital primario total	Capital (regulatorio) total mínimo
<u>2025</u>			
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%
<u>2024</u>			
Mínimo	4.50%	6.00%	8.00%
Colchón de Conservación	0.50%	0.50%	0.55%
Mínimo más colchón de conservación	5.00%	6.50%	8.50%

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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, contenido 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

31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	CGASAS	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Online Systems, S. A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Efectivo y efectos de caja	303,760	0	303,760	0	0	303,760	0	0	0
Depósitos a la vista en bancos	32,682,690	0	32,682,690	0	287,827	29,999,602	2,734	2,165,872	226,655
Depósito de ahorro en bancos	22,106,255	(119,754)	22,226,009	0	11,425	20,547,796	1,646	1,665,142	0
Depósitos a plazo fijo en bancos	5,000,000	0	5,000,000	0	0	5,000,000	0	0	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	60,092,705	(119,754)	60,212,459	0	299,252	55,851,158	4,380	3,831,014	226,655
Inversiones en valores, neto	155,837,797	0	155,837,797	0	0	155,837,797	0	0	0
Préstamos a costo amortizado (CA)	929,280,599	0	929,280,599	705,092	0	928,575,507	0	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,045,420	0	1,045,420	0	0	1,045,420	0	0	0
Inversiones en afiliadas	0	(43,144,512)	43,144,512	0	42,419,991	0	362,260	0	362,261
Cuentas por cobrar	8,673,947	0	8,673,947	29,058	38,840	6,539,977	1,439,441	569,209	57,422
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	0	(2,735,425)	2,735,425	0	0	2,735,425	0	0	0
Crédito fiscal por realizar	17,302,621	0	17,302,621	0	0	17,302,621	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	2,041,802	0	2,041,802	0	0	2,041,802	0	0	0
Activos por derecho de uso, neto	471,767	0	471,767	0	0	471,767	0	0	0
Otros activos	9,547,029	0	9,547,029	0	962	9,354,742	178,464	12,861	0
Total de activos	1,184,293,687	(45,999,691)	1,230,293,378	734,150	42,759,045	1,179,756,216	1,984,545	4,413,084	646,338
Pasivo y Patrimonio									
Pasivos:									
Depositos de clientes:									
Ahorros	5,082,264	(119,754)	5,202,018	0	0	5,202,018	0	0	0
A plazo	616,225,849	0	616,225,849	0	0	616,225,849	0	0	0
Total de depósitos de clientes	621,308,113	(119,754)	621,427,867	0	0	621,427,867	0	0	0
Valores comerciales negociables	151,169,884	0	151,169,884	0	0	151,169,884	0	0	0
Notas comerciales negociables	16,372,448	0	16,372,448	0	0	16,372,448	0	0	0
Bonos cubiertos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos ordinarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificados de inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones negociables	23,346,070	0	23,346,070	0	0	23,346,070	0	0	0
Financiamientos recibidos	259,779,325	0	259,779,325	0	0	259,779,325	0	0	0
Pasivos por arrendamiento	1,081,184	0	1,081,184	0	0	1,081,184	0	0	0
Cuentas por pagar compañías relacionadas	0	(2,735,425)	2,735,425	733,852	645,000	0	1,356,573	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	229,298	0	229,298	0	0	229,298	0	0	0
Otros pasivos	13,071,832	0	13,071,832	0	44,963	11,906,361	0	1,113,508	7,000
Total de pasivos	1,086,358,154	(2,855,179)	1,089,213,333	733,852	689,963	1,085,312,437	1,356,573	1,113,508	7,000
Patrimonio:									
Acciones comunes	18,987,968	(15,010,500)	33,998,468	0	18,987,968	15,000,000	500	5,000	5,000
Acciones en tesorería	0	727,000	(727,000)	0	0	(727,000)	0	0	0
Acciones preferidas	20,752,709	0	20,752,709	0	20,752,709	0	0	0	0
Capital adicional pagado	0	(27,774,210)	27,774,210	0	0	26,384,210	615,000	95,000	680,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000	0	0	0
Reserva de valor razonable	2,753,396	0	2,753,396	0	0	2,753,396	0	0	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(13,242,723)	(364,695)	(12,878,028)	3	(3,105,119)	(9,772,912)	0	0	0
Reservas regulatorias	14,135,317	0	14,135,317	0	0	14,135,317	0	0	0
Utilidades no distribuidas	52,748,866	178,418	52,570,448	295	5,433,524	43,970,243	12,472	3,199,576	(45,662)
Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora	97,935,533	(42,243,987)	140,179,520	298	42,069,082	93,543,254	627,972	3,299,576	639,338
Participación no controladora	0	(900,525)	900,525	0	0	900,525	0	0	0
Total de pasivos y patrimonio	1,184,293,687	(45,999,691)	1,230,293,378	734,150	42,759,045	1,179,756,216	1,984,545	4,413,084	646,338

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	CGASAS	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Online Systems, S. A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:									
Préstamos	66,722,627	0	66,722,627	295	0	66,722,332	0	0	0
Inversiones en valores	5,112,785	0	5,112,785	0	0	5,112,785	0	0	0
Depósitos en bancos	2,432,014	(1,353)	2,433,367	0	1,410	2,428,663	0	3,142	152
Total de ingresos por intereses	74,267,426	(1,353)	74,268,779	295	1,410	74,263,780	0	3,142	152
Gastos por intereses sobre:									
Depósitos de clientes	35,973,431	(1,353)	35,974,784	0	0	35,974,784	0	0	0
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos	32,340,806	0	32,340,806	0	0	32,340,806	0	0	0
Total de gastos por intereses	68,314,237	(1,353)	68,315,590	0	0	68,315,590	0	0	0
Ingreso neto por intereses	5,953,189	0	5,953,189	295	1,410	5,948,190	0	3,142	152
Provisiones por deterioro de activos financieros:									
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	2,509,375	0	2,509,375	0	0	2,509,375	0	0	0
Provisión de pérdidas en inversiones en valores a CA	160,000	0	160,000	0	0	160,000	0	0	0
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	(57,981)	0	(57,981)	0	0	(57,981)	0	0	0
Ganancia neta por modificación de préstamos a CA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros	3,341,795	0	3,341,795	295	1,410	3,336,796	0	3,142	152
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:									
Ganancia neta en inversiones a VRRCR	1,492,536	0	1,492,536	0	0	1,492,536	0	0	0
Ganancia (pérdida) neta realizada en inversiones	(1,039,201)	0	(1,039,201)	0	0	(1,039,201)	0	0	0
Comisión por administración y manejo	6,638,403	(660,000)	7,298,403	0	(26,340)	7,324,743	0	0	0
Ingresos por reaseguro	5,611,608	0	5,611,608	0	0	0	0	5,611,608	0
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	(1,426,323)	0	(1,426,323)	0	0	0	0	(1,426,323)	0
Otras comisiones pagadas	(1,616,525)	0	(1,616,525)	0	0	(1,056,131)	0	(560,394)	0
Otros ingresos	9,009,104	(7,130,015)	16,139,119	0	7,206,488	8,808,258	14,310	110,063	0
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	18,669,602	(7,790,015)	26,459,617	0	7,180,148	15,530,205	14,310	3,734,954	0
Gastos generales y administrativos:									
Salarios y otros gastos del personal	7,648,112	0	7,648,112	0	0	7,648,112	0	0	0
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	380,232	0	380,232	0	0	380,232	0	0	0
Depreciación de activos por derecho de uso	400,841	0	400,841	0	0	400,841	0	0	0
Honorarios profesionales y legales	1,327,109	(660,000)	1,987,109	0	3,803	1,138,421	960	776,415	67,510
Impuestos	2,868,233	0	2,868,233	0	0	2,854,814	11,419	2,000	0
Otros gastos	4,475,102	0	4,475,102	0	378	4,463,525	46	10,789	364
Total de gastos generales y administrativos	17,099,629	(660,000)	17,759,629	0	4,181	16,885,945	12,425	789,204	67,874
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	4,911,768	(7,130,015)	12,041,783	295	7,177,377	1,981,056	1,885	2,948,892	(67,722)
Impuesto sobre la renta, estimado	411,335	0	411,335	0	0	411,335	0	0	0
Impuesto sobre la renta, diferido	(553,687)	0	(553,687)	0	0	(553,687)	0	0	0
Impuesto sobre la renta, neto	(142,352)	0	(142,352)	0	0	(142,352)	0	0	0
Utilidad neta	5,054,120	(7,130,015)	12,184,135	295	7,177,377	2,123,408	1,885	2,948,892	(67,722)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.