

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020

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

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

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

A. Aplicabilidad

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

B. Responsabilidad por la información

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

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

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

C. Preparación de los informes de actualización

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

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

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

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



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

Trimestre terminado al: 30 de septiembre de 2025
Nombre del Emisor: Banco La Hipotecaria, S.A.
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-487-2001.
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-198-2005.
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-26-2006.
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-225-2006.
Valores que ha registrado: Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-290-2007.
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-400-2017.
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-506-2013.
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-12-2016.
Notas Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-462-2018.
300-8500
Números de teléfono y fax del Emisor: Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá,
República de Panamá.
Domicilio/Dirección física del Emisor: Emilio Pimentel
Nombre de la persona contacto del Emisor: epimentel@lahipotecaria.com
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:

PARTE I

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

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

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



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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al **30 de septiembre de 2025**.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, es importante mencionar que el principal objetivo del Emisor es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **30 de septiembre de 2025**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Dieciséis titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de \$651,000,000 y una titularización de préstamos personales por la suma de US\$8,000,000.00. Al **30 de septiembre de 2025** el Banco tenía \$7,489,928.51 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, \$2,631,488.64 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, \$6,307,567.41 en bonos del Décimo Cuarto Fideicomiso, \$5,504,801.07 en bonos del Décimo Quinto Fideicomiso y \$12,500,000.00 en Bonos del Décimo Sexto Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el banco.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias como lo son Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Davivienda, Banistmo, Banco General, S.A., Towerbank, Deutsche Investitions-Und Entwicklungsgesellschaft Mbh (DEG), Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Triodos, International Finance Corporation (IFC), Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO), Responsibility Investments AG, Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Symbiotic S.A., Candriam M -Impact Finance Sub Fund, Blue Orchard, Inter-American Investment Corporation (BID), Bancolombia, GNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Banco Itaú, Micro Small y Medium Enterprises, International Development Finance Corporation (DFC), BAC International Bank Inc., Legal Owner, Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (Bladex) y Banco de Occidente, donde en su totalidad existe una capacidad de \$412,261,324. Al **30 de septiembre de 2025**, todos los préstamos estaban garantizados.

A partir de abril 2015, el Banco compra la cartera hipotecaria de la compañía comercial en Colombia.

Al **30 de septiembre de 2025** el Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, seis programas rotativos de hasta B/.200,000,000 en VCNs. Cinco de estos cuatro programas rotativos de hasta B/.190,000,000.00 se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor, ya que del año 2011 al año 2017 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco con la liberación total de las fianzas solidarias correspondientes. Un solo programa rotativo de hasta B/.10,000,000.00 se encuentra respaldado por una Fianza Solidaria emitida por Grupo Assa, S.A. A la fecha de este reporte, este programa no tiene emisiones en circulación.

Tipo	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto
Serie CFP	6.00%	oct-25	1,350,000
Serie CFK	5.88%	oct-25	927,000
Serie CC	5.88%	oct-25	9,458,000
Serie BFJ	6.00%	oct-25	3,895,000
Serie DFD	5.88%	nov-25	4,196,000



Serie CFM	6.00%	nov-25	5,000,000
Serie BFE	5.88%	dic-25	1,879,000
Serie ABV	6.00%	dic-25	4,965,000
Serie BFF	5.88%	dic-25	1,889,000
Serie ABT	5.88%	ene-25	925,000
Serie DFH	5.50%	ene-25	1,545,000
Serie CD	5.88%	feb-25	860,000
Serie CFN	6.13%	feb-25	6,417,000
Serie CFQ	5.50%	feb-25	1,095,000
Serie CE	6.13%	mar-25	5,569,000
Serie CFO	6.13%	mar-25	4,110,000
Serie CF	6.13%	mar-25	10,978,000
Serie BFH	6.13%	mar-25	2,987,000
Serie ABW	6.13%	abr-25	4,465,000
Serie DFE	6.13%	abr-25	3,070,000
Serie BFI	6.13%	abr-25	4,430,000
Serie BFK	6.13%	abr-25	2,692,000
Serie BFL	6.13%	may-25	1,372,000
Serie BFM	6.13%	may-25	1,150,000
Serie BFN	6.13%	may-25	1,000,000
Serie BFO	6.13%	may-25	3,910,000
Serie ABX	6.13%	may-25	2,221,000
Serie ABY	6.13%	may-25	1,408,000
Serie CG	6.13%	jun-25	4,624,000
Serie ABZ	6.13%	jun-25	2,695,000
Serie DFF	6.00%	jul-25	2,495,000
Serie DFG	6.00%	jul-25	3,432,000
Serie DFI	6.00%	jul-25	3,463,000
Serie DFJ	5.88%	ago-25	780,000
Serie CFR	5.88%	ago-25	3,000,000
Serie CFS	5.88%	ago-25	2,149,000
Serie BFP	5.88%	sep-25	1,229,000
Serie DFK	5.88%	sep-25	1,946,000
Total de VCN's			119,576,000
Más: Intereses por pagar			947,767
Menos costos de emisión por diferir			-193,126
Total VCN's a CA			120,330,641

En adición, al 30 de septiembre de 2025 La Hipotecaria tiene autorizado por la SMV Tres Programas de hasta B/.200,000,000 en Notas Comerciales Negociables de Corto y Mediano Plazo. El Programa de B/.40,000,000 que se encontraba respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido y el crédito general del Banco, fue cancelado en julio 2023 según Resolución N°.SMV-278-23 del 14 de julio de 2023. El segundo programa de B/.50,000,000, el tercer programa de B/.100,000,000.00 y el cuarto programa, por B/.50,000,000.00 podrán no tener garantía especial, estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. o estar garantizados por un fideicomiso constituido por el Emisor.

Tipo	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto
SERIE DB	5.38%	oct-25	390,000
SERIE A	4.90%	ene-25	1,000,000
SERIE DG	5.50%	feb-25	515,000
SERIE P	3.50%	feb-25	4,000,000
SERIE T	4.00%	abr-25	275,000
SERIE G	4.75%	abr-25	1,000,000
SERIE DJ	5.50%	may-25	1,000,000
SERIE W	4.50%	may-25	1,704,000
SERIE DM	5.50%	jun-25	350,000
SERIE M	4.50%	jun-25	1,500,000
SERIE DK	5.50%	jun-25	2,000,000
SERIE N	4.50%	jul-25	1,000,000
SERIE DL	5.50%	jul-25	2,000,000
Total nominal de NCN's			16,734,000
Más: intereses por pagar			27,540
Menos: costos de emisión por diferir			-5,129
Total NCN's a CA			16,756,411

Al **30 de septiembre de 2025** La Hipotecaria tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas rotativos de Papel Bursátil de hasta US\$70,000,000 denominado PBLHIPO3 y PBLHIPO4, que se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor. El Programa denominado PBLHIPO3 venció el mes de diciembre de 2024 y el Programa denominado PBLHIPO4 tiene fecha de vencimiento el mes de enero de 2031.

Tipo	Tasa de Interés	Vencimiento	Monto
Tramo 32	7.00%	oct-25	2,000,000
Tramo 34	7.00%	oct-25	2,000,000
Tramo 42	6.13%	oct-25	1,500,000
Tramo 43	6.13%	oct-25	500,000
Tramo 44	6.13%	nov-25	1,500,000
Tramo 45	6.13%	nov-25	1,000,000
Tramo 46	6.00%	dic-25	500,000
Tramo 41	6.50%	dic-25	1,375,000
Tramo 47	5.75%	dic-25	300,000
Tramo 33	7.13%	abr-25	1,000,000
Tramo 37	6.50%	abr-25	2,000,000
Tramo 38	6.50%	may-25	2,000,000
Tramo 39	6.50%	jun-25	4,000,000
Tramo 35	7.13%	jun-25	2,000,000
Tramo 36	7.13%	jun-25	5,000,000
Tramo 40	6.50%	jun-25	3,000,000
Total nominal de PB			29,675,000
Más: intereses por cobrar			212,552
Menos: costos de emisión			-28,674
Total PB a CA			29,858,878

Al **30 de septiembre de 2025** La Hipotecaria tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas de Certificados de Inversión de hasta US\$100,000,000 denominado CILHIPO3 y CILHIPO4. Estos programas podrán no tener garantía especial; o estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. El Programa denominado CILHIPO3 tiene fecha de vencimiento el mes de junio de 2028 y el Programa denominado CILHIPO4 tiene fecha de vencimiento el mes de agosto de 2030. A la fecha de este reporte no había Certificados de Inversión en circulación.

B. Recursos de capital

Al **30 de septiembre de 2025** el capital común y el capital adicional pagado de Banco La Hipotecaria, S.A. ascendía a \$40,657,210. Las utilidades no distribuidas ascendían a \$44,428,067.

Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media y media-baja en la ciudad de Panamá. Los préstamos pueden ser considerados el “inventario” de hipotecas que se utilizará para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos hipotecarios en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al **30 de septiembre de 2025** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	26,456
Saldo insoluto total de los préstamos	\$881,950,310
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	\$508,021,309
Saldo de préstamos no otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial.	\$140,552,876
Monto total original de los préstamos	\$1,053,139,685
Saldo mínimo de los préstamos	\$64

Saldo máximo de los préstamos	\$472,433
Saldo promedio de los préstamos	86,496
Tasa máxima de los préstamos	9.86%
Tasa mínima de los préstamos	0.90%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.92%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.06%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	148.82%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	64.69%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	67.33%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	07/04/2022
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-jul-60
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	71.30

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo, carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **30 de septiembre de 2025**, La Hipotecaria administraba 47,652 préstamos, con un saldo insoluto de \$1,175,745,718 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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

D. Análisis de Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal del Banco. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposados pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia del Banco. En la actualidad, la morosidad de la cartera hipotecaria se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación, se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **30 de septiembre de 2025**:

Estatus de Morosidad de Préstamos en Libros	Total de Préstamos
Adelantados	79,462,473.73
Corrientes	619,386,166.85
Saldos de 1-30 días	89,542,589.18
Saldo de préstamos 31-60 días	38,702,746.88
Saldo de préstamos 61-90 días	24,579,342.28
Saldo de préstamos 91-180 días	8,871,847.31
Mora de más de 180 días	21,405,143.97
Total:	30,276,991.28
Total de hipotecas en libros	881,950,310.19
% de morosidad de hipotecas en libros	3.43%

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

II PARTE

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

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

III PARTE

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

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

IV PARTE

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

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

PARTE V DIVULGACIÓN

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

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

- ☐ Diario de circulación nacional.
- ☐ Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- ☒ Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com.
- ☐ El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.



- El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia de este.

2. Fecha de divulgación.

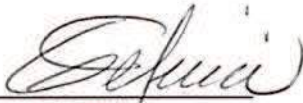
- 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
No ha sido divulgado.
- 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
27 de noviembre de 2025.

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

FIRMA(S)

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

Lo firma la señora Giselle de Tejeira, Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas, facultada mediante Poder inscrito a Ficha número 323244, Asiento número catorce (14), debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá, el día dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinte (2020).



Giselle de Tejeira
VPE de Finanzas
Banco La Hipotecaria, S.A.
Actuando a Título Fiduciario



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

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación**

30 de septiembre de 2025

(Con la Certificación del Contador)

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



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

Índice del Contenido

Certificación del Contador

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



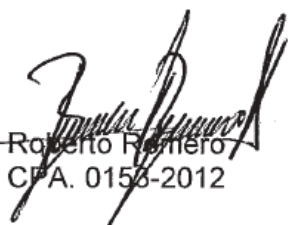
CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos preparado los estados financieros consolidados que se acompañan de Banco La Hipotecaria y sus subsidiarias (en adelante "el Banco"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera Al 30 de septiembre de 2025, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

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

Los estados financieros consolidados de Banco La Hipotecaria y sus subsidiarias Al 30 de septiembre de 2025 han sido preparados internamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").



Roberto Romero
C.P.A. 0153-2012

24 de octubre de 2025
Panamá, República de Panamá

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activos</u>			
Efectivo y efectos de caja	7	224,458	257,746
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		22,145,821	32,928,854
A la vista en bancos extranjeros		8,929,082	5,133,173
Ahorro en bancos locales		6,299,071	8,549,480
Ahorro en bancos extranjeros		5,938,461	9,547,391
A plazo fijo en bancos locales		5,000,000	27,000,000
Total de depósitos en bancos		<u>48,312,435</u>	<u>83,158,898</u>
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	7	<u>48,536,893</u>	<u>83,416,644</u>
Inversiones en valores, neto	8	140,467,168	122,018,521
Préstamos a costo amortizado (CA)	4, 9, 29	940,819,665	837,403,527
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	1,108,680	1,236,279
Cuentas por cobrar	11	6,166,348	6,160,483
Cuentas por cobrar compañía relacionada	6	1,836,208	95,055
Crédito fiscal por realizar	31	13,263,053	24,330,424
Impuesto sobre la renta diferido	23	1,730,308	1,366,351
Activos por derecho de uso, neto	28	566,238	776,986
Otros activos	12	8,175,314	6,235,673
Total de activos		<u><u>1,162,669,875</u></u>	<u><u>1,083,039,943</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:			
De ahorros locales	6	4,667,166	3,023,044
De ahorros extranjeros		840,251	1,102,163
A plazo locales	6	428,563,143	387,662,019
A plazo extranjeros		148,880,914	96,863,674
Total de depósitos de clientes		<u>582,951,474</u>	<u>488,650,900</u>
Valores comerciales negociables	13, 29	120,330,641	123,947,906
Notas comerciales negociables	14, 29	16,756,411	33,275,794
Bonos ordinarios	15, 29	0	1,775,009
Certificados de inversión	16, 29	0	10,467,506
Obligaciones negociables	17, 29	29,858,878	24,893,694
Financiamientos recibidos	18, 29	308,880,333	304,405,805
Pasivos por arrendamiento	28	1,173,260	1,370,387
Impuesto sobre la renta por pagar		292,996	294,067
Otros pasivos	19	8,552,980	9,067,990
Total de pasivos		<u>1,068,796,973</u>	<u>998,149,058</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	20	15,000,000	15,000,000
Acciones en tesorería	20	(727,000)	(727,000)
Capital adicional pagado		26,384,210	25,846,722
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reserva de valor razonable		2,534,994	(1,040,205)
Reserva por conversión de moneda extranjera		(10,574,205)	(12,713,784)
Reservas regulatorias		14,155,987	12,068,581
Utilidades no distribuidas		44,428,067	43,862,619
Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora		<u>93,002,053</u>	<u>84,096,933</u>
Participación no controladora		870,849	793,952
Total de patrimonio		<u>93,872,902</u>	<u>84,890,885</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>1,162,669,875</u>	<u>1,083,039,943</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de intereses efectiva sobre:			
Préstamos		49,465,559	44,870,085
Inversiones en valores		3,824,995	4,002,480
Depósitos en bancos		<u>1,757,522</u>	<u>1,714,280</u>
Total de ingresos por intereses		<u>55,048,076</u>	<u>50,586,845</u>
Gastos de intereses sobre:			
Depósitos de clientes	6	25,646,522	22,813,674
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos		<u>24,371,265</u>	<u>23,375,593</u>
Total de gastos por intereses		<u>50,017,787</u>	<u>46,189,267</u>
Ingreso por intereses, neto		<u>5,030,289</u>	<u>4,397,578</u>
Provisiones por deterioro de activos financieros:			
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	4	1,616,504	685,078
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	4	311,009	6,583
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	4	<u>35,210</u>	<u>38,624</u>
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros		<u>3,067,566</u>	<u>3,667,293</u>
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, netas:			
Ganancia neta en inversiones a VRCR		1,299,952	1,283,943
Pérdida neta en inversiones a CA	8	(1,039,201)	0
Comisiones por administración y manejo	21	5,505,731	5,781,408
Otras comisiones pagadas		(799,262)	(711,625)
Otros ingresos	21	<u>7,403,510</u>	<u>4,906,527</u>
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		<u>12,370,730</u>	<u>11,260,253</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 22	5,641,385	5,297,929
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	10	276,795	331,545
Depreciación de activos por derecho de uso	28	300,055	309,866
Honorarios profesionales y legales		856,570	1,029,886
Impuestos		2,080,092	1,562,099
Otros gastos	6, 22	<u>3,511,739</u>	<u>3,623,234</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>12,666,636</u>	<u>12,154,559</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>2,771,660</u>	<u>2,772,987</u>
Impuesto sobre la renta, estimado		429,146	338,193
Impuesto sobre la renta, diferido		(287,330)	(329,290)
Impuesto sobre la renta, neto	23	<u>141,816</u>	<u>8,903</u>
Utilidad neta		<u>2,629,844</u>	<u>2,764,084</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		2,626,666	2,764,084
Participación no controladora		<u>3,178</u>	<u>(421)</u>
		<u>2,629,844</u>	<u>2,763,663</u>

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



BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad neta		<u>2,629,844</u>	<u>2,764,084</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		1,822,685	944,017
Movimiento en la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) de instrumentos de deuda a VRCOUI:			
Cambio neto en la reserva para PCE		35,209	41,357
Movimiento en la reserva de valor razonable de cartera adquirida:			
Amortización del valor razonable		1,717,305	0
Movimiento en la reserva de conversión de moneda extranjera:			
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero		2,139,579	(1,812,253)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales		<u>5,714,778</u>	<u>(826,879)</u>
Total de utilidades (pérdidas) integrales		<u><u>8,344,622</u></u>	<u><u>1,937,205</u></u>
Utilidades (pérdidas) integrales atribuibles a:			
Participación controladora		8,341,444	2,005,373
Participación no controladora		3,178	(68,168)
Total de utilidades (pérdidas) integrales		<u><u>8,344,622</u></u>	<u><u>1,937,205</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.



	Atributable a la participación controladora										Reservas regulatorias			Total de patrimonio	
	Reservas de valor razonable										Provisión adjudicados	Provisión dinámica	Exceso de provisión específica		
	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Capital adicional	Reserva de capital	Reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOU	Reserva para PCE de instrumentos de deuda a VRCOU	Reserva de valor razonable de cartera de valores	Reserva por conversión de moneda extranjera	Utilidades no distribuidas	Participación no controladora					
Saldo al 31 de diciembre de 2023	15,000,000	(727,000)	25,846,722	1,800,000	(2,053,944)	382,265	0	(9,902,471)	0	18,657	7,131,503	3,529,200	43,373,203	917,170	85,316,305
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,764,505	-421	2,764,084
Otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	944,017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	944,017
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOU:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOU:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en la reserva para PCE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencias de conversión de moneda extranjera:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	(1,744,506)	0	0	0	0	0	(67,747)	-1,812,253
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	944,017	41,357	0	(1,744,506)	0	0	0	0	0	-67,747	-628,879
Total de utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	944,017	41,357	0	(1,744,506)	0	0	0	0	2,764,505	-68,168	1,937,205
Otros movimientos de patrimonio:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3,241	336,489	737,940	(1,074,329)	0	-3,241
Asignación de reservas regulatorias - dinámica, específica y del Acuerdo SBP No.009-2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transacciones con los propietarios del Banco:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contribuciones y distribuciones:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aporte de capital adicional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3	0	0
Dividendos pagados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7,772	0	-7,772
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7,775	0	-7,775
Total de contribuciones y distribuciones	15,000,000	(727,000)	25,846,722	1,800,000	(1,109,927)	423,622	0	(11,846,977)	0	15,416	7,467,892	4,267,040	45,055,604	840,002	87,241,404
Saldo al 30 de septiembre de 2024	15,000,000	(727,000)	25,846,722	1,800,000	(1,463,638)	423,433	0	(12,713,794)	0	18,689	8,025,677	4,024,215	43,862,619	793,952	84,980,895
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,626,666	3,178	2,629,844
Otras utilidades (pérdidas) integrales:	0	0	0	0	1,822,685	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,822,685
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOU:	0	0	0	0	1,822,685	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOU:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambio neto en la reserva para PCE	0	0	0	0	0	35,209	0	0	0	0	0	0	0	0	35,209
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	1,717,305	0	0	0	0	0	0	1,717,305
Reserva por conversión de moneda extranjera:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de otras (pérdidas) utilidades integrales	0	0	0	0	1,822,685	35,209	0	2,139,579	0	0	0	0	0	0	2,139,579
Total de (pérdidas) utilidades integrales	0	0	0	0	1,822,685	35,209	0	2,139,579	0	0	0	0	2,626,666	3,178	5,714,778
Total de (pérdidas) utilidades integrales	0	0	0	0	1,822,685	35,209	0	2,139,579	0	0	0	0	2,626,666	3,178	8,344,622
Otros movimientos de patrimonio:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,188	229,662	1,831,556	(2,061,218)	0	26,188
Asignación de reservas regulatorias - dinámica, específica, bienes adjudicados y Acuerdo SBP No.009-2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transacciones con los propietarios del Banco:	0	0	537,488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	537,488
Contribuciones y distribuciones:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aporte de capital adicional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados sobre acciones comunes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	537,488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	537,488
Total de contribuciones y distribuciones	15,000,000	-727,000	25,384,210	1,800,000	359,047	456,642	0	-10,574,205	0	44,877	8,255,338	5,895,771	44,428,067	870,849	93,872,902
Saldo al 30 de septiembre de 2025	15,000,000	-727,000	25,384,210	1,800,000	359,047	456,642	0	-10,574,205	0	44,877	8,255,338	5,895,771	44,428,067	870,849	93,872,902

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 los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		2,629,844	2,764,084
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Depreciación y amortización de mobiliario, equipos y mejoras	10	276,795	331,545
Depreciación de activos por derecho de uso	28	300,055	309,866
Provisión para pérdidas por deterioro en préstamos a CA	4	1,616,504	685,078
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	4	35,210	38,624
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	4	311,009	6,583
Provisión para bienes adjudicados	4	26,188	(3,241)
Ingresos por intereses, neto		(5,030,289)	(4,397,578)
Ganancia neta en inversiones a VRRCR		(1,299,952)	(1,283,943)
Pérdida (ganancia) en venta de mobiliario y equipos	10	3,165	14,078
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(180,734)	(282,024)
Gasto de impuesto sobre la renta	23	141,816	8,903
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Inversiones en valores a VRRCR		13,189,700	6,989,696
Préstamos a CA		(103,315,337)	(20,083,819)
Cuentas por cobrar		(566,914)	1,879,035
Cuenta por cobrar compañía relacionada		(1,741,153)	0
Venta de créditos fiscales	31	0	41,635,000
Crédito fiscal devengado		11,067,371	(35,290,171)
Otros activos		(1,848,214)	(1,196,204)
Depósitos de ahorro de clientes		1,382,210	(1,252,766)
Depósitos a plazo de clientes		92,918,364	21,078,227
Otros pasivos		(2,294,514)	(3,557,758)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		54,930,960	48,711,906
Intereses pagados		(49,299,829)	(44,273,101)
Impuesto sobre la renta pagado		(884,460)	(665,569)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>12,367,795</u>	<u>12,166,451</u>
Actividades de inversión:			
Producto de la venta y redención de inversiones en valores a CA y a VRCOUI		7,548,436	23,827,290
Adquisición de inversiones en valores		(35,260,045)	(24,448,790)
Adquisición de mobiliario, equipos y mejoras	10	(212,778)	(151,057)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(27,924,387)</u>	<u>(772,557)</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		115,044,000	121,431,000
Redención de valores comerciales negociables		(118,661,265)	(97,508,444)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		350,000	10,367,000
Redención de notas comerciales negociables		(16,869,383)	(28,290,190)
Redención de bonos ordinarios		(1,794,047)	(2,965,950)
Redención de bonos cubiertos		0	118,482
Producto de la emisión de certificados de inversión		413,000	829,000
Redención de certificados de inversión		(10,880,506)	(8,010,901)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		20,965,184	13,535,000
Redención de obligaciones negociables		(16,000,000)	(4,914,431)
Producto de financiamientos recibidos		138,187,163	125,821,554
Repagos de financiamientos recibidos		(132,567,489)	(142,716,394)
Pagos de pasivos por arrendamientos	28	(197,127)	(191,435)
Aporte de capital adicional		537,488	0
Dividendos pagados sobre acciones comunes		0	(3)
Impuesto complementario		0	(7,773)
Participación no controladora		73,719	(67,747)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(21,399,263)</u>	<u>(12,571,232)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(36,955,855)</u>	<u>(1,177,338)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		83,416,644	49,225,586
Efecto por movimientos en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenido		2,076,104	(2,367,612)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>48,536,893</u>	<u>45,680,636</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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

(1) Información General

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

Banco La Hipotecaria, S. A. es un banco privado cuyo accionista principal es La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, cuyo accionista es Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S.A. (ICC o Inversiones Cuscatlán), quien posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación.

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

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

	<u>Actividad</u>	<u>País de incorporación</u>	<u>Participación controladora</u>	
			<u>2025</u>	<u>2024</u>
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administrar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de Colombia	Colombia	94.99%	94.99%
La Hipotecaria, S. A. de C. V.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.	El Salvador	99.99%	99.99%

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

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

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados del Banco 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).

La Administración autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 29 de octubre de 2025.

(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 el Banco se compromete a comprar o vender el instrumento.

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (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 del Banco en Colombia es el peso colombiano (COP), y la moneda funcional de la subsidiaria en El Salvador es el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

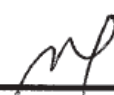
(3) Políticas de Contabilidad Materiales

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

(a) Base de consolidación

(a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades participadas controladas por el Banco. El Banco controla una subsidiaria cuando está expuesto, 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. El Banco 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.



BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(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. En la evaluación para determinar si el Banco tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, el Banco 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 el Banco 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 el Banco 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 del Banco se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

(a.6) Administración de fondos

El Banco 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 el Banco 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

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 el Banco 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 el Banco 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 del Banco 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

- 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, el Banco 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 VRRCR.

Además, en el reconocimiento inicial, el Banco 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 VRRCR, si al hacerlo elimina o reduce, significativamente, una asimetría contable que de otro modo surgiría. El Banco hasta el momento no ha hecho uso de esta opción.

Evaluación del modelo de negocio

El Banco 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 del Banco 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 del Banco 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 VRCCR 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), el Banco 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, el Banco 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 al Banco 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 del Banco. Las tasas de interés variable son generalmente determinadas de acuerdo con las políticas establecidas por el Banco. En estos casos, el Banco 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 prepago 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 VRCR a menos que elija la opción de medición a VRCUI.

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

El Banco 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 el Banco 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 el Banco podría ser obligado a pagar.

El Banco, 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 del Banco. Los vehículos de titularización a su vez emiten títulos de deuda. El Banco 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).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

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, el Banco 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 el Banco 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 el Banco tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Banco 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.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

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.

El Banco 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. El Banco 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

El Banco 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.

El Banco 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.

El Banco 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". El Banco 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 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.

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 al Banco de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Banco 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, el Banco 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 del Banco en términos que el Banco 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, el Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

- 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.

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 el Banco 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 del Banco 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 del Banco 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 el Banco 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 VRRCR: éstas son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados.
- Inversiones en instrumentos de deuda medidas a VRCOUI.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

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.

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 del Banco. 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 el Banco 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(i) Depósitos, financiamientos y títulos de deuda emitidos

Estos pasivos financieros corresponden a las fuentes principales de financiamiento del Banco. 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.

(j) Pagos basados en acciones

El valor razonable a la fecha de concesión de opciones del plan de compra de acciones de los empleados del Banco a la Holding es reconocido como un gasto de personal, con el correspondiente aumento en la cuenta por pagar a la Holding, dentro del período en que los empleados adquieren derecho incondicional sobre las acciones. El monto reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de concesiones, que efectivamente cumplirán las condiciones del servicio.

(k) Beneficios a empleados

(k.1) Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como gastos entre lo que ocurra primero cuando el Banco ya no puede retirar las ofertas de estos beneficios, o en el momento cuando el Banco 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 del Banco. El pasivo es reconocido por el monto no descontado que ha de pagarse por el Banco 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 del Banco, 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 del Banco 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(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.

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, el Banco 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

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

(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.

El Banco percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulación. Es obligación del Banco 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. El Banco 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	El Banco 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	El Banco 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	El Banco 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.

(o) Operaciones de fideicomisos

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

El Banco 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).

- (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, el Banco 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, el Banco 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;
- el Banco tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso;
- el Banco tiene derecho a dirigir el uso del activo. El Banco 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, el Banco tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:
 - el Banco tiene el derecho de operar el activo; o
 - el Banco 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, el Banco 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, el Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Como arrendatario

El Banco 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.

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 del Banco. El Banco 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 del Banco del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si el Banco 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.

El Banco 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

El Banco 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 B/.5,000.

El Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(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 revertir en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería disminuido total o parcialmente.

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

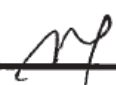
Una serie de nuevas normas entran en vigor para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Banco no ha adoptado anticipadamente estas nuevas normas o enmiendas al preparar estos estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2025.

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

<u>Mejoras y Enmiendas</u>	<u>Aplicación obligatoria para periodo anuales iniciados a partir del:</u>
Enmiendas a NIIF 9 y NIF 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

(4) Administración de Riesgos Financieros

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



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 del Banco 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 el Banco.

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 el Banco 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 del Banco son:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgos del Banco, 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 del Banco.
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 el Banco, 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 el Banco se haya salido de los límites establecidos.



Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

7. Velar que la Gerencia del Banco promueva la cultura de administración de riesgos.
8. Desarrollar y mantener las clasificaciones de riesgo del Banco 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 el Banco adopta la inclusión de un "scoring" de comportamiento, las calificaciones serán basadas en los niveles de mora.

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

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

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

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

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. 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 el Banco.

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	822,506,121	1,232,569	338,767	824,077,457
A2 – Hasta 60 días	41,988,262	31,246	135,331	42,154,839
B1 – Hasta 90 días	26,793,827	1,168,288	390,288	28,352,403
B2 – Hasta 120 días	0	5,722,035	595,151	6,317,186
C1 – Hasta 150 días	0	2,591,943	642,117	3,234,060
C2 – Hasta 180 días	0	1,874,692	771,481	2,646,173
D – Mayor a 181 días	0	0	26,322,760	26,322,760
Sub total	891,288,210	12,620,773	29,195,895	933,104,878
Intereses por cobrar	7,637,481	242,988	1,917,453	9,797,922
Valor razonable cartera adquirida	1,717,305	0	0	1,717,305
Monto bruto	900,642,996	12,863,761	31,113,348	944,620,105
Reserva por deterioro (PCE)	(1,172,221)	(599,230)	(2,028,989)	(3,800,440)
Total de préstamos a CA	899,470,775	12,264,531	29,084,359	940,819,665
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	32,338,932	0	0	32,338,932
Intereses por cobrar	0	0	0	0
Monto bruto	32,338,932	0	0	32,338,932
Reserva por deterioro (PCE)	(316,978)	0	0	(316,978)
Total en inversiones a CA	32,021,956	0	0	32,021,956
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	82,230,044	2,619,057	0	84,849,101
Intereses por cobrar	3,152,845	0	0	3,152,845
Total en inversiones a VRCOUI	85,382,889	2,619,057	0	88,001,946
Reserva por deterioro (PCE)	(349,417)	(109,225)	0	(458,642)
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	30,308,241	0	0	30,308,241

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. 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 ("Etapas 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ("Etapas 2")	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ("Etapas 3")	Total
Préstamos a CA:				
A1 – Hasta 30 días	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	27,870,784	0	0	28,870,784

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco 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".

(Panamá, República de Panamá)

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2025			
	("Etapa 1")	("Etapa 2")	("Etapa 3")	Total
<u>Préstamos personales</u>				
Corrientes	36,842,888	207,381	24,137	37,074,406
Morosos < 30	4,977,025	41,978	12,477	5,031,480
Morosos > 30 y < 60 días	2,058,509	8,020	54,991	2,121,520
Morosos > 60 y < 90 días	0	1,168,289	115,022	1,283,311
Morosos > 90 días	0	0	2,774,085	2,774,085
<u>Préstamos hipotecarios</u>				
<u>residenciales</u>				
Corrientes	693,849,877	815,035	243,076	694,907,988
Morosos < 30 días	86,836,332	168,175	59,076	87,063,583
Morosos > 30 y < 90 días	66,723,580	23,226	355,606	67,102,412
Morosos > 90 y < 180 días	0	10,188,669	501,032	10,689,701
Morosos > 180 días	0	0	25,056,392	25,056,392
Totales	891,288,211	12,620,773	29,195,894	933,104,878

32

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 VRCR, la cual es monitoreada según la calificación de riesgo internacional del emisor proporcionada por las agencias Standard & Poor's, Moody's, y/o Fitch Ratings Inc., y en su ausencia por calificaciones internas del Banco.

<u>Inversiones en valores a VRCR:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Bonos de gobiernos:</u>		
BBB+ hasta BBB-	3,229,816	2,339,017
	<u>3,229,816</u>	<u>2,339,017</u>
<u>Títulos respaldados con hipotecas</u> <u>("mortgage-backed securities"):</u>		
Normal o riesgo bajo	6,642,503	6,636,081
	<u>6,642,503</u>	<u>6,636,081</u>
<u>Intereses residuales:</u>		
Normal o riesgo bajo	9,628,385	18,286,688
	<u>9,628,385</u>	<u>18,286,688</u>
<u>Participaciones en fondos mutuos:</u>		
Normal o riesgo bajo	209,969	508,038
	<u>209,969</u>	<u>508,038</u>
Intereses por cobrar	732,594	653,271
Total de inversiones en valores a VRCR	<u><u>19,710,673</u></u>	<u><u>28,423,095</u></u>

Depósitos colocados en bancos

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco mantiene depósitos colocados en bancos por B/.48,312,435 (2024: B/.83,158,898), los cuales en su mayoría cuentan con una calificación de riesgo internacional por lo menos de BBB-.

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco 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

El Banco 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>Tipo de exposición crediticia:</u>	<u>% de cobertura de garantías</u>		<u>Tipo de garantía</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Préstamos	94%	94%	Propiedades residenciales
Inversiones en valores	73%	63%	Cartera hipotecaria de préstamos

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. 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>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Relación de "LTV"</u>		
0-20%	2,616,002	2,117,032
20-40%	26,088,677	20,209,057
40-60%	124,226,911	94,512,994
60-80%	404,541,367	363,254,407
80-100%	<u>321,710,266</u>	<u>303,271,400</u>
Total	<u>879,183,223</u>	<u>783,364,890</u>
<i>Préstamos con deterioro</i>		
0-20%	45,122	23,063
20-40%	219,143	172,279
40-60%	841,921	787,075
60-80%	3,509,400	3,152,651
80-100%	<u>20,221,438</u>	<u>17,850,387</u>
Total	<u>24,837,024</u>	<u>21,985,455</u>

Activos recibidos mediante la adjudicación de garantía

A continuación, se presentan los activos no financieros que el Banco 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>641,508</u>	<u>1,122,775</u>
Total	<u>641,508</u>	<u>1,122,775</u>

La política del Banco 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 del Banco utilizar las garantías adjudicadas para el uso propio en sus operaciones.

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas (PCE)

Las políticas contables establecidas por el Banco 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

El Banco 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, el Banco 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, el Banco 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, el Banco 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").

El Banco 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, el Banco 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
- C2 - Rango de atraso de 151 a 180 días
- D - Rango de atraso mayor a 180 días

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El incremento en las provisiones NIIF son producto principalmente de la recalibración que se aprobó en el Comité de Riesgo y que empezamos a usar al cierre de noviembre. El cambio principal fue el aumento en la variable LGD para la cartera con garantía de Panamá y la liberación de la provisión post-modelo por valor de B/.268,557.

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 del Banco, 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.

El Banco 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, el Banco 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 del Banco 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 el Banco, 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, el Banco 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 en el Banco, 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.

El Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Para el cálculo de las PI a través de la plataforma de Bloomberg, el Banco 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, el Banco 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 el Banco y al efecto que pueda causar comprar a prima o a descuento. En cuanto a la metodología de amortizaciones, el Banco 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 el Banco sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos. Incluso los préstamos personales sin garantía que otorga el Banco se mantienen por debajo de las curvas de mora del mercado. Se estima que ese comportamiento obedece a que el Banco 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 el Banco.

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, el Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Bajo este enfoque estadístico, inicialmente se elaboraron matrices intermedias mensuales para cada segmento y país para los períodos del 2020 al 2024, contentivas de los valores mensuales de desplazamiento ("roll-rates") de morosidad de los créditos otorgados por el Banco según sus rangos de atraso. Subsecuentemente, el Banco 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.

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, el Banco 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

El Banco 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. El Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Como tope, el Banco 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.

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, el Banco 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.

El Banco 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

El Banco considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito al Banco en su totalidad, sin que el Banco recurra a acciones tales como la realización de las garantías (en caso de que mantenga); o

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

- 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.

Al evaluar si un deudor está en incumplimiento, el Banco considera indicadores que son:

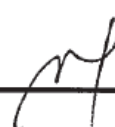
- Cualitativos (por ejemplo, incumplimiento de cláusulas contractuales);
- Cuantitativos (por ejemplo, estatus de morosidad y no pago sobre otra obligación del mismo emisor o prestatario); y
- Basado en datos desarrollados internamente u obtenidos de fuentes externas.

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 el Banco para propósitos del capital regulatorio.

Incorporación de información prospectiva

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

En la región centroamericana y especialmente en los países en donde opera el Banco, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es 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, el Banco determinó como apropiado utilizar aquellos que cumplen con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que están disponibles regularmente; b) que son accesibles al público de una forma relativamente sencilla; y c) que son razonablemente confiables.



Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

Para el 2024, la metodología empleada en el Banco para identificar las variables de "forward-looking" que participan del proceso de determinación de las PCE, se basó en el cálculo del "Coeficiente de Correlación Múltiple". A través de este proceso se definieron las variables más significativas del universo con que se disponía, a través de los siguientes tres pasos:

- i. Se calcularon los coeficientes de "Correlación Múltiple y de Explicación" entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida del Banco (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si éstas 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 del Banco con la del Sistema Financiero de cada país, a razón de confirmar el sentido de las asociaciones.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y con base en series históricas correspondientes a periodos anuales entre 2020 y 2024, el Banco determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de "forward-looking" como parte del modelo de PCE por país y segmento, para el mes de noviembre, diciembre de 2024 y el año 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 siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por el Banco en el proceso de estimación de las PCE al 30 de septiembre de 2025:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas			Incorporación de Información Prospectiva ("IP") en las PCE al 30 de septiembre 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%	6%	Único	Incremento	> 5% < 9%	2.06%	B/.21.110
Panamá sin Garantía	Desempleo en Panamá	7.4%	6%	6%	Único	Incremento	> 5% < 9%	6.80%	B/.124.197
El Salvador con Garantía	Desempleo en El Salvador	3.7%	4%	4%	Único	Incremento	> 5% < 7%	4.21%	B/.10.125
El Salvador sin Garantía	Desempleo en El Salvador	3.7%	4%	4%	Único	Incremento	> 5% < 7%	1.44%	B/.1.398
Colombia con Garantía	Inflación del año anterior	10.48%	11%	11%	Único	Incremento	> 10% < 15%	3.26%	B/.4.218
Colombia sin Garantía	Inflación del año anterior	10.48%	11%	11%	Único	Incremento	> 10% < 15%	2.61%	B/.7.530

*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).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 su 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, migre a otra en un horizonte de tiempo también determinado.

El Banco 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.

Las siguientes son definiciones pertinentes al cálculo de las PDI estimadas por el Banco:

- 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 el Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

- 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. El Banco 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.

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

El Banco 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, el Banco 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.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

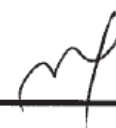
Reserva de PCE

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).

	2025 PCE durante los próximos 12 meses ("Etapas 1")	2024 PCE durante los próximos 12 meses ("Etapas 1")
<u>Inversiones en valores a CA:</u>		
Saldo al inicio del año	5,969	2,804
Remediación neta de la reserva para pérdidas	<u>311,009</u>	<u>3,165</u>
Saldo al final del año	<u>316,978</u>	<u>5,969</u>

	2025	
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapas 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ("Etapas 2")
<u>Inversiones a VRCOUI:</u>		Total
Saldo al inicio del año	315,447	423,432
Remediación neta de la reserva para pérdidas	<u>33,970</u>	<u>1,240</u>
Saldo al final del año	<u>349,117</u>	<u>424,672</u>

	2024	
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapas 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ("Etapas 2")
<u>Inversiones a VRCOUI:</u>		Total
Saldo al inicio del año	308,561	382,265
Remediación neta de la reserva para pérdidas	<u>6,886</u>	<u>34,281</u>
Saldo al final del año	<u>315,447</u>	<u>416,546</u>



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2025			
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapa 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ("Etapa 2")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ("Etapa 3")	Total
Préstamos por cobrar a CA:				
Saldo al inicio del año	847,055	495,282	1,745,322	3,087,659
Transferencia a Etapa 1	1,099,305	(766,925)	(332,380)	0
Transferencia a Etapa 2	(460,873)	687,845	(226,972)	0
Transferencia a Etapa 3	(20,164)	(957,199)	977,363	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(463,041)	708,420	934,817	1,180,196
Originación de nuevos activos financieros	119,335	444,747	82,908	646,990
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(41,307)	(12,940)	(156,435)	(210,682)
Castigos	0	0	(995,633)	(995,633)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de moneda	91,910	0	0	91,910
Saldo al final del año	1,172,220	599,230	2,028,990	3,800,440

	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
Remedición 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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

	2025			Total
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores a VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	
Remediación neta de la reserva para pérdida	311,009	35,210	1,180,196	1,526,415
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	0	646,990	646,990
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	0	(210,682)	(210,682)
Total	311,009	35,210	1,616,504	1,962,723

	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 el Banco 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 el Banco 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 30 de septiembre de 2025 fue de B/.995,633 (2024: B/.1,465,645) y estos aún están sujetos a actividades de gestión de cobro.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación***Concentración del riesgo de crédito*

El Banco 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:

	Préstamos a CA		Inversiones en valores		Cartas promesas de pago	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Saldo en libros	940,819,665	837,403,527	140,467,168	122,018,521	30,308,241	28,835,214
Concentración por sector:						
Banca hipotecaria	886,898,010	790,020,306	49,991,047	66,069,247	30,308,241	28,835,214
Banca personas	53,772,005	47,335,297	0	0	0	0
Arrendamiento Financiero	149,650	47,924	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	90,476,121	55,949,274	0	0
	<u>940,819,665</u>	<u>837,403,527</u>	<u>140,467,168</u>	<u>122,018,521</u>	<u>30,308,241</u>	<u>28,835,214</u>
Concentración geográfica:						
Panamá	697,561,864	621,304,391	104,632,387	88,575,183	30,308,241	28,835,214
El Salvador	123,697,164	128,593,869	0	0	0	0
Colombia	119,560,637	87,505,267	6,616,819	5,605,086	0	0
Estados Unidos de América	0	0	29,217,962	27,838,252	0	0
	<u>940,819,637</u>	<u>837,403,527</u>	<u>140,467,168</u>	<u>122,018,521</u>	<u>30,308,241</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

El Banco 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La gestión del riesgo de liquidez es una función del Comité de Activos y Pasivos, el cual debe asegurar la capacidad del Banco para responder ante retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

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 el Banco 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., 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	75.33%	44.90%
Promedio del año	55.83%	50.54%
Máximo del año	75.33%	66.02%
Mínimo del año	38.94%	42.58%



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años
2025						
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	5,507,417	(5,507,417)	(5,507,417)	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	577,444,057	(598,448,198)	(551,322,894)	(47,125,305)	0	0
Valores comerciales negociables	120,330,641	(122,899,184)	(122,899,184)	0	0	0
Notas comerciales negociables	16,756,411	(17,207,619)	(14,080,688)	(3,126,931)	0	0
Bonos ordinarios	0	0	0	0	0	0
Certificados de inversión	0	0	0	0	0	0
Obligaciones negociables	29,858,878	(30,595,313)	(30,595,313)	0	0	0
Financiamientos recibidos	308,880,333	(316,378,600)	(171,360,158)	(129,669,495)	(15,348,947)	0
Pasivos por arrendamiento	1,173,260	(3,862,887)	(636,402)	(2,160,896)	(1,065,589)	0
Total de pasivos financieros	1,059,950,997	(1,094,899,218)	(896,402,056)	(182,082,626)	(16,414,536)	0
Activos financieros:						
Efectivo	224,458	224,458	224,458	0	0	0
Depósitos en bancos	48,312,435	48,312,435	48,312,435	0	0	0
Inversiones en valores, neto	136,898,706	102,394,123	3,713,858	14,401,593	23,906,808	60,371,864
Préstamos a CA	934,822,183	1,474,119,057	76,947,485	303,143,052	353,473,134	740,555,386
Total de activos financieros	1,120,257,782	1,625,050,073	129,198,236	317,544,645	377,379,942	800,927,250
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	0	(30,308,241)	(30,308,241)	0	0	0
2024						
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	4,125,207	(4,125,207)	(4,125,207)	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	988,787,001	(1,056,074,234)	(730,908,342)	(308,264,926)	(16,900,966)	0
Activos financieros:						
Efectivo	257,746	257,746	257,746	0	0	0
Depósitos en bancos	83,157,270	83,157,270	83,157,270	0	0	0
Inversiones en valores neto	118,809,125	120,137,580	4,295,485	23,906,808	23,906,808	68,028,479
Préstamos a CA	830,700,187	1,310,421,905	67,164,491	264,744,265	307,376,566	671,136,583
Total de activos financieros	1,032,924,328	1,513,974,501	154,874,992	288,651,073	331,283,374	739,165,062
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	0	(28,835,214)	(28,835,214)	0	0	0

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 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>932,764,936</u>	<u>823,643,754</u>
Inversiones en valores	<u>133,668,890</u>	<u>116,470,108</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Depósitos a plazo	<u>58,653,147</u>	<u>67,360,477</u>
Notas comerciales negociables	<u>0</u>	<u>16,384,000</u>
Financiamientos recibidos	<u>140,333,334</u>	<u>10,000,000</u>
Pasivos por arrendamiento	<u>1,173,260</u>	<u>1,370,387</u>

El Banco 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 del Banco 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:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

<u>2025</u>	<u>Restringidos como Colateral</u>	<u>No Restringidos Disponibles para Colateral</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	48,536,893	48,536,893
Inversiones en valores, neto	0	140,467,168	140,467,168
Préstamos a CA	<u>224,580,000</u>	<u>716,239,665</u>	<u>940,819,665</u>
	<u>224,580,000</u>	<u>905,243,726</u>	<u>1,129,823,726</u>

<u>2024</u>	<u>Restringidos como Colateral</u>	<u>No Restringidos Disponibles para Colateral</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	83,416,644	83,416,644
Inversiones en valores, neto	0	122,018,521	122,018,521
Préstamos a CA	<u>235,332,096</u>	<u>598,862,035</u>	<u>834,194,131</u>
	<u>235,332,096</u>	<u>804,297,200</u>	<u>1,039,629,296</u>

(c) *Riesgo de mercado*

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero del Banco 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 el Banco esté sujeto 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.

Administración del riesgo de mercado

La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, el Banco 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco 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 y El Salvador.

La exposición de moneda en una inversión neta surge por subsidiarias que tienen una moneda funcional diferente a la del Banco. 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 del Banco (margen financiero y valor de mercado del patrimonio), por posibles pérdidas derivadas de movimientos adversos en las tasas de interés.

El Banco 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 tabla que aparece a continuación resume la exposición del Banco a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos del Banco 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)	37,372,675	0	0	0	37,372,675
Inversiones en valores a VRCR	3,439,785	0	0	17,003,482	20,443,267
Inversiones en valores a CA	562,751	31,776,181	0	0	32,338,932
Inversiones en valores a VRCOUI	19,008,730	25,122,603	29,060,100	14,810,513	88,001,946
Préstamos a CA	940,819,665	0	0	0	940,819,665
Total de activos	1,001,203,606	56,898,784	29,060,100	31,813,995	1,118,976,485
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	5,507,417	0	0	0	5,507,417
Depósitos a plazo	514,838,721	62,605,336	0	0	577,444,057
Financiamientos recibidos	168,546,999	115,333,334	25,000,000	0	308,880,333
Títulos de deuda emitidos (2)	147,211,930	19,734,000	0	0	166,945,930
Total de pasivos	836,105,067	197,672,670	25,000,000	0	1,058,777,737
Sensibilidad neta de tasa de interés	165,098,539	(140,773,886)	4,060,100	31,813,995	60,198,748

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

<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)	76,961,565	0	0	0	76,961,565
Inversiones en valores a VRGR	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 VRCOI	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>943,446,524</u>	<u>24,458,778</u>	<u>27,743,650</u>	<u>40,740,630</u>	<u>1,036,389,582</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	4,125,207	0	0	0	4,125,207
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>738,918,021</u>	<u>223,211,231</u>	<u>25,000,000</u>	<u>0</u>	<u>987,129,252</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>204,528,503</u>	<u>(198,752,453)</u>	<u>2,743,650</u>	<u>40,740,630</u>	<u>49,260,330</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.

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 30 de septiembre	1,663,512	(1,663,512)	3,327,023	(3,327,023)
Promedio del año	1,609,899	(1,609,899)	3,219,799	(3,219,799)
Máximo del año	1,663,512	(1,663,512)	3,327,023	(3,327,023)
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 30 de septiembre	(1,258,431)	1,257,738	(2,516,516)	2,515,822
Promedio del año	(1,336,322)	1,336,322	(2,672,518)	2,672,518
Máximo del año	(1,622,733)	1,622,733	(3,245,467)	3,245,467
Mínimo del año	(1,258,431)	1,257,738	(2,516,516)	2,515,822
<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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La administración del Banco, 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.

El Banco está expuesto al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados al VRCOUI o como valores a VRCCR. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, el Banco diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

(d) Riesgo operacional

Banco La Hipotecaria, 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 del Banco 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 del Banco, productos y/o servicios, mejoras significativas a los procesos.
- Entrenamiento periódico con las diferentes áreas del banco.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Etapa 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

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

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

El Banco está sujeto a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera del estado consolidado de situación financiera que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Basados en los Acuerdos No.001-2015 y sus modificaciones y No.003-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 30 de septiembre de 2025, el Banco 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	870,849	793,952
Utilidades no distribuidas	44,428,067	43,862,620
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores y reserva de PCE para inversiones a VRCOUI	817,688	(1,040,205)
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(10,574,205)	(12,713,784)
Acciones en tesorería	(727,000)	(727,000)
Menos: impuesto diferido	(860,645)	(666,364)
Total de Capital Primario Ordinario	<u>77,138,965</u>	<u>72,155,941</u>
Provisión Dinámica	<u>8,255,339</u>	<u>8,025,677</u>
Total Fondos de Capital Regulatorio	<u>85,394,304</u>	<u>80,181,618</u>
Total de activos ponderados por riesgo	<u>658,757,112</u>	<u>638,798,388</u>

Indicadores:	Mínimo requerido		
Índice de Adecuación de Capital	<u>9.25%</u>	<u>12.96%</u>	<u>12.55%</u>
Índice de Capital Primario Ordinario	<u>5.75%</u>	<u>11.71%</u>	<u>11.30%</u>
Índice de Capital Primario	<u>7.25%</u>	<u>11.71%</u>	<u>11.30%</u>
Coefficiente de Apalancamiento	<u>3.00%</u>	<u>6.70%</u>	<u>6.71%</u>

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

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

La administración del Banco 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 del Banco 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 del Banco se encuentra incluida en las siguientes notas:



BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(a) *Clasificación de los activos financieros*

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros el Banco 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*

El Banco 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, el Banco 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*

El Banco está sujeto 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 (s) y Nota 24.

(d) *Entidades estructuradas no consolidadas*

La administración del Banco 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 el Banco. 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.

La información acerca de los supuestos e incertidumbre en las estimaciones contables significativas del Banco 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 del Banco 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 del Banco 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. 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:

	Directores y personal gerencial clave		Compañías relacionadas	
	2025	2024	2025	2024
Activos:				
Depósitos a la vista	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>301,128</u>	<u>1,093,894</u>
Cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,836,208</u>	<u>0</u>
Pasivos:				
Depósitos de ahorro	<u>322,485</u>	<u>126,739</u>	<u>2,757,961</u>	<u>2,559,330</u>
Depósitos a plazo	<u>2,786,837</u>	<u>2,219,238</u>	<u>15,906,032</u>	<u>44,478,792</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>12,351</u>	<u>26,242</u>	<u>32,338</u>	<u>616,317</u>
Otros ingresos (gastos):				
Gastos por intereses sobre depósitos	<u>69,665</u>	<u>93,809</u>	<u>568,989</u>	<u>2,542,680</u>
Ingreso por administración	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>495,000</u>	<u>495,000</u>
Salarios y otros gastos del personal	<u>471,878</u>	<u>573,503</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Transacciones con directores y personal gerencial clave

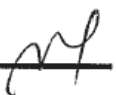
El Banco ha pagado dietas por B/.36,800 (2024: B/.41,550) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

Los salarios y otros beneficios de corto plazo del personal general clave ascienden a B/.670,196 (2024: B/.573,503), e incluyen beneficios a corto plazo como lo son salarios, bonificaciones y seguro de vida, principalmente.

(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:

	2025	2024
Efectivo y efectos de caja	224,458	257,746
Depósitos a la vista	31,074,903	38,062,027
Depósitos de ahorro	12,237,532	18,096,871
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>48,536,893</u>	<u>83,416,644</u>



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones en valores medidas a VRCCR	20,443,267	28,423,095
Inversiones en valores medidas a CA	32,021,955	733,784
Inversiones en valores medidas a VRCOUI	88,001,946	92,861,642
Total de inversiones en valores, neto	<u>140,467,168</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>
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecas ("mortgage-backed securities"):			
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	773,246	811,034
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	910,988	914,531
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,229,218	1,261,999
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	828,022	823,219
Bono del XVI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-52	2,901,029	2,825,298
		<u>6,642,503</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	3,066,432	2,850,404
Interés residual en XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	2,989,579	2,772,521
Interés residual en XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,665,792	1,282,404
Interés residual en XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	1,381,621	1,272,942
Interés residual en XVI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-52	524,961	474,959
		<u>9,628,385</u>	<u>18,286,688</u>
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		<u>16,270,888</u>	<u>24,922,769</u>
Bonos de gobiernos:			
Títulos de desarrollo agropecuario de la República de Colombia	Jul-25	3,229,816	2,339,017
Total bonos de gobiernos		<u>3,229,816</u>	<u>2,339,017</u>
Otros instrumentos de patrimonio:			
Participaciones en fondos mutuos	N/A	209,969	508,038
Total de otros instrumentos de patrimonio		<u>209,969</u>	<u>508,038</u>
Intereses por cobrar		732,594	653,271
Total inversiones en valores medidas a VRCCR		<u>20,443,267</u>	<u>28,423,095</u>

Los intereses residuales en los fideicomisos de titularización fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá el Banco de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de estos valores será de 30 años para el Décimo Segundo, Décimo Tercer, Décimo Cuarto, Décimo Quinto y Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2042, 2045, 2046, 2047 y 2052, respectivamente). Véase la Nota 26.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

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>
Bonos de gobiernos:				
Títulos solidarios de la República de Colombia	2.48%	13-Jul-26	562,751	511,684
Bonos de la República de Panamá	8.88%	31-Dic-27	31,776,181	223,215
Total bonos de gobierno			32,338,932	734,899
Menos: reserva para deterioro (PCE)			(316,977)	(5,969)
Más: Intereses por cobrar			0	4,854
Total de inversiones en valores medidas a CA			32,021,955	733,784

Los bonos de la República de Panamá que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a CA del Banco, 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 del Banco.

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	6,838,642	7,112,833
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	1,740,382	2,096,755
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	5,168,853	5,364,833
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	4,748,433	5,145,762
Bono del XVI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-52	12,170,088	11,750,248
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		30,666,398	38,330,043
Bonos de gobiernos:			
Bonos del Tesoro de Colombia	Ago-26	2,619,057	2,250,173
Bonos del Tesoro de Panamá	Dic-28	22,503,546	21,980,536
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América	Ago-27	29,060,100	27,743,650
Total de bonos de gobiernos		54,182,703	51,974,359
Intereses por cobrar		3,152,845	2,557,240
Total inversiones en valores medidas a VRCOUI		88,001,946	92,861,642

Al 30 de septiembre de 2025, la reserva para PCE de los instrumentos de deuda clasificados como medidos a VRCOUI, presenta un saldo de B/.458,642 (2024: B/.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).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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>
Sector local:		
Personales	42,777,569	36,350,004
Arrendamiento financiero	149,650	47,924
Hipotecarios residenciales	<u>651,260,363</u>	<u>580,753,862</u>
Total sector local	<u>694,187,582</u>	<u>617,151,790</u>
Sector extranjero:		
Personales	10,994,436	10,937,369
Hipotecarios residenciales	<u>229,640,165</u>	<u>202,611,028</u>
Total sector externo	<u>240,634,601</u>	<u>213,548,397</u>
Intereses por cobrar	<u>9,797,922</u>	<u>9,790,999</u>
Monto bruto	<u>944,620,105</u>	<u>840,491,186</u>
Reserva por deterioro (PCE)	<u>(3,800,440)</u>	<u>(3,087,659)</u>
Total préstamos a CA	<u>940,819,665</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 Banco 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 B/. 29,082,033 (2024: 14,813,702). La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de esta compra fue de B/. 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 B/. 1,717,305 (2024: 0).

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. 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>
<u>Costo:</u>					
Al inicio del año	604,168	2,779,622	358,506	2,036,710	5,779,006
Compras	4,579	193,016	0	36,847	234,442
Ventas y descartes	(4,095)	(81,664)	(204,267)	(60,302)	(350,328)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	61	1,232	0	(3,595)	(2,302)
Al final del año	604,713	2,892,206	154,239	2,009,660	5,660,818
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Al inicio del año	490,091	2,291,471	340,504	1,420,661	4,542,727
Gasto del año	15,388	134,950	4,452	122,005	276,795
Ventas y descartes	(3,416)	(79,178)	(204,267)	(60,302)	(347,163)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	7,778	56,977	0	15,024	79,779
Al final del año	509,841	2,404,220	140,689	1,497,388	4,552,138
Saldos netos	94,872	487,986	13,550	512,272	1,108,680

<u>2024</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>					
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	0	(488)	0	(0)	(488)
Al final del año	604,178	2,779,612	358,506	2,036,710	5,779,006
<u>Depreciación acumulada:</u>					
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	(7,853)	(58,415)	0	(13,543)	(79,811)
Al final del año	490,091	2,291,471	340,504	1,420,661	4,542,727
Saldos netos	114,087	488,141	18,002	616,049	1,236,279

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. 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>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Clientes	3,645,450	3,622,722
Empleados	11,182	10,948
Seguros	98,756	98,756
Fideicomisos	1,854,810	1,854,810
Varios	556,150	573,247
Total	<u>6,166,348</u>	<u>6,160,483</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	989,066	913,677
Gastos pagados por anticipado	1,612,546	1,150,249
Adelanto en compra de activos	69,621	7,970
Activos en proceso de adjudicación	3,991,528	2,630,981
Bienes adjudicados	641,508	1,122,775
Otros	821,649	328,695
Total	<u>8,175,314</u>	<u>6,235,673</u>

(13) Valores Comerciales Negociables (VCN's)

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



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

		<u>2025</u>	
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CFP	6.0000%	octubre-25	1,350,000
Serie CFK	5.8750%	octubre-25	927,000
Serie CC	5.8750%	octubre-25	9,458,000
Serie BFJ	6.0000%	octubre-25	3,895,000
Serie DFD	5.8750%	noviembre-25	4,196,000
Serie CFM	6.0000%	noviembre-25	5,000,000
Serie BFE	5.8750%	diciembre-25	1,879,000
Serie ABV	6.0000%	diciembre-25	4,965,000
Serie BFF	5.8750%	diciembre-25	1,889,000
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	1,095,000
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 BFH	6.1250%	marzo-26	2,987,000
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 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 CG	6.1250%	junio-26	4,624,000
Serie ABZ	6.1250%	junio-26	2,695,000
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	780,000
Serie CFR	5.8750%	agosto-26	3,000,000
Serie CFS	5.8750%	agosto-26	2,149,000
Serie BFP	5.8750%	septiembre-26	1,229,000
Serie DFK	5.8750%	septiembre-26	1,946,000
Total nominal de VCN's			119,576,000
Más: intereses por pagar			947,767
Menos: costos de emisión diferidos			(193,126)
Total VCN's a CA			<u>120,330,641</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. 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>2024</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				123,947,906

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los VCN's.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Notas Comerciales Negociables (NCN's)

El Banco tiene autorización, por la Superintendencia del Mercado de Valores, para tres programas de NCN's (2024: tres) por la suma total de B/.200,000,000 (2024: B/.200,000,000).

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>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	390,000	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			16,734,000	33,218,000
Más: intereses por pagar			27,540	64,908
Menos: costos de emisión diferidos			(5,129)	(7,114)
Total, NCN's a CA			16,756,411	33,275,794

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a las NCN's.

(15) Bonos Ordinarios

La Superintendencia Financiera de Colombia autorizó a la subsidiaria del Banco en Colombia la inscripción de Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública.

Al 30 de septiembre de 2025, a través de esta subsidiaria, el Banco tiene emisiones de bonos ordinarios a mediano plazo por B/.0 (2024: B/.1,775,009) con tasas de interés de 6.29% (2024: 6.29%) y con vencimiento al 23 de junio de 2025.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de B/.0 (2024: B/.2,218,761).

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los bonos ordinarios.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Certificados de Inversión

El Banco 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 30 de septiembre 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			<u>10,467,506</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(17) Obligaciones Negociables**

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo, (2024: dos) de hasta B/.35,000,000 (2024: B/.35,000,000) en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Estos programas no cuentan con una garantía específica.

		2025	
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 32	7.000%	octubre-25	2,000,000
Tramo 34	7.000%	octubre-25	2,000,000
Tramo 42	6.125%	octubre-25	1,500,000
Tramo 43	6.125%	octubre-25	500,000
Tramo 44	6.125%	noviembre-25	1,500,000
Tramo 45	6.125%	noviembre-25	1,000,000
Tramo 46	6.000%	diciembre-25	500,000
Tramo 41	6.500%	diciembre-25	1,375,000
Tramo 47	5.750%	diciembre-25	300,000
Tramo 33	7.125%	abril-26	1,000,000
Tramo 37	6.500%	abril-26	2,000,000
Tramo 38	6.500%	mayo-26	2,000,000
Tramo 39	6.500%	junio-26	4,000,000
Tramo 35	7.125%	junio-26	2,000,000
Tramo 36	7.125%	junio-26	5,000,000
Tramo 40	6.500%	junio-26	<u>3,000,000</u>
Total nominal de obligaciones negociables			29,675,000
Más: intereses por pagar			212,552
Menos costo de emisión			<u>(28,674)</u>
Total obligaciones negociables a CA			<u>29,858,878</u>

		2024	
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
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	<u>4,000,000</u>
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 30 de septiembre de 2025, el Banco no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a las obligaciones negociables.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(18) Financiamientos Recibidos**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.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 B/.15,000,000, 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	15,000,000	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.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 B/.9,800,000, con vencimiento el año 2025, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	9,800,000	1,800,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.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 B/.45,000,000, 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	45,000,000	45,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2026, renovable a opción de las partes y tasa de interés SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	10,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.8,000,000, con vencimiento el año 2026, 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 B/.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>25,000,000</u>	<u>25,000,000</u>
Sub-total que pasa	<u>157,800,000</u>	<u>134,244,445</u>



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Financiamientos Recibidos, continuación

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sub-total que viene	<u>157,800,000</u>	<u>134,244,445</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.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 B/.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 2025 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 \$40,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés SOFR más un margen.	30,000,000	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	5,000,000	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	1,005,890	890,029
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente \$1,098,000 (COP 4.2 mil millones), y tasa de interés fija anual y vencimiento 2025	1,281,628	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 \$1,910,000 (COP 8 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>305,420,851</u>	<u>302,957,696</u>
Más: intereses por pagar	4,181,893	2,555,564
Menos: costos de emisión diferidos	<u>(722,411)</u>	<u>(1,107,455)</u>
Total, de financiamientos recibidos a CA	<u>308,880,333</u>	<u>304,405,805</u>

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los financiamientos recibidos.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(19) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Acreedores varios	3,071,420	2,539,158
Cheques de gerencia	1,728,400	1,508,471
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,253,419	1,180,539
Pagos recibidos por adelanto de clientes	2,443,101	2,590,830
Otros	<u>56,640</u>	<u>1,248,992</u>
Total	<u>8,552,980</u>	<u>9,067,990</u>

(20) Capital y Reservas

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Acciones autorizadas con valor nominal de B/.1,000	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Acciones emitidas	15,000	15,000
Acciones en tesorería	<u>(727)</u>	<u>(727)</u>
Acciones en circulación	<u>14,273</u>	<u>14,273</u>
Valor en libros de las acciones al final del año	<u>14,273,000</u>	<u>14,273,000</u>

Al 30 de septiembre de 2025 el banco 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 del Banco se presenta en la Nota 23.

Reservas

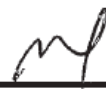
Naturaleza y propósitos de las reservas:

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.



Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Capital y Reservas, continuación

Reserva por conversión de moneda extranjera

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

Es la provisión que debe constituirse de acuerdo con el Acuerdo No.003-2009 donde se establece una tabla de reservas sobre la base de 5 años contados a partir de la inscripción del Registro Público. Esta reserva corresponde a una partida patrimonial, y se asigna de las utilidades retenidas. Ver la Nota 33.

(21) 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	1,024,708	1,253,120
Cobranza por manejo	2,322,039	2,188,869
Administración de seguros	604,789	581,202
Otros	<u>1,554,195</u>	<u>1,758,217</u>
	<u>5,505,731</u>	<u>5,781,408</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
Seguros	102,898	106,016
Venta de bienes adjudicados	180,734	442,649
Recompra de Fideicomiso	3,037,015	0
Otros ingresos	<u>4,082,863</u>	<u>4,357,862</u>
	<u>7,403,510</u>	<u>4,906,527</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(22) 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	3,577,721	3,238,908
Gastos de representación	638,293	595,372
Bonificaciones	27,900	180,220
Cuotas patronales	477,092	442,832
Prestaciones laborales	229,242	195,606
Viajes, viáticos y combustible	114,406	119,209
Seguros del personal	103,230	122,982
Capacitaciones y desarrollo de personal	52,570	115,381
Otros	420,931	287,419
Total	<u>5,641,385</u>	<u>5,297,929</u>
<u>Otros gastos generales y administrativos:</u>		
Arrendamiento	45,944	54,636
Publicidad y propaganda	763,708	566,278
Mantenimiento de equipo	778,248	719,008
Útiles de oficina	32,479	29,546
Luz, agua y teléfonos	168,489	152,795
Cargos bancarios	245,470	270,251
Proveedores varios	367,027	343,928
Seguros	35,289	40,891
Gastos no deducibles	296,043	243,378
Gastos de activos reposesidos	190,817	601,275
Gasto de opción de acciones	0	87,103
Otros	588,225	513,123
Total	<u>3,511,739</u>	<u>3,622,211</u>

Plan de Opción de Compra de Acciones

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

Al 30 de septiembre de 2025, no hay opciones vigentes (2024: 46,660). Durante el 2025 se ejercieron 46,660 opciones (2024: 0). Los planes concedían a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones del Banco 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).



BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Banco, constituido 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 balboas (B/.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 subsidiarias del Banco deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo con la siguiente tarifa:

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

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Impuesto sobre la Renta, continuación

- 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	429,146	338,193
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(287,330)</u>	<u>(329,290)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>141,816</u>	<u>8,903</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	2,771,660	2,772,987
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>429,146</u>	<u>338,193</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>15.48%</u>	<u>12.20%</u>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Utilidad financiera antes de impuesto	2,771,659	2,772,987
Impuesto estimado utilizando la tasa doméstica	692,915	568,247
Efecto de las tasas de impuesto en jurisdicciones extranjeras	(1,314,406)	(318,435)
Efecto en el impuesto por:		
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(497,563)	(495,555)
Costos y gastos no deducibles	1,548,201	583,936
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	<u>(287,331)</u>	<u>(329,290)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>141,815</u>	<u>8,903</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(23) Impuesto sobre la Renta, continuación**

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

El impuesto sobre la renta diferido activo 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	3,040,581	859,351	2,887,180	689,675
Provisión para plan de incentivo por retiro voluntario	34,377	10,313	31,040	10,313
Arrastres de pérdidas operativas ⁽¹⁾	<u>2,119,309</u>	<u>860,644</u>	<u>1,119,794</u>	<u>666,363</u>
	<u>5,194,267</u>	<u>1,730,308</u>	<u>4,038,014</u>	<u>1,366,351</u>

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

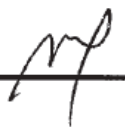
El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

<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	169,676	0	859,351
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	10,313	0	0	10,313
Arrastres de pérdidas operativas	<u>666,363</u>	<u>117,654</u>	<u>76,627</u>	<u>860,644</u>
Impuesto diferido activo	<u>1,366,351</u>	<u>287,330</u>	<u>76,627</u>	<u>1,730,308</u>

<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 del Banco considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber los impuestos diferidos activos.

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente B/. 423,792 (2024: B/.390,482) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que el Banco considera que aproximadamente B/. 8,475,831 (2024: B/.7,809,646) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.



Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Fideicomisos Bajo Administración

El Banco mantiene en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por B/.198,852,743 (2024: B/.236,684,268). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco. Para las participaciones en entidades no consolidadas, véase la Nota 26.

(25) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

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

Tipo de entidad estructurada	Naturaleza y propósito	Participación retenida por el Banco	Total de activos	
			2025	2024
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	Generar:	• Inversiones en los bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos • Intereses residuales	198.852.743	236.684.268
	• Fondos para las actividades de préstamos del Banco • Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos			
	Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.			

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

<u>Valor en libros del Banco</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>Inversiones en valores</u>	<u>Inversiones en valores</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	<u>46,937,286</u>	<u>63,252,812</u>
Total	<u>46,937,286</u>	<u>63,252,812</u>

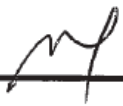
Durante el año 2025, el Banco no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructuradas no consolidadas.

(26) Transferencias de Activos Financieros

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

Titularizaciones de préstamos hipotecarios

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



Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Transferencias de Activos Financieros, continuación

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

Ventas a entidades estructuradas no consolidadas

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

Durante el 2025, el Banco ha reconocido como parte de los ingresos por intereses de inversiones en valores calculados bajo la tasa de interés efectiva, B/.1,932,364 (2024: B/.2,221,280) 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 VRCOI del Banco.

Adicionalmente, el Banco ha reconocido como parte de la ganancia neta en inversiones a VRCR, B/.1,299,952 (2024: ganancia B/.1,283,943) relacionados a los ingresos por intereses y la ganancia no realizada por valor razonable, de los bonos de préstamos hipotecarios e intereses residuales recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCR del Banco.

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

Durante el 2025, el Banco ha reconocido en el estado consolidado de resultados ingresos de comisiones por servicios de administración prestados por B/.1,024,708 (2024: B/.1,253,120).

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(26) Transferencias de Activos Financieros, continuación**

La siguiente tabla presenta detalle de los activos que representan la participación continua del Banco 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>37,308,901</u>	<u>37,308,901</u>	<u>0</u>
2024	<u>44,966,124</u>	<u>44,966,124</u>	<u>0</u>
Intereses residuales:			
2025	<u>9,628,385</u>	<u>9,628,385</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 del Banco en la forma de bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados y derechos de administración, es su valor en libros.

(27) Compromisos y Contingencias

En el curso normal de sus operaciones, el Banco mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 30 de septiembre de 2025, el Banco ha emitido cartas promesas de pago por B/.30,308,241 (2024: B/.28,835,214), de las cuales B/.2,857,165 (2024: B/.2,512,855) son irrevocables.

Al 30 de septiembre de 2025, existen dos procesos administrativos en contra de una subsidiaria del Banco por la Dirección General de Impuestos Internos. El proceso se encuentra en su etapa de valoración de argumentos y pruebas aportadas, y a la fecha de la emisión de estos estados financieros no se conoce su resultado ni su efecto.

(28) Arrendamientos

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco mantiene arrendamientos de bienes inmuebles para su sucursal bancaria, los cuales no cumplen con la definición de propiedades de inversión de la NIC 40. Los contratos de arrendamiento tienen períodos de vigencia entre 1, 5 y 10 años, y algunos incluyen una opción para renovar el contrato de arrendamiento por un período adicional de la misma duración después de la finalización del plazo del contrato.



Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Arrendamientos, continuación

Activos por derecho de uso

El valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bienes inmuebles:		
Saldo al inicio del año	776,987	1,143,023
Compras	67,168	69,494
Depreciación del año	(300,055)	(401,578)
Ventas y descartes	(1,091)	(659)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	<u>23,230</u>	<u>(33,294)</u>
Saldo al final del año	<u>566,238</u>	<u>776,986</u>

Pasivos por arrendamientos

Al 30 de septiembre de 2025, los pasivos por arrendamientos del Banco ascienden a B/.1,173,260 (2024: B/.1,370,387). El análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamientos se presenta en la Nota 4 (b).

Montos reconocidos en el estado consolidado de resultados

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco ha reconocido gastos por intereses sobre sus pasivos por arrendamientos por B/.56,037 (2024: B/.71,419) como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado consolidado de resultados.

Adicionalmente, el Banco ha reconocido gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como "activos de bajo valor" por B/.45,944 (2024: B/.54,636) como parte de los gastos de alquiler en el estado consolidado de resultado. Véase Nota 23.

Montos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de septiembre de 2025, el total de efectivo por arrendamientos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo asciende a B/.299,108 (2024: B/.359,855) monto que comprende la porción del pago a principal como actividad de financiamiento por B/.197,127 (2024: B/.233,800), la porción de intereses por B/.56,037 (2024: B/.71,419) y la porción de los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por B/.45,944 (2024: B/.54,636) como actividad de operación.

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Modelos de valuación

El Banco 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 el Banco 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.

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.

El Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Para instrumentos financieros con naturaleza más compleja, el Banco 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 el Banco 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 del Banco 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.

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 el Banco ha determinado su valor razonable utilizando otras técnicas de valoración. Estos títulos que mantiene el Banco están respaldados por carteras de préstamos hipotecarios residenciales estáticas y gozan de prelación de cobro en los flujos de efectivo.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La metodología utilizada por el Banco 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

El Banco 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 Vicepresidente 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.

El Banco 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 el Banco;
- 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) 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>Valor razonable</u>				
<u>2025</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>Activos:</u>					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	88,001,946	29,217,962	25,796,419	32,987,565	88,001,946
Inversiones en valores a VRCCR	20,443,267	0	3,229,816	17,213,451	20,443,267

	<u>Valor razonable</u>				
<u>2024</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>Activos:</u>					
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 VRCCR	28,423,095	0	2,339,017	26,084,078	28,423,095

Al 30 de septiembre de 2025, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre las inversiones en valores medidas a VRCOUI y a VRCCR.

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	1,300,000	1,812,025
En el estado consolidado de utilidades integrales	(115,208)	(150,105)
Compras	2,823,630	151,120
Liquidaciones	(20,622,017)	(9,980,623)
Subtotal de movimientos de instrumentos financieros	47,147,255	63,760,850
Más:		
Intereses por cobrar	3,053,761	2,816,435
Saldo al final	50,201,016	66,577,285

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) 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>Técnica de valuación</u>	<u>Supuestos no observables</u>	<u>Rango (promedio ponderado)</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%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	90% 12 meses	12 meses

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

Aunque el Banco 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>2024</u>	
	<u>Efecto en Estado Consolidado de Resultados</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
<u>Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:</u>				
Inversiones a VRRCR	27,287	(26,470)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	19,901	(20,192)
	<u>27,287</u>	<u>(26,470)</u>	<u>19,901</u>	<u>(20,192)</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

	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 VRCCR	35,972	(36,377)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	25,761	(25,968)
	<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 del Banco.

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.

<u>2025</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor razonable</u>		
		<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>Activos:</u>				
Activos financieros no medidos a valor razonable:				
Préstamos a CA	940,819,665	0	922,108,068	922,108,068
Inversiones en valores a CA	32,021,955	32,021,955	0	32,021,955
<u>Pasivos:</u>				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:				
Depósitos a plazo de clientes	582,951,474	0	579,335,212	579,335,212
Valores comerciales negociables	120,330,641	0	119,576,923	119,576,923
Notas comerciales negociables	16,756,411	0	35,306,988	35,306,988
Obligaciones negociables	29,858,878	0	29,801,988	29,801,988
Financiamientos recibidos	308,880,333	0	290,491,561	290,491,561

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

<u>2024</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Valor razonable</u>	
			<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<u>Activos:</u>				
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
<u>Pasivos:</u>				
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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada significativos y supuestos utilizados al 30 de septiembre de 2025 en la medición del valor razonable de los instrumentos que no son medidos a valor razonable.

Instrumento financiero	Técnica de valoración y dato de entrada utilizado
No medidos a valor razonable: 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Información de Segmentos

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

La composición de los segmentos de negocios se describe de la siguiente manera:

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

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

<u>2025</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso por intereses	0	46,393,166	4,111,162	4,543,748	55,048,076
Gastos por intereses	0	(42,500,741)	(2,119,920)	(5,397,126)	(50,017,787)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOI	0	(1,755,200)	(11,071)	(196,452)	(1,962,723)
Ganancia neta en inversiones a VRCR y CA	0	0	0	260,751	260,751
Comisiones por administración y manejo	1,622,179	3,693,480	190,072	0	5,505,731
Otros ingresos netos de comisiones	0	5,611,712	279,910	712,626	6,604,248
Gastos generales y administrativos	(1,176,792)	(8,224,645)	(1,652,813)	(1,612,386)	(12,666,636)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>445,387</u>	<u>3,217,772</u>	<u>797,340</u>	<u>(1,688,839)</u>	<u>2,771,660</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>955,457,390</u>	<u>58,437,034</u>	<u>148,775,451</u>	<u>1,162,669,875</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>908,170,185</u>	<u>45,299,167</u>	<u>115,327,621</u>	<u>1,068,796,973</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Información de Segmentos, continuación

<u>2024</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	0	39,602,904	3,983,184	7,000,757	50,586,845
Gastos de intereses	0	(39,650,767)	(1,817,841)	(4,720,658)	(46,189,267)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	0	(393,373)	(336,912)	0	(730,285)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	1,283,943	1,283,943
Comisiones por administración y manejo	1,734,166	3,849,787	197,455	0	5,781,408
Otros ingresos netos de comisiones	0	3,601,076	165,096	428,729	4,194,902
Gastos generales y administrativos	(1,085,604)	(8,072,170)	(1,518,724)	(1,478,061)	(12,154,559)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	648,562	(1,062,543)	672,257	2,514,711	2,772,987
Activos del segmento	0	893,468,983	53,933,861	135,637,099	1,083,039,943
Pasivos del segmento	0	858,295,864	39,788,915	100,064,279	998,149,058

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>Total</u>
Ingreso por intereses	37,308,082	7,761,705	9,978,289	55,048,076
Gastos por intereses	(35,925,999)	(6,449,378)	(7,642,410)	(50,017,787)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a VRCOUI	(1,899,623)	(70)	(63,030)	(1,962,723)
Ganancia neta en inversiones a VRCR y CA	260,751	0	0	260,751
Comisiones por administración y manejo	4,738,748	430,952	336,031	5,505,731
Otros ingresos netos de comisiones	5,679,807	415,228	509,213	6,604,248
Gastos generales y administrativos	(8,346,839)	(1,168,653)	(3,151,144)	(12,666,636)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,814,927	989,784	(33,051)	2,771,660
Activos del segmento	892,225,806	131,976,401	138,467,668	1,162,669,875
Pasivos del segmento	843,110,865	110,081,297	115,604,811	1,068,796,973

<u>2024</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingreso por intereses	34,268,243	7,300,771	9,017,831	50,586,845
Gastos por intereses	(33,573,587)	(5,570,456)	(7,045,224)	(46,189,267)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a CA y a VRCOUI	(564,677)	31,321	(196,929)	(730,285)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,283,943	0	0	1,283,943
Comisiones por administración y manejo	4,824,728	634,802	321,878	5,781,408
Otros ingresos netos de comisiones	3,741,275	65,889	387,738	4,194,902
Gastos generales y administrativos	(7,642,032)	(1,578,192)	(2,934,335)	(12,154,559)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	2,337,893	885,158	(450,064)	2,772,987
Activos del segmento	819,218,329	157,610,399	106,211,215	1,083,039,943
Pasivos del segmento	771,677,143	140,811,157	85,660,758	998,149,058

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) 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 B/.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, el Banco reconoció neto de reserva la suma de B/.13,039,224 (2024: B/.12,370,551), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales, en el estado consolidado de resultados. El Banco no ha vendido a terceros créditos fiscales de años anteriores (2024: B/.0), por lo que no ha generado ganancia ni pérdida (2024: 0) en su venta.

Al 30 de septiembre de 2025, el Banco 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.

(32) 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) 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 el Banco no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del bien para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

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

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

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

Provisiones Específicas

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

<u>Clasificación</u>	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>Reserva específica</u>	<u>Cartera</u>	<u>Reserva específica</u>
Normal	622,367,694	0	561,611,639	0
Mención especial	28,410,918	966,297	20,212,683	689,292
Subnormal	8,376,413	1,000,301	9,882,430	942,620
Dudoso	10,479,368	2,034,253	8,724,401	1,432,503
Irrecuperable	<u>22,835,884</u>	<u>4,851,415</u>	<u>16,720,637</u>	<u>3,260,315</u>
Total	<u>692,470,277</u>	<u>8,852,266</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>600,872,151</u>	<u>60,634,153</u>	<u>30,963,973</u>	<u>692,470,277</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 30 de septiembre 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 B/.24,108,225 (2024: B/.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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

no distribuidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio, pero no sustituye ni compensa los requerimientos al porcentaje mínimo de adecuación de capital establecido por la Superintendencia.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco La Hipotecaria, S. A.	5,835,876	5,835,875
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,441	1,468,441
La Hipotecaria C. F., S. A.	<u>951,022</u>	<u>721,360</u>
Total	<u>8,255,339</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 B/.5,855,771 (2024: B/.4,024,215) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

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

Exposición por Riesgo País

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

Marco de Gestión

Al momento de incorporar el factor de riesgo país, el Banco diseñó un documento con los análisis iniciales; así como, la determinación de límites, políticas, procedimientos, manuales técnicos, que reposan en la sección de manuales de políticas y procedimientos del área de riesgos y fueron debidamente aprobados por las instancias correspondientes y Junta Directiva.

Provisión de Riesgo País

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo No.007-2018, "se deberán constituir las provisiones máximas entre las que resulten de comparar las correspondientes a la naturaleza de la operación y las provisiones por riesgo país. La provisión final constituida por riesgo país será la calculada luego de deducir las provisiones constituidas correspondientes a la naturaleza de la operación en cuestión". Para las operaciones y recursos expuestos a riesgo país, al corte del 30 de septiembre de 2025, no se hizo necesario realizar provisiones adicionales, ni afectaciones a nivel contable.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Es importante aclarar que a futuro se pueden presentar operaciones que, por su naturaleza, ameriten o no afectación de provisiones; por lo cual, el Área de Riesgo del Banco brinda monitoreo periódico que permita tomar acción oportunamente.

(d) Cálculo de Conservación de Capital

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

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
Mínimo	4.5	6.00	8.00
Colchón de conservación	2.5		
Mínimo más colchón de conservación	7.0	8.5	10.5

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%

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) 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.

(33) Hechos relevantes

Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S. A. (ICC o Inversiones Cuscatlán) luego de recibir las aprobaciones correspondientes de los reguladores, completó el 11 de septiembre de 2025, la adquisición del 100% de las acciones emitidas y en circulación de La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y cuyas subsidiarias principales son Banco La Hipotecaria, S.A. en Panamá, La Hipotecaria, S.A. de C.V. en El Salvador y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. en Colombia.

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

30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria, S. A.	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. (Colombia)	La Hipotecaria, S. A. de C. V. (El Salvador)
Efectivo y efectos de caja	224,458	0	224,458	223,545	513	400
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	22,146,821	(8,723,509)	30,869,330	22,145,821	3,734,437	4,989,072
A la vista en bancos extranjeros	8,929,082	8,723,509	205,573	0	0	205,573
Ahorro en bancos locales	6,299,071	(5,855,299)	12,154,370	6,299,071	5,596,552	258,747
Ahorro en bancos extranjeros	5,938,461	5,797,367	141,094	83,162	0	57,932
A plazo locales	5,000,000	0	5,000,000	5,000,000	0	0
A plazo Extranjeros	0	0	0	0	0	0
Total de depósitos en bancos	48,312,435	(57,932)	48,370,367	33,528,054	9,330,989	5,511,324
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	48,536,893	(57,932)	48,594,825	33,751,599	9,331,502	5,511,724
Inversiones en valores, neto	140,467,168	0	140,467,168	131,895,753	6,616,819	1,954,598
Inversiones en afiliadas	0	(33,646,744)	33,646,744	33,284,484	0	362,260
Préstamos a costo amortizado (CA)	940,819,665	0	940,819,665	697,561,864	119,560,637	123,697,164
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,108,680	0	1,108,680	529,351	551,383	27,946
Cuentas por cobrar	6,166,348	0	6,166,348	5,004,091	594,165	568,092
Cuentas por cobrar relacionadas	1,836,208	(4,800,000)	6,636,208	6,636,208	0	0
Crédito fiscal por realizar	13,263,053	0	13,263,053	13,263,053	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	1,730,308	0	1,730,308	749,124	860,644	120,540
Activos por derecho de uso, neto	566,238	0	566,238	334,236	170,513	61,489
Otros activos	8,175,314	0	8,175,314	7,300,527	782,005	92,782
Total de activos	1,162,669,875	(38,504,676)	1,201,174,551	930,310,290	138,467,668	132,396,593
<u>Pasivo y Patrimonio</u>						
Pasivos:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	4,667,166	0	4,667,166	4,667,166	0	0
De ahorros extranjeros	840,251	(57,932)	898,183	898,183	0	0
A plazo locales	428,563,143	(112,545,172)	541,108,315	428,563,143	112,545,172	0
A plazo extranjeros	148,880,914	112,545,172	36,335,742	36,335,742	0	0
Total de depósitos de clientes	582,951,474	(57,932)	583,009,406	470,464,234	112,545,172	0
Valores comerciales negociables	120,330,641	0	120,330,641	120,330,641	0	0
Notas comerciales negociables	16,756,411	0	16,756,411	16,756,411	0	0
Bonos cubiertos	0	0	0	0	0	0
Bonos ordinarios	0	0	0	0	0	0
Certificados de inversión	0	0	0	0	0	0
Obligaciones negociables	29,858,878	0	29,858,878	0	0	29,858,878
Financiamientos recibidos	308,880,333	0	308,880,333	227,277,495	2,310,140	79,292,698
Pasivos por arrendamiento	1,173,260	0	1,173,260	911,987	199,567	61,706
Cuentas por pagar relacionadas	0	(4,800,000)	4,800,000	0	0	4,800,000
Impuesto sobre la renta por pagar	292,996	0	292,996	109,862	0	183,134
Otros pasivos	8,552,980	5,761	8,547,219	7,318,167	544,171	684,881
Total de pasivos	1,068,796,973	(4,852,171)	1,073,649,144	843,168,797	115,599,050	114,881,297
Patrimonio:						
Acciones comunes	15,000,000	(12,000)	15,012,000	15,000,000	0	12,000
Acciones en tesorería	(727,000)	0	(727,000)	(727,000)	0	0
Capital adicional pagado	26,384,210	(34,721,546)	61,105,756	26,358,336	28,934,546	5,812,874
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000
Reservas de valor razonable	2,534,994	0	2,534,994	2,604,227	(9,621)	(59,612)
Reserva por conversión de moneda extranjera	(10,574,205)	405,746	(10,979,951)	0	(10,979,951)	0
Reservas regulatorias	14,155,987	(5,761)	14,161,748	11,736,523	951,022	1,474,203
Utilidades no distribuidas	44,428,067	(189,793)	44,617,860	32,169,407	3,972,622	8,475,831
Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora	93,002,053	(34,523,354)	127,525,407	87,141,493	22,868,618	17,515,296
Participación no controladora	870,849	870,849	0	0	0	0
Total de patrimonio	93,872,902	(33,652,505)	127,525,407	87,141,493	22,868,618	17,515,296
Total de pasivos y patrimonio	1,162,669,875	(38,504,676)	1,201,174,551	930,310,290	138,467,668	132,396,593

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria, S. A.	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. (Colombia)	La Hipotecaria, S. A. de C. V. (El Salvador)
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:						
Préstamos	49,465,559	0	49,465,559	32,775,384	9,178,502	7,511,673
Inversiones en valores	3,824,995	0	3,824,995	3,358,733	447,731	18,531
Depósitos en bancos	1,757,522	(432)	1,757,954	1,174,397	352,056	231,501
Total de ingresos por intereses	55,048,076	(432)	55,048,508	37,308,514	9,978,289	7,761,705
Gastos de intereses sobre:						
Depósitos de clientes	25,646,522	(432)	25,646,954	19,037,338	6,609,616	0
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos	24,371,265	0	24,371,265	16,889,093	1,032,794	6,449,378
Total de gastos por intereses	50,017,787	(432)	50,018,219	35,926,431	7,642,410	6,449,378
Ingreso por intereses, neto	5,030,289	0	5,030,289	1,382,083	2,335,879	1,312,327
Provisiones por deterioro de activos financieros:						
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	1,616,504	0	1,616,504	1,554,516	63,478	(1,490)
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	311,009	0	311,009	310,060	949	0
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	35,210	0	35,210	35,047	(1,397)	1,560
Ganancia neta por modificación de préstamos a CA	0	0	0	0	0	0
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros	3,067,588	0	3,067,588	(517,540)	2,272,849	1,312,257
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, netas:						
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,299,952	0	1,299,952	1,299,952	0	0
Ganancia (pérdida) neta realizada en inversiones	(1,039,201)	0	(1,039,201)	(1,039,201)	0	0
Comisiones por administración y manejo	5,505,731	0	5,505,731	4,738,748	336,031	430,952
Otras comisiones pagadas	(799,262)	0	(799,262)	(799,262)	0	0
Otros ingresos	7,403,510	0	7,403,510	6,479,059	509,213	415,228
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	12,370,730	0	12,370,730	10,679,306	845,244	846,180
Gastos generales y administrativos:						
Salarios y otros gastos del personal	5,641,385	0	5,641,385	3,862,879	1,361,919	416,587
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	276,795	0	276,795	180,332	81,137	15,326
Depreciación de activos por derecho de uso	300,055	0	300,055	208,849	39,196	52,010
Honorarios profesionales y legales	856,570	0	856,570	522,834	216,597	117,139
Impuestos	2,080,092	0	2,080,092	992,734	683,218	404,140
Otros gastos	3,511,739	0	3,511,739	2,579,211	769,077	163,451
Total de gastos generales y administrativos	12,666,636	0	12,666,636	8,346,839	3,151,144	1,168,653
Utilidad (pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta	2,771,660	0	2,771,660	1,814,927	(33,051)	969,784
Impuesto sobre la renta, estimado	429,146	0	429,146	109,862	0	319,284
Impuesto sobre la renta, diferido	(287,330)	0	(287,330)	(173,992)	(117,654)	4,316
Impuesto sobre la renta, neto	141,816	0	141,816	(64,130)	(117,654)	323,600
Utilidad neta	2,629,844	0	2,629,844	1,879,057	84,603	666,184

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.