

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Índice del contenido
31 de diciembre de 2025

	Nº página
Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Otros Resultados Integrales	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10-53



KPMG, Ltda. de C.V.
Alameda Roosevelt #3107,
Edificio MAPFRE, Nivel 3
San Salvador, El Salvador
Teléfono: (503) 2213-8400
Fax:(503) 2245-3070
kpmg.com

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
La Hipotecaria, S.A. de C.V.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de La Hipotecaria, S.A. de C.V. ("la Compañía"), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables materiales y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2025, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. El asunto es el siguiente:

Reserva para pérdidas en préstamos (Véanse notas 2.10, 3 y 7 a los estados financieros)

Resumen del asunto clave	Cómo el asunto fue abordado en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2025, la reserva para pérdidas en préstamos requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia. La cartera de préstamos es de US\$ 78,383,946 y la reserva para pérdidas en préstamos es de US\$ 372,248 que incluye los préstamos evaluados individualmente y los evaluados colectivamente.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: <ul style="list-style-type: none">• Pruebas sobre los controles internos relativos a la cartera de crédito utilizada como base para el cálculo de la provisión.• Pruebas sobre una muestra de la cartera de préstamos, incluyendo la inspección de los expedientes de crédito de dichos clientes.• Evaluación de los juicios y supuestos de la gerencia relativos a las condiciones del crédito que pueden cambiar el nivel de pérdidas, basados en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.• Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de reserva colectiva y recálculo de esa reserva.
La reserva para deterioro de préstamos evaluados individualmente es determinada por un análisis de las exposiciones caso por caso basada en juicios y estimados de la gerencia cuando un evento de deterioro ha ocurrido y el valor presente de los flujos de efectivo esperados son inciertos.	
La reserva colectiva de deterioro es determinada de acuerdo con la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito.	
En consecuencia, estos elementos se consideran como significativos en nuestra auditoría.	

Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si se tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad tienen la responsabilidad de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.



Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Los errores pueden deberse a fraude o equivocación y se consideran significativos si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escépticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o equivocación, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos debido a equivocación, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de La Hipotecaria, S.A. de C.V. en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los encargados del gobierno de La Hipotecaria, S.A. de C.V., determinamos los que han sido más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente dichos asuntos, o en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informes sobre Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

De conformidad con la NRP-018, *Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa*, hemos emitido informes que contienen nuestra opinión con esta misma fecha y por separado sobre el cumplimiento de ciertas disposiciones legales y regulatorias aplicables y de control interno de la entidad.

KPMG, Ltda. de C.V.
Registro N° 422
Ciro Rómulo Mejía González
Representante Legal

San Salvador, El Salvador
18 de febrero de 2026



Adonay Antonio Flores Ramírez
Director Encargado de la Auditoría
Registro N° 3360



LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(Con cifras correspondientes de 2024)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	2025	2024
Activos:			
Efectivo		400	700
Depósitos a la vista		2,358,892	10,573,448
Depósitos de ahorro		316,943	315,897
Depósitos a plazo		0	15,000,000
Total efectivo y equivalentes de efectivo	6	2,676,235	25,890,045
Inversiones en valores	8	1,965,300	1,901,200
Préstamos	3, 7	78,383,946	127,962,129
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	7	(372,248)	(381,816)
Préstamos - neto	7	78,011,698	127,580,313
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	22,958	41,331
Inversión en afiliadas al costo	4	362,260	362,260
Cuentas e intereses por cobrar	5	1,299,519	1,569,296
Impuesto sobre la renta diferido	16	119,579	124,856
Activos por derecho de uso, neto	15	44,447	46,329
Otros activos		54,079	94,769
Total del activo		84,556,075	157,610,399
Pasivo y Patrimonio de los accionistas			
Pasivos:			
Certificado de inversión	3,10	0	10,435,847
Papel bursátil	3,11	23,183,118	24,691,404
Préstamos por pagar	3,12	45,649,446	103,420,504
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4	1,500,000	0
Pasivos por arrendamiento	15	45,081	46,975
Otros pasivos		1,523,103	2,242,301
Total del pasivo		71,900,748	140,837,031
Patrimonio de los accionistas:	17		
Capital social		5,799,000	5,799,000
Reserva legal		1,159,800	1,159,800
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reserva de renuncia voluntaria		5,761	5,761
Reserva PCE de Inversiones	8	2,416	4,440
Pérdida no realizada en instrumentos financieros		(42,475)	(113,921)
Resultados acumulados		3,930,825	8,118,288
Total del patrimonio de los accionistas		12,655,327	16,773,368
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas		84,556,075	157,610,399

Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 53 son parte integral de estos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		9,565,071	9,685,118
Sobre inversiones en valores		24,709	25,198
Sobre depósitos en bancos		240,325	48,120
Comisión por administración y manejo, netos		563,888	598,526
Comisiones de préstamos por cobrar		58,434	149,323
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>10,452,427</u>	<u>10,506,285</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar		7,776,750	7,558,312
Comisiones		472,185	41,572
Total de gastos por intereses y comisiones		<u>8,248,935</u>	<u>7,599,884</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones		<u>2,203,492</u>	<u>2,906,401</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	7	(3,568)	(53,875)
Provisión de inversiones a VRCOUI	8	<u>(2,024)</u>	<u>(3,600)</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas		<u>2,209,084</u>	<u>2,963,876</u>
Otros ingresos:			
Otros ingresos		<u>543,085</u>	<u>285,137</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	14	485,920	681,959
Depreciación y amortización	9	20,313	23,273
Depreciación de activos por derecho de uso	15	69,053	76,999
Honorarios profesionales y legales		162,437	168,655
Impuestos		544,456	585,250
Otros gastos	14	<u>240,841</u>	<u>488,553</u>
Total de gastos de operaciones		<u>1,523,020</u>	<u>2,024,689</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>1,229,149</u>	<u>1,224,324</u>
Provisión de impuesto sobre la renta	16	<u>(416,612)</u>	<u>(493,585)</u>
Utilidad neta		<u>812,537</u>	<u>730,739</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 53 son parte integral de estos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Otros Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Con cifras correspondientes de 2024)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2025	2024
Utilidad neta	812,537	730,739
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o pueden ser reclasificadas posteriormente al estado de resultados:		
Movimiento en la reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en el valor razonable	71,446	45,747
Movimiento en la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en la reserva para PCE	(2,024)	(3,600)
Total de otras utilidades integrales	69,422	42,147
Total de utilidades integrales	881,959	772,886

Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 53 son parte integral de estos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(El Salvador, República de El Salvador)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Con cifras correspondientes de 2024)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva de valor razonable en inversiones a VRCOUI</u>	<u>PCE de instrumento de deuda a VRCOUI</u>	<u>Reserva para renuncia voluntaria</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de patrimonio de los accionistas</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	17	5,799,000	1,159,800	1,800,000	(159,668)	8,040	5,761	9,387,549	18,000,482
Resultados integrales del año									
Utilidad neta - 2024		0	0	0	0	0	0	730,739	730,739
Otras utilidades (pérdidas) integrales									
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:									
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	45,747	0	0	0	45,747
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:									
Reserva para pérdidas crediticias para inversiones		0	0	0	0	(3,600)	0	0	(3,600)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales		0	0	0	45,747	(3,600)	0	0	42,147
Total de utilidades integrales		0	0	0	45,747	(3,600)	0	730,739	772,886
Transacciones con los propietarios									
Pago de dividendos		0	0	0	0	0	0	(2,000,000)	(2,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	17	5,799,000	1,159,800	1,800,000	(113,921)	4,440	5,761	8,118,288	16,773,368
Resultados integrales del año									
Utilidad neta - 2025		0	0	0	0	0	0	812,537	812,537
Otras utilidades (pérdidas) integrales									
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:									
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	71,446	0	0	0	71,446
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:									
Reserva para pérdidas crediticias para inversiones		0	0	0	0	(2,024)	0	0	(2,024)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales		0	0	0	71,446	(2,024)	0	0	69,422
Total de utilidades integrales		0	0	0	71,446	(2,024)	0	812,537	881,959
Transacciones con los propietarios									
Pago de dividendos		0	0	0	0	0	0	(5,000,000)	(5,000,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	17	5,799,000	1,159,800	1,800,000	(42,475)	2,416	5,761	3,930,825	12,655,327

Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 53 son parte integral de estos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad neta		812,537	730,739
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación:			
Depreciación y amortización	9	20,313	23,273
Pérdida en venta de mobiliario y equipo		3,166	12,811
Depreciación de derecho de uso	15	69,053	76,999
Provisión para pérdidas en préstamos	7	(3,568)	(53,875)
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	8	(2,024)	0
Ingresos de intereses		(9,830,105)	(9,758,436)
Gasto de intereses		8,248,935	7,599,884
Gasto de impuesto sobre la renta	16	416,612	493,585
Sub total		(265,081)	(875,020)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución (aumento) en activos:			
Préstamos otorgados		49,572,183	(14,154,290)
Cuentas e intereses por cobrar		245,193	78,381
Otros activos		(23,564)	21,569
(Disminución) aumento en pasivos:			
Cuentas por pagar - relacionadas		1,500,000	0
Otros pasivos		(932,878)	(331,661)
Efectivo neto provisto por operaciones antes de intereses e impuestos		50,095,853	(15,261,021)
Impuesto sobre la renta pagado		(182,037)	(175,587)
Intereses recibidos		9,857,049	9,785,380
Intereses pagados		(8,262,484)	(7,613,433)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación		51,508,381	(13,264,661)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	9	(5,106)	(28,022)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(5,106)	(28,022)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos por pagar		(62,771,058)	(34,405,912)
Producto de préstamos por pagar		5,000,000	58,000,000
Redención de certificado de inversión		(10,848,847)	(9,994,724)
Producto de certificado de inversión		413,000	1,502,000
Redención de papel bursátil		(27,672,286)	(6,509,690)
Producto de papel bursátil		26,164,000	25,681,000
Pago de arrendamiento		(1,894)	(24,014)
Pago de dividendos	17	(5,000,000)	(2,000,000)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento		(74,717,085)	32,248,660
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(23,213,810)	18,955,977
Efectivo al inicio del año		25,890,045	6,934,068
Efectivo al final del año	6	2,676,235	25,890,045

Las notas que se acompañan en las páginas 10 a 53 son parte integral de estos estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras correspondiente de 2024)
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Constitución y Operaciones

La Hipotecaria, S.A. de C.V. (en adelante “la Compañía”) fue constituida el 3 de junio de 2002 e inscrita al número 33 de folio 218 a folio 233 del libro 1716 del Registro de Sociedades del Registro de Comercio de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar, administrar y titularizar préstamos hipotecarios residenciales.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una empresa privada cuyo accionista principal es Banco La Hipotecaria, S.A. un banco constituido bajo las leyes de Panamá, República de Panamá y supervisada por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Banco La Hipotecaria, S.A. es poseído 100 % por La Hipotecaria (Holding), Inc. cuyo accionista principal es Inversiones Cuscatlán Centroamérica (ICC o Inversiones Cuscatlán) que poseen el 100% de las acciones emitidas y en circulación.

La oficina principal está ubicada en Alameda Roosevelt Nº 3107 y 59^a Avenida Sur, Colonia Escalón, Edificio La Centroamericana, San Salvador.

La Administración de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 23 de enero de 2026. Los estados financieros únicamente pueden ser modificados por acuerdo de la Junta General de Accionistas, que constituye la máxima autoridad de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Compañía tuvo un total de 32 y 51 empleados, respectivamente.

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”).

2.2 Base de preparación

Los estados financieros al y por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) sobre la base del costo histórico o costo amortizado, excepto para ciertos rubros que la Compañía decida llevar al valor razonable, los cuales se identifican apropiadamente.

En la preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF, la Administración ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales afectan las cifras reportadas de los activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y las cifras reportadas en los estados del resultado y otros resultados integrales durante el período. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en experiencias históricas y otros factores, los cuales se creen razonables bajo las circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones (véase nota 19).

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

2.3 Activos y pasivos financieros

(a) Reconocimiento

Inicialmente la Compañía reconoce los préstamos y las partidas por cobrar, inversiones, depósitos, instrumentos de deuda emitidos y financiamientos en la fecha en que se originan o fecha de liquidación.

(b) Clasificación

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros según se midan posteriormente a su costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR), sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Un activo financiero se mide al CA si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

- 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 sólo si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

- 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 de patrimonio que no se mantenga para negociación, la Compañía puede elegir irrevocablemente presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otras utilidades integrales. Esta elección se realiza inversión por inversión. Todos los demás activos financieros se clasifican como medidos a VRCR.

Además, en el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos para medirse al CA o en VRCOUI, como en valor razonable con cambios en resultado si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable que de otro modo surgió.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantienen los instrumentos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información a la gerencia. La información que fue considerada incluyó las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen lo siguiente:

- 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 dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Como se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia de la Compañía sobre el rendimiento de la cartera;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
- Como se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- 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.

Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital 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 préstamos.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, la Compañía considerará 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 a tal modo que no cumpla con esta condición.

Reclasificación

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

Pasivos financieros

La Compañía clasifica todos los pasivos financieros como medidos posteriormente a costo amortizado.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

2.4 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

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

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

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.

(a) Modificación de activos financieros

Activos financieros

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

(b) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado de situación financiera cuando la Compañía tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, sólo cuando sea permitido o requerido por una NIIF, o sí las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

2.5 Medición de valor razonable

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

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

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción y el valor razonable no se evidencia por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la cual se juzga para ser insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente a su valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconocerá en resultados sobre una base adecuada a lo largo de la vida útil del instrumento, pero a más tardar cuando la valuación esté completamente respaldada por datos de mercado observables o cuando la transacción se cierre.

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

La Compañía reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

2.6 Deterioro

La Compañía reconoce la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en los siguientes instrumentos financieros que no se miden a VRCR:

- Préstamos

No se reconoce pérdida por deterioro en inversiones de patrimonio.

La Compañía mide los montos de pérdida en una cantidad igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida, a excepción de los siguientes, para los cuales se miden como pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses:

Instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial. 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.

Medición de la PCE

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

- Los activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo.
- 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.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

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 dará 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 los déficits de efectivo del activo existente.
- Si la reestructuración esperada dará 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 los déficits 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.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si los activos financieros contabilizados a CA y los activos financieros medidos a VRCOUI tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados 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; y
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte de la Compañía en términos que la Compañía no consideraría de otro modo.

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 personal que presente morosidad durante 90 días y más de 180 días en los préstamos hipotecarios se consideran deteriorados.

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

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

- Activos financieros medidos a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;

Pérdidas por deterioro

Los préstamos se dan de baja (ya sea en forma parcial o total) cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Este es generalmente el caso cuando la Compañía determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar suficientes flujos de efectivo para pagar los montos adeudados sujetos a la pérdida por deterioro, sin curso de acciones por parte de la Compañía para adjudicar colateral (en el caso que mantengan). Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para efectuar los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los montos adeudados.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.8 Activos y pasivos negociables

Los activos y pasivos negociables son aquellos que la Compañía adquiere o contrae principalmente con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo, o se mantienen como parte de una cartera que se administra conjuntamente para toma de posiciones o ganancias a corto plazo.

Los activos y pasivos negociables se reconocen inicialmente y se miden posteriormente a valor razonable en el estado de situación financiera, con los costos de transacción reconocidos en resultados. Todos los cambios en el valor razonable se reconocen como parte de los ingresos negociables netos en resultados.

2.9 Préstamos

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

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

2.10 Reserva para pérdidas crediticias esperadas

La reserva para pérdidas crediticias se constituye para cubrir las pérdidas derivadas del proceso de otorgamiento de crédito, inherente a la cartera de préstamos y compromisos de préstamos. Los aumentos a la reserva para PCE son efectuados con cargo a resultados. Los préstamos castigados son deducidos de la reserva, y las recuperaciones posteriores son adicionadas. La reserva también es reducida por reversiones de la reserva con crédito a resultados.

La reserva atribuible a los instrumentos financieros medidos a CA se presenta como una deducción a los préstamos.

La Compañía mide las PCE en una manera que refleje: a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles; b) el valor del dinero en el tiempo; y c) información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de la presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y el pronóstico de las condiciones económicas futuras.

El modelo de PCE refleja el patrón general de deterioro o mejora en la calidad crediticia de los activos financieros. La cantidad de PCE reconocido como una reserva o provisión depende del grado de deterioro del crédito desde el reconocimiento inicial. Hay dos criterios de valoración:

- PCE a 12 meses (etapa 1), que se aplica a todos los activos financieros (en el reconocimiento inicial), siempre y cuando no haya un deterioro significativo en la calidad del crédito, y

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

- PCE durante el tiempo de vida (etapas 2 y 3), que se aplica cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito de forma individual o colectiva. En estas etapas 2 y 3 se reconocen los ingresos por intereses. En la etapa 2 (como en la etapa 1), hay una disociación total entre el reconocimiento de interés y el deterioro y los ingresos por intereses se calculan sobre el importe bruto en libros. En la etapa 3, es cuando el activo financiero se convierte en deteriorado.

La provisión para PCE incluye un componente activo específico y un componente basado en una fórmula. El componente activo específico, o de la asignación específica, se refiere a la provisión para pérdidas en activos financieros considerados deteriorados y evaluados individualmente, caso por caso. Una provisión específica es establecida cuando los flujos de caja descontados (o valor razonable observable de garantía) del activo financiero es menor que el valor en libros de ese activo. El componente basado en la fórmula (base imponible del colectivo), cubre la cartera crediticia normal de la Compañía y se establece con base en un proceso que estima la pérdida probable inherente en la cartera, con base en el análisis estadístico y juicio cualitativo de la Administración. Este análisis tiene en cuenta la información completa que incorpora no sólo datos de mora, sino otra información crediticia relevante, como información macroeconómica prospectiva.

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

- a) Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- b) 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;
- c) Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;
- d) Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación.

Como límite, la Compañía considera que un aumento significativo en el riesgo crediticio ocurre a más tardar cuando un activo tiene más de 90 días de vencimiento para préstamos personales o, para préstamos hipotecarios, a más de 180 días vencidos. Los días vencidos se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de vencimiento más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Las fechas de vencimiento se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

La Compañía monitorea la efectividad de los criterios utilizados para identificar aumentos significativos en el riesgo de crédito mediante revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar aumentos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en incumplimiento;
- Los criterios no se alinean con el punto en el tiempo cuando un activo pasa a estar 30 días vencido; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación por pérdida de transferencias entre la Probabilidad de Incumplimiento (PI) de 12 meses (etapa 1) y la PI del tiempo de vida remanente (etapa 2).

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

Los saldos de las reservas para PCE son calculados aplicando la siguiente fórmula:

$$PCE = \sum(EI \times PI \times PDI); \text{ en donde:}$$

- Exposición ante el incumplimiento (EI): se define como el saldo actual del principal a la fecha del estado de posición financiera. En el caso de los créditos o préstamos que incluyen una línea de crédito con cupo susceptible de ser utilizada en su totalidad en forma de contratos de préstamos, este parámetro incluye las expectativas de la Compañía de futuros desembolsos incorporando un factor de conversión del crédito (CCF, por sus siglas en inglés).
- Probabilidad de incumplimiento (PI): la probabilidad de que un cliente no cumpla con el pago total y puntual de las obligaciones de crédito en un horizonte de un año. La PI estimada para un período de 12 meses se ajusta mediante el período de identificación de pérdida (PIP) para estimar la probabilidad de incumplimiento puntual a la fecha del estado de situación financiera.

La probabilidad de incumplimiento de un año aplicada al portafolio para pérdidas esperadas menores a 12 meses y durante el tiempo de vida para pérdidas esperadas mayores a 12 meses. Los porcentajes de incumplimiento se basan en el rendimiento histórico de la cartera de la Compañía por categoría de calificación.

- Pérdida de incumplimiento (PDI): se utiliza un factor basado en información histórica.

2.11 Inversiones en valores

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

- Inversión en valores en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VRCR; éstos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados.
- Los títulos de deuda medidos a VRCOUI, las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de otros resultados integrales, a excepción de lo siguiente, que se reconocen en ganancias o pérdidas de la misma manera que para los activos financieros medidos al costo amortizado:
 - Ingresos por intereses utilizando el método de interés efectivo;
 - Reservas para PCE y reversiones.

Cuando los valores de inversión medidos al VRCOUI se dan de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en el estado de otros resultados integrales se reclasifica de patrimonio a ganancias o pérdidas.

2.12 Mobiliario, equipo y mejoras

Todo el mobiliario, equipo y mejoras se presenta al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye cualquier gasto que sea directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsiguientes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando existe la probabilidad de que el beneficio económico asociado al bien retorne a la Compañía y el costo del bien pueda ser registrado de una forma confiable. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento son cargados al estado de resultados cuando se incurren.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

El gasto por depreciación es cargado a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados. La vida útil estimada de los activos se resume como sigue:

Mobiliario y equipo	3 – 10 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras a la propiedad	3 – 10 años

La vida útil y valor residual de los activos es revisado y ajustado si es apropiado a la fecha del estado de situación financiera.

El mobiliario, equipo y mejoras se revisa para determinar si existe deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en las circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor del mobiliario, equipo y mejoras se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros 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 valor en uso.

2.13 Beneficios a empleados

(a) *Beneficios por terminación*

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

(b) *Beneficios a corto plazo*

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

(c) *Provisión por retiro voluntario*

La "Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria", establece que las instituciones del sector privado e instituciones autónomas cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo, estarán obligadas a cancelar una prestación económica por la renuncia voluntaria de sus trabajadores. Para tener derecho a la prestación económica, el trabajador deberá tener acreditado como mínimo dos años de servicio continuo y efectivo en la empresa y deberá dar un preaviso por escrito al patrono. Los trabajadores recibirán una prestación económica equivalente a 15 días de salario básico vigente por cada año de servicio, dicho salario no podrá ser mayor a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector de la actividad económica del empleador.

La Compañía establece una provisión para esta obligación en base a cálculos efectuados por un actuario independiente utilizando el método actuarial de la Unidad de Crédito Proyectada, que consiste en adjudicar una unidad de crédito por año de servicio del trabajador. Las nuevas mediciones de la provisión por obligación laboral, que comprenden ganancias y pérdidas actariales, se reconocen inmediatamente en otros resultados integrales.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

2.14 Deterioro de activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

2.15 Préstamos por pagar y títulos de deuda emitidos

Los préstamos por pagar son el resultado de los recursos que la Compañía solicita para mantener liquidez. La Compañía clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que la Compañía decide registrar a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

2.16 Ingreso y gasto por intereses

Tasa de interés efectiva

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo. 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 para:

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

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

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

Costo amortizado y saldo bruto en libros

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

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.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

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 de resultados incluyen:

- Intereses sobre activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado calculados sobre una base de interés efectivo;

Los ingresos y gastos por intereses sobre todos los activos y pasivos negociables se consideran incidentales a las operaciones de negociación de la Compañía y se presentan junto con todos los demás cambios en el valor razonable de los activos y pasivos negociables en los ingresos comerciales netos.

2.17 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado sobre la renta gravable para el año, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para fines de reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando la tasa impositiva a la fecha del estado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son reversados hasta el punto en que ya no sea probable que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

2.18 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato 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 contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado - esto puede especificarse explícita o implícitamente y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto físicamente. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- La Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso; y

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando tiene los derechos de toma de decisiones más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué propósito se usa el activo está predeterminada, la Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:
 - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - La Compañía designó el activo de una manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la consideración en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos.

Como arrendatario

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

El activo por derecho de uso se depreciá 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 de los muebles, equipos y mejoras. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

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

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia,
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, medidos inicialmente utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio,
- Montos que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

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

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

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

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos de equipos informáticos que tienen un plazo de 12 meses o menos y por los arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, en el estado de resultados.

2.19 Operaciones de Fideicomisos

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

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

2.20 Nuevas normas y enmiendas a normas que fueron efectivas en el período actual

Ciertas nuevas normas y enmiendas a normas vigentes durante el año 2025 fueron evaluadas y adoptadas por la Compañía para sus estados financieros; sin embargo, no tuvieron un efecto material en los estados financieros, conforme al siguiente detalle:

- Ausencia de intercambiabilidad – modificaciones a la NIC 21.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Materiales, continuación

2.21 Nuevas normas y enmiendas a normas aún no adoptadas

A la fecha de aprobación de estos estados financieros, una serie de nuevas normas, enmiendas a normas e interpretaciones aún no estaban vigentes al 31 de diciembre de 2025, por lo que no se han aplicado al preparar estos estados financieros, tales como:

- Clasificación y medición de Instrumentos Financieros – modificaciones a NIIF 7 y NIIF 9.
- Contratos referidos a electricidad dependiente de la naturaleza – modificaciones a NIIF 7 y NIIF 9.
- Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF – Volumen 11.
- Presentación y revelación en los Estados Financieros – NIIF 18.
- Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: información a revelar – NIIF 19.
- Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto (modificaciones a las Normas NIIF 10 y NIC 28).

La Compañía aún no ha analizado el impacto de la aplicación de estas normas, sin embargo, considera que, si lo hay, éste no será significativo.

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan con el uso de instrumentos financieros incluyendo derivados y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Compañía tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos comités para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesta la Compañía, entre estos comités están los siguientes: Comité de Crédito, Comité de Cobros y Comité de Auditoría.

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

Riesgo de crédito:

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

Para mitigar el riesgo de crédito, la Compañía ha formulado para su cumplimiento un manual de políticas de crédito en el cual se establecen los términos y condiciones que debe cumplir cada préstamo otorgado por la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con un departamento de crédito que analiza cada solicitud de préstamo, realiza las investigaciones pertinentes, valida y certifica el cumplimiento de las políticas de crédito, y presenta y sustenta dicha solicitud ante el comité de crédito. El comité de crédito asignado por la Junta Directiva vigila el cumplimiento de las políticas de crédito de cada préstamo aprobado.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

La Compañía ha establecido algunos procedimientos para administrar el riesgo de crédito, como se resume a continuación:

- *Formulación de políticas de crédito:* Estas políticas de crédito son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que la Compañía ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña la Compañía. El comité ejecutivo de créditos, el cual formula las políticas de crédito, está compuesto por el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Gerente de País, y el Vicepresidente de Activos y Cobros.
- *Establecimiento de límites de autorización:* La Compañía ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a US\$ 200,000 para préstamos hipotecarios y US\$ 25,000 para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos miembros del comité de crédito, el cual lo compone el Gerente General, Gerente de País, el Vicepresidente de Activos y Cobros, el Gerente de Crédito, y el Oficial de Crédito. Este comité de créditos está compuesto por miembros de Panamá y El Salvador.
- *Límites de concentración y exposición:* La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir ciertos niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera, de los cuales el área de crédito analiza la exposición para los hermanos lejanos, la exposición para un proyecto específico y la exposición de casas que podemos tomar dentro de un proyecto.
- *Desarrollo y mantenimiento de evaluación de riesgo:* El departamento de riesgo de la Compañía estableció un comité de cobros, el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las políticas de crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.
- *Revisión de cumplimiento con políticas:* La revisión del cumplimiento de políticas de crédito recae en el departamento de crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo, y en el comité de crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos.

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al CA. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos.

Préstamos	2025			
	PCE durante los próximos 12 meses US\$	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) US\$	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) US\$	Total US\$
Normal o riesgo bajo	71,580,694	0	0	71,580,694
Mención especial	3,969,384	73,335	93,978	4,136,697
Subnormal	0	557,049	50,073	607,122
Dudoso	0	353,545	8,674	362,219
Irrecuperable	0	0	1,697,214	1,697,214
Monto bruto	75,550,078	983,929	1,849,938	78,383,946
Reserva por deterioro	(52,817)	(30,640)	(288,791)	(372,248)
Valor en libros, neto	75,497,261	953,289	1,561,146	78,011,698

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Préstamos	2024			
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)	Total
	US\$	US\$	US\$	US\$
Normal o riesgo bajo	121,054,020	14,850	0	121,068,870
Mención especial	3,827,678	416,058	163,752	4,407,488
Subnormal	0	141,552	20,842	162,394
Dudoso	0	361,636	132,103	493,738
Irrecuperable	0	48,083	1,781,555	1,829,639
Monto bruto	124,881,698	982,179	2,098,252	127,962,129
Reserva por deterioro	(77,473)	(43,281)	(261,062)	(381,816)
Valor en libros, neto	124,804,225	938,898	1,837,190	127,580,313

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene en clasificación “no moroso sin deterioro”, los depósitos en bancos por la suma de US\$ 2,675,835 (2024: US\$ 25,888,531).

Garantías y Otras Mejoras para Reducir el Riesgo de Crédito y su Efecto Financiero

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

	% de cobertura que está sujeto a requerimientos de garantías		
	2025	2024	Tipo de garantía
Préstamos	97%	94 %	Propiedades

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 en relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso y generalmente no se actualiza.

	2025 US\$	2024 US\$
Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)		
Préstamos sin deterioro		
0-20 %	202,221	350,583
20-40 %	1,196,442	2,337,248
40-60 %	8,153,894	13,444,234
60-80 %	27,432,071	50,421,924
80-100 %	39,174,075	57,432,539
Total	76,158,703	123,986,528

La Compañía no actualiza de forma rutinaria la valoración de las garantías mantenidas. Los avalúos de las garantías se actualizan para los préstamos hipotecarios cuando el riesgo de crédito de un préstamo se deteriora de manera significativa y el préstamo es supervisado más de cerca. Para los préstamos de dudosa recuperación, la Compañía obtiene el avalúo de garantías porque el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía

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

	2025 US\$	2024 US\$
Propiedades	<u>23,227</u>	<u>0</u>

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado de manera significativa, la Compañía considera el cambio en el riesgo de impago que ocurre desde el reconocimiento inicial. Para un instrumento financiero que incurra en un evento de incumplimiento, la administración considerará los criterios basados en las diferentes etapas de mora como se estableció para la implementación de la Pérdida Esperada, mientras se evalúa la aplicación de otros criterios utilizados en el modelo de riesgo de crédito interno tales como puntajes (scoring) de comportamiento, puntaje de bureau y/o aspectos y factores cualitativos, cuando corresponda. En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si existe un aumento significativo en el riesgo de crédito basado en el cambio en el riesgo de impago que ocurre durante la vida esperada del instrumento de crédito. Con el fin de realizar la evaluación de si se ha producido un deterioro significativo de crédito, la Compañía considera información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado comparando:

- El riesgo de incumplimiento que ocurre en el instrumento financiero en la fecha de presentación de informes.

Grado de riesgo crediticio

La Compañía asigna cada exposición a una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una Probabilidad de Default basados en los resultados de 66 matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función de la altura de mora en que se encuentra la operación. Como se explicó anteriormente, la Compañía está en el proceso de ir adaptando otras variables además de la tasa real de incumplimiento como puede ser: 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 el riesgo de incumplimiento 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 el 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 y según el deterioro de riesgo sufrido por cada instrumento a lo largo de su vida residual, la Compañía periódicamente a partir de la fecha del reconocimiento inicial, establece las diferencias en el estado de riesgo de aquel respecto del registrado en ese reconocimiento inicial. En función de la evaluación practicada, la Compañía asigna cada instrumento a 3 etapas (stages) de deterioro (buckets):

- a) Bucket 1 (B1): Instrumentos con bajo riesgo de crédito.
- b) Bucket 2 (B2): Instrumentos con deterioro significativo de riesgo crediticio.
- c) Bucket 3 (B3): Instrumentos deteriorados (alto riesgo crediticio).

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio es el ajuste del algoritmo de cálculo de pérdidas esperadas, de forma de que cuando los instrumentos hubiesen sido asignados al Bucket 1, dichas pérdidas se determinan para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados el Bucket 2 ó 3, se calculan para la vida residual de los instrumentos, es decir hasta su maduración o vencimiento (lifetime).

La Compañía, en la primera fase de aplicación de la Norma, mientras no dispusiera de una estructura de calificaciones internas que le permitiera valorar de forma alternativa el deterioro, adopta como criterio general para determinarlo el previsto por la NIIF 9 en B5.5.17(p): "Información sobre morosidad, incluida la presunción refutable [...]".

Lo anterior implica que la Compañía utiliza para la asignación el esquema de rangos de atraso, según el siguiente orden de calificaciones:

- A1 - Rango Corriente (al día, sin atraso) y 1 a 30 días (normal)
- A2 - Rango de Atraso 31 a 60 días (riesgo bajo)
- B1 - Rango de Atraso 61 a 90 días (mención especial)
- B2 - Rango de Atraso 91 a 120 días (sub-normal)
- C1 - Rango de Atraso 121 a 150 días (dudoso)
- C2 - Rango de Atraso 151 a 180 días (dudoso)
- D - Rango de Atraso mayor a 180 días (irrecuperable)

Construcción del término de probabilidad de incumplimiento (PI)

Enfoque de tratamiento de instrumentos

Dada la homogeneidad de los perfiles de prestatarios de las carteras de crédito de la Compañía, para la determinación del deterioro crediticio de los instrumentos que las constituyen, se estableció que, de manera general, salvo excepciones, se tratarán bajo un enfoque colectivo. A los efectos prácticos esto implica que los valores de PD y LGD determinados serán compartidos de forma colectiva, ya sea parcial o totalmente, por todos los instrumentos que participan de cada segmento identificado.

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

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión (volatilidad) de los valores de dichos perfiles alrededor de valores promedios. Hasta la fecha de cierre, no se identificaron instrumentos de la cartera de préstamos para ser tratados de forma individual.

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

- a) Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria y Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria-PCGH;
- b) Préstamos personales Sin Garantía Hipotecaria-PSGH.

La adopción de este criterio de agrupación de instrumentos deriva, no sólo del requerimiento de compartimiento de riesgos, sino de la necesidad de facilitar el cálculo posterior de la Tasa de Pérdida dado el incumplimiento de los segmentos, parámetro asociado significativamente a las garantías de los instrumentos.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

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

Para la determinación de la probabilidad de incumplimiento de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, la Compañía enfoca la medición a partir de los procesos denominados como Cadenas de Markov, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre 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 la Compañía, se determina la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para horizontes de tiempo.

Para el cálculo de la PD se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos tomadas mensualmente. Para la estructuración de la matriz se partirá de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone cada segmento de 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 el proceso descrito se formarán 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 las frecuencias de ocurrencia de los mismos, se obtendrá la probabilidad condicional de migración entre la categoría corriente de riesgo del instrumento y la categoría de incumplimiento para diferentes horizontes de tiempo. El cuadro presenta el ejemplo del mecanismo de formación de pares a un año a partir del análisis de calificaciones de riesgo.

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

Enfoque general para determinación de incumplimiento y refutación de presunciones

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

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 de crédito en la Compañía.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

En virtud de lo anterior, para definir “incumplimiento” en cada segmento, 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 se realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una las operaciones en cada segmento (Crédito Hipotecario y Crédito Personal) realizadas por la Compañía.

Bajo este enfoque estadístico, se han elaborado 66 matrices intermedias, correspondientes a cada mes para cada segmento entre enero de 2012 y julio de 2017 contentivas de los valores mensuales de desplazamiento (roll-rates) de morosidad de los créditos otorgados por la Compañía según sus rangos de atraso. A partir de esas matrices se elaboraron dos matrices con datos promedio, correspondientes a cada segmento de crédito, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

Los valores permiten, en cada segmento, determinar el rango de atraso en que se estima se produciría el incumplimiento a partir de un porcentaje considerado como límite de aceptación. A partir de esa información la Compañía ha decidido que el incumplimiento se establecería a partir de 180 días para los segmentos de instrumentos con garantía hipotecaria y 90 días para los segmentos de instrumentos de crédito personal sin garantía hipotecaria.

La Compañía pretende implementar o incorporar otras variables y elementos para complementar la Probabilidad de Incumplimiento o Tasa Real de Incumplimiento. Estos elementos pueden incluir la incorporación de un scoring de comportamiento, la incorporación de puntajes de los bureau de crédito y/o elementos colectivos asociados a situaciones económicas.

Activos financieros modificados

Los términos contractuales de un préstamo pueden modificarse por varias razones, que incluyen cambios en las condiciones del mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados con un deterioro crediticio actual o potencial 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 2.5.

Cuando se modifican los términos de un activo financiero y la modificación no da como resultado la baja en cuentas, la determinación de si el riesgo de crédito del activo ha aumentado significativamente refleja la comparación de:

- El riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente en la fecha de presentación basada en los términos modificados; con
- El riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente estimado sobre la base de los datos en el reconocimiento inicial y los términos contractuales originales.

La Compañía renegocia préstamos para clientes en dificultades financieras (conocidas como “actividades de tolerancia”) para maximizar las oportunidades de cobranza y minimizar el riesgo de incumplimiento. La tolerancia crediticia se concede de forma selectiva si el deudor actualmente está en incumplimiento de su deuda o si existe un alto riesgo de incumplimiento, hay pruebas de que el deudor hizo todos los esfuerzos razonables para pagar en virtud de los términos establecidos en el contrato original y se espera que el deudor pueda cumplir con los términos revisados.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Los términos revisados por lo general incluyen extender el vencimiento, cambiar el calendario de pagos de intereses y modificar los términos de los convenios de préstamo. Tanto los préstamos hipotecarios y de consumo están sujetos a las actividades de tolerancia.

Para los activos financieros modificados como parte de las actividades de tolerancia de la Compañía, la estimación del riesgo de incumplimiento refleja si la modificación ha mejorado o restaurado la capacidad de la Compañía para cobrar intereses y principal y la experiencia previa de la Compañía de acciones similares de tolerancia. Como parte de este proceso, la Compañía evalúa el desempeño del pago del deudor contra los términos contractuales modificados y considera varios indicadores de comportamiento.

En general, la tolerancia es un indicador cualitativo de un aumento significativo en el riesgo de crédito y una expectativa de tolerancia puede constituir evidencia de que una exposición tiene deterioro crediticio o se encuentra en mora. Un cliente debe demostrar un comportamiento de pago consistentemente bueno, durante un período de tiempo antes de que la exposición ya no se considere deterioro crediticio o en incumplimiento o se considere que el riesgo de incumplimiento ha disminuido de modo que la pérdida permita volver a medirse en una cantidad igual a 12 meses de pérdidas crediticias estimadas.

Definición de deterioro

La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito a la Compañía en su totalidad, sin que la Compañía recurra a acciones tales como la realización de las garantías (si corresponde); o
- El deudor tiene más de 90 días de atraso en los préstamos personales y más de 180 días en los préstamos hipotecarios.

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

- Cualitativos – incumplimientos de cláusulas contractuales.
- Cuantitativos – estado de mora y falta de pago de otra obligación del mismo deudor para la Compañía; y basado en datos desarrollados internamente.

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.

Incorporación de información prospectiva

La incorporación en el proceso de cálculo de Pérdidas Esperadas en la Compañía de aspectos prospectivos se efectúa en base al posible impacto que podría registrarse en el valor de esas pérdidas, ocasionadas por cambios esperados en el corto y mediano plazo del comportamiento de variables macroeconómicas que podrían afectar el flujo de pagos de los instrumentos.

En la región centroamericana y especialmente en el país en donde opera la Compañía, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es provista casi exclusivamente por órganos estatales especializados en estadísticas, y en la práctica constituyen la fuente principal de información para la obtención de valores de indicadores macroeconómicos. Ante tales limitaciones la Compañía, a los efectos de identificar aquellos parámetros que pudieran impactar en el comportamiento de pago de instrumentos financieros, estableció que serían utilizados aquellos que cumplieran con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que estuvieran disponibles regularmente; b) que sean accesibles al público de una forma relativamente sencilla; c) que sean razonablemente confiables.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

En tanto no existen fuentes alternativas que permitan confirmar o validar la información señalada a los efectos de disponer de datos aceptables para el análisis, se debió necesariamente seleccionar de entre todas las variables disponibles, aquellas que presentaron los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, y que fueron:

- a) Inflación (IPC)
- b) Desempleo
- c) Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE)
- d) Producto Interno Bruto
- e) Cartera vencida de la Compañía
- f) Cartera vencida del sistema financiero

La metodología empleada en la Compañía para identificar las variables forward-looking (FL) que participarán del proceso de incorporación de éstas a la determinación de las pérdidas esperadas, se basa en el cálculo del Coeficiente de Correlación Múltiple. El proceso de definición de las variables más significativas entre el universo de aquellas de las que se dispone consta de tres pasos:

- i. Se calcularon los coeficientes de Correlación Múltiple y de Explicación entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida de la Compañía (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IVAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si esas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.
- ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se calcula la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la Correlación Múltiple, a través de despreciar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de Correlación Múltiple tras dichas eliminaciones permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.
- iii. Finalmente se contrastaron los resultados con los correspondientes a la Correlación existente entre los valores de cartera vencida de la Compañía con los del Sistema Financiero de forma de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta en series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2020 y 2024, se identificaron las siguientes variables:

- El Salvador Operaciones con Garantías (Desempleo).
El Salvador Operaciones sin Garantía (IVAE).

La Compañía incorpora información prospectiva en su evaluación de si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial y su medición de pérdidas crediticias estimadas. Con base en el asesoramiento del Comité de Crédito de la Compañía y expertos económicos y la consideración de una variedad de información externa real y de pronóstico, la Compañía formula una vista de "caso base" de la dirección futura de variables económicas relevantes, así como, un rango representativo de otros posibles escenarios de pronóstico. Este proceso implica desarrollar dos o más escenarios económicos adicionales y considerar las probabilidades relativas de cada resultado. La información externa incluye datos económicos y pronósticos publicados por organismos gubernamentales y autoridades monetarias en los países donde opera la Compañía.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

El caso base representa el resultado más probable y está alineado con la información utilizada por la Compañía para otros fines, como la planificación estratégica y la realización del presupuesto. Los otros escenarios representan resultados más optimistas y más pesimistas. Periódicamente, la Compañía lleva a cabo pruebas de estrés más extremas para calibrar su determinación de estos otros escenarios representativos.

Medida de las pérdidas crediticias estimadas

Las entradas clave en la medición de las pérdidas crediticias son los términos de estructura de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI) o Probability of Default (PD);
- Pérdida de incumplimiento (PDI) o Loss Given Default (LGD);
- Exposición ante el incumplimiento (EI) o Exposure at Default (EAD).

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

Para la determinación de la PI de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, la Compañía enfoca la medición a partir de los procesos denominados como Cadenas de Markov, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre 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 la Compañía, se determina la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para horizontes de tiempo.

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

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI se implementa para cada segmento identificado, 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 que los datos de incumplimientos y recuperaciones se corresponderán a 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 aprobadas de administración de crédito. 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 PDI en la Compañía.

PDI de operaciones Hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación en pago

Para el cálculo se usó una base de datos llamada Historical Recoveries. En ésta se han registrado todas las operaciones en donde la Compañía ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. En dicha hoja se registra cuando 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 se lleva en detalle los gastos legales y reparaciones que acarrearon las recuperaciones de dichos bienes. Esto permite calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos 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 mora arriba indicada y que terminaron cancelados o en la cartera en pérdida y se promedian, es decir, se obtienen las recuperaciones de los personales que se enviaron a pérdida y también las de los personales que habiendo alcanzado el punto de default fueron canceladas. Luego se obtiene el promedio de ambas PDI y se promedian para obtener la PDI del segmento personales. En el caso de los préstamos personales, por su naturaleza no se incurren en gastos legales de recuperación.

Exposición ante el incumplimiento (EI) o Exposure at Default (EAD)

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

La EAD es el costo amortizado de los saldos expuestos. La Compañía determina la EAD anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la probabilidad de incumplimiento anual marginal respectiva.

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

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

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

	Préstamos		Depósitos	
	2025 US\$	2024 US\$	2025 US\$	2024 US\$
Concentración por sector:				
Préstamos hipotecarios	76,158,703	123,986,529	0	0
Préstamos personales	2,225,243	3,975,600	0	0
Otros sectores	0	0	2,675,835	25,888,531
Valor en libros	<u>78,383,946</u>	<u>127,962,129</u>	<u>2,675,835</u>	<u>25,888,531</u>

	Préstamos		Depósitos	
	2025 US\$	2024 US\$	2025 US\$	2024 US\$
Concentración geográfica:				
El Salvador	78,383,946	127,962,129	2,380,276	3,655,684
Panamá	0	0	295,559	22,232,847
Valor en libros	<u>78,383,946</u>	<u>127,962,129</u>	<u>2,675,835</u>	<u>25,888,531</u>

Las concentraciones geográficas de los préstamos y depósitos con bancos están basadas en la ubicación del deudor.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo. La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de los mismos en condiciones normales.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables con adecuado calce de plazos entre activos y pasivos y con planes de contingencia que son periódicamente revisados y actualizados.

La tabla siguiente analiza los activos y pasivos de la Compañía en agrupaciones de vencimiento del principal estimados:

<u>2025</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>De 1 a 5 Años US\$</u>	<u>Más de 5 años US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:				
Efectivo	400	0	0	400
Depósitos en bancos	2,675,835	0	0	2,675,835
Inversión en valores	0	1,965,300	0	1,965,300
Préstamos	15,286	912,732	77,083,680	78,011,698
Cuentas e intereses por cobrar	<u>1,297,159</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,297,159</u>
Total de activos	<u>3,988,680</u>	<u>2,878,032</u>	<u>77,083,680</u>	<u>83,950,392</u>
Pasivos:				
Papel bursátil	23,183,118	0	0	23,183,118
Certificados de inversión	0	0	0	0
Préstamos por pagar	21,817,220	24,200,000	0	45,649,446
Otros pasivos	<u>1,568,184</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,568,184</u>
Total de pasivos	<u>46,568,522</u>	<u>24,200,000</u>	<u>0</u>	<u>70,400,748</u>
Margen de liquidez neto	<u>(42,579,842)</u>	<u>(21,321,968)</u>	<u>77,083,680</u>	<u>13,549,64</u>
<u>2024</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>De 1 a 5 Años US\$</u>	<u>Más de 5 años US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:				
Efectivo	700	0	0	700
Depósitos en bancos	25,888,531	0	0	25,888,531
Inversión en valores	0	1,901,200	0	1,901,200
Préstamos	25,286	1,912,732	125,642,295	127,580,313
Cuentas e intereses por cobrar	<u>1,567,306</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,567,306</u>
Total de activos	<u>27,481,823</u>	<u>3,813,932</u>	<u>125,642,295</u>	<u>156,938,050</u>
Pasivos:				
Papel bursátil	24,691,404	0	0	24,691,404
Certificados de inversión	<u>10,435,847</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,435,847</u>
Préstamos por pagar	22,444,443	70,976,061	10,000,000	103,420,504
Otros pasivos	<u>2,289,276</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,289,276</u>
Total de pasivos	<u>59,860,970</u>	<u>70,976,061</u>	<u>10,000,000</u>	<u>140,837,276</u>
Margen de liquidez neto	<u>(32,379,147)</u>	<u>(67,162,129)</u>	<u>115,642,295</u>	<u>16,100,744</u>

La Compañía tiene la posibilidad de titularizar préstamos hipotecarios, con esta característica de titularizar su cartera de préstamos y de mantener líneas de crédito notariadas, mitiga cualquier descalce de su liquidez.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

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

	Restringidos como colateral US\$	No restringidos disponible para colateral US\$	Total US\$
2025			
Efectivo y equivalente de efectivo	0	2,676,235	2,676,235
Inversiones en valores	0	1,965,300	1,965,300
Préstamos, neto	0	78,011,698	78,011,698
Intereses y cuentas por cobrar sobre préstamos	0	1,297,159	1,297,159
Activos no financieros	0	22,958	22,958
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		83,973,350	83,973,350
2024			
Efectivo y equivalente de efectivo	0	25,889,231	25,889,231
Inversiones en valores	0	1,901,200	1,901,200
Préstamos, neto	67,941,542	59,638,771	127,580,313
Intereses y cuentas por cobrar sobre préstamos	0	1,567,306	1,567,306
Activos no financieros	0	41,331	41,331
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	67,941,542	89,037,839	157,979,381

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos. La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General de la Compañía. Para mitigar este riesgo, la Compañía ha documentado en sus políticas, controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.

Riesgo de tasa de interés

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

La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés del mercado tanto en su riesgo de valor razonable como en el de su riesgo de flujo de fondos. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios, pero pueden reducirse o crear pérdidas en el evento que surjan movimientos inesperados. Mensualmente la Junta Directiva revisa el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados de la Compañía y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros de la Compañía.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

El análisis base que efectúa la Administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés.

<u>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado</u>	<u>25pb de Incremento US\$</u>	<u>25pb de disminución US\$</u>	<u>50pb de incremento US\$</u>	<u>50pb de disminución US\$</u>
2025 31 de diciembre	81,409	(81,409)	120,366	(120,366)
2024 31 de diciembre	60,186	(60,186)	120,366	(120,366)
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
2025 31 de diciembre	81,409	(81,409)	120,366	(120,366)
2024 31 de diciembre	60,186	(60,186)	120,366	(120,366)

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos de la Compañía están incluidos en la tabla a su valor en libros, 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 US\$</u>	<u>Más de 1 año US\$</u>	<u>No generan Interés US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:				
Depósitos en bancos	2,675,835	0	0	2,675,835
Inversión en valores a VRCOUI	0	1,965,300	0	1,965,300
Préstamos, neto	<u>78,011.698</u>	0	0	<u>78,011.698</u>
Total de activos	<u>80,687,533</u>	<u>1,965,300</u>	<u>0</u>	<u>82,652,833</u>
Pasivos:				
Papel bursátil	23,200,000	0	0	23,200,000
Pasivos por arrendamiento	0	45,081	0	45,081
Préstamos por pagar	<u>21,633,333</u>	<u>24,200,000</u>	0	<u>45,833,333</u>
Total de pasivos	<u>44,833,333</u>	<u>24,245,081</u>	<u>0</u>	<u>69,078,414</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>35,854,200</u>	<u>(22,279,781)</u>	<u>0</u>	<u>13,574,419</u>
<u>2024</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>Más de 1 año US\$</u>	<u>No generan Interés US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:				
Depósitos en bancos	25,888,531	0	0	25,888,531
Inversión en valores a VRCOUI	0	1,901,200	0	1,901,200
Préstamos, neto	<u>127,580,313</u>	0	0	<u>127,580,313</u>
Total de activos	<u>153,468,844</u>	<u>1,901,200</u>	<u>0</u>	<u>155,370,044</u>
Pasivos:				
Certificados de inversión	10,437,000	0	0	10,437,000
Papel bursátil	24,711,000	0	0	24,711,000
Pasivos por arrendamiento	0	46,975	0	46,975
Préstamos por pagar	<u>22,444,443</u>	<u>81,444,446</u>	0	<u>103,888,889</u>
Total de pasivos	<u>57,592,443</u>	<u>81,491,421</u>	<u>0</u>	<u>139,083,864</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>95,876,401</u>	<u>(79,590,221)</u>	<u>0</u>	<u>16,286,180</u>

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

La Compañía obtiene sus fondos principalmente con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas fijas por períodos no mayores de un año. 2) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa SOFR ajustadas, trimestral o semestralmente. 3) Tasas fijas por períodos mayores de un año.

Las tasas de interés devengadas por los activos de la Compañía fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas variables que son ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo, en base al costo de sus pasivos. 2) Tasas que determina la Compañía donde se deposita la liquidez.

El siguiente cuadro presenta las diferentes clases de activos y pasivos y la cantidad de las diferentes clases arriba descritas.

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2025</u> US\$	<u>2024</u> US\$
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa SOFR ajustadas trimestralmente o semestralmente	8,000,000	48,555,556
Tasas fijas por períodos entre dos y seis años	37,833,333	55,333,333
Tasas fijas por períodos no mayores de un año obligaciones negociables	23,200,000	24,711,000
Tasas fijas por períodos mayores de un año obligaciones negociables	0	10,437,000
<u>Categoría de Activo</u>		
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	78,383,946	127,962,129
Tasas variables por períodos menos de un año (cuenta de ahorro)	2,675,835	25,888,531

En general, la posición del riesgo de tasa de interés está manejada directamente por la Tesorería de la Compañía con el fin de eliminar o minimizar la sensibilidad entre fluctuaciones de tasas de interés entre activos y pasivos financieros.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructura, y de factores externos que no esté relacionado a riesgos de créditos y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación de la Compañía.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional está asignada a la administración superior dentro de cada área de negocio. La Gerencia General monitorea los riesgos operativos de importancia apoyada en su equipo gerencial y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y monitoreados. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la Gerencia General.

Durante el año, la Gerencia General junto a su equipo gerencial realiza evaluaciones continuas sobre la efectividad en el diseño y operación de los controles claves. Las debilidades en el diseño o funcionamiento de los procesos son atacadas de inmediato para prevenir errores futuros.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares para administrar el riesgo operacional, desarrollado e implementado por la Gerencia General en las siguientes áreas:

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Reporte de pérdidas en operaciones y las propuestas para la solución de estas.
- Desarrollo del plan de contingencia.
- Desarrollo de entrenamiento al personal de la Compañía.
- Aplicación de normas de ética en el negocio.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

Estas políticas establecidas por la Compañía están soportadas por un programa de revisiones periódicas. Los resultados de estas revisiones son discutidos con el personal encargado de cada unidad de negocio para su acción correctiva.

(4) Partes Relacionadas

A continuación, se presenta un detalle de saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre:

	2025 US\$	2024 US\$
Activos:		
Depósitos en cuentas de ahorro	58,078	57,501
Inversión en afiliada	362,260	362,260
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas	1,500,000	0
Cuentas por pagar de seguros	0	78,398

Las principales transacciones con compañías relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre son:

	2025 US\$	2024 US\$
Ingresos por comisión de intermediación de seguros	133,102	140,658

Notas a los Estados Financieros

(5) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	2025 US\$	2024 US\$
Cuentas por cobrar:		
Clientes	173,224	212,643
Empleados	817	1,850
Varios	<u>693,660</u>	<u>838,765</u>
	867,701	1,053,258
Intereses por cobrar:		
Inversiones en valores	2,360	11,784
Clientes	<u>429,458</u>	<u>504,254</u>
	<u>1,299,519</u>	<u>1,569,296</u>

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	2025 US\$	2024 US\$
Efectivo	400	700
Depósitos a la vista	2,358,892	10,573,448
Depósitos de ahorro	316,943	315,897
Depósitos a plazo	<u>0</u>	<u>15,000,000</u>
	<u>2,676,235</u>	<u>25,890,045</u>

(7) Préstamos - Netos

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	2025 US\$	2024 US\$
Préstamos:		
Personales y otros	2,225,243	3,975,600
Hipotecarios residenciales	<u>76,158,703</u>	<u>123,986,529</u>
	78,383,946	127,962,129
Menos provisión para pérdida en préstamos	<u>(372,248)</u>	<u>(381,816)</u>
	<u>78,011,698</u>	<u>127,580,313</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$ 0 (2024: US\$ 67,941,542) en garantía de obligaciones contraídas con varias instituciones financieras (véase nota 12).

Notas a los Estados Financieros

(7) Préstamos – Netos, continuación

Las tasas de interés anual que devengan los préstamos hipotecarios oscilaban entre 6.65 % a 10.75 % (2024: 6.75 % a 10.75 %) y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.75 % a 17 % en ambos años.

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas en préstamos se detalla a continuación.

	2025		
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses US\$	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente) US\$	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente) US\$
			Total US\$
Al 1 de enero	77,473	43,281	261,062
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	111,226	(68,855)	(42,371)
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – no deteriorados	(33,987)	75,844	(41,857)
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – deteriorados	(2,026)	(54,888)	56,914
- Remediación neta de la reserva para pérdidas Crediticias	(87,340)	36,996	118,416
- Originação de nuevos activos financieros	632	0	0
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja	(13,161)	(1,740)	(57,371)
- Castigos	0	0	(6,000)
Al 31 de diciembre de 2025	<u>52,817</u>	<u>30,638</u>	<u>288,793</u>
			372,248
	2024		
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses US\$	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente) US\$	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente) US\$
			Total US\$
Al 1 de enero	113,916	40,654	309,650
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	243,381	(138,659)	(104,722)
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – no deteriorados	(69,606)	119,386	(49,780)
- Transferencia a pérdida esperada durante el tiempo de vida – deteriorados	(1,338)	(68,610)	69,948
- Remediación neta de la reserva para pérdidas Crediticias	(209,397)	99,594	64,437
- Originação de nuevos activos financieros	8,663	9,870	39,905
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja	(8,147)	(18,953)	(40,847)
- Castigos	0	0	(28,529)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>77,472</u>	<u>43,282</u>	<u>260,062</u>
			380,816

Notas a los Estados Financieros

(8) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores al 31 de diciembre de 2025 suman US\$ 1,965,300 (2024: US\$ 1,901,200) y corresponden a Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América los cuales están medidos a VRCOUI, con vencimiento noviembre de 2026.

Reserva PCE de inversiones

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.

				2025		
				PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
<u>Inversiones a VRCOUI:</u>						
Saldo al inicio del período		4,440		0	4,440	
Reserva para pérdidas crediticias para inversiones		<u>(2,024)</u>		<u>0</u>	<u>(2,024)</u>	
Saldo al final del período		<u>2,416</u>		<u>0</u>	<u>2,416</u>	
				2024		
				PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
<u>Inversiones a VRCOUI:</u>						
Saldo al inicio del período		8,040		0	8,040	
Reserva para pérdidas crediticias para inversiones		<u>(3,600)</u>		<u>0</u>	<u>(3,600)</u>	
Saldo al final del período		<u>4,440</u>		<u>0</u>	<u>4,440</u>	

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

		31 de diciembre de 2025				
	Mobiliario US\$	Equipo de oficina US\$	Equipo rodante US\$	Mejoras a la propiedad US\$		Total US\$
<u>Costo:</u>						
Saldos al inicio del año	40,022	295,530	39,190	191,697		566,439
Compras	559	4,547	0	0		5,106
Ventas y descartes	<u>(1,933)</u>	<u>(48,352)</u>	<u>(1,319)</u>	<u>(60,302)</u>		<u>(111,906)</u>
Saldos al final del año	38,648	251,725	37,871	131,395		459,639
<u>Depreciación acumulada:</u>						
Saldos al inicio del año	36,606	257,615	39,190	191,697		525,108
Gasto del año	1,161	19,152	0	0		20,313
Ventas y descartes	<u>(1,253)</u>	<u>(45,866)</u>	<u>(1,319)</u>	<u>(60,302)</u>		<u>(108,740)</u>
Saldos al final del año	<u>36,514</u>	<u>230,901</u>	<u>37,871</u>	<u>131,395</u>		<u>436,681</u>
Saldos netos	<u>2,134</u>	<u>20,824</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>22,958</u>

Notas a los Estados Financieros

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras, continuación

		<u>31 de diciembre de 2024</u>			
	<u>Mobiliario</u> US\$	<u>Equipo de oficina</u> US\$	<u>Equipo rodante</u> US\$	<u>Mejoras a la propiedad</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Costo:					
Saldos al inicio del año	38,282	370,551	39,190	217,548	665,571
Compras	1,740	26,282	0	0	28,022
Ventas y descartes	0	(101,303)	0	(25,851)	(127,154)
Saldos al final del año	40,022	295,530	39,190	191,697	566,439
Depreciación acumulada:					
Saldos al inicio del año	35,621	326,014	37,427	217,116	616,178
Gasto del año	985	20,093	1,763	432	23,273
Ventas y descartes	0	(88,492)	0	(25,851)	(114,343)
Saldos al final del año	36,606	257,615	39,190	191,697	525,108
Saldos netos	<u>3,416</u>	<u>37,915</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>41,331</u>

(10) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador una emisión por US\$ 50,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo neto se compone así:

<u>Tipo</u>	<u>Programa</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2025</u> US\$	<u>2024</u> US\$
16	CILHIPO4	6.75 %	enero-2025	0	1,000,000
18	CILHIPO4	6.75 %	febrero-2025	0	1,000,000
14	CILHIPO4	5.50 %	febrero-2025	0	1,891,000
19	CILHIPO4	6.75 %	marzo-2025	0	986,000
15	CILHIPO4	6.50 %	abril-2025	0	710,000
09	CILHIPO4	5.25 %	junio-2025	0	2,000,000
20	CILHIPO4	7.25 %	junio-2025	0	2,000,000
17	CILHIPO4	6.50 %	agosto-2025	<u>0</u>	<u>850,000</u>
Sub total					10,437,000
Menos costos de emisión				<u>0</u>	<u>(1,153)</u>
				<u>0</u>	<u>10,435,847</u>

Notas a los Estados Financieros

(11) Papel Bursátil (PB)

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador un plan rotativo de hasta US\$ 35,000,000 en Papel Bursátil, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo se compone así:

Tramo	Programa	Tasa de interés	Vencimiento	Valor US\$
48	PBLHIPO4	5.750 %	01-ene-26	900,000
50	PBLHIPO4	5.750 %	20-ene-26	300,000
51	PBLHIPO4	5.750 %	22-ene-26	3,000,000
37	PBLHIPO4	6.500 %	09-abr-26	2,000,000
38	PBLHIPO4	6.500 %	04-abr-26	2,000,000
39	PBLHIPO4	6.500 %	04-may-26	4,000,000
40	PBLHIPO4	6.500 %	01-jun-26	3,000,000
33	PBLHIPO4	7.125 %	05-jun-26	1,000,000
35	PBLHIPO4	7.125 %	12-jun-26	2,000,000
36	PBLHIPO4	7.125 %	14-jun-26	<u>5,000,000</u>
			Subtotal	23,200,000
			Costo de la emisión	<u>(16,882)</u>
				<u>23,183,118</u>

Tramo	Programa	Tasa de interés	Vencimiento	Valor US\$
25	PBLHIPO4	7.000 %	27-ene-25	2,000,000
26	PBLHIPO4	7.000 %	27-feb-25	2,000,000
27	PBLHIPO4	7.000 %	03-abr-25	2,000,000
28	PBLHIPO4	7.125 %	19-jun-25	3,000,000
35	PBLHIPO4	7.125 %	05-jun-26	2,000,000
29	PBLHIPO4	7.125 %	28-jun-25	2,000,000
30	PBLHIPO4	7.000 %	17-agosto-25	1,000,000
31	PBLHIPO4	7.000 %	20-sept-25	2,000,000
32	PBLHIPO4	7.000 %	03-oct-25	1,974,000
34	PBLHIPO4	7.000 %	25-oct-25	1,737,000
33	PBLHIPO4	7.125 %	09-abr-26	1,000,000
36	PBLHIPO4	7.125 %	12-jun-26	<u>4,000,000</u>
			Subtotal	24,711,000
			Costo de la emisión	<u>(19,596)</u>
				<u>24,691,404</u>

Notas a los Estados Financieros

(12) Préstamos por Pagar

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2025 US\$	2024 US\$
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 8,000,000, con vencimiento en el año 2026 y tasa de fija anual.	8,000,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 10,000,000, con vencimiento en el año 2028 y tasa de intereses fija anual, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	6,666,666
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 60,000,000, con vencimiento en el año 2028 y tasa de interés anual SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	32,000,000	32,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 10,000,000 (2024: US\$ 10,000,000) con vencimiento en el año 2033 y tasa de interés SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 25,000,000 (2024: US\$ 25,000,000) con vencimiento en el año 2028 y tasa de interés anual SOFR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	15,555,556
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 15,000,000, con vencimiento en el año 2026 y tasa de interés SOFR más un margen.	0	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 10,000,000, con vencimiento en el año 2026 y tasa de interés fija.	3,333,333	6,666,666
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$ 10,000,000, con vencimiento en el año 2026 y tasa de interés fija.	2,500,000	10,000,000
Total de financiamientos recibidos	<u>45,833,333</u>	<u>103,888,888</u>
Menos gastos iniciales	<u>(183,887)</u>	<u>(468,384)</u>
Total de financiamientos recibidos netos de gastos	<u>45,649,446</u>	<u>103,420,504</u>

La Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US\$ 0 (2024: US\$ 67,941,542) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (véase nota 7).

Notas a los Estados Financieros

(13) Información de Segmentos

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto de los negocios y ha sido preparada por la Administración exclusivamente para ser incluida en estos estados financieros. Los reportes internos estructurados y producidos regularmente por la Administración no contemplan la separación de activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a cada segmento de negocios.

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

- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.
- *Hipotecas en fideicomiso:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es contratada bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de cobro de seguro de deuda y otros proporcionado a compañías de seguro.
- *Otras inversiones:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones de la Compañía.

Todas las operaciones de la Compañía se concentran dentro de la República de El Salvador.

	2025		Préstamos personales como activos			Total
	Hipotecas en fideicomiso US\$	Hipotecas como activos US\$	Préstamos personales como activos US\$	Otras inversiones US\$		
Ingresos de intereses	0	9,307,281	257,791	265,033	9,830,105	
Gastos de intereses y comisiones	0	(7,818,719)	(228,451)	(201,765)	(8,248,935)	
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	56,410	2,024	0	58,434	
Ingreso de comisión por administración y manejo	506,379	57,509	0	0	563,888	
Otros ingresos varios	0	514,761	15,041	13,284	543,086	
Provisión para pérdida en préstamos	0	5,592	0	0	5,592	
Gastos de operaciones	(24,237)	(1,478,470)	0	0	(1,502,707)	
Depreciación y amortización	(328)	(19,985)	0	0	(20,313)	
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>481,814</u>	<u>624,379</u>	<u>46,405</u>	<u>76,552</u>	<u>1,229,150</u>	
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>80,146,129</u>	<u>2,341,750</u>	<u>2,068,197</u>	<u>84,556,075</u>	
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>68,150,827</u>	<u>1,991,265</u>	<u>1,758,654</u>	<u>71,900,746</u>	
Préstamos personales como activos						
	2024		Préstamos personales como activos			Total
	Hipotecas en fideicomiso US\$	Hipotecas como activos US\$	Préstamos personales como activos US\$	Otras inversiones US\$		
Ingresos de intereses	0	9,307,488	425,750	25,198	9,758,436	
Gastos de intereses y comisiones	0	(7,304,082)	(232,661)	(63,141)	(7,599,884)	
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	147,299	2,024	0	149,323	
Ingreso de comisión por administración y manejo	479,484	119,042	0	0	598,526	
Otros ingresos varios	0	280,255	3,303	1,579	285,137	
Provisión para pérdida en préstamos	0	47,765	9,710	0	57,475	
Gastos de operaciones	(32,281)	(1,969,135)	0	0	(2,001,416)	
Depreciación y amortización	(375)	(22,898)	0	0	(23,273)	
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>446,828</u>	<u>605,734</u>	<u>208,126</u>	<u>(36,364)</u>	<u>1,224,324</u>	
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>150,477,940</u>	<u>4,825,041</u>	<u>2,307,417</u>	<u>157,610,369</u>	
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>134,438,927</u>	<u>4,310,754</u>	<u>2,061,476</u>	<u>140,837,031</u>	

Notas a los Estados Financieros

(14) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos de operaciones para el año terminado el 31 de diciembre se detallan a continuación:

	2025 US\$	2024 US\$
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	372,385	488,805
Bonificaciones	3,666	15,000
Cuotas patronales	55,486	75,751
Prestaciones laborales	8,322	32,581
Viajes, viáticos y combustible	8,982	14,110
Otros	<u>37,079</u>	<u>55,712</u>
	<u><u>485,920</u></u>	<u><u>681,959</u></u>
Otros gastos de operación:		
Alquiler	1,824	6,321
Publicidad	6,190	14,093
Mantenimiento de equipo	46,639	65,945
Útiles de oficina	838	1,687
Luz, agua y teléfono	31,588	33,144
Cargos bancarios	29,545	30,867
Otros gastos	<u>124,217</u>	<u>336,496</u>
	<u><u>240,841</u></u>	<u><u>488,553</u></u>

(15) Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente donde operan sus oficinas, los cuales no cumplen con la definición de propiedades de inversión de la NIC 40.

Los contratos de arrendamiento tienen un período vigencia no mayor entre 1 y 3 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.

Activos por derecho de uso

Al 31 de diciembre de 2025, el valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles es como sigue:

2025	US\$
Bienes inmuebles	
Saldo al 1 de enero	46,329
Compras	(2,323)
Ventas	69,494
Depreciación del período	<u>(69,053)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>44,447</u></u>
2024	US\$
Bienes inmuebles	
Saldo al 1 de enero	54,495
Compras	68,833
Depreciación del período	<u>(76,999)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>46,329</u></u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha reconocido gastos de depreciación para los activos por derecho de uso por US\$ 69,053 (2024: US\$ 76,999), como parte de los otros gastos en el estado de resultados (véase nota 14).

Notas a los Estados Financieros

(15) Arrendamientos, continuación

Pasivos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2025, los pasivos por arrendamientos de la Compañía ascienden a US\$ 45,081 (2024: US\$ 46,595) y su análisis de vencimiento es como sigue:

	2025 US\$	2024 US\$
De 1 a 3 años	<u>45,081</u>	<u>46,975</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por US\$ 2,452 (2024: US\$ 4,185) como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado de resultados.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025, la Compañía reconoció gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como de “corto plazo” y de “activos de bajo valor” por US\$ 1,824 (2024: US\$ 6,321) como parte de los gastos de arrendamiento en el estado de resultados (véase nota 14).

(16) Impuesto sobre la Renta

El gasto total de impuesto por el año terminado el 31 de diciembre se detalla a continuación:

	2025 US\$	2024 US\$
Impuesto sobre la renta corriente, estimado - gasto	411,335	469,654
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales – gasto	<u>5,277</u>	<u>23,931</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>416,612</u>	<u>493,585</u>
Tasa efectiva	<u>33.90 %</u>	<u>40.32 %</u>

El impuesto sobre la renta corriente se determina aplicando el 30 % a la utilidad neta imponible. La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta imponible al 31 de diciembre se detalla a continuación:

	2025 US\$	2024 US\$
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	1,229,149	1,224,323
Deducciones no contabilizadas como gastos	(83,752)	(221,007)
Gastos no deducibles	<u>126,480</u>	<u>562,196</u>
Utilidad neta imponible	<u>1,271,877</u>	<u>1,565,512</u>
Impuesto sobre la renta corriente	411,335	469,654
Pago a cuenta	<u>(182,037)</u>	<u>(175,587)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>229,298</u>	<u>294,067</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la provisión del impuesto sobre la renta por pagar forma parte de los otros pasivos. La Administración Tributaria tiene la facultad de fiscalizar los últimos tres períodos fiscales.

La Administración hizo estimaciones de impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporarias que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos y provisiones laborales utilizando la tasa del 30 % para ambos años, resultando un activo por impuesto sobre la renta diferido de US\$ 119,579 (2024: US\$ 124,856), y un gasto del año de US\$ 5,277 (2024: ingreso US\$ 23,931).

Notas a los Estados Financieros

(17) Capital y Reservas

Administración de capital

La política de la Administración es de mantener una estructura de capital sólida. El capital en acciones emitido al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de US\$ 5,799,000 para ambos años, del cual US\$ 12,000 constituye capital social mínimo, y US\$ 5,787,000 es capital social variable. El capital social está compuesto por 579,900 acciones comunes de valor nominal de US\$ 10 cada una.

Los negocios de la Compañía son administrados y dirigidos por la Junta Directiva. En consecuencia, la Junta Directiva o los Ejecutivos que ésta designe podrán ceder cartera de préstamos para garantizar obligaciones a instituciones financieras locales o extranjeras.

La Compañía debe destinar anualmente un 7 % de sus utilidades antes de impuesto para constituir una reserva legal hasta llegar a un mínimo de 20 % del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la Ley, la cual requiere que cierta porción de ella sea invertida en determinados tipos de activos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal es de US\$ 1,159,800 para ambos años.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Administración ha designado una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera de préstamos por US\$ 1,800,000, basados en un criterio prudencial de administración de riesgo de crédito. Esta reserva fue creada a partir de las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2008.

No existe un período límite para la distribución de utilidades. Las utilidades o dividendos que se distribuyen, ya sea en efectivo o en acciones, que corresponden a utilidades obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2010, constituyen rentas no gravadas de impuesto sobre la renta para el socio o accionista que los recibe, siempre y cuando la sociedad que los distribuye haya pagado el impuesto sobre la renta correspondiente. La distribución de dividendos provenientes de las utilidades obtenidas a partir del año fiscal 2011, serán sujetas a una retención del 5 % que constituirá pago definitivo de impuesto sobre la renta para el accionista que reciba el dividendo.

Al término de cada período fiscal, la Junta Directiva evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta y un porcentaje para compra de equipo y reserva para inversiones, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos, de haber. Al 31 de diciembre de 2025 las utilidades retenidas totalizan US\$ 3,930,825 (2024: US\$ 8,118,288).

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, la Compañía pagó a sus accionistas dividendos por la suma de US\$ 5,000,000 (2024: US\$ 2,000,000) en base al acuerdo tomado el 30 diciembre de 2025 según acta 68 (2024: 30 marzo de 2024 según acta 64).

Al 31 de diciembre de 2025 se mantiene una reserva de valor razonable para instrumentos financieros por US\$ 42,475 (2024: US\$ 113,921) y una reserva para pérdidas esperadas de inversiones por US\$ 2,416 (2024: US\$ 4,440).

Al 31 de diciembre de 2025 se mantiene un pasivo de reserva por retiro voluntario por US\$ 24,971 (2024: US\$ 34,370).

Notas a los Estados Financieros

(18) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

- (a) *Efectivo en caja y bancos/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/intereses acumulados por pagar/otros pasivos*
Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- (b) *Inversiones en valores*
Algunas inversiones se miden al valor razonable basado en técnicas de valoración que incluyen datos de entradas no observables y tienen un efecto significativo en la determinación del valor razonable. Otras inversiones se miden utilizando la valoración por medio de los flujos de efectivo descontados.
- (c) *Préstamos por cobrar*
El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivo provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
- (d) *Préstamos por pagar*
El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes de tasa de interés se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
- (e) *Papel bursátil*
El valor en libros del papel bursátil con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza de corto plazo.
- (f) *Certificado de inversión*
El valor razonable para los certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbre y elementos de juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Los valores razonables estimados para los instrumentos financieros antes definidos se resumen a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
	Valor en <u>libros</u> US\$	Valor <u>razonable</u> US\$	
Préstamos por cobrar	78,383,946	78,038,967	127,962,129
Certificados de inversión	0	0	(10,437,000)
Papel bursátil	(23,200,000)	(23,732,165)	(24,711,000)
Préstamos por pagar	(45,833,333)	(45,895,077)	(103,888,888)

Notas a los Estados Financieros

(19) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

La Compañía efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos. Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

a) *Clasificación de los activos financieros*

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

b) *Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos*

La Compañía revisa sus portafolios de préstamos para evaluar el deterioro por lo menos en una base trimestral. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada, la Administración toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de un portafolio de préstamos antes que la reducción pueda ser identificada con un préstamo individual en ese portafolio.

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que correlacionen con incumplimientos en activos en el grupo. La Administración usa estimados basados en la experiencia de pérdidas esperadas por activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro similar a aquellos en el portafolio cuando se programa sus flujos futuros de efectivo. La metodología y presunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivos futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

(20) Provisión por Obligación Laboral

La Compañía ha registrado una provisión para los beneficios pagaderos a los empleados que renuncian voluntariamente; dicha obligación no está fondeada. Los supuestos principales utilizados en el cálculo al 31 de diciembre de 2025 son tasa de aumento de salario mínimo 4.97 % (4.37 % para 2024) tasa de rotación del personal de 38.46 % (31.32 % para 2024), y la tasa de descuento 4.09 % (4.55 % para 2024).

Un resumen del movimiento del saldo de la estimación es el siguiente:

	2025 US\$	2024 US\$
Saldo inicial	34,370	31,737
Costo del servicio presente	(6,723)	4,174
Costo financiero	1,564	1,666
Pérdidas actuariales	2,188	3,274
Beneficios pagados	(6,428)	(6,481)
Saldo final	<u>24,971</u>	<u>34,370</u>

Notas a los Estados Financieros

(20) Provisión por Obligación Laboral, continuación

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en los supuestos actuariales relevantes a la fecha de presentación, siempre que los otros supuestos se mantuvieron constantes, habría afectado la obligación en los importes como se detalla a continuación:

<u>Variable</u>	<u>2025</u>	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Salario mínimo (1 % variación)	(4,476)	3,722
Tasa de descuento (1 % variación)	(4,565)	3,718
Tasa de rotación de personal (1 % variación)	(511)	511

<u>Variable</u>	<u>2024</u>	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Salario mínimo (1 % variación)	(5,138)	6,255
Tasa de descuento (1 % variación)	(5,086)	6,309
Tasa de rotación de personal (1 % variación)	(579)	579

(21) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) *Código de Comercio*

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por el Código de Comercio, contenido en el Decreto Legislativo N° 671 del 26 de mayo de 1970.

(b) *Impuestos*

La regulación fiscal aplicable está conformada principalmente por las siguientes leyes:

- i) Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N° 134 del 18 de diciembre de 1991 y sus reformas.
- ii) Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes y a la Prestación de Servicios (IVA), contenida en el Decreto Legislativo N° 296 del 24 de julio de 1992 y sus reformas.
- iii) Código Tributario, contenido en el Decreto Legislativo N° 230 del 14 de diciembre de 2000 y sus reformas.

(c) *Regulaciones sobre valores*

La Ley del Mercado de Valores emitida en Decreto N° 809 del 16 de febrero de 1994, regula la oferta pública de valores y a éstos, sus transacciones, sus respectivos mercados intermediarios y a los emisores. La Superintendencia del Sistema Financiero es la Institución que vigila el cumplimiento de esta Ley y de otras regulaciones sobre emisión de valores en El Salvador.

(22) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 existen dos procesos administrativos en contra de la Compañía por la Dirección General de Impuestos Internos. Los procesos se encuentran 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.

Notas a los Estados Financieros

(23) 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.