

Estados financieros e informe de los auditores independientes

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2025



La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)
(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Contenido

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados integrales	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 37

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** 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 de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Base para la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle 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 del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requisitos y con el Código del IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis

Como se menciona en la nota 5, la Compañía ha registrado una provisión para posibles préstamos incobrables con base a la regulación local dispuesta en la Resolución de Junta Directiva N°5-1-2013 del Banco Hipotecario Nacional, en la cual se establece la provisión global sobre el 1% del total de la cartera y la provisión específica establecida mediante la calificación de cada préstamo con base en los días de mora en las cuotas de pago y posteriormente, aplicar al saldo de capital a la fecha, un porcentaje establecido en cada categoría. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

chengyassociados.com

Santa María Business District, PH Bloc, Piso 10 | Panamá, República de Panamá

TEL: +507 310-6888 | +507 264-9511

APARTADO POSTAL: 0823-01314

Como se indica en la nota 17, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** tiene transacciones y relaciones con sus compañías relacionadas. Como resultado de estas relaciones, es posible que los términos y condiciones de tales transacciones pudieran no ser iguales, si tales transacciones se hubieran efectuado con partes no relacionadas. Las transacciones y los balances con partes relacionadas pudieran tener o no un impacto significativo en los resultados de las operaciones y posición financiera de la Compañía. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, de forma individual o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más alto que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)
(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

3

- Concluimos sobre lo apropiado del uso, por parte de la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los acontecimientos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura general y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que logra una presentación razonable.

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

Otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El Socio de Auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edwin H. Salazar con número de idoneidad de Contador Público Autorizado C.P.A. 317-2006.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe está conformado por Edwin H. Salazar, Socio de Auditoría y Cecilia Alfaro, Supervisora de Auditoría.

HLB Cheng y Asociados
18 de febrero de 2026
Panamá, República de Panamá



Edwin H. Salazar
C.P.A. 317-2006

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2025

	Notas	2025	2024
Activos			
Efectivo	3	B/. 118,576	112,633
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		145,218	122,764
En cuentas de ahorro		2,106	412,387
Total de depósitos en bancos	3	<u>147,324</u>	<u>535,151</u>
Inversiones temporales	4	525,000	525,000
Préstamos:			
Hipotecarios, en primera hipoteca		1,512,785	1,090,443
Hipotecarios en fideicomiso		3,987,108	3,645,962
Hipotecario en garantía		2,061,240	3,252,639
Locales		31,474	32,611
		<u>7,592,607</u>	<u>8,021,655</u>
Menos provisión para posibles préstamos incobrables	5	<u>(133,338)</u>	<u>(137,739)</u>
Total de préstamos, neto		<u>7,459,269</u>	<u>7,883,916</u>
Intereses acumulados por cobrar	8 y 20	129,430	94,084
Gastos e impuestos pagados por adelantado	9	4,952	59,260
Bienes reposados para la venta, neto	7	507,721	337,463
Propiedad, mobiliario y equipos, neto	6 y 14	2,181,422	1,565,368
Proyecto de construcción	10	271,826	271,826
Cuentas por cobrar - accionista	17	12,986	12,986
Cuentas por cobrar - relacionada	17	42,800	-
Otros activos	11 y 17	2,713,171	2,587,803
		<u>5,864,308</u>	<u>4,928,790</u>
Total de activos		<u>B/. 14,114,477</u>	<u>13,985,490</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Depósitos:			
Ahorros		B/. 674,036	497,267
A plazo		500,000	1,010,000
Total de depósitos	12, 15 y 17	<u>1,174,036</u>	<u>1,507,267</u>
Porción corriente de préstamos por pagar	13	307,111	1,240,596
Porción corriente de obligaciones bajo arrendamiento financiero	14	9,489	6,313
Intereses acumulados por pagar	15 y 17	10,178	17,426
Impuesto sobre la renta por pagar		-	19,823
Cuenta por pagar - partes relacionadas	17	407	610
Gastos acumulados por pagar	18	280,019	211,381
Porción a largo plazo préstamos por pagar	13	3,445,575	2,795,027
Obligaciones bajo arrendamiento financiero a largo plazo	14	13,474	6,961
Impuesto diferido	6 y 21	155,253	99,436
Otros pasivos	16	438,379	412,307
Total de pasivos		<u>5,833,921</u>	<u>6,317,147</u>
Compromisos	22	-	-
Patrimonio:			
Capital en acciones	19	2,850,784	2,850,784
Capital pagado adicional	19	481,500	481,500
Utilidades no distribuidas		3,553,734	3,512,747
Impuesto complementario		(173,720)	(172,497)
Superávit por revaluación de propiedades	6	1,568,258	995,809
Total de patrimonio		<u>8,280,556</u>	<u>7,668,343</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>B/. 14,114,477</u>	<u>13,985,490</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025	2024
Ingresos:			
Préstamos	B/.	488,024	512,096
Depósitos		32,180	25,750
Intereses ley preferencial	20	43,985	56,818
Total de ingresos		564,189	594,664
Gastos de intereses:			
Depósitos	12 y 17	68,527	44,379
Obligaciones	13 y 14	178,564	242,898
Total de gastos de intereses		247,091	287,277
Ingreso neto de intereses		317,098	307,387
Otros ingresos:			
Cargos por servicios de préstamos		34,457	53,933
Administración de cartera	23	832,592	875,715
Trámites legales y notariales		46,839	29,865
Ganancia en bienes repositados	7	65,152	42,009
Dividendos ganados		12,944	1,916
Ingresos por administración de seguros	24	110,670	121,638
Ingresos varios		102,214	55,340
Total de otros ingresos, neto		1,204,868	1,180,416
Gastos de operaciones, generales y administrativos	17, 25 y 26	1,419,545	1,361,843
Gasto de depreciación y amortización	6	91,341	84,743
Total de gastos		1,510,886	1,446,586
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		11,080	41,217
Impuesto sobre la renta			
Corriente		19,812	19,823
Diferido		(12,430)	(12,430)
Total de Impuesto sobre la renta	21	7,382	7,393
Utilidad neta	B/.	3,698	33,824

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2025

	Notas	Capital en acciones	Capital pagado adicional	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Superávit por revaluación	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2023	B/.	2,850,784	481,500	3,442,105	(170,236)	1,033,098	7,637,251
Utilidad neta		-	-	33,824	-	-	33,824
Superávit por revaluación de propiedad	6	-	-	49,719	-	(49,719)	-
Ajuste a impuesto sobre la renta período anterior	21	-	-	(471)	-	-	(471)
Impuesto diferido por revaluación de propiedad	21	-	-	(12,430)	-	12,430	-
Impuesto complementario		-	-	-	(2,261)	-	(2,261)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		2,850,784	481,500	3,512,747	(172,497)	995,809	7,668,343
Utilidad neta		-	-	3,698	-	-	3,698
Superávit por revaluación de propiedad	6	-	-	49,719	-	628,266	677,985
Impuesto diferido por revaluación de propiedad	21	-	-	(12,430)	-	(55,817)	(68,247)
Impuesto complementario		-	-	-	(1,223)	-	(1,223)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	B/.	2,850,784	481,500	3,553,734	(173,720)	1,568,258	8,280,556

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	3,698	33,824
Ajustes por:			
Ajuste a impuesto sobre la renta período anterior		-	(471)
Depreciación y amortización	6	91,341	84,743
Provisión de impuesto sobre la renta diferido		(12,430)	(12,430)
Provisión para prima de antigüedad e indemnización		13,699	25,440
Ingresos por intereses		(520,204)	(537,846)
Gastos por intereses		(247,091)	(287,277)
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		(670,987)	(694,017)
Préstamos		429,048	1,693,849
Provisión para préstamos incobrables		(4,401)	27,758
Gastos e impuestos pagados por adelantado		54,308	19,692
Otros activos		(125,368)	(609,341)
Depósitos de ahorros		176,769	(204,157)
Depósitos a plazo		(510,000)	500,000
Cuentas por cobrar - relacionada		(42,800)	-
Impuesto sobre la renta por pagar		(19,823)	(1,307)
Gastos acumulados por pagar		68,259	(55,643)
Prima de antigüedad e indemnización pagadas		(13,321)	(22,665)
Otros pasivos		26,074	88,682
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(632,242)	742,851
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedad, mobiliario y equipo	6	(29,410)	(32,237)
Producto de descarte de activos fijos		-	46
Bienes reposados para la venta		(170,258)	49,166
Proyecto de construcción		-	(135)
Intereses cobrados		484,858	504,006
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		285,190	520,846
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos		1,000,000	-
Pago de préstamos y líneas de crédito		(1,282,937)	(1,085,120)
Producto de obligaciones bajo arrendamiento financiero		19,598	13,935
Pagos a obligaciones bajo arrendamiento financiero		(9,909)	(7,598)
Intereses pagados		239,843	290,812
Cuentas por pagar - parte relacionada		(203)	204
Impuesto complementario		(1,223)	(2,261)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(34,831)	(790,028)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(381,883)	473,669
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		647,783	174,114
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	B/.	265,900	647,783
Transacciones no monetarias:			
Propiedad, mobiliario y equipos	6	B/.	(677,985)
Depreciación y amortización	6	B/.	49,719
Superávit por revaluación de activos	6	B/.	572,449
Impuesto diferido - pasivo	21	B/.	55,817

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

1 Información general

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA) (la Compañía) fue autorizada para su creación por la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional, mediante Resolución 141 del 26 de septiembre de 1996 y fue constituida el 8 de octubre de 1996 mediante Escritura Pública N°7592. Su principal actividad es de fomentar el ahorro y otorgar financiamiento para la adquisición y edificaciones de viviendas, terminación o mejoras de estas.

Con base en el artículo 2 de la Ley N°39 del 8 de noviembre de 1984, se establece entre las finalidades del Banco Hipotecario Nacional, el dirigir, regular y fiscalizar el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, funciones que se reglamentan mediante Resolución de Junta Directiva N°5-1-2013 del Banco Hipotecario Nacional.

Además, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) está autorizada mediante la licencia N°1999-5708 concedida mediante Resolución N°1999-7173 del 1 de octubre de 1999 por el Ministerio de Comercio e Industrias de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N°25 del 26 de agosto de 1994, para dedicarse a la actividad financiera.

Las entidades financieras están reguladas y supervisadas por el Ministerio de Comercio e Industrias de acuerdo con la Ley N°42 del 23 de julio de 2001.

Por lo dispuesto en el artículo 22 de la ley N°23 de 27 de abril de 2015, en el cual adopta medidas para prevenir el blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, corresponderá a la Superintendencia de Bancos de Panamá regular y supervisar a las entidades financieras según el Acuerdo 005-2015.

Mediante la Ley N°21 de 10 de mayo de 2017 en el artículo 123 se modificó el artículo 22 de la Ley N°23 de 2015, adicionando otros sujetos obligados entre los cuales se encuentran las sociedades anónimas de ahorros y préstamos para la vivienda, siendo estas las actividades de Privivienda.

Los estados financieros de **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) al 31 de diciembre de 2025, fueron autorizados para su emisión por Germán Ruíz S. vicepresidente y la Junta Directiva, el 18 de febrero de 2026.

La Compañía se encuentra ubicada en Calle 46, Bella Vista, en la Provincia de Panamá, República de Panamá.

2 Resumen de políticas importantes de contabilidad

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones de la IASB.

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de las propiedades que se presentan a valor de mercado, y están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas consistentemente por **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** y son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

Estimaciones contables y juicios

La Administración de la Compañía ha efectuado ciertas estimaciones y provisiones relacionadas con activos, pasivos y la relación de los activos y pasivos contingentes en la preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados con base en la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten abajo:

Provisión para pérdidas en préstamos

La Compañía utiliza el método de provisión sobre pérdidas en los préstamos con base a lo establecido en la Resolución de la Junta Directiva N°5-1-2013 del Banco Hipotecario Nacional. En dicha Resolución se definen dos tipos de provisiones:

Provisión global

Constituida sobre el 1% de la totalidad de la cartera de préstamo, suma que no podrá ser menor a la provisión específica.

Provisión específica

La cual se constituye con base a la clasificación de la cartera de préstamo de acuerdo al campo de morosidad en el pago de sus cuotas, como se describe a continuación:

	<u>Préstamo Consumo</u>	<u>Préstamo Hipotecario</u>
Normal	De 0 a 30 días	De 0 a 30 días
Mención especial	De 30 a 60 días	De 30 a 90 días
Subnormal	De 60 a 90 días	De 90 a 120 días
Dudoso	De 90 a 180 días	De 120 a 360 días
Dudoso con garantía real	De 90 a 360 días	-
Irrecuperable	Más de 180 días	Más de 360 días
Irrecuperable con garantía real	Más de 360 días	-

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

10

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Una vez clasificado cada préstamo, se constituye la provisión específica sobre el saldo a capital de la siguiente forma:

	<u>% de provisión</u>
Normal	0%
Mención especial	2%
Subnormal	15%
Dudoso	50%
Irrecuperable	100%

El monto estimado de pérdidas en préstamos determinado durante el período se reconoce como gasto de provisión en los resultados de las operaciones y se acredita a la cuenta de reserva para posibles préstamos incobrables.

Impuesto sobre la renta

La Compañía está sujeta a una estimación significativa que se requiere para determinar la provisión para impuesto sobre la renta. Durante el curso normal de los negocios, existen transacciones y cálculos para determinar el impuesto final que pueden resultar inciertas. Como resultado, la Compañía reconoce estos pasivos fiscales cuando, a pesar de que la creencia de la Administración sea soportable, la Compañía considera que ciertas posiciones son susceptibles de ser desafiadas durante la revisión por parte de las autoridades fiscales.

La Compañía considera que sus provisiones para impuestos son adecuadas para todos los años basada en la evaluación de muchos factores, incluyendo la experiencia y las interpretaciones de la legislación fiscal pasada. Esta evaluación se basa en estimaciones y suposiciones y puede implicar una serie de juicios complejos sobre eventos futuros. En la medida en que el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente a los montos registrados, tales diferencias se reconocen en el período en que se realice tal determinación.

Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. La Compañía reconoce un activo o un pasivo cuando se convierte en una parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo de la naturaleza y propósito para el cual fueron adquiridos y se determina al momento del reconocimiento inicial. Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja y bancos y depósitos mantenidos a disposición en bancos e inversiones en depósitos a corto plazo, con vencimiento original de tres meses o menos, junto con cualesquiera otras inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en el valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se registran en el estado de situación financiera al valor nominal.

Préstamos e intereses

Los préstamos concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro. Los intereses sobre los préstamos se acreditan a ingresos bajo el método de acumulación con base al valor principal pendiente de cobro y las tasas de interés pactadas.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

11

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Provisión para posibles cuentas incobrables

La Compañía estima la provisión para posibles pérdidas con base en la evaluación de la cartera de préstamos y su viabilidad de cobro basada en la morosidad existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores. Las cuentas incobrables son dadas de baja de la provisión cuando se identifican.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar y préstamos que son reconocidos al precio de la transacción.

Cuentas por pagar

Los pasivos por cuentas por pagar son llevados al costo, que es el valor justo, para considerar ser pagados en el futuro por materiales y servicios recibidos, sean o no facturados a la Compañía.

Préstamos

Todos los préstamos son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor justo el monto recibido neto de costos asociados con los préstamos.

Propiedad, mobiliario y equipos

Las tasaciones se llevan a cabo, a base del valor de mercado o valor de reposición técnicamente depreciado, según corresponda. La plusvalía por revalorización neta de los correspondientes impuestos diferidos se lleva al superávit por revaluación en el patrimonio neto registrada a través del estado de utilidades integrales. El resto de las propiedades, planta y equipo, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo menos la correspondiente depreciación y deterioro acumulado.

Los aumentos en el valor en libros como resultado de las utilidades de los activos valorados mediante el método de retasación periódica se acreditan a las otras utilidades integrales y a reservas en el patrimonio, en la cuenta de superávit por revaluación. Las disminuciones que revierten aumentos previos al mismo activo se cargan a través de otras utilidades integrales a la cuenta de superávit por revaluación en el patrimonio; todas las demás disminuciones se cargan al estado de resultados. Cada año la diferencia entre la depreciación sobre la base del valor en libros revaluado del activo cargada al estado de resultados y de la depreciación sobre la base de su costo original se transfiere de la cuenta de superávit de revaluación a las ganancias acumuladas, neta de sus impuestos diferidos.

La última reevaluación fue realizada en el año 2025 y se mantiene la política de realizar una cada 5 años.

El valor residual y la vida útil de los bienes del rubro propiedades, mobiliario y equipo, se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de estado de situación financiera, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de dichos bienes. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de una propiedad, mobiliario y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de utilidades integrales. Al vender activos revalorizados, los valores incluidos en reserva o superávit de revaluación se traspasan a utilidades no distribuidas, netas de impuestos diferidos.

Depreciación y amortización

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIENDA) (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) utiliza el método de línea recta para depreciar y amortizar la propiedad, mobiliario y equipos. La depreciación y amortización para los años terminado el 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depreciación histórica	B/.	41,622	35,024
Depreciación por revaluación		<u>49,719</u>	<u>49,719</u>
Total	B/.	<u>91,341</u>	<u>84,743</u>

La vida útil estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Edificio	30 años
Mobiliario y equipo de oficina	10 años
Equipo rodante	4 años
Equipo bajo arrendamiento financiero	4 - 10 años
Revaluación de edificio y mejoras	10 años

Los desembolsos incurridos después que un activo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional del activo, solamente cuando es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado originalmente para dicho activo. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en el que son incurridos.

Activos bajo arrendamientos financieros

Los arrendamientos financieros, en los cuales se transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad del bien arrendado, son capitalizados al inicio del préstamo al valor de compra de la propiedad arrendada, o si es menor al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos del arrendamiento son proporcionales entre los cargos financieros y la reducción del pasivo arrendado hasta llegar a una tasa constante de interés en el balance restante del pasivo. Cargos financieros son registrados directamente a operaciones.

Bienes reposeídos para la venta

Los bienes reposeídos para la venta se presentan al valor más bajo entre el valor en libros de los bienes adjudicados judicialmente, adquiridos, o su valor razonable de mercado menos los costos de venta. La Compañía calcula para estos bienes una provisión de 10%.

Deterioro de activos

Los valores corrientes de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si hay indicativos de deterioro. Si dicho indicativo existe, el valor recuperable del activo es estimado. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

Provisiones

Las provisiones se reconocen sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación, y se puede emitir confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada ejercicio y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos por servicios financieros según el método devengado. Según este método, los ingresos se reconocen cuando se perfeccionan los préstamos o el servicio es prestado.

Forma de reconocimiento de ingresos en:

Administración de cartera

El ingreso en concepto de administración de cartera consiste en el cobro de entre el 0.145% y el 1% mensual por el manejo de una cartera de préstamos hipotecarios a bancos de la localidad, los cuales son administrados por la **Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIENDA)**.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen en base al método de la tasa de interés efectiva para todos los instrumentos que generan intereses.

Comisiones

Generalmente, las comisiones sobre préstamos a corto plazo y otros servicios financieros, se reconocen como ingresos al momento de su cobro por ser transacciones de corta duración. El ingreso reconocido al momento de su cobro no es significativamente diferente del reconocido bajo el método de acumulación. Las comisiones sobre préstamos a mediano y largo plazo, netas de algunos costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas con base al método de la tasa de interés efectiva durante la vida promedio de los préstamos.

Cargos por servicios de préstamos

El ingreso por servicios de préstamos es producto del cobro de servicios de manejo y otros relacionados con los préstamos que mantiene la Compañía.

Ingresos por administración de seguros

Los ingresos por administración de seguros corresponden a valor neto de las primas pagadas y cobradas de los seguros que maneja la Compañía como parte de los productos que ofrece.

Impuesto sobre la renta

Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado por pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto al año anterior.

Diferido

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 gravables y deducibles. Las diferencias temporales son diferencias entre los montos de un activo o pasivo según el estado de situación financiera y su base fiscal. Estas diferencias se esperan revertir en fechas futuras.

El impuesto sobre la renta diferido se contabiliza usando el método del pasivo y se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos y los valores utilizados para efectos fiscales.

Así mismo, la Compañía determina el impuesto a la renta por el método del impuesto diferido, el cual consiste en el reconocimiento (como crédito o deuda) del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la fiscal de los activos y pasivos, determinado a la tasa vigente del 25%, y su posterior imputación a los resultados de los ejercicios en los cuales se produce la reversión de estas.

Al 31 de diciembre de 2025, el impuesto diferido pasivo mantiene un saldo de B/.155,253 el cual es producto del ajuste por la revaluación de los bienes de activos fijos. Este ajuste no afectó la ganancia contable ni fiscal. La recuperación futura del valor contable producirá un flujo de beneficios económicos imponible para la empresa, puesto que los importes deducibles a los efectos fiscales serán menores que los importes de esos beneficios económicos.

La diferencia entre el nuevo valor contable dado por el valor de mercado y su base fiscal es una diferencia temporaria que da lugar a un pasivo por impuesto diferido. Debe tenerse en cuenta que esto se cumple incluso cuando la empresa no planea vender el activo. En tales casos, el importe en libros revaluado se recuperará mediante el uso, lo que generará beneficios fiscales mayores que la depreciación deducible fiscalmente en períodos futuros. En virtud de que este impuesto diferido es consecuencia de una operación de revaluación de bienes de activos fijos, cuyo reconocimiento no fue realizado contra los resultados del ejercicio sino como un incremento del superávit por revaluación de los activos fijos, el reconocimiento de este impuesto se realiza contra esta reserva.

NIIF - Nuevas normas e interpretaciones aprobadas al 31 de diciembre de 2025 que aún no son efectivas a esa fecha

A la fecha de la autorización de los estados financieros, existen nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas, pero no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre de 2025, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros.

- NIIF 9 y NIIF 7 (Enmiendas) - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2026.
- NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7 (Enmiendas) - Mejoras anuales de las Normas de Contabilidad NIIF, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2026.
- NIIF 18 - Presentación y revelación en los estados financieros, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2027. Disponible para su adopción anticipada.
- NIIF 19 - Subsidiario sin rendición de cuentas pública: revelaciones, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2027. Su aplicación anticipada es permitida.
- NIIF 10 y NIC 28 (Enmiendas) - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o empresa conjunta. La fecha efectiva de estas enmiendas ha sido diferida indefinidamente. Su adopción anticipada continúa siendo permitida.

De acuerdo a la Administración de la Compañía, estas normas y enmiendas no tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

3 Efectivo

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía los siguientes saldos de efectivo:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo:			
Caja menuda	B/.	1,250	1,250
Caja general		10,794	13,214
Cheques por compensar		432	169
Reserva de la bóveda		<u>106,100</u>	<u>98,000</u>
	B/.	<u>118,576</u>	<u>112,633</u>
Depósitos en banco:			
A la vista en bancos locales:			
Metrobank, S. A.	B/.	52,380	71,333
Caja de Ahorros		28,244	25,411
Global Bank Corporation		2,738	2,449
Credicorp Bank, S. A.		1,647	752
Banco Nacional de Panamá		777	9,109
BAC International Bank, Inc.		<u>59,432</u>	<u>13,710</u>
	B/.	<u>145,218</u>	<u>122,764</u>
Cuentas de ahorro	B/.	<u>2,106</u>	<u>412,387</u>
	B/.	<u>147,324</u>	<u>535,151</u>

4 Inversiones temporales

Al 31 de diciembre, las inversiones temporales se detallan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Plazo fijo a corto y largo plazo:			
Metrobank, S. A. interés de 5.75% con vencimiento en abril de 2026.	B/.	25,000	25,000
Banco Nacional de Panamá, S. A., interés de 4.45% con vencimiento en agosto de 2027.		<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
Total de inversiones temporales	B/.	<u>525,000</u>	<u>525,000</u>

5 Préstamos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía una cartera de préstamos compuesta como se detalla a continuación:

Resumen de movimiento de cartera	2025	2024
Saldo inicial	B/. 8,047,582	9,748,790
Desembolsos en el periodo	459,053	394,998
Traslados de recuperación a cartera regular	124,297	107,062
Préstamos en proceso de inscripción	700,987	349,774
Cartera recibida por reemplazo	1,271,261	<u>2,183,213</u>
Sub-total	10,603,180	12,783,837
Menos: Amortizaciones recibidas en el año	519,088	714,884
Venta de cartera	-	1,041,850
Cartera cedida por reemplazo	1,289,839	2,259,671
Cartera transferida a proceso recuperación	1,162,357	719,850
Transferida por cobro a aseguradora	8,234	<u>-</u>
Sub-total	7,623,662	8,047,582
Menos: Cobros no aplicados	31,055	<u>25,927</u>
Saldo cartera al final del periodo	7,592,607	8,021,655
Reserva para posibles préstamos incobrables	(133,338)	<u>(137,739)</u>
Préstamos, neto	B/. 7,459,269	<u>7,883,916</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantenía préstamos en proceso de inscripción por la suma de B/.700,987 (2024 - B/.349,774) con base en la formalización los préstamos nuevos no generan intereses hasta tanto no se perfeccione su inscripción. La Administración no identifica riesgo de que estos préstamos no sean formalizados en los próximos meses mediante su correspondiente inscripción en el Registro Público.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

18

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

En octubre de 2020, la Compañía celebró contrato de Fideicomiso Paraguas con Central Fiduciaria, S. A. garantizando el financiamiento de créditos en el mercado solicitados y otorgados por **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**.

Para el año 2015, la Compañía mediante Escritura Pública N°3,787 celebró contrato de fideicomiso de garantía entre **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (Fideicomitente), Metrotrust, S. A. (Fiduciario) y Metrobank, S. A. (Beneficiario) con garantía hipotecaria por B/.1,256,903.

Para el año 2013, la Compañía por medio de Escritura Pública 26,692 celebra un contrato de fideicomiso de garantía entre **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (Fideicomitente), Metrobank, S. A. (Fideicomisario) y Financial Warehousing of Latin America, Inc. (FWLA) (Fiduciario), para garantizar el préstamo comercial adquirido con Metrobank, S. A. con garantía hipotecaria por B/.1,987,653.07.

Mediante Escritura Pública N°19,102 del 24 de noviembre de 2020 **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** y Metrobank, S. A. celebran una adenda al Fideicomiso de Garantía excluyendo a Financial Warehousing of Latin America, Inc. (FWLA) y cediendo los créditos hipotecarios debidamente inscritos al nuevo fiduciario Metrotrust, S. A.

Al 31 de diciembre, el saldo de créditos hipotecarios cedidos como parte de estos contratos, se detallan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Central Fiduciaria, S. A.	B/.	1,219,937	796,701
Metrotrust, S. A.		1,863,099	1,893,255
Metrotrust, S. A.		904,072	956,006
Total de Fideicomisos	B/.	<u>3,987,108</u>	<u>3,645,962</u>

Al 31 de diciembre, con base a lo establecido en la Resolución de la Junta Directiva N°5-1-2013 del Banco Hipotecario Nacional, la Compañía estableció la provisión Global y Específica para posibles préstamos incobrables, la cual se detallada de la siguiente forma:

	%		<u>Saldo de la cartera</u>		<u>2025</u> Provisión		Total
			<u>Consumo</u>	<u>Hipotecario</u>	<u>Consumo</u>	<u>Hipotecario</u>	
Provisión Global	1%	B/.	<u>62,529</u>	<u>7,561,133</u>	<u>625</u>	<u>75,611</u>	<u>76,236</u>
Provisión Específica:							
Normal	0%		13,330	5,657,865	-	-	-
Mención especial	2%		48,299	1,830,593	966	36,612	37,578
Subnormal	15%		-	49,323	-	7,398	7,398
Dudoso	50%		900	23,352	450	11,676	12,126
Irrecuperable	100%		-	-	-	-	-
		B/.	<u>62,529</u>	<u>7,561,133</u>	<u>1,416</u>	<u>55,686</u>	<u>57,102</u>
					Total	B/.	<u>133,338</u>

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIENDA)**19**

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

	%		Saldo de la cartera		2024 Provisión		Total	
			Consumo	Hipotecario	Consumo	Hipotecario		
Provisión Global	1%	B/.	<u>45,545</u>	<u>8,002,037</u>	<u>456</u>	<u>80,020</u>	<u>80,476</u>	
Provisión Específica:								
Normal	0%		13,081	5,251,544	-	-	-	
Mención especial	2%		40,022	2,737,502	800	54,751	55,551	
Subnormal	15%		2,872	-	431	-	431	
Dudoso	50%		2,563	-	1,281	-	1,281	
Irrecuperable	100%		-	-	-	-	-	
		B/.	<u>58,538</u>	<u>7,989,046</u>	<u>2,512</u>	<u>54,751</u>	<u>57,263</u>	
						Total	B/.	<u>137,739</u>

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)
(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

La Compañía ha modificado su metodología de cobros, identificando y haciendo su gestión sobre aquellos clientes que recurrentemente caen en morosidad, respaldando esto con gestiones legales diligentes con lo cual se espera fortalecer el accionar del departamento de cobros y cartera.

A continuación, el análisis de morosidad por antigüedad de la cartera crediticia es el siguiente:

		2025					Mayor a 360 días		Total
		0-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	180 días	360 días	Total	
Hipotecarios:									
Hipotecarios, en primera hipoteca	B/.	881,982	526,301	104,503	-	-	-	1,512,786	
Hipotecarios en fideicomiso		3,170,631	537,716	206,086	49,323	23,352	-	3,987,108	
Hipotecarios en garantía		1,613,485	336,402	111,352	-	-	-	2,061,239	
Total		5,666,098	1,400,419	421,941	49,323	23,352	-	7,561,133	
Locales:									
Financiera		7,713	43,189	900	-	-	-	51,802	
Personales		5,617	5,110	-	-	-	-	10,727	
Total		13,330	48,299	900	-	-	-	62,529	
Cobros no aplicados		(31,055)	-	-	-	-	-	(31,055)	
Totales	B/.	5,648,373	1,448,718	421,941	50,223	23,352	-	7,592,607	
		2024							
		0-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	180 días	360 días	Total	
Hipotecarios:									
Hipotecarios, en primera hipoteca	B/.	626,140	464,303	-	-	-	-	1,090,443	
Hipotecarios en fideicomiso		2,530,291	1,115,671	-	-	-	-	3,645,962	
Hipotecarios en garantía		2,095,111	1,157,528	-	-	-	-	3,252,639	
Total		5,251,542	2,737,502	-	-	-	-	7,989,044	
Locales:									
Financiera		7,886	31,592	2,872	2,563	-	-	44,913	
Personales		5,195	8,430	-	-	-	-	13,625	
Total		13,081	40,022	2,872	2,563	-	-	58,538	
Cobros no aplicados		(25,927)	-	-	-	-	-	(25,927)	
Totales	B/.	5,238,696	2,777,524	2,872	2,563	-	-	8,021,655	
		Mayor a 360 días							
		30 días	60 días	90 días	120 días	180 días	360 días	Total	
Año 2025	B/.	5,648,373	1,448,718	421,941	50,223	23,352	-	7,592,607	
		74%	19%	6%	1%	-	-	100%	
2024	B/.	5,238,696	2,777,524	2,872	2,563	-	-	8,021,655	
		65%	35%	-	-	-	-	100%	

La Primera Sociedad de Ahorros de y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)
(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

6 Propiedad, mobiliario y equipos, neto

Al 31 de diciembre, la propiedad, mobiliario y equipos se detallan a continuación:

	Terrenos	Edificios y mejoras	Revaluación de terreno	Revaluación de edificio y mejoras	Equipo de cómputo	Mobiliario y enseres	Maquinaria y equipo	Obras de arte	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2023	B/. 292,500	145,526	697,500	447,464	9,772	1,251	3,331	12,429	8,147	1,617,920
Adiciones	-	-	-	-	17,065	568	-	-	14,604	32,237
Venta o descarte de activo fijo	-	-	-	-	(1,963)	(631)	-	-	-	(2,594)
Depreciación acumulada de la venta o descarte	-	-	-	-	1,933	615	-	-	-	2,548
Depreciación y amortización	-	(18,993)	-	(49,719)	(6,826)	(236)	(1,789)	-	(7,180)	(84,743)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2024	292,500	126,533	697,500	397,745	19,981	1,567	1,542	12,429	15,571	1,565,368
Adiciones por revaluación de activo	-	-	405,000	272,985	-	-	-	-	-	677,985
Adiciones	-	-	-	-	594	-	9,218	-	19,598	29,410
Reclasificación de activo	-	-	-	-	-	63	(63)	-	-	-
Reclasificación de depreciación acumulada	-	-	-	-	-	(615)	615	-	-	-
Transferencia de equipo rodante	-	-	-	-	-	-	14,720	-	(14,720)	-
Venta o descarte de activo fijo	-	-	-	-	-	-	(31,474)	-	-	(31,474)
Depreciación acumulada de la venta o descarte	-	-	-	-	-	-	31,474	-	-	31,474
Depreciación y amortización	-	(19,140)	-	(49,719)	(7,471)	(234)	(1,016)	-	(13,761)	(91,341)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2025	292,500	107,393	1,102,500	621,011	13,104	781	25,016	12,429	6,688	2,181,422
Al costo	292,500	483,515	697,500	715,217	403,502	162,442	145,464	12,429	29,324	2,941,893
Depreciación y amortización acumuladas	-	(356,982)	-	(317,472)	(383,521)	(160,875)	(143,922)	-	(13,753)	(1,376,525)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2024	B/. 292,500	126,533	697,500	397,745	19,981	1,567	1,542	12,429	15,571	1,565,368
Al costo	292,500	483,515	1,102,500	988,202	404,096	162,505	137,865	12,429	34,202	3,617,814
Depreciación y amortización acumuladas	-	(376,122)	-	(367,191)	(390,992)	(161,724)	(112,849)	-	(27,514)	(1,436,392)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2025	292,500	107,393	1,102,500	621,011	13,104	781	25,016	12,429	6,688	2,181,422

En el año 2025, la Administración realizó avalúos sobre el terreno 139 y el edificio de dos plantas construido sobre el terreno identificado mediante el Folio Real 3412, Tomo 73, Folio 100, ubicado en la calle 46 Este, sector de Bella Vista por parte de la compañía, Avance, S. A. como sigue:

	Valor según libros	Valor de los avalúos	Revaluación de propiedades	Depreciación acumulada	Revaluación de propiedades, neta	Impuesto diferido	Superávit por revaluación de propiedades
Terreno	292,500	1,395,000	1,102,500	-	1,102,500	-	1,102,500
Edificio y mejoras	107,393	728,404	988,202	(367,191)	621,011	155,253	465,758
	399,893	2,123,404	2,090,702	(367,191)	1,723,511	155,253	1,568,258

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

7 Bienes reposeídos para la venta

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía casas reposeídas en proceso de venta por la suma de B/.507,721 (2024 - B/.337,463), las ventas netas en este rubro generaron una utilidad bruta de B/.65,152 (2024 - B/.42,009), que se presenta en el estado de resultados integrales. La Compañía registra una provisión para posibles pérdidas en la ejecución de las ventas de bienes reposeídos, calculada con base al equivalente entre el 6% y el 10% del total de los bienes reposeídos disponibles para la venta.

Al 31 de diciembre el saldo de los bienes reposeídos para la venta se detalla como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bienes reposeídos, al costo	B/.	541,547	374,958
Menos provisión para pérdida en bienes reposeídos		<u>(33,826)</u>	<u>(37,495)</u>
Bienes reposeídos, neto	B/.	<u>507,721</u>	<u>337,463</u>
Movimiento de la provisión para pérdida en bienes reposeídos:			
Saldo al inicio del año	B/.	37,495	42,959
Incremento a la provisión		-	-
Cargo a la provisión		<u>(3,669)</u>	<u>(5,464)</u>
Saldo al final del año	B/.	<u>33,826</u>	<u>37,495</u>

8 Intereses acumulados por cobrar

Al 31 de diciembre, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) mantenía intereses acumulados por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Intereses por cobrar - préstamos	B/.	29,259	37,899
Intereses por cobrar - Ley Preferencial		96,828	52,843
Intereses por cobrar - otros		<u>3,343</u>	<u>3,342</u>
	B/.	<u>129,430</u>	<u>94,084</u>

La Compañía recibe ingresos producto de intereses preferenciales al otorgar préstamos hipotecarios con derecho a este incentivo fiscal. Estos intereses son presentados para su cobro al Estado panameño trimestralmente.

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía en concepto de intereses por cobrar Ley Preferencial al Ministerio de Economía y Finanzas la suma de B/.96,828 (2024 - B/.52,843). Este es un proceso que se realiza consistentemente de forma trimestral. Siendo estos saldos cancelados por la Dirección General de Ingresos a través del otorgamiento de Créditos Fiscales para el uso exclusivo del pago del Impuesto sobre la Renta, en el caso de no poder ser utilizados los saldos, estos créditos cuentan con cinco (5) años para ser utilizados a partir de la notificación de la Resolución, luego de transcurrido este plazo el derecho al uso de estos prescribe. Cabe mencionar que estos créditos pueden también ser transferidos. La Administración de la Compañía estima que no incurrirá en pérdidas en la realización de los créditos fiscales.

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

9 Gastos e impuestos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, el detalle de los gastos e impuestos pagados por adelantado se presenta a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Seguros	B/.	3,873	4,690
Impuestos		1,017	40,937
Otros		62	<u>13,633</u>
	B/.	<u>4,952</u>	<u>59,260</u>

10 Proyecto de construcción

Al 31 de diciembre, la Compañía se encontraba desarrollando el proyecto denominado “Verde Limón” en el área Oeste, el cual consiste en la construcción de 19 viviendas. Los costos acumulados corresponden a la segunda fase y ascienden a B/271,826 (2024 - B/271,826). Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía había construido y vendido la I fase y de la II fase en desarrollo ya se habían construido y vendido un total de 3 de las 9 casas que la integraban.

La gerencia de la Compañía no identifica posibles pérdidas significativas futuras en este proyecto.

11 Otros activos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía cuentas en otros activos detalladas de la siguiente manera:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bienes en proceso de recuperación	B/.	2,470,751	2,322,700
Cuentas por cobrar – empleados		901	195
Depósitos en garantía		3,522	3,522
Fondo de cesantía		99,901	105,003
Comisión por administración de carteras		48,639	46,373
Cuentas por cobrar – aseguradora		70,574	93,130
Otros		18,883	<u>16,880</u>
	B/.	<u>2,713,171</u>	<u>2,587,803</u>

El monto de los bienes en proceso de recuperación está constituido por todos aquellos saldos de préstamos que, por incumplimiento contractual en los pagos, son transferidos al Departamento de Legal para establecer los procesos y gestiones legales y lograr su recuperación. Por sus características estos procesos resultan muy dilatados en las instancias gubernamentales, lo cual escapa al control de la Administración. Al 31 de diciembre, se incluye en esta cuenta B/15,633 (2024 - B/54,062) producto de transacciones de venta que está realizando la Compañía Sentino, S. A.

El movimiento de los bienes en proceso de recuperación se detalla como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año	B/.	2,360,819	1,866,078
Adiciones – capital		1,043,999	907,288
Adiciones – intereses y otros cargos		-	24,910
Recuperaciones con préstamos nuevos, cancelaciones		(575,184)	(173,672)
Ejecución de la garantía		(315,643)	(253,015)
Castigados a la provisión		(31,611)	<u>(10,770)</u>
Saldo al final del año		2,482,380	2,360,819
Menos:			
Provisión para posibles pérdidas		(11,629)	<u>(38,119)</u>
	B/.	<u>2,470,751</u>	<u>2,322,700</u>

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**24**(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Los montos adicionados a la cuenta en proceso de recuperación son producto de préstamos de consumo e hipotecarios que antes del inicio de la moratoria decretada, venían presentando problemas en su comportamiento de pago y superaban la política de más de 90 días.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Préstamos con garantía	B/.	2,451,896	2,329,628
Préstamos sin garantía		<u>30,484</u>	<u>31,191</u>
	B/.	<u>2,482,380</u>	<u>2,360,819</u>

La Administración ha establecido una provisión para posibles pérdidas en la recuperación de esta cartera sobre una evaluación del comportamiento histórico de castigados en los últimos 5 años.

El 15 de octubre de 2020, como medida futura y en el plan de agilizar el proceso de ejecución de la garantía de aquellos saldos de cartera que caigan en la categoría de en proceso de recuperación, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** el (Fideicomitente), celebró un contrato de Fideicomiso Paraguas (Omnibus Trust), con Central Fiduciaria, S. A., (La Fiduciaria). Al 31 de diciembre de 2025 el contrato firmado se encuentra agilizando la ejecución de garantías en un menor tiempo.

12 Depósitos

Al 31 de diciembre, la distribución de los depósitos de clientes presentados en el estado de situación financiera se detalla de la siguiente manera:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósitos que devengan intereses			
Depósitos de ahorro:			
A la tasa del 2%	B/.	31,201	-
A la tasa del 2.75%		42,094	47,617
A la tasa del 3.00%		575,057	427,036
Cuentas inactivas		<u>25,684</u>	<u>22,614</u>
	B/.	<u>674,036</u>	<u>497,267</u>
Depósitos a plazo			
A la tasa del 5.50%	B/.	-	500,000
A la tasa del 4.50%		500,000	500,000
A la tasa del 3.25%		-	<u>10,000</u>
		<u>500,000</u>	<u>1,010,000</u>
Total depósitos	B/.	<u>1,174,036</u>	<u>1,507,267</u>

El cuadro de vencimiento de los depósitos a plazo presentados al 31 de diciembre se detalla de la siguiente manera:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
90 días	B/.	500,000	250,000
180 días en adelante		-	<u>760,000</u>
Total depósitos a plazo	B/.	<u>500,000</u>	<u>1,010,000</u>

La tasa de interés promedio pactada en las cuentas de depósitos a plazo que devenga intereses durante el año terminado el 31 de diciembre, fue de 4.50% (2024 - 4.42%).

Los depósitos se refieren a sumas de dinero que son captadas para ser utilizadas en préstamos comerciales a corto plazo cuyo vencimiento está en un promedio de 180 días.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**25**(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

A continuación, el detalle de gastos en concepto de intereses acreditados a las cuentas de depósitos:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósitos de ahorro	B/.	20,870	18,804
Depósitos a plazo		<u>47,657</u>	<u>25,575</u>
	B/.	<u>68,527</u>	<u>44,379</u>

13 Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía préstamos por pagar con las siguientes entidades financieras:

<u>Entidad financiera</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Garantía</u>
<u>Metrobank, S. A.</u>				
Préstamo comercial por B/.1,987,653 otorgado para el financiamiento de préstamo hipotecario garantizado mediante contrato de fideicomiso con Financial Warehousing of Latin America, Inc. El banco establece siempre que debe haber una relación (uno a uno) entre los fondos usados y el saldo de la cartera de préstamos hipotecarios que forman parte del fideicomiso de garantía. Este préstamo mantiene pagos mensuales por B/.12,000 por un período de 5 años en el año 2028 y un último pago por el saldo insoluto o la renovación del préstamo hasta por dos períodos iguales.	B/.	661,863	781,902	Cesión de crédito y cartera de préstamos hipotecarios en fideicomiso con Metrotrust, S. A.
<u>Metrobank, S. A.</u>				
Línea de crédito rotativa por B/.1,200,000 al 7.50% de interés con fecha de vencimiento de 5 años.		1,140,000	640,000	
<u>Banco Nacional de Panamá</u>				
Préstamo comercial por B/.1,235,447 al 6.50% y 6% de interés otorgado con el propósito de la cancelación de crédito hipotecario con Credicorp Bank, S. A. y el resto de los fondos serán utilizados para usos corporativos. Este préstamo mantiene pagos mensuales por B/.17,495 a capital e intereses y un último pago por el saldo insoluto y con vencimiento a 15 años hasta el año 2032.		1,134,266	754,555	Hipoteca sobre lote de terreno 139, Edificio de dos plantas ubicado en Bella Vista
<u>Banco Nacional de Panamá</u>				
Línea de crédito rotativa por B/.1,000,000 al 5.75% de interés mensual y con vencimiento en 2025. Esta línea de crédito mantiene pagos mensuales a interés y un solo pago al vencimiento de cada desembolso.		-	1,000,000	Cesión de créditos hipotecarios
<u>Fondo de Ahorro Habitacional (Fondhabi)</u>				
Préstamo para inversión soluciones habitacionales de interés social, con un interés de 2.5% anual y pagos trimestrales de B/.15,922 a capital e intereses y con vencimiento en 20 años hasta el año 2041.		<u>816,557</u>	859,166	Cesión de créditos hipotecarios
		3,752,686	4,035,623	
		307,111	1,240,596	
Menos porción a corto plazo	B/.	<u>3,445,575</u>	<u>2,795,027</u>	

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)
(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

26

Línea de crédito Banco Nacional de Panamá

Al 31 de diciembre de 2024, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamo para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** mantenía línea de crédito rotativa hasta un monto de B/.1,500,000 de la cual mantiene utilizados B/.1,000.000, garantizada con créditos hipotecarios cedidos a favor del Banco Nacional de Panamá. Al 31 de diciembre, los intereses pagados en concepto de financiamiento fueron por B/.11,181 (2024 - B/.77,545). Al 31 de diciembre de 2025 esta línea rotativa ya había sido cancelada.

Préstamo hipotecario Banco Nacional de Panamá

Al 31 de diciembre, **la Primera Sociedad de Ahorros y Préstamo para la Vivienda, S.A. (PRIVIVIENDA)** mantenía saldo por préstamo hipotecario garantizado con lote de terreno y edificio de su propiedad. Al 31 de diciembre, los intereses pagados en concepto de financiamiento fueron por B/.70,018 (2024 - B/.52,188). En febrero de 2025 la Compañía realiza reestructuración de los créditos con la institución y realiza incremento al préstamo por el monto de B/.500,000.

Préstamo Fondhabi

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía préstamo con garantía de cesión de créditos con el Fondo de Ahorro Habitacional (FONDHABI), cuyos fondos serían utilizados para inversión en soluciones habitacionales dirigidas al sector de interés social. Al 31 de diciembre los intereses pagados en concepto de financiamiento fueron por B/.21,066 (2024 - B/.22,271).

Administración de los créditos:

El Cesionario Fondhabi faculta al Cedente para cuando éste lo considere conveniente, proceda a ejecutar judicialmente o a dar por cancelado los créditos hipotecarios de que se trate siempre de que en cada caso se mantenga diferencia entre el monto de la garantía y el saldo adeudado, en los márgenes pactados o se reemplacen dichos créditos mediante cesión a favor del Cesionario.

Préstamo Metrobank, S. A.

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía saldos de préstamo garantizados con Cesiones de crédito y cartera de préstamos hipotecarios.

Línea de crédito Metrobank, S. A.

Para el año 2024, la Compañía incrementa el límite del contrato de línea de crédito rotativo a la suma de B/.1,200,000 la cual será utilizada para capital de trabajo. Al 31 de diciembre los intereses pagados en concepto de financiamiento por las obligaciones con Metrobank, S. A. fueron por B/.74,420 (2024 - B/.89,990).

14 Obligaciones bajo arrendamientos financieros

La Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros por la adquisición de equipos rodante y equipo de cómputo con términos de contratación generales de 36 meses. Al 31 de diciembre, el total de estos equipos y su correspondiente depreciación acumulada, incluidas dentro de la propiedad, mobiliario y equipos, se detallan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Equipo rodante	B/.	19,598	14,720
Equipo de cómputo		14,604	14,604
Depreciación acumulada		<u>(27,514)</u>	<u>(13,753)</u>
	B/.	<u>6,688</u>	<u>15,571</u>

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

27

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

El valor presente de los pagos futuros mínimos durante los años de duración de estos contratos de arrendamiento financiero es como sigue:

Años terminados al 31 de diciembre de:		<u>2025</u>	<u>2024</u>
2025	B/.	-	7,030
2026		10,908	5,210
2027		7,872	2,163
2028		5,698	-
2029		941	-
Total de pagos mínimos por arrendamientos		25,419	14,403
Menos intereses sobre arrendamientos		2,456	1,129
		22,963	13,274
Porción corriente de arrendamiento		9,489	6,313
	B/.	13,474	6,961

Al 31 de diciembre los intereses pagados en arrendamiento financiero fueron por B/1,879 (2024 - B/.904).

15 Intereses acumulados por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía intereses acumulados por pagar de la siguiente manera:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Plazo fijo	B/.	401	1,025
Obligaciones bancarias y otros		9,777	16,401
	B/.	10,178	17,426

16 Otros pasivos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía otros pasivos detallados de la siguiente manera:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Seguros de desempleo	B/.	49	17
Seguros de auto y otros		582	491
Seguros de incendio y vida		24,458	24,437
Cobros de cartera administrada por pagar		329,095	327,186
Otros		84,195	60,176
	B/.	438,379	412,307

17 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía saldos y transacciones con partes relacionadas detalladas de la siguiente manera:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas por cobrar:			
Accionista	B/.	12,986	12,986
Relacionada	B/.	42,800	-
Otros activos	B/.	15,633	54,062
Cuentas por pagar:			
Depósitos de ahorro	B/.	370,882	332,601
Depósitos a plazo	B/.	500,000	500,000
Intereses acumulados por pagar	B/.	2,558	2,034

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**28**(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Compañía relacionada	B/.	<u>407</u>	<u>610</u>

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas son producto del financiamiento operativo entre las compañías y no generan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento, excepto por los depósitos a plazo fijo y ahorro.

<u>Transacciones</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos varios	B/.	<u>52,000</u>	<u>-</u>
Gastos de intereses sobre depósitos y cuentas de ahorro	B/.	<u>34,259</u>	<u>34,346</u>
Salarios y beneficios al personal clave		<u>199,887</u>	<u>216,260</u>
Gastos de operación, generales y administrativos	B/.	<u>72,000</u>	<u>72,750</u>

Las transacciones con partes relacionadas fueron efectuadas en términos iguales, incluyendo tasas de interés, cuando prevalecen para el mismo tiempo; para transacciones comparables con partes no relacionadas y no involucran riesgo adicional al habitual de este tipo de transacciones.

18 Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía cuentas en gastos acumulados por pagar detalladas de las siguientes maneras:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tesoro Nacional	B/.	<u>66,543</u>	4,332
Prestaciones laborales		<u>19,412</u>	18,354
Reservas laborales		<u>35,533</u>	39,718
Reserva para prima de antigüedad e indemnización		<u>90,429</u>	90,051
Otros		<u>68,102</u>	<u>58,926</u>
	B/.	<u>280,019</u>	<u>211,381</u>

Reserva para prima de antigüedad y fondo de cesantía

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la terminación de todo contrato por tiempo indefinido cualquiera que sea la causa de terminación, el trabajador tendrá derecho a recibir de su empleador una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene una reserva para prima de antigüedad e indemnización por B/.90,429 (2024 - B/.90,951).

El movimiento de la prima de antigüedad e indemnización es como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año	B/.	<u>90,051</u>	87,276
Provisión		<u>13,699</u>	25,440
Beneficios pagados		<u>(13,321)</u>	<u>(22,665)</u>
Saldo al final del año	B/.	<u>90,429</u>	<u>90,051</u>

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

29

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

A partir de la vigencia de la Ley N°44 del 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, la Compañía inició la constitución de un fondo denominado de cesantía para cubrir, desde esa fecha en adelante, el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo. El fondo de cesantía se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso por la suma de B/.99,901 (2024 - B/.105,003).

19 Capital en acciones

Al 31 de diciembre, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) mantenía capital en acciones detalladas de la siguiente manera:

Acciones comunes. Autorizadas 100,000, emitidas y en circulación 28,507 acciones con valor nominal de B/.100 cada una.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A.	B/. 2,350,784	2,350,784
Capital asignado del Segmento de Financiera	500,000	500,000
Capital pagado adicional	<u>481,500</u>	<u>481,500</u>
	B/. <u>3,332,284</u>	<u>3,332,284</u>

Capital pagado adicional

Mediante Acta de Junta Directiva de la Compañía, fechada 23 de marzo de 2018, se aprueba la capitalización de B/.481,500 equivalente al 15% de las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2017.

Capital legal

De acuerdo con el artículo 24 de la ley N°39 del 8 de noviembre de 1984 y Resolución 4-2 de Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional del 10 de marzo de 1998, las Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda organizadas como Sociedades Anónimas, deben contar con un capital suscrito y pagado por un monto no menor de doscientos cincuenta mil balboas (B/.250,000).

Mediante Artículo 19 de la Ley N°123 del 31 de diciembre de 2013 promulgada en Gaceta Oficial el 3 de enero de 2014, se modifica el Artículo 24 de la Ley N°39 del 8 de noviembre de 1984, donde el capital inicial mínimo de las Sociedades de Ahorro y Préstamos para la Vivienda aumentó a un millón de balboas (B/.1,000,000).

A juicio de la Administración, al 31 de diciembre, la Compañía cumple con las disposiciones legales que regulan el capital para este tipo de sociedades.

Mediante Acta de Asamblea celebrada el 12 de mayo de 2014, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** aprobó el aumento de capital social a B/.10,000,000 compuesto de 100,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.100.00 cada una. Este cambio fue autorizado mediante Resolución N°9-5-2014 por la Junta Directiva del Banco Hipotecario del 6 de enero de 2015, el cual consta en Escritura Pública N°502 de 8 de enero de 2015.

De acuerdo con el artículo 28 de la Ley N°42 del 22 de julio de 2001, toda empresa financiera deberá contar con un capital social mínimo pagado de B/.500,000, el cual se asignó al segmento de operación.

20 Intereses preferenciales sobre préstamos hipotecarios

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes en Panamá y sus modificaciones realizadas a la Ley N°29 del 2 de junio de 2008 que reforma la ley N°3 de 1985 que introduce cambios al régimen para otorgamiento de los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales fija el beneficio anual de un crédito fiscal por los primeros 15 años de vida del préstamo, según el tramo preferencial acordado (2% al 4% según el valor de financiamiento), por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la sociedad hubiese recibido del préstamo hipotecario durante ese año, y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

El crédito fiscal bajo la Ley N°3 de 1985 puede ser utilizado para el pago de impuestos, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la ley 11 de 1990, la Ley N°28 de 1994 y la Ley N°50 de 1999 puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la compañía no pudiese efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los cinco años siguientes, a su conveniencia, o transferido, en todo o en parte, a otro contribuyente.

Al 31 de diciembre, la Compañía registró intereses por B/.43,985 (2024 - B/.56,818) como ingreso sobre la cartera de préstamos hipotecarios, estos créditos están sujetos a reconocimiento y a revisión por la autoridad fiscal, la cual emite una resolución por el valor reconocido una vez concluido el procedimiento.

21 Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía, incluyendo por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos períodos fiscales, según regulaciones vigentes.

A partir del año 2012, de acuerdo con las leyes fiscales de la República de Panamá, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas en el extranjero están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados en tales transacciones. Las empresas que cumplan con esta característica requieren de la preparación de un estudio de precios de transferencia y de la presentación de un informe o declaración de un informe o declaración ante la DGI, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal.

Durante el año 2010 se modificaron las regulaciones fiscales en la República de Panamá, por lo cual, para La Primera Sociedad de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, S. A. el impuesto sobre la renta corriente debe ser registrado a una tasa del 25% sobre la renta gravable en base al monto que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables del contribuyente, el 95.33% (este cálculo se conocerá como el cálculo alterno del impuesto sobre la renta).

El detalle del gasto de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre se presenta a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto sobre la renta:			
Corriente	B/.	19,812	19,823
Diferido		<u>(12,430)</u>	<u>(12,430)</u>
	B/.	<u>7,382</u>	<u>7,393</u>

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**31**(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Al 31 de diciembre, el impuesto diferido pasivo estaba compuesto:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo inicial	B/.	99,436	111,866
Adición por revaluación de activo		68,247	-
Impuesto diferido por revaluación de activos		<u>(12,430)</u>	<u>(12,430)</u>
Saldo al final del año	B/.	<u>155,253</u>	<u>99,436</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre se detalla a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Método tradicional			
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/.	11,080	41,217
Venta bienes inmuebles		-	(39,514)
Impuesto venta de inmueble		8,025	5,534
Ingresos exentos y no gravables		(45,123)	(38,703)
Otros gastos no deducibles		<u>51,539</u>	<u>55,062</u>
Utilidad neta		25,521	23,596
Menos:			
Beneficio de arrastre de pérdidas		<u>12,760</u>	<u>11,798</u>
Utilidad neta gravable	B/.	<u>12,761</u>	<u>11,798</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	<u>3,190</u>	<u>2,949</u>
Método alternativo:			
Total de ingresos gravables	B/.	1,723,934	1,697,893
Base para el CAIR 4.67% de los ingresos gravables		<u>80,508</u>	<u>79,292</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	<u>20,127</u>	<u>19,823</u>

La Compañía aplicó el impuesto basado en el método de CAIR para ambos años.

Al 31 de diciembre de cada año la Compañía realiza una estimación del impuesto sobre la renta causado, el cual es ajustado con posterioridad en el siguiente año fiscal.

El ajuste al impuesto sobre la renta registrado en el estado de patrimonio fue de B/- (2024 - B/.471).

Para este año 2025, la Compañía estimó un impuesto de B/.19,812, resultando el impuesto causado final en B/.20,127. El ajuste por la diferencia será ajustado en el patrimonio del siguiente año.

22 Compromisos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía cartas promesas de préstamos emitidas que están fuera del estado de situación financiera. Dado que las cartas promesas de préstamos se pactan a un período de seis meses de vigencia, el vencimiento de aquellas que mantienen vigencia se concentra para el año 2025; sin embargo, están sujetas a las renovaciones necesarias, utilizando como referencia la fecha de inscripción de la vivienda en el Registro Público. Las mismas deberán ser canceladas durante el año 2025.

Estas cartas promesas de préstamos serán afrontadas a medida que se cumplan ciertas condiciones y su cumplimiento se garantiza con fondos obtenidos a requerimiento a través de las líneas de crédito ya pactadas y otorgadas por diversos bancos de la localidad.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIENDA)**32**

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

El detalle de estos compromisos y los fondos obtenidos para su cumplimiento se presentan de la manera siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cartas promesas emitidas vigentes	B/.	<u>236,545</u>	<u>-</u>

23 Ingresos por administración de cartera

Al 31 de diciembre, el ingreso en concepto de administración de cartera fue por B/.832,592 (2024 - B/.875,715), consiste en porcentajes entre el 0.625% y el 1% anual sobre los saldos insolutos de las carteras de préstamos hipotecarios administradas; adicionalmente se cobra un porcentaje por comisión de riesgo y manejo. Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía los siguientes saldos de carteras en administración:

<u>Carteras Administradas</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Credicorp Bank, S. A.	B/.	37,177,523	39,381,807
Global Bank Corporation		2,935,819	3,220,498
Caja de Ahorros		10,779,394	11,536,217
Compañía Internacional de Seguros, S.A.		937,759	964,166
Inversiones Sucasa, S. A.		<u>1,325,567</u>	<u>-</u>
Total de carteras administradas	B/.	<u>53,156,062</u>	<u>55,102,688</u>

Durante el año 2024, **La Primera Sociedad de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, S. A. (PRIVIENDA)** (El Cedente) celebró contrato de venta de cartera con Credicorp Bank, S. A. (El Cesionario), mediante escritura pública N° 849 del 7 de febrero de 2024 realizando cesión de créditos hipotecarios por un monto de B/.730,251 y cesión de créditos fiduciarios por B/.314,479.

24 Ingresos por administración de seguros

Los ingresos por administración de seguros corresponden a la comisión cobrada por el manejo, como agente de cobro de las pólizas de seguros que se otorgan a los clientes dentro de sus hipotecas. Al 31 de diciembre el ingreso por este concepto fue de B/.110,670 (2024 - B/.121,638).

25 Costo de personal

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene el siguiente detalle de costo de personal

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sueldos y horas extras	B/.	520,464	518,580
Vacaciones		50,466	49,844
Representación		18,200	17,600
Décimo tercer mes		50,750	49,837
Comisiones		15,510	10,337
Indemnización		8,231	13,919
Prima de antigüedad		11,710	11,495
Gratificaciones y aguinaldos		-	1,000
Preaviso		-	750
Contribución patronal		<u>97,313</u>	<u>91,042</u>
	B/.	<u>772,644</u>	<u>764,404</u>

26 Gastos de operaciones, generales administrativos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene el siguiente detalle de gastos de operaciones, generales y administrativos.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costo de personal	B/.	772,644	764,404
Honorarios y servicios profesionales		175,733	138,651
Impuestos generales		98,450	96,354
Alquiler		15,050	14,882
Comisiones y cargos bancarios		13,947	6,767
Comunicaciones, electricidad, agua, correo y transporte		61,829	61,082
Papelería y útiles de oficina		22,000	21,385
Seguros generales		41,853	43,253
Reparaciones y mantenimiento		41,299	44,903
Impuesto de transferencia de bienes inmuebles		19,382	13,573
Vigilancia		50,614	50,495
Gastos de inmuebles		5,249	2,415
Combustible		12,147	14,415
Propaganda, publicaciones y anuncios		995	2,199
Capacitación		2,683	1,615
I.T.B.M.S.		11,260	9,131
Notariales y judiciales		21,854	14,081
Gastos no deducibles		1,660	2,426
Recargos y multas		-	40
Uniformes del personal		68	185
Navidad		2,460	9,214
Obsequios y festividades		1,244	3,000
Arrendamiento de equipo de oficina		600	600
Cuotas y suscripciones		5,186	6,903
Otros activos no depreciables		260	2,643
Otros gastos de operación		41,078	37,227
	B/.	<u>1,419,545</u>	<u>1,361,843</u>

27 Administración de riesgo financiero

Objetivos de la administración de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesto a diferentes riesgos financieros que pudieran amenazar sus objetivos de negocio, por lo que la identificación proactiva y entendimiento de los riesgos significativos a los que enfrenta la Compañía es crítico para lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno, y minimizar los efectos adversos potenciales sobre su realización financiera.

La administración y control de los riesgos de la Compañía recae principalmente sobre la Junta Directiva, quien es inicialmente responsable de establecer y conformar la dirección estratégica de la organización, el enfoque del negocio y valores corporativos.

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

Riesgo de crédito

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

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. El Comité de Crédito designado por la Junta Directiva, vigila periódicamente la condición financiera de los deudores en el estado de situación financiera de la Compañía.

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros de la Compañía que están expuestos al riesgo de crédito y su correspondiente evaluación:

		Préstamos	
Análisis de cartera:		2025	2024
Monto bruto evaluado	B/.	7,592,607	8,021,655
Reserva para posibles préstamos incobrables		(133,338)	(137,739)
Monto bruto, neto de provisión	B/.	<u>7,459,269</u>	<u>7,883,916</u>

A continuación, se detallan los factores de mayor incidencia en el riesgo de crédito de la Compañía y las premisas utilizadas para esta revelación:

Deterioro en préstamos

El deterioro en los préstamos se determina comparando el valor en libros del activo con el valor estimado recuperable de este activo.

Morosidad sin deterioro de los préstamos

Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros de dicho préstamo e inversión.

Préstamos renegociados:

Los préstamos renegociados son aquellos que, debido a dificultades materiales en la capacidad de pago del deudor se les ha documentado formalmente una variación significativa en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y garantías), y el resultado de la evaluación de su condición actual no permite reclasificarlos como normal.

Reservas por deterioro

La Compañía ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en las carteras de préstamos e inversiones.

Préstamos

La reserva para pérdida en préstamos se calcula de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos, al igual que para los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro.

Política de castigos

Para los préstamos de consumo no garantizados, los castigos se efectúan en función del nivel de morosidad acumulada. En el caso de préstamos de vivienda y de consumo garantizados, el castigo se efectúa al ejecutar la garantía y por el monto estimado en que éstas no cubren el valor en libros del crédito.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**35**(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

La Compañía mantiene garantías sobre los préstamos otorgados principalmente hipotecas sobre bienes inmuebles. El desglose de la cartera de préstamos por tipo de garantía se detalla a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Hipotecas sobre bien inmueble	B/.	1,512,786	1,090,443
Hipotecas en garantía		6,048,347	6,911,594
Préstamos locales		62,529	45,545
Cobros no aplicados		(31,055)	(25,927)
	B/.	<u>7,592,607</u>	<u>8,021,655</u>

Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos de sus depositantes, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

El siguiente cuadro detalla los activos y pasivos de la Compañía agrupados por sus vencimientos remanentes con respecto a la fecha de vencimiento contractual:

		2025							
		<u>Hasta 3 meses</u>	<u>De 3 a 6 Meses</u>	<u>De 6 meses a 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Sin venci- miento</u>	<u>Total</u>
Activos:									
Efectivo y	B/.	-	-	-	-	-	-	118,576	118,576
efectos de caja									
Depósitos en		-	-	-	-	-	-	147,324	147,324
bancos									
Inversiones corto		-	25,000	-	500,000	-	-	-	525,000
y largo plazo									
Préstamos		18,473	-	211	141,406	365,406	7,098,166	-	7,623,662
Cobros no									
aplicados		<u>(31,055)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(31,055)</u>
Total de activos		<u>(12,582)</u>	<u>25,000</u>	<u>211</u>	<u>641,406</u>	<u>365,406</u>	<u>7,098,166</u>	<u>265,900</u>	<u>8,383,507</u>
Pasivos:									
Depósito de		-	-	-	-	-	-	674,036	674,036
ahorro									
Depósitos a		500,000	-	-	-	-	-	-	500,000
plazo									
Préstamos		<u>78,074</u>	<u>78,512</u>	<u>160,173</u>	<u>2,348,109</u>	<u>841,291</u>	<u>269,490</u>	<u>-</u>	<u>3,775,649</u>
Total de pasivos		<u>578,074</u>	<u>78,512</u>	<u>160,173</u>	<u>2,348,109</u>	<u>841,291</u>	<u>269,490</u>	<u>674,036</u>	<u>4,949,685</u>
Posición neta	B/.	<u>(590,656)</u>	<u>(53,512)</u>	<u>(159,962)</u>	<u>(1,706,703)</u>	<u>(475,885)</u>	<u>6,828,676</u>	<u>(408,136)</u>	<u>3,433,822</u>

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**36**(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

		2024							
		Hasta 3 meses	De 3 a 6 Meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 Años	Más de 10 años	Sin venci- miento	Total
Activos:									
Efectivo y efectos de caja	B/.	-	-	-	-	-	-	112,633	112,633
Depósitos en bancos		-	-	-	-	-	-	535,151	535,151
Inversiones corto y largo plazo		-	-	-	525,000	-	-	-	525,000
Préstamos		24,082	-	-	144,039	440,295	7,439,166	-	8,047,582
Cobros no aplicados		(25,927)	-	-	-	-	-	-	(25,927)
Total de activos		<u>(1,845)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>669,039</u>	<u>440,295</u>	<u>7,439,166</u>	<u>647,784</u>	<u>9,194,439</u>
Pasivos:									
Depósito de ahorro		-	-	-	-	-	-	473,453	473,453
Depósitos a plazo		510,000	-	500,000	-	-	-	-	1,010,000
Préstamos		<u>1,061,819</u>	<u>61,187</u>	<u>123,619</u>	<u>2,178,268</u>	<u>624,004</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,048,897</u>
Total de pasivos		<u>1,571,819</u>	<u>61,187</u>	<u>623,619</u>	<u>2,178,268</u>	<u>624,004</u>	<u>-</u>	<u>473,453</u>	<u>5,532,350</u>
Posición neta	B/.	<u>(1,573,664)</u>	<u>(61,187)</u>	<u>(623,619)</u>	<u>(1,509,229)</u>	<u>(183,709)</u>	<u>7,439,166</u>	<u>174,331</u>	<u>3,662,089</u>

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

A continuación, se presenta la composición y análisis de cada uno de los tipos de riesgo de mercado:

Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Para efectos de las normas contables este riesgo no procede de instrumentos financieros que no son partidas monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

Riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de tasa de interés de valor razonable son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo que se ocasionen pérdidas por la falla o insuficiencia de controles en los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionadas a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

Para mitigar estos riesgos la Compañía cuenta con manuales de políticas y procedimientos de sus procesos en los cuales establece los niveles de segregación de funciones, niveles de aprobación y autorización, capacitaciones, conciliaciones bancarias, planes de continuidad de negocio, políticas de seguridad tecnológica, políticas de recursos humanos, reglamento interno, entre otros.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)
(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

37

28 Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado de situación financiera hasta el 18 de febrero de 2026, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.