

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO
DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 25,340 de 29 de agosto de 2016, (el "Fideicomiso"), por BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$45,000,000.00), (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de marzo de 2026, a saber:


1. El Emisor es Banco La Hipotecaria, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV N° 591-16 de 05 de septiembre de 2016.
3. El monto total registrado es de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$45,000,000.00), emitidos en tres (3) series: La Serie A por hasta Treinta y Nueve Millones Seiscientos Mil Dólares (US\$39,600,000.00), la Serie B por hasta Cuatro Millones Quinientos Mil Dólares (US\$4,500,000.00) y la Serie C por hasta Novcientos Mil Dólares (US\$900,000.00).
4. El total del Patrimonio administrado del fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$21,245,046.57, cubre las Series A, B y C de la emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - a) Fondos depositados en cuentas de ahorro en Banco General con saldo total de US\$283,832.15, desglosadas así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo al 31 marzo 2026
Ahorros	Reserva de Intereses Serie A	1	\$497.13
Ahorros	Reserva de Intereses Serie B	1	\$584.70
Ahorros	Fondos Disponibles	1	\$282,750.32
Total			\$283,832.15

- b) Cartera de créditos hipotecarios cedidos al Fiduciario cuyos saldos a capital al 31 de marzo de 2026, ascendían a US\$20,789,214.42, según el detalle que se incluye como Anexo A.
- c) Carta de Crédito Stand By a favor del Fideicomiso por la suma de hasta US\$172,000.00 para cubrir la Reserva de Intereses

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 15 de abril de 2026.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias			Original	Real
1	1-A-0060	124.24	31.22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.22	12,743.04	6,945.13
2	1-A-0196	456.1	21.79	456.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	477.89	54,624.00	29,052.73
3	1-A-0270	167.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,256.00	9,963.44
4	1-A-0341	450.86	2.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.64	36,802.23	11,517.70
5	1-A-0472	167.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,480.00	10,042.50
6	1-A-0501	232.78	231.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	231.65	23,904.00	14,987.60
7	1-A-0534	423.1	39.22	423.1	423.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	885.42	47,391.36	29,847.68
8	1-A-0543	364.45	131.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131.64	37,970.90	21,922.70
9	1-A-0602	187.46	3.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.01	20,297.15	12,149.88
10	1-A-0612	167.99	6.63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.63	18,270.00	9,060.27
11	1-A-0641	166.16	53.7	166.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	219.86	17,654.00	11,005.91
12	1-A-0714	409.6	29.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.59	39,592.67	24,161.91
13	1-A-0836	295.09	124.94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124.94	32,000.00	19,259.25
14	1-A-0954	255.37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,000.00	15,959.99
15	1-A-0994	164	1.98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.98	17,800.00	10,731.12
16	1-A-1131	215.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,100.00	15,747.45
17	1-A-1285	415.56	29.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.04	40,000.00	9,437.67
18	1-A-1310	458.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51,300.00	29,888.94
19	1-A-1622	171.12	98.97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98.97	18,270.00	10,501.37
20	1-A-1645	260.66	4.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.18	26,800.00	17,257.23
21	1-A-1659	256.44	7.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.13	29,841.58	14,633.10
22	1-A-1714	192.96	181.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181.11	20,700.00	13,805.64
23	1-A-1746	162.55	27.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.73	18,000.00	10,812.23
24	1-A-1747	245.33	1.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.9	27,000.00	1,595.86
25	1-A-1755	267.78	146.34	267.78	267.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	949.68	28,900.00	19,919.82
26	1-A-1771	266.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,000.00	19,491.52
27	1-A-1817	604.8	16.67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.67	73,500.00	24,032.48
28	1-A-1821	197.4	2.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.75	23,100.00	11,963.06
29	1-A-1845	341.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,736.17	25,019.78
30	1-A-1860	251.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,301.52	16,436.32
31	1-A-1926	198.93	49.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49.16	19,600.00	10,127.61
32	1-A-1928	142.35	64.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64.59	15,210.00	9,368.89
33	1-A-1990	160.94	17.56	160.94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178.5	15,840.00	7,747.85
34	1-A-2024	258.28	60.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.11	29,251.04	13,137.73
35	1-A-2066	298.8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,140.20	20,188.63
36	1-A-2107	196.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,000.00	652.90
37	1-A-2157	156.28	40.74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.74	16,170.00	5,830.63
38	1-A-2193	197.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,330.00	14,657.88
39	1-A-2203	575.1	269.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	269.28	66,110.28	45,766.47
40	1-A-2282	146.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,000.00	7,288.12
41	1-A-2283	181.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,000.03	10,549.43
42	1-A-2294	114.32	35.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.72	11,518.00	7,923.86
43	1-A-2328	297.69	177.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177.62	35,044.22	22,658.70

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	0	Dias	0	Dias	0	Dias	0	Dias	0	Dias	0	Dias	0			Original	Real
44	1-A-2378	176.67	86.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86.83	19,110.00	8,922.21
45	1-A-2434	380.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,934.85	26,790.85
46	1-A-2439	159.8	74.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74.09	17,738.00	11,268.99
47	1-A-2445	168.05	2.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.93	17,738.00	11,594.62
48	1-A-2452	167.63	2.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.93	18,228.00	11,958.86
49	1-A-2466	502.86	8.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.36	62,177.50	40,521.99
50	1-A-2467	344.57	5.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.39	34,000.00	22,678.80
51	1-A-2482	152.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,150.00	11,757.24
52	1-A-2490	395.92	169.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	169.58	46,645.00	28,174.51
53	1-A-2493	140.65	21.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.62	15,066.84	10,429.48
54	1-A-2544	282.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,860.33	23,047.27
55	1-A-2549	133.59	2.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.42	14,490.00	9,526.42
56	1-A-2552	104.14	1.45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.45	11,100.00	5,436.48
57	1-A-2556	107.95	106.55	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	107.95	0	646.3	11,434.38	7,922.60
58	1-A-2557	138.14	3.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.77	14,306.27	901.62
59	1-A-2590	165.3	77.28	165.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	242.58	16,000.00	11,439.94
60	1-A-2600	149.79	143.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143.7	16,000.00	11,498.49
61	1-A-2614	136.75	5.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.5	14,474.02	7,336.86
62	1-A-2666	168.33	114.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114.81	18,000.00	12,943.71
63	1-A-2686	161.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,640.00	12,354.65
64	1-A-2750	205.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,667.14	11,049.27
65	1-A-2751	147.27	3.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.91	15,259.25	7,447.37
66	1-A-2752	146.23	3.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.76	15,259.19	7,147.59
67	1-A-2768	83.96	53.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53.43	9,086.01	5,796.17
68	1-A-2809	157.88	12.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.39	17,208.39	12,217.99
69	1-A-2829	370.04	330.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	370.04	11431.24	6660.72	36,475.00	28,564.02
70	1-A-2834	563.53	307.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	307.24	66,110.28	46,312.00
71	1-A-2857	186.47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,500.20	13,661.51
72	1-A-2879	116.99	77.94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77.94	12,087.68	8,389.21
73	1-A-2900	579.62	36.25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36.25	62,735.15	41,039.99
74	1-A-2911	228.41	8.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.73	25,789.47	18,161.28
75	1-A-2915	175.08	1.52	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	175.08	0	1052	19,306.78	14,640.29
76	1-A-2918	195.32	3.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.42	23,458.53	16,185.06
77	1-A-2935	507.63	215.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215.34	63,687.29	40,040.57
78	1-A-3024	161.06	84.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84.11	17,100.00	12,436.86
79	1-A-3040	319.71	242.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	242.34	32,300.00	8,868.41
80	1-A-3057	374.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,000.00	28,713.55
81	1-A-3080	197.85	31.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.72	23,564.64	16,751.32
82	1-A-3106	100.43	70.37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70.37	10,800.00	8,043.39
83	1-A-3113	120.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,300.00	9,544.37
84	1-A-3128	251.73	74.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74.55	26,154.30	19,054.39
85	1-A-3157	226.82	2.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.26	16,260.00	1,980.81

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original			Real	
86	1-A-3160	285.81	268.12	285.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	553.93	30,610.41	23,588.20
87	1-A-3161	403.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44,206.00	31,618.68
88	1-A-3182	176.27	158.76	176.27	176.27	176.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	687.57	20,425.00	15,684.81
89	1-A-3202	118	79.61	118	118	118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315.61	10,910.31	8,491.58
90	1-A-3203	164.02	13.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.5	17,100.00	10,183.06
91	1-A-3226	151.9	44.33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44.33	17,500.00	26.78
92	1-A-3228	82.85	15.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.68	40,500.00	4,463.11
93	1-A-3339	506.31	9.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.41	64,995.00	46,041.00
94	1-A-3347	243.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,150.00	21,958.19
95	1-A-3366	383.02	7.33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.33	49,208.00	35,708.19
96	1-A-3393	167.82	17.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.83	17,900.00	13,863.21
97	1-A-3413	171.5	24.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.12	16,846.88	11,561.57
98	1-A-3422	531.6	29.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.66	57,791.83	34,873.81
99	1-A-3425	170.04	1.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.52	13,953.33	5,532.43
100	1-A-3443	147.11	2.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.28	13,396.00	4,154.16
101	1-A-3493	308.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,224.80	25,392.18
102	1-A-3511	141.75	2.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.39	15,342.15	9,819.17
103	1-A-3516	214.49	3.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.59	22,421.68	15,290.15
104	1-A-3531	120.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,580.00	10,410.45
105	1-A-3550	305.78	187.07	305.78	305.78	305.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1104.41	37,000.00	28,844.99
106	1-A-3574	657.97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80,000.00	56,878.99
107	1-A-3602	176.14	3.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.04	20,700.00	13,615.18
108	1-A-3618	118.98	49.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49.65	14,250.00	8,745.23
109	1-A-3637	412.33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47,773.43	35,069.30
110	1-A-3666	134.89	26.48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.48	15,750.00	11,660.80
111	1-A-3668	456.05	452.38	456.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	908.43	55,800.00	43,117.56
112	1-A-3692	147.45	2.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.89	17,657.99	12,826.76
113	1-A-3696	307.24	16.79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.79	35,865.00	26,155.08
114	1-A-3737	560.85	181.4	560.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	742.25	57,000.00	24,427.30
115	1-A-3753	456.1	17.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.38	55,800.00	42,395.24
116	1-A-3761	340.24	52.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.26	40,000.00	25,231.16
117	1-A-3782	311.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,946.37	20,661.40
118	1-A-3829	162.36	10.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.95	16,094.45	9,879.49
119	1-A-3883	353.96	14.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.14	45,500.00	34,883.96
120	1-A-3902	178.1	2.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.85	20,251.37	14,089.16
121	1-A-3914	210.86	21.96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.96	25,751.94	18,479.56
122	1-A-3931	536.28	20.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.04	71,550.00	53,228.21
123	1-A-3934	367.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,000.00	34,155.69
124	1-A-3943	298.61	22.74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.74	40,100.00	29,856.89
125	1-A-3975	157.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,370.00	14,301.56
126	1-A-3995	162.55	2.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.4	18,052.20	5,842.50
127	1-A-3997	339.56	3.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.12	35,789.09	16,059.97

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias			Dias	Original
128	1-A-4021	437.76	8.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.38	56,044.64	42,648.53
129	1-A-4055	176.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,600.00	13,485.70
130	1-A-4067	196	10.22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.22	20,295.68	9,422.01
131	1-A-4081	341.4	26.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.58	44,000.00	33,548.78
132	1-A-4085	453.88	6.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.93	58,594.49	34,489.97
133	1-A-4089	478.59	8.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.84	63,000.00	47,604.30
134	1-A-4094	137.69	0.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.24	12,610.00	1,120.20
135	1-A-4097	351.17	6.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.62	41,400.00	32,239.55
136	1-A-4110	328.35	32.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.13	43,782.92	33,551.92
137	1-A-4114	146.96	11.74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.74	16,989.30	13,455.37
138	1-A-4115	406.12	52.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.72	53,700.00	40,606.05
139	1-A-4116	221.23	13.33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.33	26,664.55	21,038.34
140	1-A-4125	387.86	5.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.89	47,527.75	30,861.07
141	1-A-4129	362.23	54.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54.13	46,323.32	35,434.92
142	1-A-4206	133.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,879.91	12,083.41
143	1-A-4210	233.18	41.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41.04	31,040.00	23,743.51
144	1-A-4221	472.58	7.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.75	62,200.00	41,646.45
145	1-A-4224	385.97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,500.00	33,536.51
146	1-A-4227	481.51	173.71	481.51	481.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1618.24	62,136.50	49,329.94
147	1-A-4250	324.63	57.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.24	44,220.00	33,742.73
148	1-A-4262	205.8	10.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.55	22,310.00	10,638.25
149	1-A-4286	586.98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71,708.30	55,121.90
150	1-A-4299	163.87	14.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.13	19,400.00	13,995.06
151	1-A-4300	763.12	12.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.84	71,250.00	22,680.46
152	1-A-4309	357.23	58.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.34	42,000.00	32,587.36
153	1-A-4339	171.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,700.00	9,819.33
154	1-A-4341	505.04	7.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.59	63,000.00	41,286.26
155	1-A-4350	431.87	336.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	336.95	55,635.00	43,691.35
156	1-A-4357	327.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,500.00	31,455.14
157	1-A-4362	332.97	8.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.24	47,700.00	22,281.36
158	1-A-4367	177.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,800.00	17,748.67
159	1-A-4380	347.48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47,510.75	36,659.47
160	1-A-4384	326.77	62.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62.26	42,750.00	32,981.23
161	1-A-4385	423.94	80.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80.4	55,800.00	43,028.03
162	1-A-4386	443.6	25.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.18	58,500.00	45,046.91
163	1-A-4388	619.51	292.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	292.9	85,275.00	59,363.62
164	1-A-4394	356.08	55.53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55.53	46,610.28	36,934.61
165	1-A-4396	181.46	120.94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120.94	23,850.00	18,324.72
166	1-A-4416	505.57	38.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.35	67,347.26	52,147.31
167	1-A-4417	292.18	69.71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69.71	40,800.00	32,159.76
168	1-A-4433	373.85	260.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260.52	49,000.00	38,102.52
169	1-A-4437	276.75	5.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.19	36,000.00	27,211.69

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original			Real	
170	1-A-4439	372.2	13.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.09	53,000.00	35,294.05
171	1-A-4448	640.36	8.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.88	80,000.00	48,424.90
172	1-A-4464	197.93	8.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.68	23,750.00	14,473.34
173	1-A-4471	791.34	235.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	235.59	87,000.00	49,363.52
174	1-A-4499	231.41	4.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.44	29,750.00	23,170.26
175	1-A-4506	463.31	97.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97.93	63,000.00	48,353.37
176	1-A-4513	388.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,456.00	35,575.11
177	1-A-4514	178.66	39.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39.4	23,000.00	16,485.08
178	1-A-4518	850.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108,000.00	79,940.95
179	1-A-4524	430.34	8.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.76	57,600.00	45,278.98
180	1-A-4529	199.49	69.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69.65	23,000.00	17,982.78
181	1-A-4536	333.41	195.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195.78	46,000.00	31,527.25
182	1-A-4541	329.54	149.53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149.53	38,700.00	30,030.15
183	1-A-4543	519.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65,450.00	48,420.47
184	1-A-4558	394.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49,931.00	38,999.34
185	1-A-4559	313.62	59.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59.06	42,500.00	33,543.56
186	1-A-4564	313.13	18.13	313.13	313.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	957.52	38,270.35	31,544.62
187	1-A-4578	290.39	4.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.06	34,500.00	19,633.59
188	1-A-4580	168.34	17.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.2	21,650.00	17,040.35
189	1-A-4594	184.67	130.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130.58	22,637.00	18,118.21
190	1-A-4595	252.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,000.00	20,632.97
191	1-A-4600	228.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,000.00	18,760.88
192	1-A-4603	782.7	534.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	534.6	100,702.00	78,631.91
193	1-A-4610	346.36	188.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188.24	47,510.75	37,483.39
194	1-A-4612	165.96	129.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129.38	19,800.00	15,991.83
195	1-A-4616	286.89	3.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.85	31,380.00	18,921.99
196	1-A-4617	229.92	68.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68.87	40,383.00	21,638.91
197	1-A-4620	183.96	79.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79.05	21,197.00	14,318.94
198	1-A-4624	480.6	19.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.35	63,835.00	50,453.10
199	1-A-4626	245.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,412.00	10,972.63
200	1-A-4632	242.62	9.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.39	31,230.00	25,188.68
201	1-A-4633	470.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64,073.00	50,778.61
202	1-A-4634	213.23	7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.1	23,930.72	16,721.17
203	1-A-4635	247.59	6.37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.37	23,600.00	14,998.55
204	1-A-4638	136.91	11.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.73	17,000.00	13,814.38
205	1-A-4641	274.99	48.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48.18	33,987.00	26,586.66
206	1-A-4648	444.46	2.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.16	49,000.00	10,899.64
207	1-A-4649	238.71	168.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168.15	29,880.00	23,168.44
208	1-A-4655	335.82	54.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54.66	44,010.00	35,128.02
209	1-A-4660	445.63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58,000.00	45,484.06
210	1-A-4661	419.34	108.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108.81	50,000.00	24,515.74
211	1-A-4667	397.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51,858.50	41,016.85

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original			Real	
212	1-A-4668	306.45	57.96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.96	36,055.00	28,784.12
213	1-A-4674	408.53	6.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.81	51,635.00	34,266.52
214	1-A-4675	153.3	2.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.69	17,919.41	12,668.12
215	1-A-4678	352.7	7.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.31	45,900.00	36,812.49
216	1-A-4684	215.59	16.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.9	26,152.38	20,977.22
217	1-A-4686	485.35	1.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.16	54,922.00	1,453.96
218	1-A-4690	280.51	214.97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	214.97	36,139.81	28,878.45
219	1-A-4691	355.83	27.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.04	45,000.00	34,033.65
220	1-A-4692	411.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51,850.00	41,646.60
221	1-A-4693	169.94	3.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.58	20,773.00	16,863.80
222	1-A-4697	278.99	3.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.29	26,000.00	16,315.58
223	1-A-4698	464.19	380.15	464.19	464.19	464.19	464.19	464.19	464.19	464.19	464.19	464.19	464.19	464.19	1856.76	0	0	0	5022.05	63,000.00	54,894.88
224	1-A-4701	258.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,900.00	14,818.34
225	1-A-4706	129.56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,000.00	7,539.26
226	1-A-4709	322.62	12.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.21	42,570.00	20,494.78
227	1-A-4710	483.63	328.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328.87	64,073.00	48,743.60
228	1-A-4716	208.24	196.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	196.03	26,100.00	21,258.13
229	1-A-4725	373.51	26.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.84	47,000.00	33,783.32
230	1-A-4727	718.37	484.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	484.41	96,000.00	75,433.10
231	1-A-4729	318.58	142.31	318.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	460.89	41,383.77	33,535.84
232	1-A-4737	244.27	55.96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55.96	22,982.00	2,692.50
233	1-A-4740	387.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,630.95	37,643.58
234	1-A-4742	347.39	54.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54.91	44,368.00	35,282.74
235	1-A-4743	268.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34,180.56	27,171.63
236	1-A-4744	367.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49,500.00	39,540.55
237	1-A-4746	354.57	124.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124.05	46,873.25	29,165.86
238	1-A-4750	335.77	16.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.86	40,001.00	28,298.38
239	1-A-4751	703.66	420.98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420.98	93,858.00	74,767.53
240	1-A-4752	823.34	750.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750.68	99,000.00	72,449.80
241	1-A-4754	426.42	128.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128.89	58,267.50	29,644.74
242	1-A-4755	631.51	64.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64.35	85,050.00	68,081.87
243	1-A-4758	352.78	6.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.52	46,635.25	35,238.81
244	1-A-4759	347.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49,797.25	39,329.31
245	1-A-4761	645.53	319.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	319.73	86,090.00	67,812.77
246	1-A-4764	136.1	65.79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65.79	17,945.00	14,229.12
247	1-A-4768	240.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,000.00	23,691.06
248	1-A-4776	230.23	19.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.28	29,700.00	23,933.56
249	1-A-4778	329.47	12.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.83	43,000.00	33,941.23
250	1-A-4779	269.26	10.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.73	34,600.00	26,639.08
251	1-A-4781	382.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,328.50	39,498.43
252	1-A-4788	259.09	3.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.14	25,200.00	15,596.28
253	1-A-4790	638.52	8.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.93	75,000.00	46,901.17

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias			Dias	Original
254	1-A-4796	205.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,731.00	20,853.10
255	1-A-4797	669.64	59.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59.23	84,150.00	50,353.48
256	1-A-4807	370.31	265.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265.13	47,193.00	37,576.57
257	1-A-4811	387.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,592.00	38,194.20
258	1-A-4812	364.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,800.00	35,697.03
259	1-A-4818	365.96	198.09	365.96	365.96	365.96	365.96	365.96	365.96	365.96	365.96	365.96	365.96	365.96	365.96	0	2759.81	48,229.00	40,395.90	48,229.00	40,395.90
260	1-A-4824	364.01	13.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.78	46,962.50	37,251.74
261	1-A-4830	883.23	125.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125.52	117,000.00	92,839.16
262	1-A-4835	387.22	7.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.35	52,260.00	39,750.25
263	1-A-4837	210.53	3.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.72	24,952.00	17,535.70
264	1-A-4839	196.71	2.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.44	21,232.76	11,720.58
265	1-A-4840	349.9	11.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.86	43,875.00	32,074.08
266	1-A-4841	231.15	79.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79.87	25,300.00	18,162.48
267	1-A-4848	181.51	11.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.68	22,566.00	18,332.03
268	1-A-4850	543.14	541.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	541.84	72,000.00	58,288.11
269	1-A-4851	483.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64,989.59	48,547.33
270	1-A-4854	449.78	276.26	449.78	449.78	449.78	449.78	449.78	449.78	449.78	449.78	449.78	449.78	449.78	449.78	2698.68	40929.98	46603.6	58,500.00	58,500.00	55,681.52
271	1-A-4855	122.64	25.33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.33	14,176.55	11,629.87
272	1-A-4867	400.84	82.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82.9	52,200.00	42,024.14
273	1-A-4868	190.78	8.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.29	23,763.66	19,529.96
274	1-A-4871	482.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65,853.75	50,300.82
275	1-A-4872	353.41	30.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.84	48,000.00	38,821.53
276	1-A-4875	253.58	36.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36.58	31,770.00	22,706.22
277	1-A-4878	183.58	3.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.83	22,014.75	18,058.23
278	1-A-4882	236.18	55.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55.51	29,604.75	22,973.08
279	1-A-4883	368.78	7.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.51	50,060.75	39,752.99
280	1-A-4884	830.23	96.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96.18	85,050.00	50,878.65
281	1-A-4887	344.66	335.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335.28	48,467.00	39,165.05
282	1-A-4888	245.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,600.00	25,883.30
283	1-A-4889	326.41	0.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.2	42,800.00	989.02
284	1-A-4893	322.54	6.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.31	43,250.00	33,396.22
285	1-A-4897	193.22	1.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.44	24,250.00	7,797.65
286	1-A-4906	561.84	34.8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34.8	73,632.82	59,626.12
287	1-A-4908	254.02	177.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177.62	31,581.00	24,175.44
288	1-A-4909	636.9	75.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75.43	84,930.00	65,085.67
289	1-A-4911	420.26	5.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.3	50,000.00	28,658.56
290	1-A-4912	149.44	1.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.28	16,981.56	6,909.18
291	1-A-4914	349.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48,467.00	33,858.25
292	1-A-4916	122.04	44.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44.5	15,520.00	10,984.27
293	1-A-4921	337.93	6.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.77	45,000.00	34,071.32
294	1-A-4923	352.23	31.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.41	41,700.00	31,629.00
295	1-A-4924	504.32	390.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390.88	67,414.79	54,715.60

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias			Dias	Original
296	1-A-4926	111.36	13.18	111.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124.54	14,600.00	11,837.69
297	1-A-4928	632.02	11.8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.8	78,263.33	62,399.86
298	1-A-4929	336.93	38.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.81	35,043.13	19,273.00
299	1-A-4933	325.03	125.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125.5	42,300.00	15,455.31
300	1-A-4938	236.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,800.00	23,271.41
301	1-A-4945	211.06	4.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.35	27,000.00	21,616.03
302	1-A-4946	208.24	4.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.29	26,100.00	21,293.30
303	1-A-4950	210.72	14.92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.92	27,052.00	18,528.59
304	1-A-4951	256.48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,200.00	21,035.98
305	1-A-4954	232.61	2.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.68	28,350.00	23,180.37
306	1-A-4955	325.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,200.00	35,057.40
307	1-A-4958	334.31	168.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168.34	42,500.00	33,052.71
308	1-A-4963	262.24	5.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.08	31,528.00	25,595.67
309	1-A-4968	459.1	15.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.26	61,612.27	26,529.45
310	1-A-4972	267.23	46.37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46.37	36,000.00	29,178.43
311	1-A-4975	190.17	4.17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.17	24,100.00	19,902.15
312	1-A-4977	93.57	3.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.72	12,610.00	10,059.95
313	1-A-4979	418.04	7.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.65	52,080.00	39,066.38
314	1-A-4981	292.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,200.00	29,980.45
315	1-A-4986	247.5	121.13	247.5	247.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	616.13	31,847.00	26,454.02
316	1-A-4987	314.49	9.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.46	42,995.00	25,393.65
317	1-A-4989	215.73	11.33	215.73	215.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	658.52	27,295.00	22,990.47
318	1-A-4991	313.62	23.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.72	37,550.00	29,856.65
319	1-A-4992	673.49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88,000.00	70,818.66
320	1-A-4995	149.38	13.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.04	18,900.00	15,549.47
321	1-A-5001	360.24	7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.1	45,600.00	36,239.51
322	1-A-5005	429.65	96.61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96.61	50,000.00	27,398.73
323	1-A-5017	383.29	276.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	276.07	49,200.00	40,500.33
324	1-A-5020	527.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75,000.00	60,207.24
325	1-A-5021	521.36	35.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.39	72,000.00	54,455.13
326	1-A-5031	155.52	25.71	155.52	155.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	492.27	18,600.00	15,911.02
327	1-A-5039	426.77	345.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	345.16	46,500.00	33,718.36
328	1-A-5046	246.92	242.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	242.02	33,030.00	27,258.24
329	1-A-5049	381.89	4.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.76	42,175.00	23,978.47
330	1-A-5057	340.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,200.00	35,319.53
331	1-A-5059	180.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,340.00	16,949.84
332	1-A-5062	671.62	68.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68.29	89,119.91	70,712.80
333	1-A-5068	252.77	17.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.58	30,000.00	21,824.36
334	1-A-5075	375.14	13.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.1	44,175.00	32,968.68
335	1-A-5076	411.62	195.25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195.25	51,150.00	28,322.60
336	1-A-5077	416.96	61.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61.85	48,736.30	38,921.18
337	1-A-5078	157.56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,000.00	15,832.14

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original			Real	
338	1-A-5081	127.77	2.82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.82	15,993.17	13,296.94
339	1-A-5085	575.84	560.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	560.59	75,000.00	61,762.77
340	1-A-5088	239.62	182.07	239.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	421.69	30,969.00	25,464.09
341	1-A-5095	303.49	203.37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	203.37	39,400.34	29,341.14
342	1-A-5100	359.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44,640.00	36,611.55
343	1-A-5101	143.62	101.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101.93	13,848.43	10,216.99
344	1-A-5108	313.64	4.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.13	34,891.20	20,485.37
345	1-A-5111	295.28	273.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	273.54	37,200.00	31,633.14
346	1-A-5114	164.67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,530.00	16,086.47
347	1-A-5122	327.74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,743.98	35,182.68
348	1-A-5139	270.11	5.61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.61	33,660.00	27,874.27
349	1-A-5180	218.13	23.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.32	28,270.69	23,157.40
350	1-A-5186	159.91	38.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.78	17,000.00	13,106.06
351	1-A-5189	234	5.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.03	30,366.45	24,962.82
352	1-A-5197	551.91	398.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	398.36	73,150.00	59,924.72
353	1-A-5198	494.38	242.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	242.7	61,625.00	49,908.35
354	1-A-5200	147.07	42.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.27	18,517.00	15,571.24
355	1-A-5206	251.01	16.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.51	31,520.14	26,142.54
356	1-A-5211	173.79	30.01	173.79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	203.8	21,600.00	18,009.40
357	1-A-5214	460.09	40.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.75	62,010.00	26,186.09
358	1-A-5215	594.88	580.71	594.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1175.59	74,400.00	62,428.79
359	1-A-5218	247.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,280.40	24,850.13
360	1-A-5219	224.6	195.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195.41	29,250.00	23,772.51
361	1-A-5223	170.41	3.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.86	21,692.00	18,183.36
362	1-A-5224	489.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61,200.00	50,212.91
363	1-A-5229	202.12	17.17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.17	24,099.60	20,212.20
364	1-A-5233	200.29	4.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.35	26,281.80	21,625.75
365	1-A-5234	298.97	14.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.55	29,000.00	9,029.34
366	1-A-5244	260.93	122.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122.72	34,410.00	27,701.93
367	1-A-5246	167.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,460.00	17,165.38
368	1-A-5248	204.64	4.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.44	27,000.00	22,025.96
369	1-A-5249	445.04	323.82	445.04	445.04	445.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2103.98	57,660.00	48,560.92
370	1-A-5250	327.88	38.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.83	41,400.00	32,580.73
371	1-A-5251	421.31	389.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	389.3	57,040.00	47,101.77
372	1-A-5252	219.88	8.45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.45	26,573.40	20,978.77
373	1-A-5266	264.24	23.25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.25	34,324.93	23,095.60
374	1-A-5268	215.84	4.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.64	28,032.00	23,220.64
375	1-A-5269	179.25	6.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.91	21,654.65	6,510.85
376	1-A-5270	354.67	12.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.44	42,741.17	31,305.34
377	1-A-5273	325.19	297.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	297.03	41,199.00	34,425.99
378	1-A-5279	444.93	10.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.19	46,500.00	25,641.89
379	1-A-5280	219.14	89.98	219.14	219.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	528.26	27,012.35	23,000.86

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo		
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original	Real					
380	1-A-5283	337.48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,500.00	38,071.10	
381	1-A-5284	692.44	427.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	427.44	77,400.00	46,016.05
382	1-A-5286	158.8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,600.00	13,786.91
383	1-A-5289	345.46	15.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.38	46,810.91	38,716.64
384	1-A-5290	191.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,963.81	20,125.20
385	1-A-5294	415.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54,524.00	41,091.26
386	1-A-5299	489.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64,198.14	52,681.07
387	1-A-5303	660.77	367.82	660.77	660.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1689.36	75,000.00	62,513.09
388	1-A-5309	212.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,438.92	22,047.30
389	1-A-5311	196.65	21.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.11	25,256.17	20,961.92
390	1-A-5314	462.86	111.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111.76	62,127.23	49,265.71
391	1-A-5319	522.59	33.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.34	69,346.26	57,128.57
392	1-A-5322	213.41	166.74	213.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	380.15	26,970.00	22,756.56
393	1-A-5324	379.86	9.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.52	35,000.00	11,814.05
394	1-A-5329	621.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76,247.00	63,252.44
395	1-A-5347	180.96	1.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.3	22,446.70	6,119.11
396	1-A-5350	151.8	7.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.27	17,460.00	9,830.99
397	1-A-5353	328.55	22.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.31	38,798.00	27,692.14
398	1-A-5355	198.45	12.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.54	25,025.00	20,760.06
399	1-A-5362	249.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,427.44	27,006.68
400	1-A-5364	361.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44,534.65	37,174.91
401	1-A-5374	200.41	97.94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97.94	26,500.00	21,741.47
402	1-A-5375	294.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,600.00	22,727.78
403	1-A-5385	211.71	174.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174.4	27,000.00	22,699.85
404	1-A-5386	271.19	131.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131.19	34,000.00	28,325.70
405	1-A-5390	556.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66,839.14	31,330.92
406	1-A-5392	292.23	32.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.66	37,000.00	31,244.58
407	1-A-5400	247.33	5.49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.49	31,500.00	26,359.65
408	1-A-5405	483.88	10.63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.63	63,151.20	52,787.04
409	1-A-5409	268.14	42.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.21	30,679.45	25,336.06
410	1-A-5412	197.37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,400.00	15,168.06
411	1-A-5417	244.98	5.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.31	30,674.03	25,491.60
412	1-A-5419	266.24	5.63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.63	32,255.00	27,050.84
413	1-A-5425	265.49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,525.00	19,930.71
414	1-A-5434	170.8	34.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34.26	20,700.00	17,365.84
415	1-A-5439	310.13	277.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	277.84	37,252.00	31,927.07
416	1-A-5442	489.94	7.45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.45	51,150.00	36,239.48
417	1-A-5443	231.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,455.99	15,336.05
418	1-A-5447	244.59	8.25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.25	30,406.13	19,801.99
419	1-A-5448	553.86	125.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125.6	72,597.38	58,286.64
420	1-A-5449	485.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63,821.52	53,359.78
421	1-A-5451	221.97	14.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.72	27,900.00	23,570.55

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original			Real	
422	1-A-5454	239.71	5.53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.53	31,480.00	26,555.15
423	1-A-5459	145.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,000.00	13,070.17
424	1-A-5462	399.36	372.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	372.21	50,929.00	43,131.99
425	1-A-5463	217.88	145.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145.31	27,900.00	21,340.40
426	1-A-5464	316.58	215.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215.43	42,315.00	35,793.85
427	1-A-5469	334.9	109.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109.89	42,713.10	35,653.30
428	1-A-5479	383.8	72.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72.88	50,298.00	39,411.68
429	1-A-5486	464.75	80.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80.77	61,928.37	51,539.04
430	1-A-5491	232.74	71.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71.26	29,965.25	24,444.61
431	1-A-5492	217.03	4.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.76	27,000.00	22,845.98
432	1-A-5493	428.34	312.84	428.34	428.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1169.52	53,306.00	45,466.71
433	1-A-5494	235.82	3.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.73	28,500.00	19,447.59
434	1-A-5496	234.37	13.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.66	26,475.54	16,404.29
435	1-A-5497	570.82	267.99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	267.99	74,400.00	63,026.05
436	1-A-5499	255.93	3.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.2	25,000.00	15,367.31
437	1-A-5506	451.63	12.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.58	44,717.09	30,605.73
438	1-A-5508	209.89	36.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36.59	26,238.00	21,968.04
439	1-A-5509	108.59	20.74	108.59	108.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	237.92	14,550.00	12,060.76
440	1-A-5510	647.82	17.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.29	62,000.00	28,617.88
441	1-A-5512	332.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40,920.00	34,738.27
442	1-A-5514	252.92	5.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.36	31,673.44	25,741.22
443	1-A-5517	199.99	195.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195.24	22,062.94	17,753.09
444	1-A-5521	804.9	188.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188.65	106,950.00	20,167.01
445	1-A-5530	210.57	0.56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.56	25,000.00	674.28
446	1-A-5531	204.5	59.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59.4	25,760.00	10,565.70
447	1-A-5532	344.19	255.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	255.39	44,000.00	36,726.17
448	1-A-5541	430.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,080.00	44,050.66
449	1-A-5554	247.11	211.82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	211.82	31,620.00	26,995.49
450	1-A-5556	308.56	38.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.59	35,902.00	26,474.69
451	1-A-5559	388.13	70.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70.84	51,000.00	43,096.78
452	1-A-5564	553.17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69,949.01	58,813.00
453	1-A-5565	571.79	4.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.62	74,865.00	23,600.73
454	1-A-5566	208.11	202.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202.7	25,059.85	21,584.79
455	1-A-5568	350.52	85.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85.13	44,640.00	37,665.28
456	1-A-5580	467.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56,730.00	47,530.70
457	1-A-5583	349.52	113.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113.55	45,000.00	38,317.60
458	1-A-5589	206.33	105.45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105.45	26,100.00	19,477.36
459	1-A-5590	214.37	40.56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.56	25,768.70	21,646.43
460	1-A-5594	216.6	4.17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.17	24,556.00	19,027.95
461	1-A-5601	370.82	287.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	287.28	46,156.00	38,802.52
462	1-A-5604	449.84	20.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.77	59,486.11	50,544.08
463	1-A-5609	848.61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79,703.99	31,184.19

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias			Dias	Original
464	1-A-5610	263.27	12.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.76	25,000.00	15,318.41
465	1-A-5612	207.65	34.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34.43	22,500.00	17,453.41
466	1-A-5613	364.87	30.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.88	44,100.00	37,568.06
467	1-A-5615	346.8	191.33	346.8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	884.93	42,780.00	37,341.29
468	1-A-5616	230.83	227.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	227.52	21,390.00	12,344.08
469	1-A-5622	582.67	315.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315.3	71,320.00	60,222.55
470	1-A-5629	554.47	7.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.85	63,000.00	38,966.57
471	1-A-5630	159.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,289.13	16,662.94
472	1-A-5632	494.37	10.98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.98	67,050.00	54,526.81
473	1-A-5633	397.51	25.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.14	48,360.00	40,782.45
474	1-A-5638	217.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,260.00	27,260.00	22,465.71
475	1-A-5641	389.56	285.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285.86	48,500.00	40,918.99
476	1-A-5643	382.56	8.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.72	49,867.00	42,433.78
477	1-A-5662	400.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,640.00	44,932.00
478	1-A-5663	475.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58,394.68	44,830.42
479	1-A-5676	347.41	21.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.43	35,900.00	26,075.28
480	1-A-5686	714.19	242	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	242	99,640.00	76,119.83
481	1-A-5688	217.52	213.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	213.65	27,260.00	23,641.40
482	1-A-5690	519.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69,855.03	56,449.52
483	1-A-5701	362.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,309.00	32,097.62
484	1-A-5706	420.15	33.53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.53	44,800.00	33,302.19
485	1-A-5717	368.9	32.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.55	46,500.00	39,606.74
486	1-A-5733	587.9	24.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.93	72,900.00	61,894.00
487	1-A-5741	335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,981.00	30,879.99
488	1-A-5747	464.46	7.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.69	58,556.00	37,430.27
489	1-A-5748	132.63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,100.00	12,152.24
490	1-A-5752	464.27	234.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	234.38	46,450.00	34,147.17
491	1-A-5753	584.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75,699.00	60,899.57
492	1-A-5757	623.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83,123.00	70,951.76
493	1-A-5759	288.74	5.96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.96	33,370.00	28,624.00
494	1-A-5761	216.68	14.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.75	27,431.00	23,619.75
495	1-A-5763	506.93	22.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.54	65,800.00	55,961.67
496	1-A-5772	219.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,500.00	23,548.40
497	1-A-5773	225.8	202.56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202.56	27,937.00	24,291.34
498	1-A-5777	479.12	23.67	479.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	981.91	61,111.60	53,594.02
499	1-A-5778	439.32	9.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.85	55,993.05	47,956.53
500	1-A-5786	470.7	39.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39.26	63,000.00	20,769.70
501	1-A-5787	456.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56,700.00	48,682.40
502	1-A-5788	258.11	245.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	245.52	31,020.00	26,988.70
503	1-A-5790	421.65	178.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178.5	50,106.60	43,356.63
504	1-A-5792	259.52	165.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.13	31,960.00	20,337.54
505	1-A-5793	202.3	4.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.57	25,470.20	21,934.00

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original			Real	
506	1-A-5795	227.36	135.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	135.21	29,400.00	25,073.12
507	1-A-5796	538.36	99.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99.27	72,148.00	61,622.54
508	1-A-5797	321.55	6.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.44	41,000.00	31,356.44
509	1-A-5803	326.66	44.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44.52	41,997.00	36,109.29
510	1-A-5805	234.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,524.00	24,593.68
511	1-A-5806	220.58	16.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.01	27,332.00	23,327.41
512	1-A-5810	363.63	26.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.36	43,250.00	33,452.75
513	1-A-5813	647.98	13.63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.63	84,957.50	72,096.93
514	1-A-5814	209.53	4.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.84	26,900.00	23,223.83
515	1-A-5815	480.3	351.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	351.76	62,000.00	52,884.55
516	1-A-5816	604.59	222.4	604.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	826.99	75,200.00	64,928.46
517	1-A-5817	315.97	6.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.31	40,000.00	31,347.93
518	1-A-5821	647.79	23.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.31	80,000.00	30,427.53
519	1-A-5822	341.82	33.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.46	39,131.86	27,920.24
520	1-A-5825	174.53	165.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.44	21,620.00	18,988.58
521	1-A-5827	384.85	2.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.03	35,128.00	10,176.79
522	1-A-5828	715.86	10.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.85	83,700.00	54,226.68
523	1-A-5830	334.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,553.00	35,923.87
524	1-A-5831	234.92	4.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.81	28,360.00	23,108.07
525	1-A-5832	245.31	179.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	179.07	31,020.00	26,205.69
526	1-A-5833	318.99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,700.00	32,358.37
527	1-A-5834	651.21	268.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	268.72	82,778.59	70,695.16
528	1-A-5836	331.77	267.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	267.1	41,944.00	36,258.66
529	1-A-5838	367.27	299.92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	299.92	46,583.98	38,158.20
530	1-A-5840	371.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,880.00	24,811.52
531	1-A-5844	186.47	3.8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.8	20,250.00	17,356.68
532	1-A-5847	563.84	281.34	563.84	563.84	563.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2536.7	68,600.00	61,541.39
533	1-A-5849	569.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74,213.50	63,057.12
534	1-A-5858	231.18	159.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159.66	22,100.00	15,653.04
535	1-A-5859	475.58	40.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.58	58,500.00	50,379.97
536	1-A-5866	389.21	88.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88.81	45,000.00	36,015.66
537	1-A-5870	713.65	29.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.91	93,175.05	79,115.41
538	1-A-5873	637.28	303.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	303.73	82,315.00	66,946.19
539	1-A-5874	427.39	371.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	371.5	54,825.00	47,573.81
540	1-A-5879	233.04	117.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117.66	26,162.51	20,893.15
541	1-A-5881	353.08	176.24	353.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	529.32	45,120.00	39,266.36
542	1-B-0453	176.42	3.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.04	19,350.00	12,064.39
543	1-B-0505	124.26	11.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.41	13,050.00	8,544.69
544	1-B-0595	186.72	3.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.9	19,594.49	7,821.82
545	1-B-0743	208.5	3.56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.56	22,500.00	14,447.01
546	1-B-0771	94.3	10.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.95	9,673.00	3,153.75
547	1-B-0827	288.09	19.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.11	31,500.00	19,998.80

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original	Real				
548	1-B-0847	209.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,600.00	13,084.63
549	1-B-0889	99.5	61.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61.1	10,852.15	6,435.37
550	1-B-0903	120.16	1.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.78	11,700.00	6,660.70
551	1-B-0909	366.53	148.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	148.31	42,000.00	26,567.70
552	1-B-0939	376.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,200.00	27,891.05
553	1-B-1087	171.47	23.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.43	18,387.58	11,076.18
554	1-B-1255	192.14	10.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.16	20,700.00	13,611.52
555	1-B-1315	197.3	2.25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.25	19,620.00	9,092.22
556	1-B-1401	121.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,315.77	8,480.80
557	1-B-1447	189.21	3.41	189.21	189.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	381.83	18,992.59	13,344.01
558	1-B-1473	163.81	3.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.02	17,761.17	11,893.28
559	1-B-1475	119.79	10.01	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	119.79	489.17	12,240.15	8,918.97
560	1-B-1501	175.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,235.61	12,361.09
561	1-B-1515	170.89	73.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73.89	18,360.00	11,972.33
562	1-B-1519	130.74	23.83	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	130.74	808.27	11,705.21	3,255.92
563	1-B-1543	117.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,131.50	3,544.51
564	1-B-1551	148.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,020.00	9,332.73
565	1-B-1603	201.14	48.45	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	201.14	450.73	22,554.00	15,636.78
566	1-B-1635	233.36	13.48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.48	26,100.00	2,234.31
567	1-B-1643	149.4	0.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.95	16,170.00	3,698.59
568	1-B-1711	114.85	4.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.26	12,150.00	7,980.53
569	1-B-1725	174.26	41.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41.38	17,640.00	11,330.94
570	1-B-1747	133.76	61.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61.04	14,400.00	10,057.82
571	1-B-1769	197.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,580.00	12,315.69
572	1-B-1789	310.91	87.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87.14	33,696.00	22,770.67
573	1-B-1801	168.3	8.44	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	168.3	2532.94	16,560.00	8,532.68
574	1-B-1805	275.7	12.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.32	29,698.06	17,656.40
575	1-B-1827	174.55	154.27	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	174.55	503.37	19,502.00	13,726.05
576	1-B-1971	236.38	4.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.04	25,200.00	16,904.49
577	1-B-1979	140.6	3.29	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	140.6	284.49	15,087.10	10,726.70
578	1-B-2033	193.05	41.53	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	193.05	6026.08	18,929.70	16,060.65
579	1-B-2103	142.11	134.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134.24	15,201.00	10,605.49
580	1-B-2127	235.75	20.96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.96	25,719.30	17,288.61
581	1-B-2217	95.35	4.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.7	9,900.00	5,863.12
582	1-B-2227	227.24	24.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.32	20,091.96	12,151.03
583	1-B-2291	147.58	37.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37.36	15,800.40	9,871.04
584	1-B-2349	109.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,172.00	7,346.68
585	1-B-2365	135.55	48.54	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	135.55	5877.19	14,400.00	11,761.94
586	1-B-2493	111.08	101.38	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	111.08	212.46	11,813.00	8,459.53
587	1-B-2555	148.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,362.93	7,824.78
588	1-B-2575	122.13	120.45	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13	486.84	12,214.62	9,063.21
589	1-B-2577	160.51	14.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.81	14,477.11	4,018.75

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original			Real	
590	1-B-2585	168.49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,000.00	11,780.08
591	1-B-2603	203.36	111.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111.95	21,161.25	10,938.70
592	1-B-2653	182.17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,744.26	13,035.13
593	1-B-2655	365.28	27.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.32	40,735.00	24,170.41
594	1-B-2657	206.7	12.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.32	23,129.00	12,613.15
595	1-B-2727	138.57	12.67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.67	14,902.00	10,018.83
596	1-B-2819	105	9.47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.47	10,800.00	7,088.55
597	1-B-2825	127.53	12.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.34	13,236.00	9,332.43
598	1-B-2881	170.45	139.68	170.45	170.45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	821.48	18,145.52	12,690.00
599	1-B-2909	179.86	169.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	169.09	19,861.00	14,015.51
600	1-B-2935	191.55	3.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.51	20,160.00	14,117.35
601	1-B-2945	100.3	7.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.4	10,459.80	5,687.24
602	1-B-2971	132.86	18.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.5	14,470.00	9,611.62
603	1-B-3011	154.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,017.25	11,119.41
604	1-B-3087	119.59	2.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.28	12,930.57	8,785.12
605	1-B-3097	394.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,000.00	26,591.68
606	1-B-3105	349.51	135.89	349.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	485.4	40,500.00	27,675.40
607	1-B-3165	176.39	3.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.31	18,856.37	13,216.92
608	1-B-3191	198.99	30.48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.48	20,776.00	13,937.51
609	1-B-3249	189.31	3.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.38	19,080.00	13,501.07
610	1-B-3271	172.66	3.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.26	18,462.96	12,980.73
611	1-B-3331	319.4	243.32	319.4	319.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1201.52	31,950.00	21,953.34
612	1-B-3369	358.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39,494.00	26,975.03
613	1-B-3395	285.2	26.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.77	32,460.97	22,640.22
614	1-B-3411	163.02	6.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.38	17,769.48	12,626.76
615	1-B-3413	171	3.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.14	18,933.66	12,877.85
616	1-B-3425	214.46	12.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.27	23,973.00	16,795.47
617	1-B-3457	183.54	10.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.34	20,340.00	13,909.66
618	1-B-3469	239.98	12.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.3	25,235.00	17,123.65
619	1-B-3489	167.52	3.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.07	17,082.32	12,065.49
620	1-B-3495	196.29	7.56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.56	21,815.25	15,451.90
621	1-B-3547	165.53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,196.06	13,336.52
622	1-B-3581	207.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,500.00	15,341.41
623	1-B-3597	138.16	5.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.39	14,499.22	10,403.09
624	1-B-3599	140.89	24.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.69	14,701.19	10,573.58
625	1-B-3605	251.16	9.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.26	27,674.82	19,286.81
626	1-B-3617	420.14	69.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69.69	45,308.09	30,172.56
627	1-B-3673	215.32	2.82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.82	22,273.16	11,771.86
628	1-B-3675	295.01	3.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.87	27,600.00	4,988.00
629	1-B-3679	117.75	90.67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90.67	11,117.42	8,793.00
630	1-B-3713	470.64	14.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.11	55,016.00	33,752.91
631	1-B-3727	310.17	11.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.9	40,405.38	29,833.97

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original			Real	
632	1-B-3735	548.96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69,300.00	52,178.94
633	1-B-3759	278.03	22.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.1	34,685.98	25,786.27
634	1-B-3767	201.51	13.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.07	19,837.22	11,651.97
635	1-B-3773	394.17	17.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.41	49,260.00	28,432.39
636	1-B-3777	248.08	44.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44.11	31,150.00	23,602.74
637	1-B-3781	357.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,324.00	15,790.93
638	1-B-3787	222.2	4.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.23	28,355.00	21,525.50
639	1-B-3791	391.34	77.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77.86	48,000.00	8,397.69
640	1-B-3799	224.02	10.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.77	25,940.00	16,903.88
641	1-B-3801	185.26	12.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.95	22,625.00	16,204.82
642	1-B-3803	174.18	10.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.78	20,700.00	13,294.89
643	1-B-3823	286.96	60.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.5	35,017.97	22,185.40
644	1-B-3851	388.06	355.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	355.93	51,341.00	39,170.34
645	1-B-3853	288.38	10.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.77	28,750.00	14,013.15
646	1-B-3863	272.35	1.8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.8	22,317.30	2,055.86
647	1-B-3871	329.75	25.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.05	37,800.00	24,250.36
648	1-B-3877	282.12	196.78	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	282.12	11481.58	36,000.00	33,189.54
649	1-B-3879	187.13	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	17,077.96	482.11
650	1-B-3881	167.28	3.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.38	20,000.00	15,738.63
651	1-B-4049	382.61	61.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61.4	54,000.00	41,564.72
652	1-B-4073	217.87	4.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.04	26,975.00	20,995.99
653	1-B-4151	500.06	27.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.88	59,170.00	37,804.00
654	1-B-4155	174.17	4.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.03	17,071.23	9,855.36
655	1-B-4167	313.99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,629.00	32,243.36
656	1-B-4171	155.76	38.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.35	18,706.13	15,037.89
657	1-B-4183	353.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,900.00	36,995.95
658	1-B-4195	226.27	14.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.35	30,100.00	23,876.66
659	1-B-4203	297.37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34,026.53	20,657.72
660	1-B-4217	677.2	133.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133.16	93,477.60	72,221.54
661	1-B-4253	246.53	14.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.51	30,400.00	24,012.84
662	1-B-4257	358.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40,700.00	29,984.11
663	1-B-4267	495.56	344.82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344.82	64,073.00	49,542.10
664	1-B-4277	237.22	9.67	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	237.22	3093.53	30,600.00	25,299.67
665	1-B-4295	421.56	8.17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.17	51,373.00	41,126.41
666	1-B-4301	665.58	619.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	619.57	90,000.00	71,768.79
667	1-B-4309	371.15	7.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.04	46,977.35	37,227.33
668	1-B-4311	314.42	272.01	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	18193.95	38,393.00	35,360.03
669	1-B-4317	388.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,617.50	39,592.76
670	1-B-4339	234.32	229.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	229.04	22,676.20	13,539.65
671	1-B-4345	189.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,967.10	18,797.60
672	1-B-4349	605.61	6.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.55	63,558.76	33,696.63
673	1-B-4351	401.29	3.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.43	52,900.00	17,649.54

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias			Original	Real
674	1-B-4359	172.82	32.53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.53	21,500.00	17,361.40
675	1-B-4367	276.98	1.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.64	23,728.50	3,872.98
676	1-B-4373	282.6	52.47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.47	36,000.00	28,953.24
677	1-B-4393	280	117.2	280	280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	677.2	35,100.00	28,693.23
678	1-B-4405	396.04	8.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.68	54,000.00	43,680.01
679	1-B-4411	419.04	109.55	419.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	528.59	50,000.00	39,335.38
680	1-B-4413	267.79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34,000.00	27,019.36
681	1-B-4415	418.46	41.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41.16	48,000.00	25,902.67
682	1-B-4431	193.7	80.63	193.7	193.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	468.03	23,832.00	19,776.38
683	1-B-4439	213.07	0.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.81	26,576.00	21,672.09
684	1-B-4451	423.64	13.61	423.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	437.25	55,146.00	45,353.28
685	1-B-4457	167.31	10.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.69	20,498.00	16,783.38
686	1-B-4463	576.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75,000.00	60,060.02
687	1-B-4483	197.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,500.00	18,013.73
688	1-B-4485	315.69	57.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.95	39,573.41	31,976.09
689	1-B-4493	192.69	21.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.04	24,000.00	19,819.50
690	1-B-4497	388.79	7.98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.98	52,470.50	42,186.71
691	1-B-4503	170.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,595.00	16,815.54
692	1-B-4515	377.02	69.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69.41	51,800.00	41,399.30
693	1-B-4521	201.43	63.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63.87	27,095.38	22,188.87
694	1-B-4537	381.79	7.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.87	52,470.50	42,266.56
695	1-B-4541	136.09	133.26	136.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	269.35	16,780.00	12,463.53
696	1-B-4551	137.4	12.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.26	17,820.00	14,618.00
697	1-B-4559	351.61	14.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.86	46,500.00	37,941.71
698	1-B-4587	280.97	5.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.77	35,804.00	29,068.11
699	1-B-4595	291.75	57.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.1	34,846.57	28,356.95
700	1-B-4597	235.1	19.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.89	30,195.00	24,698.45
701	1-B-4599	582.04	459.33	582.04	582.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1623.41	74,400.00	61,548.10
702	1-B-4609	291.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,584.91	29,807.58
703	1-B-4613	266.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,699.00	26,082.42
704	1-B-4617	369.21	63.63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63.63	49,500.00	40,043.26
705	1-B-4619	399.02	23.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.88	52,152.18	42,102.11
706	1-B-4625	226.23	8.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.32	26,075.00	20,650.20
707	1-B-4641	356.76	7.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.6	46,900.80	38,280.89
708	1-B-4643	356.62	30.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.2	46,500.00	38,011.84
709	1-B-4651	379.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,308.60	37,343.03
710	1-B-4665	180.77	172.19	180.77	180.77	180.77	180.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	895.27	22,800.00	19,678.47
711	1-B-4679	547.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69,750.00	57,179.16
712	1-B-4683	188.96	132.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132.84	23,250.00	18,840.69
713	1-B-4699	166.91	95.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95.44	19,530.00	16,355.91
714	1-B-4709	206.94	67.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67.43	25,461.41	18,603.50
715	1-B-4757	606.12	12.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.23	76,500.00	62,861.88

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Dias	Original			Real	
716	1-B-4763	186.83	7.94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.94	22,320.00	18,706.15
717	1-B-4785	485.03	10.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.15	62,127.23	51,830.45
718	1-B-4793	516.63	10.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.83	67,217.00	55,655.50
719	1-B-4797	265.98	4.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.7	31,000.00	23,333.98
720	1-B-4799	487.92	52.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.81	50,562.00	33,231.33
721	1-B-4809	148.79	23.7	148.79	148.79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	470.07	19,530.00	16,819.00
722	1-B-4811	241.9	5.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.13	30,690.00	25,492.53
723	1-B-4819	423.49	8.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.51	51,787.00	42,836.01
724	1-B-4829	344.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,528.00	32,486.10
725	1-B-4839	359.32	16.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.42	37,218.00	27,181.97
726	1-B-4841	171.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,233.00	15,555.18
727	1-B-4843	434.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55,301.95	45,709.37
728	1-B-4883	326.14	6.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.75	40,920.00	33,996.80
729	1-B-4911	221.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,550.00	22,067.47
730	1-B-4929	350.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,000.00	37,506.01
731	1-B-4933	494.3	20.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.68	63,507.84	52,773.53
732	1-B-4937	428.63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,135.00	35,751.04
733	1-B-4943	193.37	98.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98.86	23,950.00	20,547.12
734	1-B-4951	179.6	172.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	172.76	22,320.00	19,191.48
735	1-B-4957	182.49	4.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.18	22,320.00	19,055.37
736	1-B-4959	197.88	147.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	147.16	25,663.24	21,608.88
737	1-B-4963	245.16	17.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.14	32,550.00	27,438.18
738	1-B-4969	132.21	2.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.57	15,300.00	11,714.23
739	1-B-4973	218.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,584.46	22,464.75
740	1-B-4981	213.82	90.8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90.8	27,300.00	23,224.88
741	1-B-4985	220.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,900.00	23,696.20
742	1-B-4987	492.02	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	65,100.00	54,629.21
743	1-B-4993	170.88	97.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97.72	20,275.00	17,444.59
744	1-B-4999	276.76	208.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	208.4	35,000.00	30,022.27
745	1-B-5015	386.99	33.33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.33	48,000.00	40,548.45
746	1-B-5025	357.05	7.97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.97	45,570.00	38,808.29
747	1-B-5029	238.33	3.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.5	22,500.00	15,970.32
748	1-B-5031	285.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,481.09	30,159.01
749	1-B-5049	224.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,200.00	24,110.80
750	1-B-5069	467.48	91.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91.59	61,302.00	51,235.08
751	1-B-5091	219.42	60.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.03	28,200.00	24,025.92
752	1-B-5101	429.67	403.58	429.67	429.67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1692.59	54,520.00	48,093.01
753	1-B-5105	225	9.79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.79	27,494.00	23,508.20
754	1-B-5109	520.78	112.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112.54	65,800.00	55,885.99
755	1-B-5115	243.23	29.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.77	29,700.00	23,835.34
756	1-B-5161	297.58	106.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106.31	40,040.00	34,492.78
757	1-B-5167	461.87	9.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.89	58,600.00	50,193.80

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS
INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO
AL 31 DE MARZO DE 2026

No.	Nro. de Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1 a 30		31 a 60		61 a 90		91 a 120		121 a 150		151 a 180		181 a 360		Mas De 360 Dias	Total Adeudado	Saldo	
				Dias		Dias		Dias		Dias		Dias		Dias		Dias				Original	Real
758	1-B-5171	222	9.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.13	27,389.00	22,852.76
759	1-B-5195	359.29	357.18	359.29	359.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1075.76	48,500.00	42,412.32
760	1-B-5201	488	44.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44.84	64,860.00	55,673.08
761	1-B-5203	295.13	221.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	221.69	36,387.90	31,471.26
762	1-B-5209	333.53	7.93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.93	44,650.00	38,610.92
763	1-B-5215	524.39	304.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	304.11	67,895.00	58,085.11
Total de Cartera		236,410.27	46,549.24	19,261.77	12,961.89	7,810.00	4,874.29	3,394.40	3,286.45	15,125.60	78,251.08	191,514.72	28,764,800.02	20,789,214.42							



REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

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

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

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

A. Aplicabilidad

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

B. Responsabilidad por la información

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

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

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

C. Preparación de los informes de actualización

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

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

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

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

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

Trimestre terminado al: 31 de marzo de 2026
Nombre del Emisor: Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (con Banco La Hipotecaria, S.A. actuando a título Fiduciario)
Valores que ha registrado: Bonos Hipotecarios Residenciales, Resolución N°.591.16 de 5 de septiembre de 2016
Números de teléfono y fax del Emisor: 300-8500
Domicilio/Dirección física del Emisor: Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá
Nombre de la persona contacto del Emisor: Emilio Pimentel
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor: epimentel@lahipotecaria.com

I PARTE

Por la naturaleza de la emisión de los Bonos Hipotecarios Residenciales, aunque no se solicitó la siguiente información, es necesaria para poder entender el comportamiento de la emisión:

Las características de la cartera hipotecaria en la fecha de la emisión, al **26 de septiembre de 2016** fue la siguiente:

Número de préstamos	1,275
Saldo insoluto total de préstamos	\$45,000,071.08
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	\$0.00
Saldo de préstamos no otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	\$0.00
Monto total original de los préstamos	\$48,181,522.36
Saldo mínimo de los préstamos	\$4,497.24
Saldo máximo de los préstamos	\$112,843.06
Saldo promedio de los préstamos	\$35,293.53
Tasa mínima de los préstamos	10.50%
Tasa máxima de los préstamos	6.64%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	7.50%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	10.09%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	95.45%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	79.31%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	81.53%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	22-sep-20
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	31-dic-45
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	43.09

A medida que han pasado los meses desde la fecha de emisión, las hipotecas se han amortizado y madurado, y en algunos casos, se han cancelado, mientras que los bonos hipotecarios (pasivos del Fideicomiso) también se han amortizado.

Al 31 de marzo de 2026 las características de la cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios se presentan a continuación:

Número de préstamos	759
Saldo insoluto total de los préstamos	\$20,609,433.10
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	\$0.00
Saldo de préstamos no otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial.	\$1.00
Monto total original de los préstamos	\$28,653,670.81
Saldo mínimo de los préstamos	\$26.78
Saldo máximo de los préstamos	\$92,542.14
Saldo promedio de los préstamos	\$27,153.40
Tasa máxima de los préstamos	10.50%
Tasa mínima de los préstamos	6.67%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	7.45%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.15%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	82.97%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	61.77%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	65.65%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	12-mar-27
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-dic-45
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	156.75

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

a. Liquidez

Al 31 de marzo de 2026, el fideicomiso contaba con \$189,073 en efectivo, y \$238,547 en cuentas por cobrar a los clientes con hipotecas.

b. Recursos de capital

El fideicomiso no tiene contemplado la necesidad de adquirir capital adicional, por lo cual, esta sección no aplica.

c. Resultados de las operaciones

Como resultado de los términos y condiciones en que fue estructurado el fideicomiso, el mismo no reporta ni pérdidas ni ganancias ya que (salvo algunas excepciones que se explican en el prospecto informativo) su principal gasto corresponde a los intereses que le son pagados mensualmente a los tenedores de los bonos hipotecarios.

d. Análisis de perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas del fideicomiso dependen casi exclusivamente en el desempeño de los préstamos hipotecarios que componen la cartera hipotecaria. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados pudiesen disminuir el rendimiento de los bonos hipotecarios Serie C, Serie B y en casos extremos la Serie A. Desde los inicios del Décimo Tercer Fideicomiso, y en la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación, se

encuentra un resumen de todos los préstamos que se encontraron con letras morosas a más de **91 días al 31 de marzo de 2026**.

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	4	\$122,163
Saldo de préstamos 181 días o más	9	\$216,774
Total:	13	\$338,936
Total de hipotecas en el Fideicomiso	759	20,609,433
% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso	1.71%	1.64%

II PARTE

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

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

III PARTE

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

Los Bonos de Préstamos Hipotecarios están garantizados con un Fideicomiso de Garantía y no con un fiador o garante, por ende, esta sección no aplica.

IV PARTE

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

En la primera hoja de este IN-T se adjunta una copia de la certificación del Fiduciario de Garantía.

IV PARTE DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

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

- Diario de circulación nacional.
- Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- Portal o Página de Internet Colectivas (*websites*), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com.
- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia de este.


2. Fecha de divulgación.

- 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
No ha sido divulgado.
- 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
29 de mayo de 2026.

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

FIRMA(S)

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


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



**DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS
DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A.
actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)**

Estados Financieros

31 de marzo de 2026

(No Auditado)

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



DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros






Panamá, 29 de mayo de 2026

Certificación

Los estados financieros interinos y preparados internamente al 31 de marzo de 2026 del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Roberto Romero Adames
Contador
C.P.A. No. 0153-2012



DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

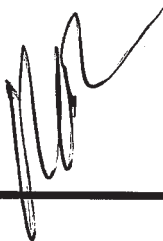
Estado de Situación Financiera

Al periodo terminado el 31 de marzo de 2026

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Efectivo en bancos	6, 7	189,073	354,150
Préstamos hipotecarios residenciales, neto a costo amortizado (CA)	6, 8, 12	20,628,478	21,182,594
Cuentas por cobrar		238,547	109,641
Total de activos		21,056,098	21,646,385
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos:			
Bonos por pagar a costo amortizado (CA)	6, 9, 11, 12	16,748,516	17,442,658
Cuentas por pagar	11	4,302,582	4,198,727
Total de pasivos		21,051,098	21,641,385
Patrimonio:			
Patrimonio del Fideicomiso	2, 6	5,000	5,000
Total de Patrimonio		5,000	5,000
Total de pasivos y patrimonio		21,056,098	21,646,385

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




DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Para el año periodo terminado el 31 de marzo de 2026

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	Por los tres meses terminados al 31 de marzo	
		<u>2026</u>	<u>2025</u>
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interes efectiva sobre:			
Préstamos a CA		381,753	426,571
Depósito en bancos		147	156
Total de ingresos por intereses		<u>381,900</u>	<u>426,727</u>
Gastos por intereses sobre bonos por pagar a CA	12	<u>208,520</u>	<u>236,841</u>
Ingresos por intereses, neto		<u>173,380</u>	<u>189,886</u>
Provisión por deterioro de activos financieros:			
Reversión para pérdidas en préstamos a CA		(3,518)	(1,771)
Ingreso neto por intereses, después de provisión por deterioro de activos financieros	6	<u>176,898</u>	<u>191,657</u>
Gastos de operaciones:			
Comisiones	12	176,183	190,827
Otros		715	830
Total de gastos de operaciones		<u>176,898</u>	<u>191,657</u>
Excedente de ingresos sobre gastos		<u>0</u>	<u>0</u>

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Para el año periodo terminado el 31 de marzo de 2026

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Patrimonio del fideicomiso			
Saldo al inicio y al final del periodo	6	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujo de Efectivo

Para el año periodo terminado el 31 de marzo de 2026

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Actividades de operación:			
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión (Reversión) para pérdidas en préstamos a CA	6	(3,518)	(1,771)
Ingresos por intereses, neto		(173,380)	(189,886)
Comisión por incentivo de buena cobranza		104,780	108,737
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos hipotecarios residenciales a CA		550,332	459,980
Cuentas por cobrar		(128,906)	2,019
Cuentas por pagar		(925)	(2,573)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		389,202	427,530
Intereses pagados		(204,989)	(239,125)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>532,596</u>	<u>564,911</u>
Actividades de financiamiento:			
Pagos a bonos por pagar a CA		(697,673)	(546,305)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(697,673)</u>	<u>(546,305)</u>
Disminución neto de efectivo		(165,077)	18,606
Efectivo al inicio del periodo		354,150	311,797
Efectivo al final del período	7	<u>189,073</u>	<u>330,403</u>

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



DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo de 2026

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución del Fideicomiso y Fiduciario

La Hipotecaria (Holding), Inc., una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. El 11 de septiembre de 2025, luego de la aprobación de los respectivos reguladores, se perfeccionó el acuerdo de venta del 100% de las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc., suscrito entre Inversiones Cuscatlán Centroamérica, S. A. (ICC), Grupo ASSA, S. A. y los accionistas minoritarios. Como resultado de esta transacción, al 31 de marzo de 2026, ICC posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación del Banco (2024: Grupo ASSA, S. A. era el accionista principal con 78.31% de las acciones emitidas y en circulación).

Banco La Hipotecaria, S. A., (el "Fiduciario o Administrador") antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S. B. P. No.127-2010 de 4 de junio de 2010 la Superintendencia de Bancos de Panamá le otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 de 5 de enero de 1984, reformada por la Ley No.21 de 10 de mayo de 2017. Para respaldar la operación fiduciaria, el Banco mantiene bonos del Estado a favor de la Superintendencia de Bancos con un valor nominal de B/.225,000 y un depósito en el Banco Nacional de Panamá por la suma de B/.25,000, ambos en garantía para el debido cumplimiento de sus obligaciones derivadas de la Licencia Fiduciaria.

Mediante Escritura Pública número 11,434 del 6 de abril de 2016, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria, S. A. como Fiduciario, constituyeron el Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el Fideicomiso), con el objetivo de, traspasar una cartera de créditos hipotecarios a un fideicomiso de garantía (el "Fideicomiso de Garantía") para respaldar el pago de bonos a ser emitidos por el Fiduciario del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. BG Trust, Inc., actúa como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, La Hipotecaria, S. A. de C.V. (El Salvador) como Administrador en el Fideicomiso de Garantía y Banco General, S. A. como Agente de Pago.

El Administrador, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Administración, tiene la obligación de administrar, por cuenta y en representación del fiduciario del Fideicomiso de Garantía, los créditos hipotecarios, incluyendo el establecer y operar las cuentas administrativas y operativas, pagar los gastos ordinarios y determinar los abonos a capital e intereses de los bonos, entre otros deberes. Este Fideicomiso inició operaciones en el mes de septiembre de 2016.

La oficina principal del Fiduciario y Administrador está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 13, Ciudad de Panamá.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(1) Constitución del Fideicomiso y Fiduciario, continuación

Estos estados financieros fueron autorizados por el Administrador para su emisión el 29 de mayo de 2026.

(2) Condiciones Generales del Fideicomiso

A continuación, se presentan las condiciones generales más importantes del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios:

- El patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de B/.5,000 y por aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales, o de cualquiera otra naturaleza, que de tiempo en tiempo sean traspasados en fideicomiso al Fiduciario, ya sea por el Fideicomitente o por terceros, para que queden afectos al Fideicomiso.
- El Fiduciario deberá emitir mediante oferta pública bonos de préstamos hipotecarios hasta por la suma de cuarenta y cinco millones de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$45,000,000); comprar créditos hipotecarios a La Hipotecaria, S. A. de C.V. con los fondos generados por la venta de los bonos hipotecarios y, en virtud de estas actividades, ejercer todas las funciones y responsabilidades inherentes al emisor de valores negociables y acreedor hipotecario.
- Los bonos de préstamos hipotecarios deberán ser emitidos en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos de dicha suma, en forma nominativa y registrados, sin cupones adheridos, en tres (3) series. Los bonos serán registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y serán vendidos en oferta pública primaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. u otra bolsa de valores autorizadas por para operar en Panamá.
- Los bonos de préstamos hipotecarios estarán respaldados exclusivamente por los activos del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Fiduciario del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, actuando como Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía, y BG Trust, Inc. como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, en beneficio de los tenedores de los bonos cuyos activos serán principalmente los créditos hipotecarios.
- El Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios utilizará los fondos provenientes de la colocación de los bonos principalmente para cancelar a La Hipotecaria, S. A. de C. V. el precio pactado por la adquisición de créditos hipotecarios residenciales o podrá pagar dicho precio con la emisión y entrega de los bonos.
- El Fiduciario deberá, entre otros mandatos, contratar una fianza de cumplimiento a favor del Fiduciario de Garantía del Fideicomiso, con relación a la inscripción de los Préstamos Hipotecarios en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondientes, en la República de El Salvador, dentro de los 90 días siguientes a la fecha de cierre.



DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(2) Condiciones Generales del Fideicomiso, continuación

- El vencimiento de los bonos de préstamos hipotecarios será el 31 de diciembre de 2045 o la fecha en que venza el último crédito hipotecario, lo que ocurra primero. El Fideicomiso podrá realizar pagos parciales de capital mensualmente en el caso de los bonos de Serie A y una vez amortizado en su totalidad el capital de los bonos Serie A se podrán realizar pagos parciales de capital a los Bonos Serie B y una vez amortizado en su totalidad el capital de los bonos Serie B se podrán realizar pagos parciales de capital a los Bonos Serie C. El pago de capital de los bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie B y el pago de capital de los bonos Serie B goza prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie C.
- La comisión que recibe el Administrador por la administración de los fondos en fideicomiso es una comisión calculada con base a uno punto veinticinco por ciento (1.25%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.
- La comisión que recibe el Fiduciario de Garantía del Fideicomiso será calculada con base a un octavo de uno por ciento (0.125%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La comisión que recibe el Agente de Pago del Fideicomiso será calculada con base a un dieciseisavo de uno por ciento (0.0625%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso pagó en concepto de comisiones la suma de B/.75,378 (2025: B/.82,089) al Fiduciario Administrador, Fiduciario de Garantía y Agente de Pago, reconocidos en comisiones en el estado de resultados.

- Además de la comisión de administración, el Administrador recibirá como compensación por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración las sumas que mensualmente paguen los deudores en concepto de gastos de manejo según los términos de los contratos de crédito. Además de la comisión de administración y la compensación antes descrita, el Administrador tendrá derecho a recibir (a) de las compañías de seguros cualquier compensación que acuerde de tiempo en tiempo por el manejo de las pólizas de seguros, (b) las comisiones pagadas por los clientes en relación con la renovación o reestructuración de sus contratos de créditos y (c) las penalidades cobradas en relación con la mora en el pago de los créditos hipotecarios. Esta compensación será pagada directamente al Administrador por las compañías de seguros o los clientes, según sea el caso.
- Los gastos ordinarios, tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Administrador en el ejercicio ordinario de sus obligaciones según el Contrato de Administración correrán por cuenta del Administrador.
- El Fideicomiso permanecerá en vigencia hasta que los bonos de hipotecas residenciales emitidos y en circulación hayan sido redimidos y los créditos hipotecarios hayan sido pagados en su totalidad o hayan sido cedidos por el Fideicomiso; o bien si el Fideicomiso es terminado de mutuo acuerdo.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(2) Condiciones Generales del Fideicomiso, continuación

La Hipotecaria (Holding) Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S. A., BG Trust, Inc. y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios.

Sujeto a los términos del Contrato de Administración que establece una prelación de pagos de los fondos disponibles, Banco La Hipotecaria, S. A., en su calidad como Fiduciario Emisor puede recibir de los fondos en fideicomiso una comisión equivalente hasta cuarenta y cinco puntos básicos (0.45%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, acumulado mensualmente y pagadero según la disponibilidad de fondos y de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y los otros documentos de contratación. Durante el período terminado el 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso ha pagado al Fiduciario Emisor comisiones por la suma de B/.65,546 (2025: B/.71,381).

Sujeto a los términos del Contrato de Administración que establece una prelación de pagos de los fondos disponibles, Banco La Hipotecaria, S. A., como Administrador puede recibir trimestralmente de los fondos en fideicomiso comisiones por incentivo por buena cobranza equivalente a la cantidad de los fondos disponibles después de cumplir con todas las otras obligaciones establecidas en el Fideicomiso Emisor, y pagadero solamente según la disponibilidad de fondos y de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y los otros documentos de contratación. Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso no había pagado al Administrador comisiones por incentivo de buena cobranza.

Los ingresos del Fideicomiso permitieron registrar para el pago de estas comisiones por incentivo de buena cobranza un monto de B/.4,167,185 (2025: B/.4,062,406) el cual está registrado en el rubro de cuentas por pagar en el estado de situación financiera.

(3) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros del Fideicomiso han sido preparados 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).

(b) Base de Medición

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en balboas (B/.) la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propia y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional del Fideicomiso es el Balboa.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Políticas de Contabilidad Materiales

Las políticas de contabilidad aplicadas en estos estados financieros son las mismas aplicadas en los estados financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2025.

(a) *Activos y Pasivos Financieros*

(a.1) *Reconocimiento*

Inicialmente el Fideicomiso reconoce los préstamos y las partidas por cobrar e instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan o fecha de liquidación.

(a.2) *Clasificación*

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros según se midan posteriormente a su costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRRCR), sobre la base del modelo de negocio del Fideicomiso 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 ha sido designado como a VRRCR:

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

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

- 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.

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantiene 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 al Fiduciario. 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 si la estrategia del Fideicomiso 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;
- 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.

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

Para el propósito de esta evaluación, "principal" es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un año 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 (SPPI), el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el período o monto de los flujos de efectivo contractuales 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 eventual modificación del modelo de negocio para la administración de activos financieros.

(a.3) *Baja de activos y pasivos financieros*

Activos financieros

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

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

La garantía sobre el activo transferido se mide por el menor entre el valor en libros original del activo y el importe máximo de la consideración que el Fideicomiso podría ser obligado 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.4) Modificación de activos financieros

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

(a.5) 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 el Fideicomiso 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.

(b) Medición de valor razonable

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

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

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

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

(c) Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce la reserva para "pérdidas crediticias esperadas" (PCE) para el siguiente activo financiero que no se mide a VRCR:

- Préstamos a costo amortizado.

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

- Otros 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. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE "a 12 meses", son denominados instrumentos financieros en "Etapa 1". Los instrumentos financieros que han sido asignados a la "Etapa 1" no han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial y no presentan un deterioro crediticio.

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

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

Medición de la PCE

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

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

Activos financieros reestructurados

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

- Si la reestructuración esperada no diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces los flujos de efectivo esperados que surgen del activo financiero modificado se incluyen al calcular los déficits de efectivo del activo existente.
- Si la reestructuración esperada diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular 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, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros medidos a CA presentan un deterioro crediticio (denominados como activos financieros en “Etapa 3”). Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados del activo financiero.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

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

- Dificultad financiera significativa del deudor.
- Un incumplimiento de contrato, como un evento de ausencia de pago o mora.
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte del Fideicomiso en términos que el Fideicomiso no consideraría de otro modo.
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota u otra reorganización financiera.

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

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.

Castigos

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

(d) Préstamos

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

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

(e) Bonos por pagar a costo amortizado

El Fideicomiso clasifica los instrumentos de deuda como pasivos financieros de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento. Estos son medidos inicialmente al valor razonable menos los costos directos incrementales de la transacción, y posteriormente, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(f) Ingresos y gastos por intereses

Tasa de interés efectiva

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

- Al importe en libros bruto del activo financiero.
- Al costo amortizado del pasivo financiero.

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

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

Costo amortizado y saldo bruto en libros

El costo amortizado de un activo 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 tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento y, para los activos financieros, ajustado por cualquier PCE.

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

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Políticas de Contabilidad Materiales, continuación

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 CA calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

(g) Activos adjudicados para la venta

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta.

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

Una serie de nuevas normas entran en vigor para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Fiduciario no ha adoptado anticipadamente estas nuevas normas o enmiendas al preparar estos estados financieros del Fideicomiso al 31 de marzo de 2026.

No se espera que las siguientes nuevas normas y enmiendas, tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

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

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

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

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

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

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

Los estimados y supuestos 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. Las revisiones de las estimaciones son reconocidas prospectivamente.

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

(a) Clasificación de los activos financieros

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros el Fiduciario 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. Véase Nota 4 (a.2).

(b) Deterioro de activos financieros

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

De acuerdo con el criterio definido, el Administrador del Fideicomiso evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito de los activos financieros ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial. Véase Nota 4 (c) y Nota 6 (a).

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

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

La evaluación realizada por el Administrador del Fideicomiso para la determinación de los insumos utilizados en el modelo de estimación de la reserva para PCE de los activos financieros, incluyendo los supuestos claves utilizados en la estimación de los flujos de efectivo recuperables y la incorporación de información prospectiva, se revela de forma detalla en la Nota 4 (c) y Nota 6 (a).

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad. El estado de situación financiera está mayormente compuesto de instrumentos financieros.

El Administrador del Fideicomiso tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos controles para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesto el Fideicomiso.

Estos instrumentos financieros activos y pasivos exponen a los tenedores de los bonos a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por el Administrador del Fideicomiso son los riesgos de crédito, mercado y de liquidez.

(a) Riesgo de Crédito

Es el riesgo en que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del Fideicomiso no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer al Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Fideicomiso adquirió el activo financiero respectivo. También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

El Administrador del Fideicomiso se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de créditos 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 hacer las gestiones pertinentes basada en las políticas de crédito del Administrador.

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos a CA, sin considerar las garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las definiciones de los términos “Etapa 1”, “Etapa 2” y “Etapa 3” se presentan en la Nota 4 (c).

	2026			Total
	PCE durante los próximos 12 meses (“Etapa 1”)	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) (“Etapa 2”)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) (“Etapa 3”)	
Préstamos a CA:				
A1, 2 - Normal o riesgo bajo	20,066,612	0	0	20,066,612
B1 - Mención especial	203,885	0	0	203,885
B2 - Subnormal	0	73,844	0	73,844
C1, 2 - Dudoso	0	40,396	0	40,396
D - Irrecuperable	0	0	224,697	224,697
Intereses por cobrar	61,313	0	0	61,313
Monto bruto	20,331,810	114,240	224,697	20,670,747
Reserva por deterioro (PCE)	(17,635)	(1,746)	(22,888)	(42,269)
Total de préstamos a CA	20,314,175	112,494	201,809	20,628,478

	2025			Total
	PCE durante los próximos 12 meses (“Etapa 1”)	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) (“Etapa 2”)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) (“Etapa 3”)	
Préstamos a CA:				
A1, 2 - Normal o riesgo bajo	20,541,125	0	0	20,541,125
B1 - Mención especial	269,156	0	0	269,156
B2 - Subnormal	0	39,569	0	39,569
C1, 2 - Dudoso	0	0	0	0
D - Irrecuperable	0	0	309,916	309,916
Intereses por cobrar	68,615	0	0	68,615
Monto bruto	20,878,896	39,569	309,916	21,228,381
Reserva por deterioro (PCE)	(18,307)	(1,955)	(25,525)	(45,787)
Total de préstamos a CA	20,860,589	37,614	284,391	21,182,594

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso mantiene depósitos colocados en un banco por B/.189,073 (2025: B/.354,150). Los depósitos colocados son mantenidos en un banco con grado de inversión BBB+, basado en la agencia Fitch Ratings, Inc.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso no ha reconocido reserva por PCE sobre los depósitos en bancos, debido a que el riesgo de crédito ha sido evaluado como bajo y el Fiduciario considera que los montos resultantes no serían de importancia relativa para los estados financieros.

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

El Fideicomiso mantiene garantías para asegurar el cobro de sus activos financieros expuesto al riesgo de crédito.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Préstamos hipotecarios residenciales

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

<u>Rangos de “LTV”</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
0-20%	92,472	59,978
21-40%	793,721	841,613
41-60%	4,326,727	4,331,218
61-80%	14,961,934	15,296,338
81-100%	434,579	630,619
Total	<u>20,609,433</u>	<u>21,159,766</u>

Al 31 de marzo de 2026, el valor estimado de las garantías en hipotecas sobre las propiedades ascendía a B/.33,363,111 (2025: B/.34,527,121) y cubrían el 100% (2025: 100%) de la exposición de la cartera.

Activos recibidos mediante la adjudicación de garantía

Ni en el año 2026, ni el 2025 el Fideicomiso se ha adjudicado como garantías para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el año, ningún activo recibido como garantía.

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

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas (PCE)

Las políticas contables establecidas por el Administrador del Fideicomiso para la medición de la reserva de PCE de los activos financieros se revelan en la Nota 4 (c).

Incremento significativo en el riesgo de crédito

Para determinar si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Administrador del Fideicomiso considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, con base en la experiencia histórica y evaluación de expertos en riesgo de crédito del Administrador del Fideicomiso incluyendo información prospectiva.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El objetivo de esta evaluación es identificar si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando:

- La PI “durante el tiempo de vida remanente” del instrumento financiero estimada a la fecha de reporte.
- La porción remanente en este punto en el tiempo de la PI “durante el tiempo de la vida” del instrumento financiero, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición.

El Administrador del Fideicomiso utiliza tres criterios para determinar si se ha dado un incremento significativo en el riesgo de crédito:

- Un análisis cuantitativo basado en movimientos en la PI.
- Indicadores cualitativos.
- Que el instrumento financiero refleje una condición de morosidad mayor a 90 días para los préstamos hipotecarios.

Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito

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

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

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

- A1 - Corriente (al día o sin atraso) o con rango de atraso de 1 a 30 días
- A2 - Rango de atraso de 31 a 60 días
- B1 - Rango de atraso de 61 a 90 días
- B2 - Rango de atraso de 91 a 120 días
- C1 - Rango de atraso de 121 a 150 días
- C2 - Rango de atraso de 151 a 180 días
- D - Rango de atraso mayor a 180 días

Generación de la estructura de término de la PI

• Enfoque de tratamiento de instrumentos

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

El Administrador del Fideicomiso ha identificado que los instrumentos que componen la cartera de préstamos presentan perfiles similares de riesgo en relación a monto de exposición, tasa de interés, garantías u otros factores dentro del grupo al que pertenecen.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

En consecuencia, se determinó la conveniencia de agrupar los instrumentos financieros que componen la cartera de crédito del Fideicomiso en el siguiente segmento:

- Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria (“PCGH”).

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

En el sentido de lo anterior, en el caso de los PCGH, la PDI incluye en el cálculo, el valor de recuperaciones derivadas de ejecución de hipotecas y daciones en pago. En el caso 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 se financian a través de los préstamos que forman parte de la cartera del Fideicomiso, en general son de tipo residencial para uso de los deudores de relativamente bajos y medios ingresos y sus familias.

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

Para el cálculo de la PI, se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos 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).

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Mediante el proceso se forman dentro de cada segmento "pares" de categorías correspondientes a un período histórico de cinco años. Cada "par" representa la calificación de riesgo de cada instrumento para un determinado mes (T) y el mismo mes del año siguiente (T+12), el mismo mes de otros años (T+24; T+36; T+n), según sea el horizonte de tiempo analizado.

Arreglando matricialmente los pares y calculando 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 Administrador del Fideicomiso 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 la determinación del incumplimiento y refutación de presunciones:

El comportamiento y compromiso de pago de los clientes cuando se trata de cuidar su hogar hace que la mora de los créditos que componen el Fideicomiso sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos.

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 los créditos que componen el Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, para definir "incumplimiento" del segmento identificado, se han analizado las distintas transiciones de atrasos que han mostrado los créditos según alturas de moras (rangos de morosidad).

A manera de un primer acercamiento a la identificación del nivel de incumplimiento, el Administrador del Fideicomiso realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de la cartera de préstamos del segmento identificado, tomando como base la serie histórica de la misma.

Bajo este enfoque estadístico, inicialmente se elaboraron matrices intermedias mensuales para cada segmento y país para los períodos del 2020 al 2024, contentivas de los valores mensuales de desplazamiento ("roll-rates") de morosidad de los créditos que componen la cartera del Fideicomiso o según sus rangos de atraso. Subsecuentemente, se han elaborado periódicamente matrices actualizadas, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Los valores permiten determinar el rango de atraso en que se estima se produciría el incumplimiento, a partir de un porcentaje considerado como límite de aceptación. A partir de esa información, el Administrador del Fideicomiso ha decidido que el incumplimiento se establecería a partir de 180 días para los préstamos hipotecarios que componen la cartera del Fideicomiso.

Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente

El Administrador del Fideicomiso evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente.

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

- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial.
- Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación.

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

Si hay evidencia de que ya no hay un aumento significativo en el riesgo de crédito en relación con el reconocimiento inicial, entonces la reserva de PCE del instrumento vuelve a medirse "a 12 meses". En estos casos, se determina un período de prueba durante el cual el activo financiero se requiere que demuestre un buen comportamiento crediticio para proporcionar evidencia de que su riesgo de crédito ha disminuido sustancialmente. Cuando los términos contractuales de un préstamo han sido modificados, la evidencia de que los criterios para reconocer una PCE "durante el tiempo de vida" del activo financiero ya no se cumplen, incluye un historial de pagos puntuales de acuerdo con los términos contractuales modificados.



DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

Definición de deterioro

El Administrador del Fideicomiso considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito al Fideicomiso en su totalidad, sin que el Fideicomiso recurra a acciones tales como la realización de las garantías (en caso de que mantenga).
- El deudor presenta una morosidad de más de 180 días para los préstamos hipotecarios.

Al evaluar si un deudor está en incumplimiento, el Administrador del Fideicomiso considera indicadores que son:

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

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

En la región centroamericana y especialmente en el país en donde se concentra geográficamente la cartera de créditos del Fideicomiso, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos son provistas casi exclusivamente por órganos estatales especializados en estadísticas, y en la práctica constituyen la fuente principal de información para la obtención de estos indicadores e insumos externos.

Ante tales limitaciones, a los efectos de identificar aquellos insumos externos que pudiesen impactar en el comportamiento de pago de sus activos financieros, el Administrador del Fideicomiso determinó como apropiado utilizar aquellos que cumplen con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que están disponibles regularmente; b) que son accesibles al público de una forma relativamente sencilla; c) que son razonablemente confiables.

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

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

Para el 2026, la metodología empleada en el Fideicomiso para identificar las variables de información prospectiva ("forward-looking") que participan del proceso de determinación de las PCE, se basó en el cálculo del "Coeficiente de Correlación Múltiple". A través de este proceso se definieron las variables más significativas del universo con que se disponía, a través de los siguientes tres pasos:

- i. Se calcularon los coeficientes de "Correlación Múltiple y de Explicación" entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida del Fideicomiso (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si ésas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

- ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procedió a calcular la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la “Correlación Múltiple”, a través de 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 del Fideicomiso con la del Sistema Financiero de cada país, a razón de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y con base en series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2021 y 2025, el Administrador del Fideicomiso determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de “forward-looking” como parte del modelo de PCE para el segmento identificado de la cartera del Fideicomiso:

- El Salvador Operaciones con Garantías (Desempleo).

La siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por el Fideicomiso en el proceso de estimación de las PCE al 31 de marzo de 2026:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas			Incorporación de Información Prospectiva (“IP”) en las PCE al 31-mar-2026				
		2023	2024	2025*	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de “IP”	Impacto en las PCE
El Salvador con Garantía	Desempleo en El Salvador	3.7%	4%	2.8%	Único	Incremento	> 5% < 7%	4.81%	B/.12,834

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

Activos financieros modificados

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

Medición de la PCE

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

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

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

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

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

Para el Fideicomiso se estiman 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, y los costos de recuperación de cualquier garantía que sea integral al activo financiero. Para los préstamos garantizados con propiedades, los índices de "LTV" son un parámetro clave para determinar su PDI.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI 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.

Lo siguiente corresponde a la definición pertinente al cálculo de la PDI estimada para la cartera de préstamos del Fideicomiso:

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

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

Exposición ante el Incumplimiento (EAI)

La EAI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. El Administrador del Fideicomiso determina la EAI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. La EAI de un activo financiero es su saldo bruto en libros al momento del incumplimiento.

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

El Administrador del Fideicomiso estima el valor de la EAI nominal anual a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAI, se realiza periódicamente una proyección de las tablas de amortización de los préstamos de cada segmento hasta su cancelación. En función de lo anterior se obtiene el promedio anual proyectado de los saldos de capital residuales, valor que es utilizado como exposición anual 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.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Reserva de PCE

Las siguientes tablas muestran una conciliación de los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros. La base para determinar las transferencias entre "Etapas" debido a cambios en el riesgo de crédito ha sido presentada en la política contable. Véase Nota 4 (c).

	2026			Total
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapa 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ("Etapa 2")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ("Etapa 3")	
Préstamos a CA:				
Saldo al inicio del año	18,307	1,955	25,525	45,787
Transferencia a Etapa 1	3,469	(3,469)	0	0
Transferencia a Etapa 2	(1,386)	1,386	0	0
Transferencia a Etapa 3	0	(1,937)	1,937	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(2,711)	3,806	3,372	4,467
	(44)	5	(7,946)	(7,985)
Saldo al 31 de marzo	17,635	1,746	22,888	42,269

	2025			Total
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapa 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ("Etapa 2")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ("Etapa 3")	
Préstamos a CA:				
Saldo al inicio del año	12,995	2,852	24,678	40,525
Transferencia a Etapa 1	17,269	(10,699)	(6,570)	0
Transferencia a Etapa 2	(4,093)	5,923	(1,830)	0
Transferencia a Etapa 3	4,900	(4,025)	(875)	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(12,654)	8,633	7,036	3,015
	(110)	(729)	3,086	2,247
Saldo al final del año	18,307	1,955	25,525	45,787

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre:

- El monto presentado en las tablas anteriores conciliando los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros.
- El rubro de "provisión de deterioro" en el estado de resultados.

	2026	2025
	Préstamos por cobrar a CA	Préstamos por cobrar a CA
Remediación neta de la reserva para pérdida Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	4,467	3,015
Total	(7,985)	2,247
	(3,518)	5,262

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Activos financieros con deterioro crediticio

Las políticas contables establecidas por el Fideicomiso relacionadas a los activos financieros con deterioro crediticio se revelan en la Nota 4 (c).

Los activos financieros con deterioro crediticio se encuentran clasificados por el Fideicomiso en la categoría "D" para los préstamos de la cartera hipotecaria, siendo estos asignados a la "Etapa 3".

Concentración del riesgo de crédito

Los préstamos hipotecarios del Fideicomiso están concentrados, geográficamente, en la República de El Salvador.

(b) Riesgo de Liquidez:

Consiste en el riesgo que el Fideicomiso no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, 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.

Administración del riesgo de liquidez

El Fideicomiso mitiga su riesgo de liquidez, de acuerdo con su estructura de vencimiento del pasivo por plazos compatibles con los vencimientos de sus activos.

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

	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
2026						
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar a CA	16,748,516	(18,991,370)	(2,978,963)	(10,668,362)	(5,344,045)	0
Total de pasivos financieros	<u>16,748,516</u>	<u>(18,991,370)</u>	<u>(2,978,963)</u>	<u>(10,668,362)</u>	<u>(5,344,045)</u>	<u>0</u>
Activos financieros:						
Efectivo en banco	189,073	189,073	189,073	0	0	0
Préstamos a CA	20,628,478	37,962,035	2,437,517	9,660,098	11,578,109	14,286,311
Total de activos financieros	<u>20,817,551</u>	<u>38,151,108</u>	<u>2,626,590</u>	<u>9,660,098</u>	<u>11,578,109</u>	<u>14,286,311</u>
2025						
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar a CA	17,442,658	(19,818,361)	(3,046,376)	(10,958,567)	(5,813,418)	0
Total de pasivos financieros	<u>17,442,658</u>	<u>(19,818,361)</u>	<u>(3,046,376)</u>	<u>(10,958,567)</u>	<u>(5,813,418)</u>	<u>0</u>
Activos financieros:						
Efectivo en banco	354,150	354,150	354,150	0	0	0
Préstamos a CA	21,182,594	39,078,665	2,476,044	9,819,882	11,788,194	14,994,545
Total de activos financieros	<u>21,536,744</u>	<u>39,432,815</u>	<u>2,830,194</u>	<u>9,819,882</u>	<u>11,788,194</u>	<u>14,994,545</u>

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Préstamos	<u>20,606,087</u>	<u>21,159,766</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Bonos por pagar	<u>14,467,081</u>	<u>15,130,720</u>

Los préstamos brutos por B/.20,670,747 (2025: B/.21,228,381) están restringidos en su totalidad, ya que los mismos garantizan los bonos por pagar del Fideicomiso.

(c) *Riesgo de mercado:*

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

El Fideicomiso no posee activos ni pasivos en monedas distintas a su moneda funcional, por lo que no posee riesgo de tipo de cambio.

Riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo

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

La Fiduciaria revisa mensualmente el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados del Fideicomiso y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros del Fideicomiso.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	<u>25pb de incremento</u>	<u>25pb de disminución</u>	<u>50pb de incremento</u>	<u>50pb de disminución</u>
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:				
2026	9,840	(9,840)	19,681	(19,681)
2025	9,472	(9,472)	18,944	(18,944)
Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de <u>las tasas de interés:</u>				
2026	9,840	(9,840)	19,681	(19,681)
2025	9,472	(9,472)	18,944	(18,944)

El Fideicomiso mitiga significativamente su exposición a los efectos de fluctuaciones en las tasas de interés, como resultado de que las tasas de los activos y las tasas de sus pasivos son variables y responden al movimiento de mercado.

(d) Administración de Capital:

El Fideicomiso mantiene capital primario por B/.5,000 (2025: B/.5,000). La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S. A., BG Trust, Inc. y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones, utilidades o pérdidas residuales del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios.

De acuerdo con los términos y condiciones del Fideicomiso, en caso de incurrir en pérdida, los tenedores de los bonos pueden verse afectados en el pago de intereses y principal.

(7) Efectivo en Bancos

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso mantenía depósitos a la vista en un banco local, con saldo de B/.189,073 (2025: B/.354,150) que devengan intereses de 0.25% (2025: 0.25%) anual sobre el saldo promedio.

(8) Préstamos Hipotecarios Residenciales a Costo Amortizado (CA)

El grupo de hipotecas que constituyen el Fideicomiso está compuesto por 759 (2025: 771) préstamos hipotecarios residenciales, cuyos desembolsos originales sumaron B/.28,653,671 (2025: B/.29,082,277), los cuales al 31 de marzo de 2026 tenían un saldo insoluto de capital de B/.20,609,433 (2025: B/.21,159,766).

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(8) Préstamos Hipotecarios Residenciales a Costo Amortizado (CA), continuación

Al 31 de marzo de 2026, los créditos hipotecarios residenciales medidos a CA se detallan a continuación:

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Préstamos hipotecarios residenciales	20,609,434	21,159,766
Intereses por cobrar	<u>61,313</u>	<u>68,615</u>
Préstamos, brutos	20,670,747	21,228,381
Reserva por deterioro (PCE)	<u>(42,269)</u>	<u>(45,787)</u>
Total préstamos a CA	<u>20,628,478</u>	<u>21,182,594</u>

Los préstamos hipotecarios residenciales tienen vencimientos finales desde el 21 de noviembre de 2024 al 13 de agosto de 2041. Al 31 de marzo de 2026, el rango de tasas de interés que devenga la cartera de préstamos hipotecarios va del 6.67% al 10.50% (2025: 6.67% al 10.50%).

La concentración de riesgo de crédito por ubicación geográfica de la cartera de préstamos hipotecarios residenciales medidos a CA, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 6 (a).

Tal como se muestra en la Nota 2 de este informe, los préstamos hipotecarios residenciales han sido cedidos a un fideicomiso de garantía, en beneficio de los tenedores de los bonos.

(9) Bonos por Pagar a Costo Amortizado (CA)

Al 31 de marzo de 2026, los bonos por pagar a costo amortizado ascendían a B/.16,748,516 (2025: B/.17,442,658).

El 26 de septiembre de 2016, el Fideicomiso emitió dos series de bonos hipotecarios por un total de B/.45,000,000: bonos hipotecarios Serie A por un valor nominal de B/.39,600,000 y bonos hipotecarios Serie B por B/.4,500,000 y bonos hipotecarios Serie C por B/.900,000. Estos bonos fueron emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos, en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos enteros de dicha denominación. El vencimiento de los bonos es el 31 de diciembre de 2045 o al vencimiento del último crédito hipotecario, lo que ocurra primero.

La tasa de interés establecida para los bonos hipotecarios es la siguiente:

- **Bonos Serie A:** Los bonos Serie A devengarán intereses a la tasa fija anual de 4.65%. Los Bonos Serie A pagarán intereses mensualmente los días ocho (8) de cada mes o el primer día hábil después del día ocho (8) de cada mes, ("Fecha de Pago") hasta la fecha de vencimiento. Si una Fecha de Pago no es día hábil, dicha Fecha de Pago deberá ser extendida al día hábil inmediatamente después, pero sin afectar la Fecha de Cálculo de Pago, el Período de Acumulación o la Fecha de Pago a fin de computar la cantidad de intereses a ser pagados al Tenedor. Al 31 de marzo de 2026, la tasa de interés pagada estaba en 4.65% (2025: 4.65%).

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(9) Bonos por Pagar a Costo Amortizado (CA)

- **Bonos Serie B:** Los bonos Serie B devengarán intereses a una tasa de interés fija anual de 6.50%. Los Bonos Serie B pagarán intereses mensualmente los días ocho (8) de cada mes o el primer día hábil después del día ocho (8) de cada mes, (“Fecha de Pago”) hasta la Fecha de Vencimiento. Si una Fecha de Pago no es día hábil, dicha Fecha de Pago deberá ser extendida al día hábil inmediatamente después, pero sin afectar la Fecha de Cálculo de Pago, el Período de Acumulación o la Fecha de Pago a fin de computar la cantidad de intereses a ser pagados al Tenedor. Al 31 de marzo de 2026, la tasa de interés pagada estaba en 6.50% (2025: 6.50%).
- **Bonos Serie C:** Los bonos Serie C devengarán intereses a una tasa de interés fija anual de 8.50%. En cualquier Fecha de Cálculo de Pago, los Tenedores de los Bonos Serie C tendrán derecho a recibir mensualmente, en cada Fecha de Pago, un monto (cada uno, un “Pago de Intereses Serie C”), proveniente de los Fondos Disponibles, dicha suma está subordinada al pago de los intereses de la serie A y de la Serie B.

El pago de capital e intereses de los bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital e intereses de los bonos Serie B, y el pago de capital e intereses de los bonos Serie B goza de prelación sobre el pago de capital e intereses de los bonos Serie C.

Al 31 de marzo de 2026, el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.15,039,797 (2025: B/.15,646,825) y B/.733,539 (2025: B/.824,184) para los bonos Serie B y B/.900,000 (2025: B/.900,000) para los bonos Serie C.

Al 31 de marzo de 2026, los intereses por pagar ascendían a B/.75,180 (2025: B/.71,649). El Fideicomiso mantenía intereses por pagar de los bonos Serie A por B/.57,832 (2025: B/.60,184), los intereses por pagar de los bonos Serie B mantenían un saldo por pagar de B/.4,598 (2025: B/. 5,090) y los intereses por pagar de los bonos Serie C mantenían un saldo por la suma de B/.12,750 (2025: B/.6,375).

(10) Impuestos

De acuerdo con las leyes fiscales panameñas, el Fideicomiso no está sujeto al pago de impuesto sobre la renta por concepto de las utilidades debido a que exclusivamente dirige, desde una oficina establecida en Panamá, transacciones que se perfeccionan, consumen y surten sus efectos en el exterior, y en consecuencia, la mayor parte de sus ingresos son de fuente extranjera. En adición, la renta proveniente de intereses sobre depósitos a plazo en fideicomisos que operan en Panamá está exenta del pago de impuesto sobre la renta.

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(11) Transacciones con el Fiduciario

El Fideicomiso ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con su Fiduciario. Al 31 de marzo de 2026, los siguientes eran los balances y resultados agregados en lo referente a estas transacciones:

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Bonos por pagar	2,385,549	2,506,546
Interés por pagar	19,457	13,426
Cuentas por pagar	4,167,185	4,062,406
Gastos de intereses sobre bonos	34,331	48,315
Comisiones	166,352	180,120

(12) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

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

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

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

DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(12) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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

La siguiente tabla presenta el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de instrumentos financieros cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

	<u>2026</u>		<u>2025</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Activos financieros:				
Préstamos a CA	<u>20,628,478</u>	<u>19,582,738</u>	<u>21,182,594</u>	<u>20,103,927</u>
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar a CA	<u>16,748,516</u>	<u>16,768,276</u>	<u>17,442,658</u>	<u>17,474,425</u>

Al 31 de marzo de 2026, estos instrumentos son clasificados en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable basados en los datos de entradas y técnicas de valoración utilizados.

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración y los datos de entradas utilizados en las mediciones del valor razonable de instrumentos financieros no medidos a valor razonable clasificados dentro del Nivel 3:

Instrumentos Financieros	Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados
Préstamos hipotecarios residenciales a CA	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Bonos por pagar a CA	El valor razonable para los bonos hipotecarios por pagarse determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.