

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

---

**LA PRIMERA**  
ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

# ÍNDICE



<b>1.1 INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE</b>	<b>Pág. 4</b>
<b>1.2 ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL</b>	<b>Pág. 12</b>
<b>1.3 ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS</b>	<b>Pág. 13</b>
<b>1.4 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Pág. 14</b>
<b>1.5 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>	<b>Pág. 15</b>
<b>1.6 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	
Nota 1- Organización.	<b>Pág. 16</b>
Nota 2- Normas contables.	<b>Pág. 21</b>
Nota 3- Cambios en las políticas y estimaciones contables.	<b>Pág. 30</b>
Nota 4- Activos sujetos a restricciones.	<b>Pág. 30</b>
Nota 5- Activos y pasivos corrientes y no corrientes.	<b>Pág. 31</b>
Nota 6- Operaciones con partes relacionadas.	<b>Pág. 32</b>
Nota 7- Posición en moneda extranjera.	<b>Pág. 33</b>
Nota 8- Composición de los rubros de los estados financieros.	<b>Pág. 34</b>
Nota 9- Patrimonio neto.	<b>Pág. 49</b>
Nota 10- Ponderación de activos y suficiencia patrimonial.	<b>Pág. 50</b>
Nota 11- Contingencias.	<b>Pág. 51</b>



Nota 12- Hechos posteriores.	<b>Pág. 51</b>
Nota 13- Consolidación de estados financieros.	<b>Pág. 51</b>
Nota 14- Otras revelaciones importantes.	<b>Pág. 51</b>

## **ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE INFORME**

Bs	Bolivianos
USD	dólares estadounidenses
UFV	Unidad de Fomento a la Vivienda
MN	Moneda Nacional
ME	Moneda Extranjera
BCB	Banco Central de Bolivia
ASFI	Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en Bolivia
D.S.	Decreto Supremo
DPF	Depósito a Plazo Fijo
PIB	Producto Interno Bruto
IPM	Informe de Política Monetaria

## 1.1 INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores  
Presidente y Miembros del Directorio  
**“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda**  
La Paz - Bolivia

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **“LA PRIMERA” ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA** (la Entidad), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, el estado de ganancias y pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **“LA PRIMERA” ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA** al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia y normas emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), contenidas en la Recopilación de Normas para Servicios Financieros, referidos a Auditoría Externa. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesionales junto con los requerimientos de ética que son aplicables, a nuestra auditoría de los estados financieros en Bolivia y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### Párrafo de Énfasis

#### Marco de Referencia para la Preparación de Estados Financieros

Como se expone en la nota 2 de los estados financieros, en la que se describe el marco de referencia para la preparación y presentación de los estados financieros, los cuales han sido preparados para permitir a **“LA PRIMERA” ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA** cumplir con los requerimientos de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en Bolivia - ASFI. En consecuencia, los estados financieros pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de

nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

- **Gestión de Riesgo de crédito y constitución de provisiones**

La cartera de créditos es el principal activo de la Entidad representando el 58% del total del activo al 31 de diciembre de 2025. El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera producida por el incumplimiento o deterioro de la calidad crediticia de un cliente, al cual la Entidad ha financiado o por el cual se ha asumido una obligación contractual. La Entidad mantiene provisiones de cartera, que corresponden a provisiones específicas y provisiones genéricas, según los criterios establecidos en el “Reglamento para la Evaluación y Calificación de la Cartera de Créditos” emitido por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y también mantiene provisiones para activos contingentes. Las características de constitución de estas provisiones provienen de escenarios regulatorios y aquellas que son voluntarias provienen de decisiones de la Administración de la Entidad, situaciones que determinan su selección como cuestión clave.

Como nuestra auditoría abordó esta cuestión

Como parte de nuestros procedimientos, obtuvimos un entendimiento de las políticas crediticias, procedimientos y controles establecidos por la Entidad y realizamos pruebas de diseño, implementación y eficacia operativa de los controles en el proceso crediticio y en la determinación de la provisión para cartera.

Seleccionamos una muestra de créditos y evaluamos la calificación y provisión a través del análisis efectuado por la Entidad, considerando el “Reglamento para la Evaluación y Calificación de la Cartera de Créditos”. Aplicamos procedimientos de auditoría sobre los controles automatizados identificados en la cartera de créditos.

Efectuamos una valoración y entendimiento de las disposiciones relacionadas a la cartera diferida y su aplicación por parte de la Entidad. Reprocesamos los cálculos hechos por la Gerencia de la Entidad, para el registro de la provisión para cartera incobrable. Evaluamos las revelaciones y presentación de los saldos de la cartera de créditos y provisión para cartera incobrable, en las notas a los estados financieros.

- **Gestión de Tecnología de la Información**

La Entidad cuenta con un volumen significativo de operaciones procesadas a través de sus sistemas y las aplicaciones informáticas respectivas, los datos son organizados y procesados con la finalidad de facilitar su interpretación y la toma de decisiones, por la diversidad de la información procesada a ser transmitida adquiere la cualidad de complejidad e importancia alta.

Consecuentemente es importante realizar un entendimiento y evaluación de los controles generales implementados en la gestión y administración de los recursos relacionados a las Tecnologías de la Información, para determinar los riesgos asociados al uso de Tecnologías de la Información y coadyuvar en la opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros, de acuerdo a lo establecido en la recopilación de Normas para Servicios Financieros de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), haciendo referencia al “Reglamento para la realización de trabajo de auditoría externa”, haciendo énfasis en artículo 8, Sección 4, Capítulo II, Título I, Libro 6° “Evaluación del sistema informático”.

### Como nuestra auditoría abordó la cuestión

Los procedimientos de auditoría aplicados entre otros, para abordar la cuestión clave, con la asistencia de especialistas en tecnología de información (TI), son los siguientes:

- La evaluación de los controles implementados en la administración de las Tecnologías de la Información, se encuentra enmarcada en el cumplimiento obligatorio del libro 3º, título VII “Requisitos mínimos de seguridad”, capítulo II “Reglamento para la Gestión de la Seguridad de la Información” de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).
- La identificación de los riesgos y controles mencionados, ha sido realizada mediante entrevistas efectuadas al personal de TI, el relevamiento de procesos de TI y el análisis de la información proporcionada.

Las áreas de gestión de TI y cláusulas de seguridad de la información que fueron consideradas en la evaluación de los controles se detallan a continuación:

- Planificación Estratégica, Estructura y Organización de los Recursos de Tecnología de la Información (TI).
- Administración de la Seguridad de la Información.
- Administración del Control de Accesos.
- Adquisición, desarrollo, Mantenimiento e Implementación de Sistemas de Información.
- Gestión de Operaciones de Tecnología de Información.
- Gestión de Seguridad en Redes y Comunicación.
- Gestión de Seguridad en Transferencias y Transacciones Electrónicas.
- Gestión de Incidentes de Seguridad de la Información.
- Continuidad del Negocio y planes de contingencia.
- Administración de Servicios y Contratos con Terceros Relacionados con Tecnología de la Información.
- Proceso de cierre diario y mensual, envío de la información a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ASFI.

Hemos efectuado el análisis de la información financiera que es procesada por los sistemas informáticos para determinar si cumplen con los requerimientos de información de la Entidad, mediante la aplicación de Técnicas de Auditoría Asistidas por Computador (CAAT's) con el uso de software y herramientas de auditoría, respecto a los siguientes aspectos:

- Controles de validación de los datos de entrada y salida de los sistemas de información financiera principales de la Entidad.
- Procesamiento de información de la cartera de créditos de la Entidad (Productos devengados, mora, calificación de cartera y provisiones).
- Procesamiento de información de captaciones de la Entidad (Cargos devengados de Caja de Ahorro y Depósitos a Plazo Fijo).

### **Responsabilidades de la administración y de los responsables de la Entidad en relación con los estados financieros**

La Gerencia de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas contables en el Manual de Cuentas para Entidades Financieras de la ASFI y del control interno que la Gerencia y el Directorio consideran necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad, o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia siempre detecte una incorrección material cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones, deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia de la Entidad.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Gerencia de la Entidad del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no la incertidumbre material relacionado con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una

- empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad con relación, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en situaciones extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

**UHY BERTHIN ASSURANCE GROUP  
AUDITORÍA & CONSULTORÍA S.R.L.**



**(Socio)**

**Lic. Marcelo J. Luna Lazarte**  
MAT. PROF. CAUB N° 6744  
MAT. PROF. CAULP N° 2649

La Paz, Bolivia  
Enero 26, 2026



# ESTADOS FINANCIEROS





**"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA**  
**1.2 ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
(Expresado en Bolivianos)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO</b>			
Disponibilidades	8.a)	118.383.174	129.477.729
Inversiones Temporarias	2.2.c) y 8.c)	646.339.883	550.281.023
<b>Cartera</b>			
Cartera Vigente	2.2.b) y 8.b)	915.093.353	975.006.013
Cartera Vencida	2.2.b) y 8.b)	990.409	691.825
Cartera en Ejecución	2.2.b) y 8.b)	15.210.661	18.555.810
Cartera Reprogramada o Reestr.Vigente	2.2.b) y 8.b)	345.624.732	412.624.331
Cartera Reprogramada o Reestr.Vencida	2.2.b) y 8.b)	5.542.025	845.150
Cartera Reprogramada o Reestr.Ejecución	2.2.b) y 8.b)	42.437.111	39.647.333
Ganancias a realizar ventas por cobrar	2.2.b) y 8.b)	(23.811)	(37.938)
Productos Devengados por Cobrar Cartera	8.b)	80.528.788	91.952.031
Previsión para Cartera Incobrable	2.2.b) y 8.b)	(98.668.157)	(97.702.424)
		<b>1.306.735.111</b>	<b>1.441.582.131</b>
Otras Cuentas por Cobrar	2.2.d) y 8.b)	856.062	934.365
Bienes Realizables	2.2.e) y 8.e)	1.542.863	699.805
Inversiones Permanentes	2.2.c) y 8.c)	139.797.391	139.798.718
Bienes de Uso	2.2.f) y 8.f)	23.807.213	24.387.911
Otros Activos	2.2.h) y 8.g)	634.357	523.347
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.238.096.054</b>	<b>2.287.685.029</b>
<b>PASIVO</b>			
Obligaciones con el Público	8.i)	1.208.842.437	1.279.389.376
Obligaciones con Instituciones Fiscales	8.j)	146.895	1.051.607
Obligaciones con Bancos y Entidades de Financiamiento	8.k)	112.003.354	112.003.746
Otras Cuentas por Pagar	8.l)	72.337.806	70.217.555
Previsiones	2.2.j) y 8.m)	64.787.071	64.772.987
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.458.117.563</b>	<b>1.527.435.271</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	2.2.k) y 9.a)	411.490.800	411.490.800
Aportes no Capitalizados		-	-
Ajustes al Patrimonio		-	-
Reservas	9.b), c), d) y e)	344.873.612	325.734.687
Resultados acumulados	9.f)	23.614.079	23.024.271
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>779.978.491</b>	<b>760.249.758</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.238.096.054</b>	<b>2.287.685.029</b>
Cuentas Contingentes	8.w)	1.938.327	1.921.018
		<b>1.938.327</b>	<b>1.921.018</b>
Cuentas de Orden	8. x)	6.437.403.128	6.337.531.895
		<b>6.437.403.128</b>	<b>6.337.531.895</b>

Las Notas a los Estados Financieros son parte integrante de los mismos.

  
Dr. Gabriel Antonio Pérez Velazco  
Presidente del Directorio

  
Sr. Carlos de Grandchaut Suárez  
Gerente General

  
Lic. Víctor Agudo Agudo  
Jefe Nal. de Contabilidad y Finanzas

**"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA**  
**1.3 ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
**(Expresado en Bolivianos)**

	<b>Notas</b>	<b>12/31/2025</b>	<b>12/31/2024</b>
Ingresos financieros	2.2 m) y 8.q)	132,140,977	133,466,366
Gastos financieros	2.2 n) y 8.q)	(27,094,844)	(29,380,590)
<b>Resultado financiero bruto</b>		<b>105,046,133</b>	<b>104,085,776</b>
Otros ingresos operativos	8.t)	5,489,707	9,360,319
Otros gastos operativos	8.t)	(4,120,514)	(4,927,898)
<b>Resultado de operación bruto</b>		<b>106,415,326</b>	<b>108,518,197</b>
Recuperación de activos financieros	8.r)	7,439,854	18,323,145
Cargos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros	8.s)	(13,847,076)	(26,295,179)
<b>Resultado de operación después de incobrables</b>		<b>100,008,104</b>	<b>100,546,163</b>
Gastos de Administración	8.v)	(76,394,025)	(77,521,892)
<b>Resultado de Operación Neto</b>		<b>23,614,079</b>	<b>23,024,271</b>
Ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor		-	-
<b>Resultado después de ajuste por diferencia de cambio y mantenimiento de valor</b>		<b>23,614,079</b>	<b>23,024,271</b>
Ingresos extraordinarios Gastos extraordinarios		-	-
<b>Resultado neto del ejercicio antes de ajustes de gestiones anteriores</b>		<b>23,614,079</b>	<b>23,024,271</b>
Ingresos de gestiones anteriores	8.u)	4,944	-
Gastos de gestiones anteriores	8.u)	(4,944)	-
<b>Resultado antes de impuestos y ajuste contable por efecto de la inflación</b>		<b>23,614,079</b>	<b>23,024,271</b>
Ajuste por efecto de la inflación		-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>23,614,079</b>	<b>23,024,271</b>
Impuesto sobre las utilidades de las empresas (IUE)	2.2 o) y 8.z)	-	-
<b>Resultado neto de la gestión</b>	2.2 l)	<b>23,614,079</b>	<b>23,024,271</b>

Las Notas a los Estados Financieros son parte integrante de los mismos.

  
 Dr. Gabriel Antonio Páres Velazco  
 Presidente del Directorio

  
 Sr. Carlos de Grandchaut Suárez  
 Gerente General

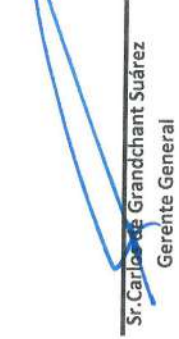
  
 Lic. Víctor Agudo Agudo  
 Jefe Nal. de Contabilidad y Finanzas

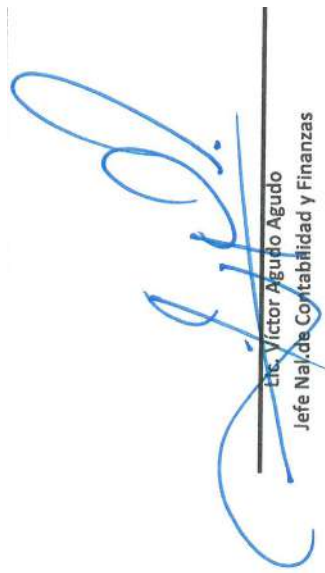
**"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA**  
**1.4 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	RESERVAS						Patrimonio Neto
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Reservas Estatutarias no Distribuíbles	Otras Reservas no Distribuíbles	Resultados Acumulados	
	Bs	Bs	Bs	Bs	Bs	Bs	Bs
Saldos al 31 de diciembre de 2023	411,490,800	23,397,502	141,710,848	724,917	143,235,971	25,155,395	745,715,433
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	23,024,271	23,024,271
Distribución de utilidades gestión 2023 aprobada por la Asamblea Ordinaria de Asociados de 27 de marzo de 2024	-	2,515,540	14,149,909	-	-	(25,155,395)	(8,489,946)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	411,490,800	25,913,042	155,860,757	724,917	143,235,971	23,024,271	760,249,758
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	23,614,079	23,614,079
Distribución de utilidades gestión 2024 aprobada por la Asamblea Ordinaria de Asociados de 26 de marzo de 2025	-	2,302,427	16,836,498	-	-	(23,024,271)	(3,885,346)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	411,490,800	28,215,469	172,697,255	724,917	143,235,971	23,614,079	779,978,491

Las Notas a los Estados Financieros son parte integrante de los mismos.

  
**Dr. Gabriel Antonio Pérez Velazco**  
 Presidente del Directorio

  
**Sr. Carlos de Grandchant Suárez**  
 Gerente General

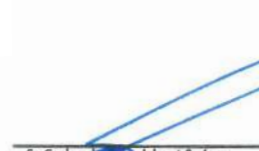
  
**Lic. Víctor Agudo Agudo**  
 Jefe del Departamento de Contabilidad y Finanzas


**"LA PRIMERA" ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA**  
**1.5 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>12/31/2025</u>	<u>12/31/2024</u>
<b>Flujos de fondos en actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del ejercicio	23,614,079	23,024,271
Partidas que han afectado el resultado del ejercicio, que no han generado movimiento de fondos:		
Productos devengados no cobrados	(80,528,788)	(91,952,037)
Cargos devengados no pagados	973,231	932,531
Previsiones para incobrables	311,289	(144,311)
Previsiones para desvalorización	1,038,615	(867,181)
Provisiones o provisiones para beneficios sociales	2,701,391	2,346,191
Provisiones para impuestos y otras cuentas por pagar	2,733,724	520,584
Depreciaciones y amortizaciones	1,606,680	1,584,905
Otros	-	-
	-----	-----
<b>Fondos obtenidos en la utilidad del ejercicio</b>	<b>(47,549,779)</b>	<b>(64,555,047)</b>
<b>Productos cobrados (cargos pagados) en el ejercicio devengados en ejercicios anteriores sobre:</b>		
Cartera de préstamos	91,952,031	103,521,301
Disponibilidades, Inversiones temporarias y permanentes	-	-
Otras cuentas por cobrar		
Obligaciones con el público	(932,531)	(1,040,957)
Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento		29
<b>Incremento (disminución) neto de otros activos y pasivos:</b>		
Otras cuentas por cobrar-pagos anticipados, diversas	89,321	3,398,994
Bienes realizables-vendidos	(1,881,673)	537,834
Otros activos-partidas pendientes de imputación	(120,160)	144,993
Otras cuentas por pagar-diversas y provisiones	(3,314,864)	(12,226,152)
Previsiones	14,083	4,183
	-----	-----
<b>Flujo neto en actividades de operación-excepto actividades de intermediación</b>	<b>38,256,428</b>	<b>29,785,178</b>
<b>Flujos de fondos en actividades de intermediación:</b>		
<b>Incremento (disminución) de captac. y oblig. por intermediación:</b>		
<b>Obligaciones con el público:</b>		
Depósitos a la vista y en cajas de ahorro	(60,260,825)	(87,743,736)
Depósitos a plazo hasta 360 días	(9,724,939)	(14,556,857)
Depósitos a plazo por más de 360 días	(331,319)	2,174,130
Depósitos a la vista restringidas	(1,203,086)	1,525,896
<b>Obligaciones con bancos y entidades de financiamiento:</b>		
A corto plazo	(392)	-
Otras operaciones de intermediación:		
Obligaciones con instituciones fiscales	(904,712)	771,825
Incremento (disminución) de colocaciones:		
A mediano y largo plazos-más de 1 año-	(87,825,993)	(92,185,724)
Créditos recuperados en el ejercicio	211,347,698	180,320,830
Cuentas de los socios	-	-
Dividendos	(3,885,346)	(8,489,946)
	-----	-----
<b>Flujo neto en actividades de intermediación</b>	<b>47,211,086</b>	<b>(18,183,582)</b>
<b>Flujo de fondos en actividades de financiamiento:</b>		
<b>Incremento (disminución) neto en:</b>		
Inversiones temporarias	(96,082,707)	(24,853,352)
Inversiones permanentes	1,327	(1,321)
Bienes de uso	(489,840)	(389,648)
Bienes diversos	9,151	14,112
	-----	-----
<b>Flujo neto en actividades de inversión</b>	<b>(96,562,069)</b>	<b>(25,230,209)</b>
Incremento (disminución) de fondos durante el ejercicio	(11,094,555)	(13,628,613)
Disponibilidades al inicio del ejercicio	129,477,729	143,106,342
	-----	-----
<b>Disponibilidades al cierre del ejercicio</b>	<b>118,383,174</b>	<b>129,477,729</b>
	=====	=====

Las Notas a los Estados Financieros son parte integrante de los mismos.

  
 Dr. Gabriel Antonio Pérez Velasco  
 Presidente del Directorio

  
 Sr. Carlos de Grandchaut Suárez  
 Gerente General

  
 Lic. Víctor Agudo Agudo  
 Jefe Nal. de Contabilidad y Finanzas

## “LA PRIMERA” ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA

---

### 1.6 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

#### NOTA 1 - ORGANIZACIÓN

##### a) Organización de la Entidad Financiera de Vivienda

###### Tipo y datos de la Entidad Financiera

La Asociación Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda “La Primera”, fundada el 20 de junio de 1964, cambió de razón social de acuerdo con la Ley N° 393 de Servicios Financieros a “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda.

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda es una institución que tiene su domicilio principal en la ciudad de La Paz, pudiendo establecer sucursales, agencias y oficinas en el territorio a nivel nacional. El plazo de duración será de noventa y nueve años computables desde la fecha de inscripción en el registro de comercio. Este plazo será susceptible de ser reducido o prorrogado de acuerdo con sujeción a las disposiciones legales.

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda tiene por objeto prestar servicios de intermediación financiera con especialización en préstamos para adquisición de vivienda, proyectos de construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar, compra de terrenos, refacción, remodelación, ampliación y mejoramiento de viviendas individuales o en propiedad horizontal y otorgamiento de microcrédito para vivienda familiar y para infraestructura de vivienda productiva, así como también operaciones de arrendamiento financiero habitacional, créditos de consumo, préstamos para medianas y pequeñas empresas, tarjetas de crédito y otros autorizados, por disposiciones legales.

Mediante resolución de la ASFI N° 423/2015 del 8 de junio de 2015, se autorizó la transformación de la Mutual de Ahorro y Préstamo “La Primera” en entidad financiera de vivienda bajo la denominación “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda.

###### Oficinas departamentales:

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda presenta su oficina central en la ciudad de La Paz, además de contar con agencias departamentales en Tarija, Cochabamba, Sucre y en la ciudad de El Alto, además de una sucursal en la ciudad de Santa Cruz.

###### Promedio de empleados:

El promedio de empleados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es de 171 y 180 empleados respectivamente

###### Cambios en la organización:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existieron cambios en la organización.

### **Principales objetivos:**

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda tiene el objetivo de otorgar préstamos a corto, mediano y largo plazo con tasas de interés bajas, sus operaciones se encuentran dentro de los rubros de: Hipotecarios de vivienda, PYME, Microcréditos, Consumo, como también los servicios en caja de ahorros, plazo fijo, tarjetas de crédito y débito, y el cobro de facturas de energía eléctrica, agua, gas, servicios telefónicos, servicios de cable, servicios de internet, de matriculación U.M.S.A., servicios del SEGIP, infracciones e inspecciones de tránsito (Policía Boliviana Nacional), impuestos, pago de jubilación con Gestora Pública de la Seguridad Social, Renta Dignidad, remesas a través de Money Gram, More y Western Unión, pagos con QR.

En la gestión 2021 pensando en la comodidad y seguridad de los clientes se implementó banca digital a objeto de agilizar procesos y servicios mediante la integración de los módulos operativos dando un servicio las 24 horas del día los 365 días del año.

Los objetivos principales estratégicos 2025-2024, son los siguientes:

- Expandir a “La Primera” E.F.V., mediante una mayor presencia en los mercados de mayor crecimiento de la construcción y en especial de construcción de vivienda, apertura de nuevas sucursales, agencias y puntos de atención financiera.
- Maximizar la eficiencia administrativa a través de la automatización de los procesos.
- Desarrollar nuevos productos y servicios con inversiones que en corto a mediano plazo generen nuevos clientes con el objetivo fundamental de incrementar el performance de la cartera.
- Las Entidades Financieras de Vivienda deberán mantener un nivel mínimo de cincuenta por ciento (50%) del total de su cartera de créditos, en préstamos destinados a vivienda de interés social.

### **b) Hechos importantes sobre la situación de “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda**

#### **Impacto de la situación económica y del ambiente financiero:**

Depósitos del Público en “La Primera” E.F.V.:

Al 31 de diciembre de 2025, los depósitos del público alcanzaron a Bs1.208.842.437, con relación a diciembre 2024, hubo una disminución de Bs70.546.939 equivalente al 5,52%.

Cartera de créditos en “La Primera” E.F.V.:

La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2025 alcanzó a Bs1.324.874.480, con relación a diciembre 2024, hubo un decremento de Bs122.458.044 equivalente al 8,46%.

Sobre los créditos de Vivienda de Interés Social al 31 de diciembre de 2025 alcanzaron a Bs673.533.798, con relación a diciembre 2024, hubo un decremento de Bs55.541.666 equivalente a 7,62%.

Disponibilidades en “La Primera” E.F.V.:

Las disponibilidades alcanzaron al 31 de diciembre de 2025 a Bs118.383.174, con relación a diciembre 2024, hubo un decremento de Bs11.094.555 equivalente al 8.56%.

Las inversiones temporarias alcanzaron al 31 de diciembre de 2025 a Bs646.339.883, con relación a diciembre 2024, hubo un incremento de Bs96.058.860 equivalente al 17,46%.

Patrimonio de “La Primera” E.F.V.:

El patrimonio contable al 31 de diciembre de 2025 alcanzó a Bs779.978.491, con relación a diciembre 2024, hubo un incremento de Bs19.728.733 equivalente a 2.60%.

El Coeficiente de Adecuación Patrimonial (CAP) al 31 de diciembre de 2025, es de 121.28%. De acuerdo a la Ley N° 393 todas las entidades financieras tienen que mantener un CAP superior al 10%.

De acuerdo con la calificadora Aesa-Ratings, “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda (VL1) es la EFV más grande del mercado, concentra el 66,7% de los depósitos del sector, pero sólo 0,5% respecto al sistema de intermediación, participación que tiende a disminuir en los últimos períodos. Mantiene un importante posicionamiento en el segmento en el que opera, con un perfil de riesgo conservador y una red con cobertura en cinco departamentos del país, la cual incluye servicios de banca digital. Debido a su naturaleza jurídica presenta, como todas las EFV, una mayor exposición a riesgos estructurales relacionados con el gobierno corporativo.

“La Primera” E.F.V. tiene a diciembre del 2025 una de mora 4.84%, principalmente debido al deterioro de una operación de monto elevado, y es mayor con relación al promedio sistema financiero (3.1%); mientras que la cartera reprogramada (29.8%) es elevada considerando la reprogramación paulatina de operaciones diferidas de acuerdo con la normativa. La Primera E.F.V. cuenta con una significativa cobertura de provisiones (1,7 veces incluyendo cíclicas) aunque disminuyó significativamente en el periodo de análisis, reflejando el incremento de la mora. La estrategia del emisor está condicionada por la exigencia regulatoria de mantener un porcentaje de cartera en vivienda (incluyendo social) en un ambiente altamente competitivo. La cartera diferida es baja, pero sólo se redujo entre dic-20 y sep-25 de 2.6% a 1.9%, considerando el plazo de sus colocaciones.

Administración de riesgos de crédito y mercado:

### **Gestión de Riesgo de Crédito**

La Entidad administra el riesgo de crédito se basa en Políticas y Procedimientos con un perfil de riesgo conservador, orientado a preservar la calidad de la cartera de créditos. Las colocaciones se concentran principalmente en el financiamiento para la vivienda, en concordancia con los objetivos estratégicos y el marco regulatorio vigente.

La cartera de créditos mantiene una cobertura adecuada de provisiones importantes y con el respaldo de garantías reales, que permite mitigar eventuales pérdidas derivadas de escenarios de incobrabilidad.

Indicadores claves a diciembre 2025:

- Suficiencia de provisiones de la cartera de créditos: 2.43%
- Índice de mora: 4.84%
- Concentración de riesgo: 93.58% de las operaciones clasificadas en categoría de riesgo "A", de menor riesgo

La calificación y el estado de la cartera de créditos cumplen con la normativa regulatoria vigente, en lo referido al tratamiento de las cuotas de capital e intereses y a la constitución de provisiones.

### **Gestión de Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado se gestiona mediante la identificación, medición y monitoreo de factores del entorno que puedan afectar las posiciones de balance debido a movimientos adversos en las tasas de interés y el tipo de cambio del mercado.

La posición financiera de la Entidad se encuentra alineada con la estrategia institucional, la situación patrimonial y los límites internos de exposición, lo que permite preservar la solvencia y asegurar la continuidad operativa.

De acuerdo con el perfil de riesgo financiero y la normativa vigente, la entidad mantiene un equilibrio adecuado entre activos y pasivos, asegurando una relación óptima entre rentabilidad y el nivel de riesgo asumido.

#### Operaciones o servicios discontinuados y sus efectos:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen servicios ni operaciones discontinuadas.

#### Planes de fortalecimiento, capitalización o reestructuración:

De acuerdo con la Asamblea de Asociados de fecha 26 de marzo de 2025, se ha determinado constituir como reserva voluntaria Bs11.656.037 por la distribución de utilidad de la gestión 2024, de acuerdo con la Carta Circular/ASFI/DNP/CC-17844/2024.

De acuerdo con la Asamblea de Asociados de fecha 27 de marzo de 2024, se ha determinado constituir como reserva voluntaria Bs8.489.946 por la distribución de utilidad de la gestión 2023, de acuerdo con la Carta Circular/ASFI/DNP/CC-19265/2023.

- Ley de Servicios Financieros

El 21 de agosto de 2013, se promulgó la nueva Ley de Servicios Financieros - Ley N° 393, cuyo enfoque es social y productivo, el Estado interviene para fijar tasas de interés y niveles de cartera para el sector productivo y de vivienda de interés social, así como también regula comisiones y períodos de gracia.

- Decreto Supremo N° 1842, 18 de diciembre de 2013

El Decreto Supremo establece el régimen de tasas de interés activas para el financiamiento destinado a Vivienda de Interés Social y determina los niveles mínimos de cartera de créditos

para los préstamos destinados al Sector Productivo y de Vivienda de Interés Social, que deben mantener las entidades de intermediación financiera. Las tasas de interés anuales máximas para créditos con destino a Vivienda de Interés Social, a otorgar por todas las entidades financieras están en función al valor de la vivienda de interés social conforme al siguiente cuadro:

Valor comercial vivienda de interés social	Tasa máxima de interés social
Igual o menor a UFV 255.000	5,5%
De UFV 255.001 a UFV 380.000	6,0%
De UFV 380.001 a UFV 460.000	6,5%

En su artículo 4° sobre los niveles mínimos de cartera, establece para las Entidades Financieras de Vivienda, que deben mantener un nivel mínimo de cincuenta por ciento (50%) del total de su cartera de créditos, en préstamos destinados a vivienda de interés social.

- Decreto Supremo N° 2055, 9 de julio de 2014

Este Decreto Supremo determina las tasas de interés mínimas para depósitos del público en cuentas de cajas de ahorro y depósitos a plazo fijo y establece el régimen de tasas de interés activas máximas para el financiamiento al sector productivo.

La tasa de interés para depósitos en cuentas de cajas de ahorro debe ser mínimamente del dos por ciento (2%) anual. Esta tasa de interés se aplica solamente a las cuentas de caja de ahorro en moneda nacional de personas naturales que cumplan con lo siguiente: El promedio mensual de los saldos diarios de la(s) cuentas(s) en caja de ahorro que el cliente tenga, no deberá superar los Bs70.000 (Setenta mil 00/100 Bolivianos), independientemente del número de cuentas en caja de ahorro que posea el cliente en la entidad financiera.

La tasa de interés para depósitos a plazo fijo en moneda nacional y que tengan como titulares únicamente a personas naturales se aplicará las siguientes tasas:

Plazo del Depósito	Tasa de Interés Anual Mínima
30 días	0,18%
31 a 60 días	0,40%
61 a 90 días	1,20%
91 a 180 días	1,50%
181 a 360 días	2,99%
361 a 720 días	4%
721 a 1080 días	4,06%
Mayores a 1080 días	4,10%

La suma de los montos de los depósitos a plazo fijo que el titular posea en la entidad de intermediación financiera y el monto del depósito a plazo fijo que se vaya a constituir, no deberán superar los Bs70.000 (Setenta mil 00/100 Bolivianos).

El régimen de tasas de interés para créditos destinados al sector productivo es la siguiente:

Tamaño de la Unidad Productiva	Tasa de Interés Anual Máxima
Micro	11,5%
Pequeña	7%
Mediana	6%
Grande	6%

Las tasas de interés activas anuales máximas no incluyen el costo de seguros, formularios ni ningún otro recargo, los cuales en todos los casos deben estar reglamentados por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

### **Otros asuntos de importancia:**

#### **Metas intermedias:**

De acuerdo con el Decreto Supremo N° 1842 del 18 de diciembre de 2013, las Entidades Financieras de Vivienda deberán mantener un nivel mínimo de (50%) del total de su cartera de créditos, en préstamos destinados a vivienda interés social, otorgándoles un plazo de 4 años, para alcanzar dicho porcentaje.

Al 31 de diciembre de 2025, la participación de créditos de vivienda de interés social es de 50,84% y al 31 de diciembre de 2024, alcanzó a 50.37%.

## **NOTA 2 - NORMAS CONTABLES**

### **2.1 Bases de presentación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, consolidan los estados financieros de las oficinas de La Paz, Santa Cruz, Tarija, Cochabamba y Sucre, y han sido preparados de acuerdo con normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, las cuales son coincidentes en todos los aspectos significativos, con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Bolivia. La diferencia más significativa es la que se menciona a continuación:

De acuerdo con la Norma Contable N° 3 emitida el 8 de septiembre del 2007, por el Consejo Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores y Contadores Públicos de Bolivia, los estados financieros deben ser ajustados reconociendo el efecto integral de la inflación, para lo cual debe considerarse la valuación de la Unidad de Fomento a la Vivienda (U.F.V.) como índice del ajuste.

- Mediante Circular SB/585/2008 del 27 de agosto del 2008, emitida por la actual Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, se dispone la suspensión del reconocimiento integral de la inflación.
- Mediante Circular SB/594/2008 del 25 de noviembre de 2008, la ASFI dispone que "las cifras de los estados financieros de gestiones anteriores deben presentarse sin ser reexpresadas a moneda constante de la fecha de cierre".

### **2.2. Criterios de valuación**

#### **a) Moneda extranjera y unidades de fomento a la vivienda (U.F.V.)**

Los activos y pasivos en moneda extranjera y unidades de fomento a la vivienda (U.F.V.), se valúan y reexpresan, respectivamente, de acuerdo con los tipos de cambio y cotizaciones vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. Las diferencias de cambio y revalorizaciones, resultantes de este procedimiento, se registran en los resultados de cada ejercicio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido convertidos a bolivianos al tipo de cambio oficial de compra vigente al 31 de diciembre de 2025, de Bs6,86 por US\$ 1 o su equivalente en otras monedas. Al 31 de diciembre de 2024, el tipo de cambio vigente era de Bs6,86.

## **b) Cartera**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos de cartera exponen el capital prestado más los productos financieros devengados al cierre de cada ejercicio, excepto por los créditos vigentes calificados D, E y F, la cartera vencida y la cartera en ejecución, por los que no se registran los productos financieros devengados. La previsión específica para incobrabilidad de cartera está calculada en función de la evaluación y calificación efectuada por la Entidad sobre toda la cartera existente.

Para dicha evaluación “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda ha realizado la calificación de la cartera de créditos aplicando los criterios del Reglamento para la Evaluación y Calificación de Cartera de Créditos de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros (RNSF); Libro 3 Título II Capítulo I y Capítulo IV emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

A esa fecha, la evaluación y calificación de la cartera de créditos se realizó en cumplimiento a los parámetros establecidos en las Circulares ASFI/869/2025; ASFI877/2025; ASFI913/2025; ASFI/836/2024; ASFI/833/2024; ASFI/831/2024; ASFI/826/2024; ASFI/825/2024; ASFI/820/2024; ASFI/818/2024; ASFI/813/2024; ASFI/812/2024; ASFI/811/2024; ASFI/810/2024; ASFI/806/2024; ASFI/800/2023; ASFI/797/2023; ASFI/796/2023; ASFI/794/2023; ASFI/787/2023; ASFI/785/2023; ASFI/762/2023, ASFI/760/2023, ASFI/755/2023, ASFI/754/2023, emitidas en fechas: 7 de mayo de 2025, 9 de junio de 2025, 8 de diciembre de 2025, 30 de septiembre de 2024; 10 de septiembre de 2024; 26 de agosto de 2024; 01 de julio de 2024; 27 de junio de 2024; 08 de mayo de 2024; 19 de abril de 2024; 15 de marzo de 2024; 11 de marzo de 2024; 08 de marzo de 2024; 27 de febrero de 2024; 15 de febrero de 2024; 28 de noviembre de 2023; 08 de noviembre de 2023; 01 de noviembre de 2023; 29 de septiembre de 2023; 11 de agosto de 2023; 04 de agosto de 2023; 06 de marzo de 2023, 30 de enero de 2023, 13 de enero de 2023 respectivamente, que disponen:

Previsión Específica:

Las categorías de la cartera de créditos son de la A a la F.

Los créditos podrán ser: Empresariales, PYME, Microcréditos, Hipotecarios de Vivienda, o de Consumo.

Se establece un régimen de provisiones diferenciando por moneda y por las características del crédito (productivo o no productivo), de acuerdo con el siguiente cuadro:

## Créditos en MN o MNUFV

Categoría	Empresarial-Microcrédito - PYME (Directos y Contingentes)		Vivienda (Directos y Contingentes)		Consumo (Directos y Contingentes)		
	Al Sector Productivo	Al Sector No Productivo	(1)	(2)	Antes del 17/12/2009	A partir del 17/12/2009 Hasta 16/12/2010	A partir del 17/12/2010
A	0%	0,25%	0,25%	3%	0,25%	1,5%	3%
B	2,5%	5%	5%	6,5%	5%	6,5%	6,5%
C	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
D	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
E	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

1) Esta categoría contempla: a) Créditos hipotecarios de vivienda, b) Créditos hipotecarios de vivienda de interés social y c) Créditos de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria.

2) Se encuentran en esta categoría: a) Créditos de vivienda sin garantía hipotecaria, b) Créditos de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizados.

## Créditos en ME o MNMV

Categoría	Empresarial - Microcrédito - PYME		Vivienda (Directos y Contingentes)		Consumo (Directos y Contingentes)		
	Directo	Contingente	(1)	(2)	Antes del 17/12/2009	A partir del 17/12/2009 hasta 16/12/2010	A partir del 17/12/2010
A	2,5%	1%	2,5%	7%	2,5%	5%	7%
B	5%	5%	5%	12%	5%	8%	12%
C	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
D	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
E	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
F	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

1) Esta categoría contempla: a) Créditos hipotecarios de vivienda, b) Créditos hipotecarios de vivienda de interés social y c) Créditos de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria.

2) Se encuentran en esta categoría: a) Créditos de vivienda sin garantía hipotecaria, b) Créditos de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizados.

La previsión específica para cartera incobrable al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es de Bs32.147.209 y Bs31.181.473, consideradas suficientes para cubrir las pérdidas que pudieran producirse al realizar los créditos existentes.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, existe una previsión genérica por incobrabilidad por otros factores de riesgos de Bs66.520.949 y Bs66.520.949 respectivamente.

### Previsión Cíclica:

Por otra parte, la Entidad en cumplimiento a la Resolución 165/2008 de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, a partir del 31 de octubre de 2008 y posteriores circulares ASFI 159/2012 del 19 de diciembre de 2012 y ASFI/091/2011 del 27 de septiembre de 2011, registra mensualmente en el pasivo como parte del grupo "Previsiones", una previsión genérica cíclica como un mecanismo, que le permitirá contar con una reserva constituida en momentos en los que el deterioro de la cartera aún no se haya materializado y pueda ser utilizada cuando los requerimientos de previsión de cartera sean mayores. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se ha constituido la previsión genérica cíclica por Bs13.858.937 y Bs13.858.937, respectivamente, según lo siguiente:

Previsión cíclica para créditos empresariales y créditos PYME:

Categoría	% de previsión			
	Créditos directos y contingentes en MN y MNUFV		Créditos directos y contingentes en ME y MNMV	
	Empresariales y PYME Calificación Manual	Empresariales Calificación Días Mora	Empresariales y PYME Calificación Manual	Empresariales Calificación Días Mora
A	1,9%	1,45%	3,5%	2,6%
B	3,05%	N/A	5,8%	N/A
C	3,05%	N/A	5,8%	N/A

Previsión cíclica para créditos PYME calificados por días mora, hipotecarios de vivienda, consumo y microcrédito:

Categoría A	% de previsión		
	Vivienda	Consumo	Microcrédito y PYME calificado por días mora
Créditos directos y contingentes en MN y MNUFV	1,05%	1,45%	1,10%
Créditos directos y contingentes en ME y MNMV	1,80%	2,60%	1,90%

### c) Inversiones temporarias y permanentes

#### - Inversiones temporarias

Incluyen las inversiones en Fondos de Inversión Abiertos, Fondos RAL, depósitos en otras entidades de intermediación financiera que han sido registradas, conforme a la política de inversiones de la Entidad, con la intención de obtener una adecuada rentabilidad de sus excedentes temporales de liquidez y que puedan ser convertidas en disponibilidades en un plazo no mayor a treinta (30) días.

La participación en Fondos de Inversión Abiertos y las cuotas de participación en el Fondo RAL, afectados a encaje legal, se valúan a su valor de cuota de participación a la fecha de cierre del ejercicio.

Los depósitos en caja de ahorro, se valúan a su valor de costo más los productos financieros devengados hasta el cierre del ejercicio.

Los depósitos a plazo fijo se valúan al monto original del depósito actualizado y se reconocen los intereses devengados.

Los títulos valores de entidades financieras del país con restricciones (depósitos a plazo fijo), se valúan al monto original del depósito actualizado y se reconocen los intereses devengados.

#### - Inversiones Permanentes

Al 31 de diciembre de 2025, comprende principalmente las cuotas de participación Fondo para Créditos destinados al Sector Productivo y a Vivienda de Interés Social (CPVIS) por Bs569.108, las cuotas de participación Fondo CPVIS cedidos en Garantía de Préstamos de Liquidez del B.C.B. por Bs112.000.000, las cuotas de participación fondo FIUSEER por Bs542.241 y las cuotas de participación fondo CPRO por Bs26.515.670.

Al 31 de diciembre de 2024, comprende principalmente las cuotas de participación Fondo para Créditos destinados al Sector Productivo y a Vivienda de Interés Social (CPVIS) por Bs569.108, las cuotas de participación Fondo CPVIS cedidos en Garantía de Préstamos de Liquidez del B.C.B. por Bs112.000.000, las cuotas de participación fondo FIUSEER por Bs542.241 y las cuotas de participación fondo CPRO por Bs26.515.670.

Los certificados de aportación (Propiedad) de líneas telefónicas y los aportes en ASOFIN, están valuados a su costo de adquisición, menos la correspondiente previsión por desvalorización.

Las restantes inversiones (acciones en la Bolsa Boliviana de Valores y Club de Ejecutivos) están valuadas a su costo de adquisición reexpresado a moneda de cierre y /o al tipo de cambio vigente a la fecha de cada ejercicio, si fueron emitidas en moneda extranjera, y menos la correspondiente previsión por desvalorización.

Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad ha constituido provisiones por desvalorización por Bs275.086 estimando la baja en el valor de mercado por Bs246.960 (acciones en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.), Bs13.720 (Club de Ejecutivos) y Bs14.406 por las líneas telefónicas.

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad ha constituido provisiones por desvalorización por Bs275.086 estimando la baja en el valor de mercado por Bs246.960 (acciones en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.), Bs13.720 (Club de Ejecutivos) y Bs14.406 por las líneas telefónicas.

#### **d) Otras cuentas por cobrar**

Incluye principalmente gastos pagados por anticipado y diversos expresados a moneda de cierre al tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las provisiones para otras cuentas por cobrar por Bs399.438 y Bs327.331, respectivamente, son suficientes para cubrir las pérdidas que pudieran producirse en la recuperación de las otras cuentas por cobrar existentes. Dichas provisiones han sido constituidas considerando los lineamientos establecidos en el Manual de Cuentas para Entidades Financieras.

#### **e) Bienes realizables**

Los bienes realizables comprenden el valor de terrenos para futuros proyectos habitacionales y bienes obtenidos por cancelaciones de cartera de créditos en mora, a ser vendidos dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente, los criterios de valuación aplicados son los siguientes:

##### **I) Bienes realizables adquiridos o construidos para la venta**

A partir de la gestión 2004, por instrucciones de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, la Entidad, registró la previsión para desvalorización de los bienes adquiridos o construidos para la venta, la cual al 31 de diciembre de 2025 y 2024, alcanza a Bs2.973.633 y Bs3.259.006, respectivamente; y revirtió la actualización por inflación de los mismos.

##### **II) Bienes realizables obtenidos en la recuperación de créditos**

Los bienes adjudicados entre el 1 de enero de 1999 y el 31 de diciembre de 2002, han sido provisionados considerando el plazo de tenencia de dos años para bienes muebles y tres años para bienes inmuebles, tal como establece el artículo 13 la Ley N° 2196 de Fondo Especial de Reactivación Económica y de Fortalecimiento de Entidades de Intermediación Financiera,

sancionada el 4 de mayo de 2001. Los bienes que fueron adjudicados desde el 1 de enero de 2003, hasta la presente fecha son provisionados según la Ley de Servicios Financieros, artículo 461, donde sobre las provisiones indica que se debe registrar al menos el 25% del valor en libros de dicho bien a la fecha de adjudicación, al menos el 50% una vez finalizado el primer año, y el 100% al segundo año desde la fecha de adjudicación.

Según dispone el Manual de Cuentas para Entidades Financieras, si la Entidad se adjudica o recibe en dación de pago, bienes por cancelación de conceptos distintos a la amortización del capital, tales como intereses, recuperación de gastos y otros, éstos deben registrarse a valor de Bs1. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no se ha adjudicado bienes por estos conceptos.

La previsión por desvalorización de bienes recibidos en recuperación de créditos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es de Bs8.824.373 y Bs7.783.286, respectivamente; y es considerada suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera producirse en la realización de estos bienes.

El efecto de mayor previsión para desvalorización de los bienes realizables (para la venta y adjudicados), genera un menor saldo del patrimonio y un menor saldo del activo por Bs11.798.000 al 31 de diciembre de 2025 y Bs11.042.282 al 31 de diciembre de 2024. De acuerdo con normas de contabilidad generalmente aceptadas en Bolivia estos bienes deben ser actualizados y la previsión no es requerida ya que el valor de costo actualizado no supera el valor de realización de estos bienes.

#### **f) Bienes de uso**

Los bienes de uso existentes al 31 de diciembre de 1985, están valuados en base a un revalúo técnico practicado a esa fecha por peritos independientes, menos la correspondiente depreciación acumulada, la misma que fue calculada sobre los valores actualizados en base a los años de vida útil restante, determinada por los peritos técnicos que efectuaron el revalúo.

Las incorporaciones posteriores al revalúo técnico están valuadas a su costo de adquisición ajustadas por inflación hasta el 31 de diciembre de 2007; las incorporaciones posteriores se registran al costo histórico de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada. La depreciación es calculada por el método de línea recta aplicando tasas anuales suficientes para extinguir los valores al final de la vida útil estimada (Inmuebles 2,5%, mobiliario y enseres 10%, equipo e instalaciones 12,5%, equipos de computación 25%, vehículos 20%).

Los mantenimientos, reparaciones, renovaciones y mejoras que no extienden la vida útil de los bienes son cargados a los resultados del ejercicio en el que se incurren.

#### **g) Obras de arte**

Las Obras de Arte, están valuadas a su valor de costo actualizado, de acuerdo con los requerimientos del Manual de Cuentas de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

#### **h) Otros activos**

Dentro de este rubro se incluyen los bienes diversos, partidas pendientes de imputación y los activos intangibles que son los programas y aplicaciones informáticas.

Los cargos diferidos corresponden a las mejoras e instalaciones en inmuebles alquilados están contabilizados a su valor de costo menos la correspondiente amortización acumulada que es calculada por el método de línea recta en función a la duración de los contratos de alquiler.

En bienes diversos está comprendido la papelería útiles y materiales de servicio que se valúan a su valor de costo, estos bienes en su conjunto no superan su valor estimado de realización.

Las partidas pendientes de imputación son operaciones transitorias y a ser regularizadas en treinta (30) días siguientes a su contabilización, de ser aplicable pasado el mencionado plazo se constituye la previsión del 100% por irrecuperabilidad.

Los activos intangibles están contabilizados a su valor de costo, menos la correspondiente amortización acumulada que es calculada por el método de línea recta.

#### **i) Fideicomisos constituidos**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no ha constituido Fideicomisos.

#### **j) Provisiones y provisiones**

Las provisiones y provisiones en el activo como en el pasivo, se efectúan en base al cálculo realizado en cumplimiento a normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI en el Manual de Cuentas, circulares específicas y regulaciones legales vigentes.

- Provisión para indemnizaciones al personal

La provisión para indemnizaciones al personal se constituye para todo el personal por el total del pasivo devengado al cierre de cada ejercicio. De acuerdo al Decreto Supremo N° 110 del 1 de mayo de 2009, el personal es acreedor a la indemnización, equivalente a un mes de sueldo por año de servicio, incluso en los casos de retiro voluntario.

- Provisión para impuestos de bienes inmuebles y vehículos

La provisión es registrada en base a la estimación del impuesto pagado en la gestión anterior.

- Otras provisiones

En esta cuenta se incluyen los futuros pagos para las obras de bien social.

- Provisión para el Fondo Reestructuración Financiera

Esta provisión registra el aporte trimestral al Fondo de Reestructuración Financiera, y su provisión se lo realiza en base del equivalente al uno punto veinticinco por mil (1,25 0/00) del promedio diario de las obligaciones con el público del trimestre anterior.

- Provisiones para activos contingentes

La provisión para activos contingentes es registrada en base al Reglamento de Evaluación y Calificación de la Cartera de Créditos de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

- Provisiones genéricas voluntarias para pérdidas futuras aun no identificadas

Las provisiones genéricas voluntarias para pérdidas futuras aun no identificadas son registradas de acuerdo a las políticas internas de la Entidad.

- Provisión genérica cíclica

La previsión genérica cíclica es registrada en base al Reglamento de Evaluación y Calificación de la Cartera de Créditos de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero – ASFI.

La previsión se la realiza en base a la normativa de la ASFI.

- Otras previsiones riesgos laborales

Otras previsiones riesgos laborales son registradas de acuerdo a las políticas internas de la Entidad.

#### **k) Patrimonio neto**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el patrimonio neto se expone a valores históricos considerando los lineamientos establecidos por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI mediante circular SB/585/2008 del 27 de agosto del 2008; en la cual, suspende el ajuste por inflación de las partidas no monetarias, a partir del ejercicio 2008.

Al 31 de diciembre de 2008, se ha constituido una reserva, originada en la diferencia entre la actualización de activos no monetarios y el Patrimonio neto al 31 de agosto de 2008, por Bs21.131.225, registrada en la cuenta del Patrimonio neto “Otras reservas obligatorias no distribuibles”.

De acuerdo a disposiciones legales de la Ley N° 393 de Servicios Financieros y Resolución de la ASFI N° 428/2014 del 20 de junio de 2014, el 75% del Patrimonio se individualizó en Certificados de Capital, que tiene un valor nominal de Bs100 (Cien 00/100 Bolivianos) cada uno y el 25% del Patrimonio Neto permanece bajo el concepto de reserva no distribuible. El 23 de noviembre de 2015, el Patrimonio Neto se modificó de acuerdo a la Ley de Servicios Financieros.

#### **l) Resultados del ejercicio**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad en cumplimiento a lo dispuesto por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI en la circular SB/585/2008 determina el resultado del ejercicio a valores históricos en cada una de las líneas del estado de ganancias y pérdidas.

#### **m) Productos financieros devengados y comisiones ganadas**

Los productos financieros ganados son registrados por el método de lo devengado sobre la cartera vigente, excepto los correspondientes a aquellos créditos calificados D, E y F. Los productos financieros ganados sobre cartera vencida y en ejecución y sobre cartera vigente calificada en las categorías señaladas, no son reconocidos hasta el momento de su percepción. Además, se aplica el Decreto Supremo N° 26838 del 9 de noviembre de 2002, que considera vigente a aquellos créditos que no han sido pagados por un período hasta 30 días.

Los productos financieros ganados sobre las inversiones temporarias e inversiones permanentes de renta fija son registrados en función al método de lo devengado. Las comisiones ganadas son contabilizadas por el método de lo devengado.

#### **n) Cargos financieros**

Los gastos financieros son contabilizados por el método de lo devengado.

#### **o) Impuesto a las Utilidades de las Empresas**

Mediante el artículo 2° de la Ley N° 2493 – Modificaciones a la Ley N° 843 (Texto Ordenado), del 4 de agosto de 2003, se incluyó en el ámbito de aplicación del Impuesto a las Utilidades de las

Empresas (IUE) contenida en la Ley N° 843 (Texto Ordenado), a las asociaciones civiles, fundaciones o instituciones no lucrativas autorizadas legalmente que realicen actividades de intermediación financiera u otras comerciales.

La determinación del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas es calculada sobre la base de estados financieros ajustados por inflación considerando el criterio de actualización en función a la variación de las Unidades de Fomento a la Vivienda (U.F.V.), concordante con las disposiciones del Servicio de Impuestos Nacionales y por el ente fiscalizador.

La alícuota del impuesto es del 25% sobre la utilidad tributaria de la Entidad y es considerada como pago a cuenta del Impuesto a las Transacciones.

El Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad – CTNAC emitió la Resolución CTNAC N°03/2020 de fecha 8 de diciembre de 2020, donde resuelve; Suspender el ajuste integral por inflación de estados financieros, de acuerdo con la Norma de Contabilidad N°3 (NC 3) “Estados Financieros a Moneda Constante” a partir del 11 de diciembre de 2020.

El 2 de marzo de 2018 el Servicio de Impuestos Nacionales emite una Resolución Normativa de Directorio N° 101800000005 donde en el Artículo 1 reglamenta la compensación de las pérdidas acumuladas hasta la gestión 2010 y las pérdidas que se produzcan a partir de la gestión 2011. Asimismo, el Artículo 3 establece que las pérdidas acumuladas a la gestión 2010 y las que se generen a partir de la gestión 2011 no serán objeto de actualización y serán deducidas en un plazo no mayor a los siguientes tres (3) años, extendiéndose a cinco (5) años para el sector productivo de hidrocarburos y minería.

El 11 de julio de 2012, mediante Decreto Supremo N° 1288 se reglamenta el art. 51 de la Ley N° 843 (Texto ordenado vigente), incorporado por la disposición adicional quinta de la Ley N° 211 del 23 de diciembre de 2011 que instaura la “Alícuota adicional a las utilidades de la actividad de intermediación financiera - AA IUE Financiero” determinando que las utilidades de entidades financieras bancarias y no bancarias reguladas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero-ASFI, exceptuando los bancos de segundo piso, que excedan el 13% del coeficiente de rentabilidad respecto del patrimonio neto, a partir del ejercicio 2012, estarán gravadas con una alícuota adicional de 12,5%, la cual no será computable como un pago a cuenta del Impuesto a las Transacciones.

El 26 de diciembre de 2017, el Servicio de Impuestos Nacionales emite una Resolución Normativa de Directorio N° 101700000028 donde modifica la Resolución Normativa de Directorio N° 10-0034-16 “Alícuota Adicional a las Utilidades de las Entidades Financieras AA-IUE Financiero” donde resuelve:

Artículo Único. - Se modifica el primer párrafo del Artículo 3 de la Resolución Normativa de Directorio N° 10-0034-16 de 19 de diciembre de 2016, con el siguiente texto:

“Artículo 3. - (Liquidación de la AA-IUE Financiero) La liquidación de la Alícuota Adicional del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas, AA-IUE Financiero, del veinticinco (25%) a la Utilidad Neta Imponible, corresponde ser aplicada cuando el Coeficiente de Rentabilidad CR, respecto del Patrimonio P, sea superior al seis por ciento (6%).

Disposición Final Única. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, aplicable a las utilidades resultantes a partir de la gestión 2017.”

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tuvo un coeficiente de rentabilidad respecto al patrimonio neto del 3,07% y 3,06% respectivamente.

**p) Impuesto a las transacciones financieras**

De acuerdo con la Ley N° 3446 del 21 de julio de 2006, la Entidad aplica el Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF), el mismo que tiene por objeto gravar ciertas transacciones financieras realizadas por las entidades de intermediación financiera en moneda extranjera y en moneda nacional con mantenimiento de valor respecto a cualquier moneda extranjera, así como las entregas o la recepción de fondos propios o de terceros realizadas por empresas legalmente constituidas en el país.

El PL-PGE 2024 amplía la vigencia del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) por cinco años más, hasta el 31 de diciembre de 2028.

**q) Tratamiento de los efectos contables de disposiciones legales**

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda ha cumplido con las disposiciones legales que rigen las actividades de la Entidad, revelando su tratamiento contable en los estados financieros y sus notas de acuerdo con Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia y normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

**NOTA 3 - CAMBIOS EN LAS POLÍTICAS DE LA ENTIDAD Y PRACTICAS CONTABLES**

Durante el ejercicio 2025, no se produjeron cambios significativos en las políticas y prácticas contables con respecto al ejercicio 2024.

**NOTA 4 - ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES**

La composición de activos sujetos a restricciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.N.	26,817,123	28,505,867
Cuotas de participación en el Fondo RAL afectados a encaje legal M.E.	12,654,758	13,519,607
Cuenta de Encaje M.N.	42,467,549	50,740,935
Cuenta de Encaje M.E.	26,929,354	29,120,383
Banco FIE S.A.	0	0
Banco Mercantil Santa Cruz S.A. Cta.4068532861	0	0
Cuotas de Participación fondo CPVIS	569,108	569,108
Cuotas de Participación fondo CPVIS cedidos en Garantía Liquidez BCB	112,000,000	112,000,000
Cuotas de participación Fondo FIUSEER	542,241	542,241
Cuotas de participación Fondo CPRO	26,515,670	26,515,670
	248,495,803	261,513,811

En cuanto al encaje en efectivo en M.N al 31 de diciembre de 2025, el requerido, es de Bs59.465.887, y el constituido es de Bs61.388.640, en títulos en M.N. el requerido es de Bs27.109.985 y el constituido es de Bs27.113.001; el encaje requerido en efectivo en M.E. es de Bs28.920.043 y el constituido es de Bs29.818.425 y el encaje en títulos en M.E. el requerido es de Bs12.637.797 y el constituido es de Bs12.646.400.

En cuanto al encaje en efectivo en M.N. al 31 de diciembre de 2024 el requerido es de Bs63.015.238, y el constituido es de Bs68.695.799, en títulos en M.N. el requerido es de Bs28.603.112 y el constituido

es de Bs37.642.561; el encaje requerido en efectivo en M.E. es de Bs30.988.005, y el constituido es de Bs54.288.571 y el encaje en títulos en M.E. el requerido es de Bs13.487.771 y el constituido es de Bs13.492.748.

## NOTA 5 – ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	30/06/2025	31/12/2024
	Bs	Bs
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Corrientes</b>		
Disponibilidades	40,638,345	47,087,984
Inversiones temporarias	612,455,656	514,231,300
Cartera	76,316,689	90,927,734
Inversiones permanentes	0	0
Otras Cuentas por cobrar	15,447	285,013
	<u>729,426,137</u>	<u>652,532,031</u>
<b>No corrientes</b>		
Disponibilidades	77,744,829	82,389,744
Inversiones temporarias	33,884,227	36,049,724
Cartera	1,230,418,422	1,350,654,397
Inversiones permanentes	139,797,391	139,798,718
Otras Cuentas por cobrar	840,615	649,352
Bienes Realizables	1,542,863	699,805
Bienes de uso	23,807,213	24,387,911
Otros activos	634,357	523,347
	<u>1,508,669,917</u>	<u>1,635,152,998</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>2,238,096,054</u>	<u>2,287,685,029</u>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Corrientes</b>		
Obligaciones con el público	177,808,935	183,477,953
Obligaciones con instituciones fiscales	146,895	1,051,607
Obligaciones con empresas con participación Estatal-ahorro pasivo	0	0
Otras cuentas por pagar	212,086	28,070,242
	<u>178,167,916</u>	<u>212,599,802</u>
<b>No corrientes</b>		
Obligaciones con el público	1,031,033,502	1,095,911,423
Obligaciones con empresas con participación Estatal-ahorro pasivo	0	0
Oblig.c/Bcos. y Entidades de Financiamiento	112,003,354	112,003,746
Otras Ctas. por pagar	72,125,720	42,147,312
Previsiones	64,787,071	64,772,988
	<u>1,279,949,647</u>	<u>1,314,835,469</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u>1,458,117,563</u>	<u>1,527,435,271</u>

La clasificación de activos pasivos por vencimiento al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2025: (Expresado en miles de Bolivianos)														
Origen de fondos	A 1 Días	A 7 Días	A 14 Días	A 30 Días	A 60 Días	A 90 Días	A 180 Días	A 270 Días	A 360 Días	A 720 Días	A 1080 Días	A 1800 Días	Mayor a 1800 Días	TOTAL
Disponibilidades	30,048	1,246	868	2,122	939	1,963	1,231	1,430	791	3,419	158	6,269	67,899	118,383
Inversiones temporarias	606,896	504	426	946	516	1,064	812	802	490	1,691	91	3,252	28,850	646,340
Cartera vigente	30	948	1,905	3,202	5,819	6,602	19,157	19,132	19,521	74,004	74,758	149,343	886,288	1,260,711
Otras Cuentas por Cobrar	0	1	0	1	0	1	1	7	6	0	0	0	711	727
Inversiones permanentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139,627	0	0	445	140,072
Otras Operaciones Activas	0	8	1	4	-3	1	91	24	99	340	334	1,651	69,314	71,863
Cuentas Contingentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,938	1,938
<b>ACTIVOS</b>	<b>636,974</b>	<b>2,707</b>	<b>3,200</b>	<b>6,275</b>	<b>7,271</b>	<b>9,631</b>	<b>21,292</b>	<b>21,395</b>	<b>20,907</b>	<b>219,081</b>	<b>75,341</b>	<b>160,515</b>	<b>1,055,445</b>	<b>2,240,034</b>
Oblig. con el público-vista	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oblig. con el público-ahorro	868	2,962	3,096	4,615	10,288	26,349	9,718	20,017	9,399	36,181	2,870	83,813	881,617	1,091,794
Oblig. con el público-a plazo	0	9,860	8,636	19,522	6,847	8,695	16,466	8,765	11,705	9,230	488	8	0	100,222
Oblig. Restringidas	0	649	39	317	35	24	9	41	138	423	0	0	14,178	15,853
Financiamientos BCB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112,000	0	0	0	112,000
Financ.Ent.Financ. del país	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Otras cuentas por pagar	0	0	0	198	14	0	0	0	0	82	0	0	45,084	45,378
Otras Operaciones Pasivas	147	49	63	80	136	168	304	233	189	1,578	413	797	88,710	92,867
<b>PASIVOS</b>	<b>1,015</b>	<b>13,520</b>	<b>11,834</b>	<b>24,732</b>	<b>17,320</b>	<b>35,236</b>	<b>26,497</b>	<b>29,056</b>	<b>21,431</b>	<b>159,494</b>	<b>3,771</b>	<b>84,618</b>	<b>1,029,592</b>	<b>1,458,117</b>
Brecha Simple	635,959	-10,813	-8,634	-18,457	-10,049	-25,605	-5,205	-7,661	-524	59,587	71,570	75,897	25,853	
Brecha Acumulada	635,959	625,146	616,512	598,055	588,006	562,401	557,196	549,535	549,011	608,598	680,168	756,065	781,918	

Al 31 de diciembre de 2024: (Expresado en miles de Bolivianos)														
Origen de fondos	A 1 Días	A 7 Días	A 14 Días	A 30 Días	A 60 Días	A 90 Días	A 180 Días	A 270 Días	A 360 Días	A 720 Días	A 1080 Días	A 1800 Días	Mayor a 1800 Días	TOTAL
Disponibilidades	35,529	1,741	1,015	1,956	1,028	2,082	1,455	1,443	838	3,258	49	5,296	73,787	129,477
Inversiones temporarias	508,285	544	472	832	586	1,189	901	860	562	1,692	138	2,816	31,404	550,281
Cartera vigente	30	986	1,636	3,386	8,220	7,280	22,404	21,201	24,147	76,474	77,739	156,724	987,363	1,387,592
Otras Cuentas por Cobrar	1	15	0	96	15	1	11	4	143	262	0	0	381	928
Inversiones permanentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139,627	0	0	447	140,074
Otras Operaciones Activas	0	6	4	6	2	-23	-25,482	4	59	324	394	1,124	102,915	79,332
Cuentas Contingentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,921	1,921
<b>ACTIVOS</b>	<b>543,845</b>	<b>3,292</b>	<b>3,127</b>	<b>6,276</b>	<b>9,851</b>	<b>10,529</b>	<b>-711</b>	<b>23,512</b>	<b>25,749</b>	<b>221,637</b>	<b>78,320</b>	<b>165,960</b>	<b>1,198,218</b>	<b>2,289,605</b>
Oblig. con el público-vista	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oblig. con el público-ahorro	919	3,119	3,030	5,165	10,230	27,947	9,079	19,743	8,435	40,887	898	83,212	939,389	1,152,054
Oblig. con el público-a plazo	0	10,579	8,922	16,846	8,804	9,686	17,535	9,348	14,090	8,785	4,674	77	0	109,346
Oblig. Restringidas	0	1,079	115	376	0	37	16	0	144	28	0	0	15,261	17,056
Financiamientos BCB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112,000	0	0	0	112,000
Financ.Ent.Financ. del país	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Otras cuentas por pagar	0	36	3	1,379	2,776	0	0	0	1	41,818	0	0	329	46,342
Otras Operaciones Pasivas	1,052	43	30	98	7,022	121	303	348	256	15,182	436	854	64,888	90,633
<b>PASIVOS</b>	<b>1,971</b>	<b>14,856</b>	<b>12,100</b>	<b>23,864</b>	<b>28,832</b>	<b>37,791</b>	<b>26,933</b>	<b>29,439</b>	<b>22,926</b>	<b>218,700</b>	<b>6,008</b>	<b>84,143</b>	<b>1,019,871</b>	<b>1,527,435</b>
Brecha Simple	541,874	-11,564	-8,974	-17,589	-18,980	-27,260	-27,645	-5,927	2,823	2,936	72,312	81,817	178,347	
Brecha Acumulada	541,874	530,311	521,337	503,749	484,768	457,508	429,863	423,936	426,759	429,695	502,007	583,823	762,171	

## NOTA 6 – OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda no cuenta con operaciones relacionadas con sociedades afiliadas y subsidiarias (empresas de servicios financieros, agencias de bolsa, compañías de seguros y sucursales en el exterior).

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda cuenta con operaciones relacionadas a directores que corresponden a pagos de dietas por un monto de Bs3.430.621 y honorarios a los Fiscalizadores por Bs42.000 correspondiente a la gestión 2025, incluidos en la nota 8 v).

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda cuenta con operaciones relacionadas a directores que corresponden a pagos de dietas por un monto de Bs3.205.911 y honorarios a los Fiscalizadores por Bs41.760 correspondiente a la gestión 2024, incluidos en la nota 8 v).

## NOTA 7 – POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Los estados financieros expresados en bolivianos incluyen el equivalente de saldos en otras monedas (principalmente dólares estadounidenses) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de acuerdo con el siguiente detalle:

### MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2025:

	Total US\$ Bs	Total US\$ Bs
<b>ACTIVO</b>		
Disponibilidades	51,635,809	51,635,809
Inversiones temporarias	24,937,349	24,937,349
Cartera	189,539	189,539
Otras cuentas por cobrar	39,740	39,740
Inversiones permanentes	112,739,481	112,739,481
Otros activos	-	-
<b>Total Activo</b>	<u>189,541,918</u>	<u>189,541,918</u>
<b>PASIVO</b>		
Obligaciones con el público	1,203,391,522	1,203,391,522
Obligaciones con el público restringidas	5,450,915	5,450,915
Obligaciones con instituciones fiscales	58,510	58,510
Obligaciones con bancos y entidades Financieras	1,978	1,978
Otras cuentas por pagar	671,515	671,515
Previsiones	3,420,819	3,420,819
<b>Total Pasivo</b>	<u>1,212,995,259</u>	<u>1,212,995,259</u>
<b>Posición neta activa (pasiva)</b>	<u>(1,023,453,341)</u>	<u>(1,023,453,341)</u>

Al 31 de diciembre de 2024:

	Total US\$ Bs	Total US\$ Bs
<b>ACTIVO</b>		
Disponibilidades	54,288,571	54,288,571
Inversiones temporarias	27,426,084	27,426,084
Cartera	1,472,003	1,472,003
Otras cuentas por cobrar	68,232	68,232
Inversiones permanentes	112,739,481	112,739,481
Otros activos	-	-
<b>Total Activo</b>	<u>195,994,371</u>	<u>195,994,371</u>
<b>PASIVO</b>		
Obligaciones con el público	268,939,766	268,939,766
Obligaciones con el público restringidas	6,164,043	6,164,043
Obligaciones con instituciones fiscales	807,449	807,449
Obligaciones con bancos y entidades financieras	1,978	1,978
Otras cuentas por pagar	737,849	737,849
Previsiones	3,420,819	3,420,819
<b>Total Pasivo</b>	<u>280,071,904</u>	<u>280,071,904</u>
<b>Posición neta activa (pasiva)</b>	<u>(84,077,533)</u>	<u>(84,077,533)</u>

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido convertidos a bolivianos al tipo de cambio oficial vigente al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de Bs6,86 por US\$ 1 o su equivalente en otras monedas.

## NOTA 8 - COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### a) DISPONIBILIDADES

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Billetes monedas nacionales	18,921,091	17,954,864
Billetes y monedas extranjeras	24,706,455	25,168,188
Fondos asignados a cajeros automáticos	1,507,970	1,474,670
Cuenta Encaje	69,396,903	79,861,318
Bancos y corresponsales del país	3,850,755	5,018,689
	<u>118,383,174</u>	<u>129,477,729</u>

### b) CARTERA DIRECTA Y CONTINGENTE

La composición de cartera vigente, vencida y en ejecución incluye la parte correspondiente a la cartera reprogramada de cada estado. La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
<b>CARTERA VIGENTE</b>		
Préstamos amortizables vigentes	43,359,088	58,499,993
Deudores por venta de bienes a plazo vigentes	7,150	17,750
Deudores por tarjetas de crédito vigentes	1,366,604	1,632,744
Préstamos hipotecarios en primer grado vigente	416,932,879	439,468,777
Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social	445,750,629	466,355,454
Préstamos diferidos vigentes	7,670,233	9,012,828
Prestamos reprogramados o reestructurados diferidos	11,065,714	12,698,413
Otros préstamos reprogramados	334,559,018	399,906,496
	<u>1,260,711,315</u>	<u>1,387,592,455</u>
<b>CARTERA VENCIDA</b>		
Préstamos amortizables vencidos	277,999	-
Deudores por tarjetas de crédito vencidos	165,571	184,235
Préstamos hipotecarios en primer grado vencidos	497,239	247,761
Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social vencidos	49,600	253,655
Otros préstamos reprogramados vencidos	5,542,025	851,323
	<u>6,532,434</u>	<u>1,536,974</u>
<b>CARTERA EN EJECUCIÓN</b>		
Préstamos amortizables en ejecución	3,741,375	4,588,372
Deudores por venta de bienes a plazo en ejecución	94	94
Deudores por tarjetas de créditos en ejecución	323,191	347,356
Préstamos hipotecarios en primer grado en ejecución	7,246,758	8,432,404
Préstamos hipotecarios de vivienda de interés social en ejecución	3,782,981	5,085,701
Préstamos diferidos en ejecución	116,212	101,833
Otros préstamos reprogramados ejecución	42,420,121	39,647,333
	<u>57,630,732</u>	<u>58,203,093</u>
<b>PRODUCTOS DEVENGADOS POR COBRAR CARTERA</b>		
Vigente	3,333,818	3,091,387
Vencida	15,482	11,838
Reprogramada o reestructurada vigente	36,616,089	44,628,724
Reprogramada o reestructurada vencido	984,038	67,943
Reprogramada o reestructurada ejecución	-	-
Vigente diferidos	16,956,105	19,069,606
Vigente reprogramados diferidos	22,230,311	25,046,492
Vencido diferidos	90,507	13,834
Vencido reprogramados diferidos	302,438	22,207
Ejecución reprogramados diferidos	-	-
	<u>80,528,788</u>	<u>91,952,031</u>
<b>PREVISIÓN PARA INCOBRABLES</b>		
Previsión específica para cartera vigente	(3,895,793)	(2,992,134)
Previsión específica para cartera vencida	(806,830)	(151,542)
Previsión específica para cartera en ejecución	(27,444,586)	(28,037,797)
Previsión genérica para incobrabilidad de cartera	(66,520,949)	(66,520,949)
Previsión específica adicional	-	-
	<u>(98,668,158)</u>	<u>(97,702,422)</u>
<b>TOTAL CARTERA</b>	<u>1,306,735,111</u>	<u>1,441,582,131</u>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda ha constituido una provisión voluntaria para pérdidas futuras no identificadas por Bs50.864.035 en ambas gestiones, la cual se registra como una cuenta de pasivo. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, registró una provisión genérica cíclica de Bs13.858.937 y Bs13.858.937, respectivamente.

La calificación de cartera en montos y porcentajes es la siguiente:

1. La composición por tipo de crédito y las provisiones por incobrabilidad, respectivamente:

Al 31 de diciembre de 2025:

Tipo de crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Empresarial					17,223,527	30		8,611,763
2.-Pyme	24,888,187	2			69,223			161,936
3.-Microcrédito DG	40,680,138	3	1,560,389	24	6,147,728	11		3,288,085
4.-Microcrédito no DG					239,296			239,296
5.-De Consumo DG	36,018,487	3	989,315	15	2,716,579	5	1,291,854	2,103,082
6.-De Consumo no DG	878,281		100,756	2	251,313		646,473	359,568
7.-De Vivienda	1,158,246,220	92	3,881,974	59	30,983,066	54		17,447,577
8.-De Vivienda s/Gtia. Hip.								
9.-Provisión Genérica para Incobrabilidad.								66,520,949
<b>TOTALES</b>	<b>1,260,711,313</b>	<b>100</b>	<b>6,532,434</b>	<b>100</b>	<b>57,630,732</b>	<b>100</b>	<b>1,938,327</b>	<b>98,732,256</b>

Al 31 de diciembre de 2024:

Tipo de crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Empresarial					20,249,462	35		10,124,731
2.-Pyme	40,990,439	3			69,223			96,531
3.-Microcrédito DG	53,330,385	4			5,689,889	10		3,239,176
4.-Microcrédito no DG					239,296	1		239,296
5.-De Consumo DG	45,544,664	3	14,128		2,463,873	4	1,266,196	1,992,287
6.-De Consumo no DG	1,262,360		176,876	12	224,216		654,822	307,000
7.-De Vivienda	1,246,464,607	90	1,345,971	88	29,267,134	50		15,232,469
8.-De Vivienda s/Gtia. Hip.								
9.-Provisión Genérica para Incobrabilidad								66,520,949
<b>TOTALES</b>	<b>1,387,592,455</b>	<b>100</b>	<b>1,536,975</b>	<b>100</b>	<b>58,203,093</b>	<b>100</b>	<b>1,921,018</b>	<b>97,752,439</b>

## 2. La clasificación de cartera por:

### 2.1. Actividad económica del deudor

Al 31 de diciembre de 2025:

Actividad económica	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	2,370,388							3,791
Caza, Silvicultura y Pesca	462,699							3,041
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	15,065,936	1						25,957
Minerales Metálicos y no Metálicos	10,211,257	1			22,637		7,050	23,912
Industria Manufacturera	80,624,887	6	1,286,409	20	3,071,588	6	30,900	1,847,839
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	17,731,789	1						24,738
Construcción	40,289,965	7	23,211		19,392,578	5	94,734	9,899,229
Venta al por Mayor y Menor	169,571,408	14	1,438,791	22	17,751,632	50	101,957	8,799,100
Hoteles y Restaurantes	37,854,160	3	942,458	15	1,369,615	3	37,468	743,992
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	76,198,063	6	206,027	3	3,955,992	16	21,802	2,098,026
Intermediación Financiera	141,078,399	9	1,187		1,982,558	3	40,114	1,222,035
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	151,280,747	14	835,774	13	5,871,103	10	535,176	3,645,521
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obl.	152,395,086	11	473,532	7	2,384,290	6	81,851	1,428,618
Educación	142,226,957	10	145,490	2	389,542		31,824	851,265
Servicios Sociales, Comunales y Personales	170,729,868	13	613,889	9	385,908		589,861	702,438
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	413,111							506
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	11,356,691	1			8,028		63,593	19,364
Actividades Atípicas	40,849,902	3	565,666	9	1,045,261	1	301,997	871,935
Previsión genérica para incobrabilidad								66,520,949
<b>TOTALES</b>	<b>1,260,711,313</b>	<b>100</b>	<b>6,532,434</b>	<b>100</b>	<b>57,630,732</b>	<b>100</b>	<b>1,938,327</b>	<b>98,732,256</b>

Al 31 de diciembre de 2024:

Actividad económica	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	2,826,583							4,622
Caza, Silvicultura y Pesca	490,352							822
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural	16,329,855	1			55,100			57,463
Minerales Metálicos y no Metálicos	11,924,235	1			22,637		7,050	27,373
Industria Manufacturera	90,433,888	6			3,071,588	5	36,998	1,715,544
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	19,129,965	1						27,931
Construcción	53,879,511	7			22,127,363	38	90,015	10,972,465
Venta al por Mayor y Menor	189,802,328	14	250,829	16	16,904,466	29	132,154	8,959,654
Hoteles y Restaurantes	44,990,214	3	2,461		999,550	2	27,124	595,278
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	83,903,375	6	183,270	12	2,788,474	5	39,494	1,662,408
Intermediación Financiera	143,084,057	9	253,655	16	977,299	2	20,696	680,182
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	175,546,671	14	517,018	34	6,465,599	11	509,834	3,598,965
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obl.	164,079,679	11	253,935	17	2,394,223	4	56,844	1,454,161
Educación	146,398,115	10			389,542	1	122,800	229,549
Servicios Sociales, Comunales y Personales	186,971,633	13	69,354	5	1,449,609	2	552,734	850,007
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.	452,593							755
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales	11,729,318	1					35,469	17,794
Actividades Atípicas	45,620,083	3	6,453		557,643	1	289,806	376,517
Previsión genérica para incobrabilidad								66,520,949
<b>TOTALES</b>	<b>1,387,592,455</b>	<b>100</b>	<b>1,536,975</b>	<b>100</b>	<b>58,203,093</b>	<b>100</b>	<b>1,921,018</b>	<b>97,752,439</b>

## 2.2 . Destino del crédito

Al 31 de diciembre de 2025:

Destino del crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	56,626							
Caza, Silvicultura y Pesca	201,215							2,375
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural								
Minerales Metálicos y no Metálicos								
Industria Manufacturera	2,514,214				318,731	1		162,546
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	33,075							
Construcción	354,707,496	28	1,238,600	19	23,327,202	40	31,674	12,492,557
Venta al por Mayor y Menor	37,161,080	3	1,275,618	20	3,519,110	6	88,705	2,367,562
Hoteles y Restaurantes	4,044,976				189,388			109,469
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	6,943,691	1	213,993	3	972,438	2	1,744,891	695,415
Intermediación Financiera	1,680,284				4,430			27,190
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	848,251,403	67	3,593,984	55	29,299,434	51	63,439	16,282,873
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obli.	132						9,618	
Educación	1,067,317		89,147	1				44,871
Servicios Sociales, Comunales y Personales	4,049,804	1	121,092	2				26,449
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.								
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales								
Actividades Atípicas								
Previsión genérica para incobrabilidad								66,520,949
<b>TOTALES</b>	<b>1,260,711,313</b>	<b>100</b>	<b>6,532,434</b>	<b>100</b>	<b>57,630,732</b>	<b>100</b>	<b>1,938,327</b>	<b>98,732,256</b>

Al 31 de diciembre de 2024:

Destino del crédito	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
Agricultura y Ganadería	90,585							
Caza, Silvicultura y Pesca	209,303							
Extracción de Petróleo Crudo y gas Natural								
Minerales Metálicos y no Metálicos								
Industria Manufacturera	3,045,414				318,730	1		159,746
Producción y Distribución de Energía Gas y Agua	59,246							-
Construcción	398,006,141	30	678,386	44	25,285,972	43	32,186	12,772,186
Venta al por Mayor y Menor	48,259,066	4	10,923	1	3,774,318	7	76,986	2,697,774
Hoteles y Restaurantes	5,011,157				189,388			100,030
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	8,998,127	1	180,081	12	564,469	1	1,741,297	504,239
Intermediación Financiera	1,959,981				4,430			29,318
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y Alquiler	915,026,522	64	667,585	43	28,065,786	48	60,867	14,926,079
Administración Pública, Defensa y Seg. Social Obli.	68							
Educación	1,087,505						9,682	7,777
Servicios Sociales, Comunales y Personales	5,839,340	1						34,341
Serv.Hogares Privados que Contratan Serv. Dome.								
Servicio de Organizaciones y Org. Extraterritoriales								
Actividades Atípicas								
Previsión genérica para incobrabilidad								66,520,949
<b>TOTALES</b>	<b>1,387,592,455</b>	<b>100</b>	<b>1,536,975</b>	<b>100</b>	<b>58,203,093</b>	<b>100</b>	<b>1,921,018</b>	<b>97,752,439</b>

### 3. La clasificación de cartera por tipo de garantía, estado del crédito y las respectivas provisiones:

Al 31 de diciembre de 2025:

Tipo de garantía	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Autoliquidables	188,728		5,190		63,442		566,005	17,396
2.-Garantía Hipotecaria	1,259,444,763	100	6,426,488	98	57,028,431	99	725,849	31,547,773
3.-Garantía a Sola Firma	1,077,822		100,756	2	538,859	1	646,473	646,138
4.-Garantía Prendaria								
5.-Fondo de Garantía								
6.-Previsión genérica p/ incobrabilidad								66,520,949
<b>Total</b>	<b>1,260,711,313</b>	<b>100</b>	<b>6,532,434</b>	<b>100</b>	<b>57,630,732</b>	<b>100</b>	<b>1,938,327</b>	<b>98,732,256</b>

Al 31 de diciembre de 2024:

Tipo de garantía	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
1.-Autoliquidables	207,353		7,359		72,574		563,269	17,397
2.-Garantía Hipotecaria	1,386,581,149	100	1,352,740	88	57,618,758	99	702,927	30,624,752
3.-Garantía a Sola Firma	803,953		176,876	12	511,761	1	654,822	589,342
4.-Garantía Prendaria								
5.-Fondo de Garantía								
6.-Previsión genérica p/incobrabilidad								66,520,948
<b>Total</b>	<b>1,387,592,455</b>	<b>100</b>	<b>1,536,975</b>	<b>100</b>	<b>58,203,093</b>	<b>100</b>	<b>1,921,018</b>	<b>97,752,439</b>

### 4. La clasificación de cartera según la calificación de créditos, en montos y porcentajes:

Al 31 de diciembre de 2025:

Calificación	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
A	1,239,847,259	98	21,258	1			1,792,733	2,023,225
B	16,115,900	2	3,488,137	53			74,696	487,267
C	1,319,558		1,734,724	27	3,243,774	6	19,035	635,995
D	789,830		79,029	1	1,570,643	2		613,845
E	1,126,232		1,001,122	15	487,990	1	19,846	1,042,332
F	1,512,535		208,164	3	52,328,325	91	32,017	27,408,643
Previsión genérica p/incobrabilidad								66,520,949
<b>Total</b>	<b>1,260,711,314</b>	<b>100</b>	<b>6,532,434</b>	<b>100</b>	<b>57,630,732</b>	<b>100</b>	<b>1,938,327</b>	<b>98,732,256</b>

Al 31 de diciembre de 2024:

Calificación	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
A	1,373,912,119	99	21,922	1			1,708,771	2,330,946
B	11,435,236	1	1,210,359	79	546,633	1	166,156	337,475
C	1,698,274		113,134	7	1,027,637	2	16,865	287,527
D					2,211,197	4		552,799
E					1,061,150	2		424,460
F	546,826		191,560	13	53,356,476	91	29,226	27,298,283
Previsión genérica p/ incobrabilidad								66,520,949
<b>Total</b>	<b>1,387,592,455</b>	<b>100</b>	<b>1,536,975</b>	<b>100</b>	<b>58,203,093</b>	<b>100</b>	<b>1,921,018</b>	<b>97,752,439</b>

## 5. La concentración crediticia por número de clientes, en montos y porcentajes

Al 31 de diciembre de 2025:

Rangos	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
De 1 a 10 Mayores prestatarios	21,111,752	1			19,323,421	34		9,005,444
De 11 a 50 Mayores prestatarios	50,192,304	4	1,286,409	20	2,667,127	5		1,470,661
De 51 a 100 mayores prestatarios	45,307,632	3			2,053,857	3		1,093,820
Otros	1,144,099,625	92	5,246,025	80	33,586,327	58	1,938,327	20,641,382
Previsión genérica p/ incobrabilidad								66,520,949
<b>Total</b>	<b>1,260,711,313</b>	<b>100</b>	<b>6,532,434</b>	<b>100</b>	<b>57,630,732</b>	<b>100</b>	<b>1,938,327</b>	<b>98,732,256</b>

Al 31 de diciembre de 2024:

Rangos	Vigentes		Vencidas		Ejecución		Contingentes	Prev. Para Incobrables
	Monto	%	Monto	%	Monto	%		
De 1 a 10 Mayores prestatarios	31,649,813	2			20,249,462	35		10,176,546
De 11 a 50 Mayores prestatarios	59,383,451	4			1,569,677	3		850,424
De 51 a 100 mayores prestatarios	46,546,432	4			4,995,649	8		2,347,030
Otros	1,250,012,759	90	1,536,975	100	31,388,305	54	1,921,018	17,857,490
Previsión genérica p/ incobrabilidad								66,520,949
<b>Total</b>	<b>1,387,592,455</b>	<b>100</b>	<b>1,536,975</b>	<b>100</b>	<b>58,203,093</b>	<b>100</b>	<b>1,921,018</b>	<b>97,752,439</b>

## 6. La evolución de la cartera en las tres últimas gestiones es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs	2023 Bs
Cartera vigente	915,086,581	974,987,546	1,013,093,215
Cartera vencida	990,409	691,825	2,699,719
Cartera en ejecución	15,210,611	18,555,760	18,519,359
Cartera reprogramada o reestructurada vigente	345,624,732	412,604,909	483,043,229
Cartera reprogramada o reestructurada vencida	5,542,025	845,150	8,392,313
Cartera reprogramada o reestructurada en ejecución	42,420,121	39,647,333	10,510,545
Cartera contingente	1,938,327	1,921,018	1,799,266
Previsión específica para incobrabilidad	29,012,139	28,431,960	16,489,018
Previsión genérica para incobrabilidad	66,520,949	66,520,949	66,520,949
Previsión específica para incobrabilidad	3,135,069	2,749,515	180,509
Previsión para activos contingentes	64,099	50,016	45,833
Previsión cíclica	13,858,937	13,858,937	13,858,937
Cargos por previsión específica para incobrabilidad	7,534,940	17,949,609	6,877,022
Cargos p/prev.genérica para incob.cartera p/otros riesgos	0	0	0
Cargos por previsión genérica cíclica	0	0	0
Cargos por previsión para activos contingentes	0	0	0
Productos por cartera (Ingresos financieros)	101,443,128	108,834,805	110,965,734
Productos en suspenso	27,875,050	24,990,104	15,884,111
Líneas de crédito otorgadas	-	-	-
Líneas de crédito otorgadas y no utilizadas	12,698,895	14,381,707	14,419,684
Créditos castigados por insolvencia	19,113,291	15,649,170	15,685,266
Número de prestatarios	5,008	5,298	5,483

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el monto de la cartera se expone neto de la utilidad no cobrada originada en la venta a crédito de bienes de propiedad de la Entidad por Bs23.811 y Bs37.938, respectivamente; por lo tanto, al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el total de la cartera de la Entidad alcanza a Bs1.324.874.480 y Bs1.447.332.524, respectivamente, sin considerar los productos devengados por cobrar ni la previsión para incobrables.

7.- Reprogramaciones: Al 31 de diciembre de 2025 se reprogramaron 39 créditos por Bs393.586.878 según Normativa emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.

Reprogramaciones: Al 31 de diciembre de 2024 se reprogramaron 18 créditos de fechas 01/01/2024 al 31/12/2024, por Bs23.486.582.67 según Normativa emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.

Los créditos reprogramados mantuvieron las tasas pactadas en los respectivos contratos de cada operación crediticia, conforme a normativa regulatoria.

8.- Los límites legales establecidos para préstamos, se encuentran enmarcados por la Ley de Servicios Financieros N° 393 el artículo 456, donde señala no podrá conceder a un prestatario o grupo prestatario directa o indirectamente créditos que excedan el 20% del capital regulatorio consolidado del grupo financiero. El crédito de mayor monto autorizado al 31 de diciembre de 2025 fue en moneda nacional de Bs960.784. El crédito de mayor monto autorizado al 31 de diciembre de 2024 fue en moneda nacional de Bs1.470.000.

Las operaciones de créditos de consumo no debidamente garantizados cumplen con los límites de acuerdo a la normativa.

9.- La evolución de las provisiones en las tres últimas gestiones son las siguientes:

	2025 Bs	2024 Bs	2023 Bs
Previsión inicial	162,475,412	147,959,282	142,842,483
Castigos	-	-	-
Disminución de la previsión	(6,555,124)	(3,433,479)	(1,760,223)
Previsiones constituidas (netas)	<u>7,534,940</u>	<u>17,949,609</u>	<u>6,877,022</u>
Previsión final	<u>163,455,228</u>	<u>162,475,412</u>	<u>147,959,282</u>

### c) INVERSIONES TEMPORARIAS Y PERMANENTES

#### Inversiones Temporarias

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Depósitos en cajas de ahorro	592,914,583	494,349,071
Participación en fondos de inversión	12,282,591	13,906,478
Cuotas de participación Fondo RAL	39,471,880	42,025,474
Títulos Valores de entidades financieras del país	0	0
Depósitos en Caja de Ahorro con Restricciones	1,670,829	0
Productos devengados por cobrar inversiones	0	0
	<u>646,339,883</u>	<u>550,281,023</u>

El promedio de tasas de interés percibidas al 31 de diciembre de 2025, en caja de ahorros moneda nacional es de 6.90% anual; la tasa de interés promedio en los Fondos de Inversión en moneda extranjera es de 0.96%.

El promedio de tasas de interés percibidas al 31 de diciembre de 2024, en caja de ahorros moneda nacional es de 3,77% anual, mientras que en moneda extranjera el 0,30% anual; las tasas de interés promedio en los Fondos de Inversión en moneda extranjera son de 0,24% y moneda nacional de 0.77% anual.

## Inversiones Permanentes

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Depósitos a plazo fijo	-	1,322
Participación en entidades financieras afines	246,960	246,960
Inversiones en otras entidades no financieras	198,499	198,499
Inversiones de disponibilidad restringida	139,627,018	139,627,018
(Previsión para inversiones permanentes)	(275,086)	(275,086)
Productos devengados por cobrar inversiones en entidades financieras del país		5
	<u>139,797,391</u>	<u>139,798,718</u>

## d) OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Pago anticipado del impuesto a las transacciones	-	-
Anticipos por compras de bienes y servicios (a)	28,300	18,143
Anticipos al personal	71,082	800
Seguros pagados por anticipados (b)	429,516	314,858
Otros pagos anticipados	-	-
Comisiones por cobrar	105,618	133,969
Primas de Seguro Por cobrar	185,774	280,047
Gastos por recuperar	14,441	20,859
Crédito Fiscal IVA	2,126	2,972
Importes entregados en garantía (c)	82,232	146,957
cuentas por cobrar - Comisiones por pago de bonos sociales	-	-
Otras partidas pendientes de cobro (e)	336,411	343,091
(Previsión para otras cuentas por cobrar)	(399,438)	(327,331)
	<u>856,062</u>	<u>934,365</u>

Al 31 de diciembre de 2025, (a) la cuenta anticipos por compras de bienes y servicios incluye principalmente anticipos a Ivana Elvira Camacho Callejas por Bs21.000; a Binaria Bolivia Consultores S.R.L. por Bs6.500, (b) pago de Pólizas de seguro a La Boliviana Ciacruz de Seguros S.A. por Bs429.516, (c) en importes entregados en garantía de alquiler por Bs13.920, Fondo de Garantía MasterCard Bs32.620, Fondo de Garantía ELAPS (Sucre) Bs4.800 y Caja de seguridad Banco Bisa por Bs708, mientras que en (e) Otras partidas pendientes de cobro incluye a Giros pagados Western Union por Bs8.672, More Bs708 y cuentas por cobrar a Ruben Dario Herrera Zambrana por Bs184.524, Michael Lopez por Bs137.717. En otras comisiones por cobrar incluye las comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs17.449, Telecel por Bs11.736, Banco Unión por Bs45.507, Entel S.A. Bs3.228, COMTECO Bs2.430, ELFEC Bs1.147.

Al 31 de diciembre de 2024, (a) la cuenta anticipos por compras de bienes y servicios incluye principalmente anticipos a YANAPTI S.R.L. por Bs11.000 a Binaria Bolivia Consultores S.R.L. por Bs6.500, (b) pago de Pólizas de seguro a La Boliviana Ciacruz de Seguros S.A. por Bs314.858, (c) en importes entregados en garantía de alquiler por Bs18.208, y Caja de seguridad Banco Bisa por Bs708, MasterCard (A.T.C.) por Bs69.358 mientras que en (e) Otras partidas pendientes de cobro incluye a Giros pagados Western Union por Bs8.012 y cuentas por cobrar a Ruben Dario Herrera Zambrana por Bs184.524, Michael Lopez por Bs129.237. En otras comisiones por cobrar incluye las comisiones por cobrar tarjetas de crédito por Bs12.449, Telecel por Bs25.253, Banco Unión por Bs27.324.

### e) BIENES REALIZABLES

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Bienes inmuebles adquiridos o construidos para la venta	2,973,633	3,259,006
Bienes recibidos en recuperación de crédito dentro el plazo de tenencia		
Bienes recibidos en recuperación de crédito excedidos en el plazo tenencia	10,367,231	8,483,082
Previsión por desvalorización bienes inmuebles adquiridos o construidos	(2,973,628)	(3,258,997)
Previsión por desvalorización bienes recuperados en plazo de tenencia	(8,055,622)	(7,014,535)
Previsión por desvalorización bienes incorporados 01/01/2003	(768,751)	(768,751)
	<u>1,542,863</u>	<u>699,805</u>

### f) BIENES DE USO Y DEPRECIACIONES ACUMULADAS

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025		2024	
	Valores Originales Bs	Depreciación Acumulada Bs	Valores Netos Bs	Valores Netos Bs
Terrenos	9,230,717	-	9,230,717	9,230,717
Edificios	27,458,996	14,815,899	12,643,097	13,261,983
Muebles y enseres	10,246,267	9,918,468	327,799	451,988
Equipo e instalaciones	5,208,669	5,047,116	161,553	205,544
Equipos de computación	15,084,079	14,307,556	776,523	570,155
Obras de arte	667,524	-	667,524	667,524
	<u>67,896,252</u>	<u>44,089,039</u>	<u>23,807,213</u>	<u>24,387,911</u>

Las depreciaciones de bienes de uso cargadas a los resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, alcanzaron a Bs1.070.538 y Bs1.150.815, respectivamente.

### g) OTROS ACTIVOS

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Papelería, Útiles y Materiales Serv	36,779	45,929
Otros Bienes	12,625	12,625
Fallas de caja	0	0
Fondos Fijos no repuestos	36,800	36,800
Programas y aplicaciones informáticas	548,153	427,993
	<u>634,357</u>	<u>523,347</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la cuenta Bienes diversos corresponde principalmente a la papelería, útiles y materiales de servicios por Bs36.779 y al 31 de diciembre de 2024, por Bs45.929.

En las Partidas pendientes de imputación al 31 de diciembre de 2025, corresponden a los fondos fijos no repuestos por Bs36.800 y al 31 de diciembre de 2024, corresponden a los fondos fijos por Bs36.800.

Las amortizaciones de cargos diferidos y activos intangibles cargadas a resultados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, alcanzaron a Bs536.142 y Bs523.347 respectivamente.

## h) FIDEICOMISOS CONSTITUIDOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda no cuenta con fideicomisos constituidos.

## i) OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs	2023 Bs
<b>Obligaciones con el público a la vista</b>			
En moneda nacional		11	11
En moneda extranjera		4	107,972
<b>Obligaciones con el público en caja de ahorros</b>			
En moneda nacional			
En moneda extranjera	879,822,102	924,778,625	982,182,748
<b>Captaciones del público a plazo</b>	211,971,374	227,275,661	265,319,819
En moneda extranjera			
En moneda nacional	40,793,602	41,645,046	45,025,386
Obligaciones con el público restringidas	59,428,685	67,700,969	75,662,498
Cargos devengados por pagar	15,853,443	17,056,529	15,530,633
	<u>973,231</u>	<u>932,531</u>	<u>1,040,857</u>
	<u>1,208,842,437</u>	<u>1,279,389,376</u>	<u>1,384,869,924</u>

## j) OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FISCALES

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Obligaciones fiscales a la vista	146,895	1,051,607
	<u>146,895</u>	<u>1,051,607</u>

## k) OBLIGACIONES CON BANCOS Y ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Tasa de interés %	2025 Bs	2024 Bs
Obligaciones con el BCB a corto plazo	0,00	112,000,000	112,000,000
Depósitos en caja de ahorro entidades financiamiento	0,01	3,354	3,746
		<u>112,003,354</u>	<u>112,003,746</u>

Las obligaciones con el BCB al 31 de diciembre de 2025 corresponden a dos líneas de crédito a tasa de interés “0” de acuerdo al siguiente detalle: Bs46.000.000 con vencimiento al 31 de marzo 2026 y Bs66.000.000 con vencimiento al 30 de diciembre de 2026.

Las obligaciones con el BCB al 31 de diciembre de 2024 corresponden a dos líneas de crédito a tasa de interés “0” de acuerdo al siguiente detalle: Bs46.000.000 con vencimiento al 31 de marzo 2026 y Bs66.000.000 con vencimiento al 30 de diciembre de 2026.

## I) OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Cobros anticipados a clientes de tarjetas de crédito	926	41,340
Acreedores fiscales por retención a terceros	415,221	425,922
Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad (c)	380,356	366,241
Acreedores por cargas sociales retenidas a terceros	271,058	260,753
Acreedores por cargas sociales a cargo de la entidad	332,220	324,140
Dividendos por pagar	39,297,893	39,979,780
Acreedores por compra de bienes y servicios	945	1,950
Acreedores por retenciones a funcionarios	2,800	2,700
Acreedores varios (a)	4,676,590	4,938,840
Provisión para indemnizaciones	8,095,580	8,207,558
Provisión para impuesto a la propiedad de bienes inmuebles y vehículos	791,497	520,584
Provisión para otros impuestos	27,791	43,309
Otras provisiones (b)	17,970,264	15,042,117
Fallas de caja	49,275	51,813
Operaciones por liquidar	25,390	10,508
	72,337,806	70,217,555

Al 31 de diciembre de 2025, la cuenta (a) Acreedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, como ser: Comisiones por cobranza de Servicios (Agua, Teléfonos, Impuestos, Primas de Seguros, cobro para trámites en DD.RR; Cheques no cobrados mayores a 30 Días y Otros) Bs3.515.990, provisión para pago de gastos de oficina central correspondiente la gestión 2025 por Bs867.965, (b) Otras Provisiones incluye principalmente a la provisión efectuada para la realización de Obras de Bien Social por Bs8.204.231 y a la provisión al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs9.766.032. (c) Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad incluye principalmente a la provisión del Impuesto a las transacciones por Bs380.356.

Al 31 de diciembre de 2024, la cuenta (a) Acreedores Varios incluye a las siguientes partidas importantes, cobro para tramites en DDDR. por Bs20.611, provisión para pago de auditoría externa por Bs80.500, ingreso de cheques en M.E. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs248.028, ingreso de cheques en M.N. no cobrados excedidos mayor a 30 días por Bs222.871, provisión para pago de gastos de oficina central correspondiente la gestión 2024 por Bs922.043, (b) Otras Provisiones incluye principalmente a la provisión efectuada para la realización de Obras de Bien Social por Bs8.204.231 y a la provisión al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs6.837.886. (c) Acreedores fiscales por impuestos a cargo de la entidad incluye principalmente a la provisión del Impuesto a las transacciones por Bs327.327

### m) PREVISIONES

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las siguientes:

	2025 Bs	2024 Bs
Previsión específica para activos contingentes	64,099	50,015
Previsiones genéricas voluntarias	50,864,035	50,864,035
Previsión genérica cíclica	13,858,937	13,858,937
	<u>64,787,071</u>	<u>64,772,987</u>

### n) VALORES EN CIRCULACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no registra valores en circulación.

### o) OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Entidad no registra obligaciones subordinadas.

### p) OBLIGACIONES CON EMPRESAS CON PARTICIPACIÓN ESTATAL

Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no tiene obligación con participación Estatal.

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad no tiene obligación con participación Estatal.

### q) INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
<b>Ingresos financieros</b>		
Productos por inversiones temporarias	30,677,848	24,631,557
Productos por cartera	101,463,128	108,834,804
Productos por inversiones permanentes	1	5
	<u>132,140,977</u>	<u>133,466,366</u>
<b>Gastos financieros</b>		
Cargos por obligaciones con el público	26,853,629	29,172,716
Cargos por otras cuentas por pagar y comisiones financieras	241,215	207,874
	<u>27,094,844</u>	<u>29,380,590</u>

La tasa de interés promedio ponderada de las colocaciones de cartera al 31 de diciembre de 2025, es de 7,66% anual y de 7,50% al 31 de diciembre de 2024, la misma consolida la aplicación del tarifario vigente de la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las tasas de interés promedio ponderada en el rubro de captaciones del público alcanzan a 2,76% y 2,76% anual, respectivamente.

## r) RECUPERACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Recuperación de capital	0	0
Recuperación de intereses	17,723	0
Recuperaciones de otros conceptos	104,892	161,392
Disminución de previsión específica para incobrabilidad de cartera	7,212,533	17,665,073
Disminución de previsión para otras cuentas por cobrar	104,706	496,680
Disminución de previsión genérica cíclica	-	-
	<u>7,439,854</u>	<u>18,323,145</u>

## s) CARGOS POR INCOBRABILIDAD Y DESVALORIZACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS

La composición al 31 de diciembre 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Cargos por previsión específica para incobrabilidad de cartera	7,534,940	17,949,610
Cargos por previsión para otras cuentas por cobrar	93,688	67,832
Pérdidas por inversiones temporarias	23,847	-
Castigo de productos de cartera	6,194,601	8,277,737
Castigo de productos por otras cuentas por cobrar	-	-
	<u>13,847,076</u>	<u>26,295,179</u>

## t) OTROS INGRESOS OPERATIVOS Y OTROS GASTOS OPERATIVOS

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
<b>OTROS INGRESOS OPERATIVOS</b>		
Comisiones por servicios (i)	2,408,573	2,525,796
Ganancias por operaciones de cambio y arbitraje	267,438	311,910
Ingresos por bienes realizables	955	593,427
Venta de bienes recibidos en recuperación de créditos	2,361,907	3,258,979
Venta de bienes fuera de uso	-	-
Disminución previsión por desvalorización	205,102	1,582,683
Ingresos por inversiones permanentes no financieras	213,804	190,537
Ingresos operativos diversos (iv)	31,928	896,987
	<u>5,489,707</u>	<u>9,360,319</u>
<b>OTROS GASTOS OPERATIVOS</b>		
Comisiones diversas (ii)	1,879,671	1,791,119
Costo de venta de bienes adquiridos o construidos para la venta	-	189,055
Costo de venta de bienes recibidos en recuperación de créditos	727,090	1,688,067
Constitución de previsión por desvalorización	1,243,717	715,502
Pérdidas por inversiones en otras entidades no financieras	-	-
Pérdidas por operaciones de cambio y arbitraje	230,510	527,287
Otros gastos operativos diversos (iii)	39,526	16,868
	<u>4,120,514</u>	<u>4,927,898</u>

Las comisiones por servicios se deben a la cobranza el cobro de facturas de energía eléctrica, agua, gas, servicios telefónicos, servicios de cable, servicios de internet, de matriculación U.M.S.A., servicios del SEGIP, infracciones e inspecciones de tránsito (Policía Boliviana Nacional), impuestos, pago de jubilación de Gestora Publica, Renta Dignidad, remesas a través de Western Union, Money Gram.

- (i) Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, corresponden a las comisiones por recaudaciones tributarias fueron de Bs681.788 y Bs692.236, comisiones tarjetas de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, fueron de Bs46.822 y Bs56.377, comisiones tarjetas de débito al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, fueron de Bs127.546 y Bs142.133, las comisiones varias al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, fueron de Bs1.547.754 y Bs1.635.050.
- (ii) (ii) Las comisiones diversas al 31 de diciembre de 2025, se deben principalmente al pago de comisiones y procesamiento de datos a ATC por Bs1.740.470 y Comisiones por avalúos de inmuebles por Bs139.200. Las comisiones diversas al 31 de diciembre de 2024, se deben principalmente al pago de comisiones y procesamiento de datos a ATC por Bs1.195.129 y Comisiones por avalúos de inmuebles por Bs196.604.
- (iii) En otros gastos operativos diversos al 31 de diciembre de 2025, se debe principalmente por la provisión de chequeras de bancos por Bs39.526. En otros gastos operativos diversos al 31 de diciembre de 2024, se debe principalmente por la provisión de chequeras de bancos por Bs10.622.

#### u) INGRESOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS Y DE GESTIONES ANTERIORES

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Ingreso de gestiones anteriores	4,944	0
Gastos de gestiones anteriores	(4,944)	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Por la corrección de registro de un inmueble Adjudicado encontrado en la inspección para corregir entra en el gasto y el ingreso para su correcta exposición.

#### v) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Gastos de personal	40,874,805	39,965,348
Servicios contratados	6,947,680	6,878,847
Seguros	511,373	445,026
Comunicaciones y traslados	1,051,011	1,149,868
Impuestos	5,225,139	5,735,017
Mantenimiento y reparaciones	892,453	850,051
Depreciación y Desvalorización de Bienes de Uso	1,070,538	1,150,815
Amortización de cargos diferidos y activos intangibles	536,142	434,090
Otros gastos de administración (*)	<u>19,284,884</u>	<u>20,912,830</u>
	<u>76,394,025</u>	<u>77,521,892</u>

- (\*) **Gestión 2025**, corresponde principalmente a los aportes efectuados al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs11.884.963, aporte a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI por Bs2.232.297, Multas a la ASFI por Bs13.885, gastos por propaganda y publicidad por Bs593.636, gastos de alquileres por Bs2.147.439, gastos de energía eléctrica, agua y calefacción por Bs744.038 y gastos notariales por Bs178.601, gastos de papelería, útiles y materiales de servicio por Bs489.236, gastos de comunicación y publicaciones en prensa por Bs66.922, y aportes a otras entidades por Bs369.208.

(\*) **Gestión 2024**, corresponde principalmente a los aportes efectuados al Fondo de Reestructuración Financiera por Bs12.450.869, aporte a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI por Bs2.318.706, Multas a la ASFI por Bs123.408, gastos por propaganda y publicidad por Bs823.714, gastos de alquileres por Bs2.294.142, gastos de energía eléctrica, agua y calefacción por Bs741.770 y gastos notariales por Bs477.828, gastos de papelería, útiles y materiales de servicio por Bs525.288, gastos de comunicación y publicaciones en prensa por Bs97.305, y aportes a otras entidades por Bs369.374.

#### w) CUENTAS CONTINGENTES

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Deudores por tarjetas de crédito	<u>1,938,327</u>	<u>1,921,018</u>

#### x) CUENTAS DE ORDEN

La composición al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Garantías hipotecarias	3,579,662,916	3,298,155,665
Otras garantías prendarias	-	-
Depósitos en la entidad financiera	1,365,657	1,402,016
Líneas de crédito otorgadas y no utilizadas	12,698,895	14,381,707
Seguros contratados	2,759,523,960	2,966,347,145
Documentos entregados asesores legales	-	-
Valores propios en custodia	253,749	253,749
Otros bienes de la entidad	357	357
Cuentas incobrables castigadas y condonadas	19,113,291	19,091,899
Productos en suspenso	27,875,050	24,990,104
Otras cuentas de registro	<u>12,909,253</u>	<u>12,909,253</u>
	<u>6,413,403,128</u>	<u>6,337,531,895</u>

#### y) PATRIMONIOS AUTÓNOMOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda no administra Patrimonios autónomos.

#### z) IMPUESTO SOBRE LAS UTILIDADES DE LA EMPRESAS

Al 31 de diciembre de 2025, no se contabilizó la provisión del IUE, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda determinó una pérdida tributaria, por Bs29.073.565.

Al 31 de diciembre de 2024, no se contabilizó la provisión del IUE, "La Primera" Entidad Financiera de Vivienda determinó una pérdida tributaria, por Bs21.334.059.

## NOTA 9 – PATRIMONIO NETO

La composición del Patrimonio al 31 de diciembre 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025 Bs	2024 Bs
Certificados de Capital	411,490,800	411,490,800
Reserva Legal	28,215,469	25,913,042
Otras Reservas Obligatorias	143,960,888	143,960,888
Reservas Voluntarias	172,697,255	155,860,757
Resultados Acumulados	23,614,079	23,024,271
	<u>779,978,491</u>	<u>760,249,758</u>

### a) Certificados de capital

El patrimonio neto con datos al 31 de julio 2013, se distribuyó el 75% en Certificados de Capital de acuerdo a la Ley N° 393 de Servicios Financieros.

El 1 de abril de 2017, se incrementó en Bs38.769.200 debido a la fusión por absorción de “La Plata” Entidad Financiera de Vivienda, y adicionalmente se adecuó la participación en certificados de capital de los socios por un monto de Bs2.629.300 en conformidad con lo establecido en la Ley N° 393.

### b) Reserva legal

De acuerdo a la Ley de Servicios Financieros artículo N° 421, la Entidad debe destinar una suma no inferior al 10 % de las utilidades líquidas y realizadas de cada ejercicio al fondo de reserva legal.

De acuerdo a lo establecido en Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 26 de marzo de 2025, se ha constituido la reserva legal equivalente al 10% de las utilidades obtenidas en la gestión 2024, por un monto Bs2.302.427 y alcanzando un saldo al cierre de Bs28.215.469.

De acuerdo a lo establecido en Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 27 de marzo de 2024, se ha constituido la reserva legal equivalente al 10% de las utilidades obtenidas en la gestión 2023, por un monto Bs2.515.540 y alcanzando un saldo al cierre de Bs25.913.042.

### c) Reservas estatutarias no distribuibles

A 31 de diciembre de 2025, esta cuenta tiene un saldo de Bs724.917.

### d) Otras reservas no distribuibles

Al 31 de diciembre de 2025, esta cuenta tiene un saldo de Bs143.235.971

Al 31 de diciembre de 2024, esta cuenta tiene un saldo de Bs143.235.971

### e) Reservas voluntarias

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 26 de marzo de 2025, la Entidad ha constituido una reserva voluntaria por Bs11.656.037, de acuerdo a la circular de ASFI/DNP/CC-17844/2024.

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 27 de

marzo de 2024, la Entidad ha constituido una reserva voluntaria por Bs8.489.946, de acuerdo a la circular de ASFI/DNP/CC-19265/2023.

#### f) Resultados Acumulados

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 26 de marzo de 2025, la Entidad aprobó distribuir utilidades que fueron contabilizadas en la cuenta "Dividendos por pagar" por Bs3.885.346.

De acuerdo con lo establecido en la Asamblea Ordinaria de Asociados celebrada el 27 de marzo de 2024, la Entidad aprobó distribuir utilidades que fueron contabilizadas en la cuenta "Dividendos por pagar" por Bs8.489.946.

#### NOTA 10 – PONDERACIÓN DE ACTIVOS Y SUFICIENCIA PATRIMONIAL

La ponderación de activos es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2025:

Código	Nombre	"Saldo Activo en Bs"	Coefficiente de Riesgo	"Activo Computable Bs"
Categoría I	Activos con cero riesgo	295,930,669		
Categoría II	Activos con riesgo de 10%	-	0.10	
Categoría III	Activos con riesgo de 20%	1,205,717,104	0.20	241,143,421
Categoría IV	Activos con riesgo de 50%	622,445,570	0.50	311,222,785
Categoría V	Activos con riesgo de 75%	11,725,183	0.75	8,793,887
Categoría VI	Activos con riesgo del 100%	104,215,855	1.00	104,215,855
Totales		2,240,034,381		665,375,948
10 % sobre activo computable				66,537,595
Patrimonio neto				806,981,487
Excedente/ (Déficit) Patrimonial				740,443,892
Coeficiente de suficiencia Patrimonial				121.28%

Al 31 de diciembre de 2024:

Código	Nombre	"Saldo Activo en Bs"	Coefficiente de Riesgo	"Activo Computable Bs"
Categoría I	Activos con cero riesgo	308,501,811		
Categoría II	Activos con riesgo de 10%	-	0.10	
Categoría III	Activos con riesgo de 20%	499,369,088	0.20	99,873,818
Categoría IV	Activos con riesgo de 50%	1,154,819,933	0.50	577,409,967
Categoría V	Activos con riesgo de 75%	14,762,926	0.75	11,072,195
Categoría VI	Activos con riesgo del 100%	312,152,289	1.00	312,152,289
Totales		2,289,606,047		1,000,508,269
10 % sobre activo computable				100,050,827
Patrimonio neto				787,842,562
Excedente/ (Déficit) Patrimonial				687,791,735
Coeficiente de suficiencia Patrimonial				78.74%

#### **NOTA 11 - CONTINGENCIAS**

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda declara no tener contingencias probables de ninguna naturaleza.

#### **NOTA 12 - HECHOS POSTERIORES**

No se han producido hechos o circunstancias posteriores que puedan afectar significativamente las operaciones o información de los estados financieros de “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda al 31 de diciembre de 2025.

#### **NOTA 13 - CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

“La Primera” Entidad Financiera de Vivienda no cuenta con subsidiarias o filiales sobre las que ejerza control alguno; por lo tanto, estos estados financieros no consolidan estados financieros de otras empresas.

#### **NOTA 14 - OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

Mediante resolución de la ASFI N°423/2015 de fecha 8 de junio de 2015, se autorizó la transformación de la Mutual de Ahorro y Préstamo “La Primera” en entidad financiera de vivienda bajo la denominación “La Primera” Entidad Financiera de Vivienda.

De acuerdo a disposiciones legales de la Ley N° 393 de Servicios Financieros y Resolución de la ASFI N° 428/2014 del 20 de junio de 2014, el 75% del Patrimonio Neto se individualizó en Certificados de Capital, que tiene un valor nominal de Bs100 (Cien 00/100 Bolivianos) cada uno y el 25% del Patrimonio Neto permanece bajo el concepto de reserva no distribuible.



Dr. Gabriel Antonio Péres Velazco  
Presidente del Directorio

Sr. Carlos de Grandchant Suarez  
Gerente General

Lic. Víctor Agudo A.  
Jefe Nacional de Contabilidad y Finanzas

The image is a cover page for a financial report. It features a background image of a desk with a laptop, a tablet, a calculator, and a person's hand writing on a document. The text is overlaid on this image. The main title is 'ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024'. Below it is a horizontal orange line. The company name 'LA PRIMERA' is written in large, bold, white letters, followed by 'ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA' in smaller white letters.

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

**LA PRIMERA**  
ENTIDAD FINANCIERA DE VIVIENDA