

COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024



Mora Group, CPA PSC

Certified Public Accountants and Business Consultants

www.jmoracpa.com

Tel. 787.612.5104 / Fax 787.775.1294

COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

TABLA DE CONTENIDO

	<u>PÁGINA</u>
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1-4
CERTIFICACIÓN SOBRE LOS CONTROLES INTERNOS	5
NARRATIVA SOBRE EL RESULTADO DE LAS OPERACIONES.....	6-8
ESTADOS FINANCIEROS:	
ESTADOS DE CONDICIÓN FINANCIERA	9
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS	10
ESTADOS DE CAMBIOS EN LA PARTICIPACIÓN DE LOS SOCIOS	11
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	12-13
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	14-54
INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA:	
ESTADOS DE OPERACIONES	55-56





Mora Group, CPA PSC

Certified Public Accountants and Business Consultants

PO Box 367101
San Juan, PR 00936-7101
787.612.5104
787.775.1294
cpajesusmora@gmail.com

Member of



American Institute
of Certified Public
Accountants

Puerto Rico Society
of CPAs

Junta de Directores Cooperativa de Ahorro y Crédito Lomas Verdes Bayamón, Puerto Rico

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Lomas Verdes (la Cooperativa) que consisten en el estado de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los correspondientes estados de ingresos y gastos, estados de cambios en la participación de los socios y estados de flujos de efectivo para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Opinión sin salvedades sobre la base regulatoria de contabilidad

Nuestra opinión sobre los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de la Cooperativa al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y el resultado de sus operaciones, cambios en la participación de los socios y flujos de efectivo para los años terminados en dichas fechas, de conformidad con la base regulatoria descrita en la Nota 1 de los estados financieros.

Opinión cualificada sobre los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en los Estados Unidos de América

En nuestra opinión, excepto por los efectos en los estados financieros de lo descrito en los párrafos que dan la base para nuestra cualificación, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, reflejan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Cooperativa al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el resultado de sus operaciones, cambios en la participación de los socios y flujos de efectivo de para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP, por sus siglas en inglés).

Bases para las opiniones

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América (GAAS por sus siglas en inglés. Nuestra responsabilidad en virtud de esas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Estamos obligados a ser independientes de la Cooperativa y cumplir con nuestras otras responsabilidades éticas, de acuerdo con aquellos requisitos éticos relacionados con nuestra auditoría. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una bases suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Base para la opinión cualificada sobre los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en los Estados Unidos de América

La gerencia de la Cooperativa decidió continuar con la presentación promulgada por la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) en conformidad con la Ley Núm. 255 del 28 de octubre de 2002, conocida como “*Ley de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito de 2002*”, enmendada por la Ley Núm. 220 del 15 de diciembre de 2015 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (base regulatoria), la cual se considera una base de contabilidad diferente a los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América.

El efecto en los estados financieros de las varianzas entre la base regulatoria y los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América son significativos. Si las partidas descritas en la Nota 1 se hubieran clasificado de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de Norte América, los pasivos aumentarían y la participación de los socios disminuiría por \$13,730,857 y \$13,436,656 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Además, la economía neta disminuiría por \$250,000 y \$200,000 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América requieren que las inversiones en valores sean reconocidas según la clasificación contable de éstas, según se explica en la Nota 1. Además, dichos principios de contabilidad requieren hacer un análisis de menoscabo de las inversiones en valores, y aquella porción que se determine como una pérdida no temporal, sea reconocida contra las operaciones corrientes de la Cooperativa. La Cooperativa eligió eliminar las pérdidas relacionadas a estas inversiones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Al 31 de diciembre de 2024 la Cooperativa no tenía balance sin amortizar de las Pérdidas bajo Amortización Especial. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024 la Cooperativa utilizó \$1,221,000 de la reserva temporal especial y \$847,226 de la reserva de contingencia para eliminar el menoscabo de las inversiones especiales.

Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Cooperativa es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América; esto incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un sistema de controles internos relevantes, a la preparación y presentación adecuada de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o algún otro error.

Al preparar los estados financieros, se requiere que la administración evalúe si existen condiciones o eventos, considerados en conjunto, que generen dudas sustanciales sobre la capacidad de la Cooperativa para continuar como negocio en marcha dentro de un (1) año después de la fecha que los estados financieros están disponibles para ser emitidos.



Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una certeza razonable de que los estados financieros como un todo se encuentran libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La certeza razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una certeza absoluta y, por lo tanto, no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con GAAS siempre detectará un error material cuando exista. El riesgo de no detectar un error material que resulte de un fraude es mayor que uno que resulte de un error, ya que el fraude puede incluir colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o la anulación del control interno. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en agregado, podría esperarse de manera razonable, el que pudiera influir en las decisiones económicas que un usuario de los estados pudiera tener sobre las bases de estos estados financieros.

Al realizar una auditoría de acuerdo con GAAS, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante los procesos de auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, y diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos. Dichos procedimientos incluyen el examinar, a base de pruebas, la evidencia sobre las cantidades y las divulgaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento de los controles internos relevantes a la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados para las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Cooperativa. En consecuencia, no se expresa tal opinión.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables significativos realizadas por la administración, así como la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si, a nuestro juicio, existen condiciones o eventos, considerados en su conjunto, que plantean dudas sustanciales sobre la capacidad de la Cooperativa para continuar como negocio en marcha durante un período de tiempo razonable.

Estamos obligados a comunicar a aquellos encargados de la gobernanza de la Cooperativa con respecto a, entre otros asuntos, la planificación del alcance y el tiempo de la auditoría, los hallazgos significativos encontrados y ciertos asuntos relacionados con el control interno que identificamos durante la auditoría.



Otro asunto

Nuestra auditoría se llevó a cabo con el propósito de formar una opinión sobre estos estados financieros. La Certificación sobre los Controles Internos y la Narrativa Sobre el Resultado de las Operaciones presentadas en las páginas 5 a la 8, se presenta para propósitos de análisis adicional como lo requiere el Reglamento Núm. 8665 de COSSEC conocido como “*Reglamento sobre las Normas de Contabilidad para las Cooperativas de Ahorro y Crédito*”. Esta información no es parte necesaria de los estados financieros básicos. Hemos aplicado ciertos procedimientos limitados a la información suplementaria requerida de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptados en los Estados Unidos de América, que consistía en indagaciones con la Gerencia acerca de los métodos de preparación de la información y la comparación de la información para mantener la coherencia con las respuestas de la Gerencia a mis indagaciones, los estados financieros básicos, y otro conocimiento que se obtuvo durante nuestra auditoría de los estados financieros básicos. No expresamos una opinión sobre dicha información o representaciones.

Información suplementaria

Nuestro examen de los estados financieros de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Lomas Verdes para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fue realizado con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Los estados de operaciones presentados en las páginas 55 y 56 se incluyen para propósitos de análisis adicional y no forman parte de los estados financieros básicos. Dicha información está sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestro examen de los estados financieros, y en nuestra opinión, está presentada razonablemente, en todos sus aspectos materiales en relación con los estados financieros tomados en conjunto, de acuerdo con la base regulatoria de contabilidad.



Mora Group, CPA, PSC



8 de abril de 2026
Guaynabo, Puerto Rico

Licencia Núm. PSC-334
Expira el 1 de diciembre de 2027

DPSC334-119
Cooperativa de Ahorro
y Crédito Lomas Verdes





Lomas Verdes
Cooperativa

www.lomasverdes.coop / Tel. 787.787.6292

Ave. Nogal 3B #20

Urb. Lomas Verdes, Bayamón, Puerto Rico

P.O. Box 1142, Bayamón, Puerto Rico 00960

CERTIFICACION DE CONTROLES INTERNOS DE LA GERENCIA

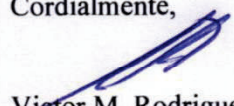
La Gerencia de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Lomas Verdes (en adelante “La Cooperativa”) es responsable de establecer y mantener un control interno adecuado sobre los reportes financieros. El control interno sobre la información financiera de la Cooperativa es un proceso diseñado para proveer seguridad respecto a la confiabilidad de los reportes financieros y la preparación de estados financieros para propósitos externos, acorde a los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América e incluye controles sobre la preparación de estados financieros en conformidad con los Reglamentos establecidos por la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC).

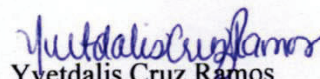
El control interno de la Cooperativa sobre los reportes financieros incluye las políticas y procedimientos que:

1. Pertenecen al mantenimiento de archivos, que en detalles precisos y justos reflejan las transacciones y planes de los activos de la institución.
2. Provee seguridad de que las transacciones son registradas para permitir la preparación de estados financieros acorde con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América y con las prácticas contables permitidas por COSSEC, y los ingresos y gastos de la Cooperativa son realizados solo en conformidad con las autorizaciones de la Gerencia y los directores de la Cooperativa.
3. Provee seguridad sobre la prevención o detección oportuna de la adquisición, uso o disposición de activos de la Cooperativa que podrían tener un efecto significativo en los estados financieros. Debido a sus limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera puede no prevenir errores. Además, las proyecciones de cualquier evaluación de efectividad para periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles puedan resultar inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda alterarse.

La Gerencia entiende que la Cooperativa mantuvo un control interno efectivo de la información financiera al 31 de diciembre de 2025 sobre la base de los criterios mencionados anteriormente.

Cordialmente,


Victor M. Rodriguez Diaz
Presidente Ejecutivo


Yvetdalis Cruz Ramos
Gerente de Contabilidad

COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NARRATIVA SOBRE EL RESULTADO DE LAS OPERACIONES
PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

La narrativa y análisis que se presenta a continuación ofrece una visión general de las operaciones de la Cooperativa para el año terminado el 31 de diciembre de 2025. El propósito de esta narrativa es proveer información que ayude a analizar los resultados de las operaciones y los cambios en la posición financiera de la Cooperativa. Esta sección debe ser leída en conjunto con los estados financieros básicos, para obtener un mejor entendimiento de los resultados operacionales de la Cooperativa.

ASPECTOS FINANCIEROS MÁS DESTACADOS AL CIERRE DEL AÑO 2025:

- Los activos de la Cooperativa totalizaron \$82,468,777 para el 2025, presentando un aumento de \$6,209,009 al compararlo con el año anterior.
- Los pasivos de la Cooperativa totalizaron \$62,656,089 para el 2025, presentando un incremento por la cantidad de \$5,664,575 en comparación con el año anterior.
- La participación de los socios de la Cooperativa totalizó \$19,812,688 para el 2025, presentando un incremento de \$544,434 en comparación con el año anterior.
- El total de ingresos (ingreso de interés y otros ingresos) totalizó \$4,738,046 para el 2025, presentando una disminución de \$1,716,180 en comparación con el año anterior.
- El total de gastos (gasto de interés, provisión para préstamos incobrables y generales y administrativos) totalizó \$4,251,843 para el 2025, presentando un aumento de \$227,270 en comparación con el año anterior.
- La Cooperativa logró una economía neta de \$486,203 para el 2025, presentando una disminución de \$1,943,450 en comparación con el año anterior.
- La Cooperativa mantiene fondos líquidos en exceso de lo requerido por ley por la cantidad de \$20,105,234 para el 2025, lo que representó un aumento de \$3,552,486 en comparación con el año anterior. El total de fondos requeridos por ley totalizó la cantidad de \$9,993,748 para el 2025, según se detalla en las notas de los estados financieros.
- La Cooperativa mantiene una razón de capital indivisible a total de activos sujetos a riesgo de 20.47%, para el 2025, lo que representó una merma de 1.33%, en comparación con el año anterior. Esta cantidad cumple con el 8% mínimo requerido por la Ley 255 según se detalla en las notas de los estados financieros.
- Al 31 de diciembre de 2025, la morosidad en los préstamos era de un 1.74%, esto representa una baja de .70% en comparación con el año anterior que fue de 2.44%. La Cooperativa mantiene una morosidad por debajo del promedio en la industria. Además, la Cooperativa mantiene una provisión adecuada para afrontar el riesgo de posibles pérdidas en el futuro por préstamos morosos.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NARRATIVA SOBRE EL RESULTADO DE LAS OPERACIONES
PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

ANÁLISIS FINANCIERO DE LA COOPERATIVA:

La tabla a continuación presenta un resumen del Estado de Situación de la Cooperativa para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

ESTADO DE SITUACIÓN		
	2025	2024
Total de activos	\$ 82,468,777	\$ 76,259,768
Total de pasivos	\$ 62,656,089	\$ 56,991,514
Total de participación de los socios	\$ 19,812,688	\$ 19,268,254

El total de activos de la Cooperativa presentó un aumento por la cantidad de \$6,209,009 en comparación con el año anterior, principalmente debido a (1) aumento en efectivo y equivalentes de efectivo por \$2,057,785, (2) incremento en inversiones disponibles para venta por \$1,873,174, (3) aumento en propiedad y equipo, neto por \$280,710 y (4) incremento en otros activos por \$1,834,924.

El total de pasivos de la Cooperativa presentó un aumento por la cantidad de \$5,664,575 en comparación con el año anterior, principalmente debido a (1) incremento en cuentas de ahorro por \$1,447,268, (2) aumento en certificados de ahorro por \$3,349,145 y (3) aumento en cuentas y gastos acumulados por pagar por \$1,103,017.

El total de participación de los socios de la Cooperativa presentó un incremento de \$544,434 en comparación con el año anterior, principalmente debido a (1) aumento de acciones de los socios por \$244,201, (2) incremento neto en varias reservas por \$300.233.

La tabla a continuación presenta un resumen del Estado de Ingresos y Gastos de la Cooperativa para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS		
	2025	2024
Total de ingresos	\$ 4,738,046	\$ 6,454,226
Total de gastos	\$ 4,251,843	\$ 4,024,573
Total de economía neta	\$ 486,203	\$ 2,429,653



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NARRATIVA SOBRE EL RESULTADO DE LAS OPERACIONES
PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

ANÁLISIS FINANCIERO DE LA COOPERATIVA (CONTINUACIÓN):

Hubo una merma en el total de ingresos recibidos de \$1,716,180, ocasionado principalmente por (1) disminución de \$1,963,819 en otros ingresos de becas de CDFI al compararlo con el año anterior.

El total de gastos aumentó por \$227,270 en comparación con el año anterior, principalmente debido a (1) aumento en gastos de intereses \$128,767 y (2) aumento en provisión para préstamos incobrables por \$98,567.

OBJETIVOS Y NUEVOS PROYECTOS PARA EL AÑO 2026:

- Durante el mes de marzo 2027 se comenzará la demolición el antiguo McDonald's, propiedad adquirida por la cooperativa, ubicada en la Urb. Jardines de Caparra esto con el propósito de comenzar la construcción de nuestra nueva sucursal. La proyección es que la nueva Sucursal de Caparra esté terminada en marzo de 2027.
- El proceso de implementación del producto de Master Card débito ya comenzó y se proyecta tener el producto disponible para nuestros socios en Junio 2026.
- Mejorar nuestro ofrecimiento de servicios financieros con la meta de aumentar nuestros ingresos.
- Continuar controlando el gasto operacional.
- Continuar mejorando los indicadores de análisis financiero (CAEL).
- Mantener la tasa de morosidad por debajo del 2.50%.
- Continuar aumentando el rendimiento de la cartera de préstamos.
- Controlar el porciento de gasto de intereses sobre el ingreso de intereses.
- Continuar con el seguimiento de la liquidez y buscar otras fuentes de ingreso



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
ESTADOS DE CONDICIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

<u>ACTIVOS</u>		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PRÉSTAMOS POR COBRAR , neto de provisión acumulada para posibles pérdidas (Notas 1 y 3)	\$ 42,006,249	\$ 41,248,014
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (NOTAS 1 y 2):	5,685,960	3,628,175
CERTIFICADOS DE AHORRO (con vencimiento mayor de tres meses) (Nota 2)	5,267,000	5,966,000
INVERSIONES (NOTAS 1 Y 5):		
Instrumentos negociables disponibles para venta	21,798,191	19,925,017
Entidades cooperativas	1,148,319	1,052,450
	<u>22,946,510</u>	<u>20,977,467</u>
PROPIEDAD Y EQUIPO, NETO (NOTAS 1 Y 6)	3,231,119	2,950,409
OTROS ACTIVOS:		
Intereses acumulados por cobrar	304,862	326,176
Cuentas por cobrar	34,270	40,999
Gastos pagados por adelantado	453,400	418,045
Otros (Nota 7)	2,539,407	704,483
	<u>3,331,939</u>	<u>1,489,703</u>
Total de activos	<u>\$ 82,468,777</u>	<u>\$ 76,259,768</u>
<u>PASIVOS Y PARTICIPACIÓN DE LOS SOCIOS</u>		
<u>PASIVOS</u>		
DEPÓSITOS (NOTA 4):		
Cuentas de ahorro	\$ 39,238,606	\$ 37,791,338
Cuentas corrientes	2,335,765	2,563,927
Certificados de ahorro	19,260,289	15,911,144
Planes de ahorro navideño y verano	131,655	138,348
Total de depósitos	<u>60,966,315</u>	<u>56,404,757</u>
CUENTAS Y GASTOS ACUMULADOS PAGAR (NOTA 8)	<u>1,689,774</u>	<u>586,757</u>
Total de pasivos	<u>62,656,089</u>	<u>56,991,514</u>
<u>PARTICIPACIÓN DE LOS SOCIOS (NOTA 1)</u>		
Acciones, valor par \$10	13,480,857	13,236,656
Reserva de capital indivisible	2,170,000	2,080,000
Reserva de contingencias	3,621,831	3,464,598
Reserva Carta Circular 2021-02	-	237,000
Reserva Carta Circular 2025-01	290,000	-
Sobrantes sin distribuir	250,000	250,000
Total de participación de los socios	<u>19,812,688</u>	<u>19,268,254</u>
Total de pasivos y participación de los socios	<u>\$ 82,468,777</u>	<u>\$ 76,259,768</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
INGRESOS DE INTERESES:		
Préstamos	\$ 3,099,097	\$ 3,091,781
Cuentas y certificados de ahorro	200,893	74,292
Inversiones	682,795	647,021
	<u>3,982,785</u>	<u>3,813,094</u>
GASTOS DE INTERESES:		
Depósitos	332,193	248,824
Certificados	627,028	581,630
	<u>959,221</u>	<u>830,454</u>
INGRESO NETO DE INTERESES ANTES DE PROVISIÓN PARA PRÉSTAMOS INCOBRABLES	3,023,564	2,982,640
PROVISIÓN PARA PRÉSTAMOS INCOBRABLES	<u>361,167</u>	<u>262,600</u>
INGRESO NETO DE INTERESES DESPUÉS DE PROVISIÓN PARA PRÉSTAMOS INCOBRABLES	<u>2,662,397</u>	<u>2,720,040</u>
GASTOS OPERACIONALES, GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:		
Salarios y gastos relacionados	893,269	829,147
Servicios profesionales	153,066	140,677
Promoción y educación cooperativa	316,235	361,850
Facilidades, equipo y mantenimiento	602,345	556,342
Efectos y otros gastos de oficina	163,111	131,465
Seguros y fianzas	241,889	240,816
Asamblea	45,000	29,555
Cuerpos directivos	10,790	8,799
Otros y misceláneos	265,590	217,641
TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES, GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	<u>2,691,295</u>	<u>2,516,292</u>
ECONOMÍA / (PÉRDIDA) DE OPERACIONES	<u>(28,898)</u>	<u>203,748</u>
OTROS INGRESOS / (GASTOS):		
Comisiones de seguros, hipotecas y servicios	21,058	14,705
Ingresos MasterCard, neto	18,731	16,134
Recargos de préstamos	76,545	70,850
(Gastos) / Ingresos ATM, neto	5,077	(370)
Pérdida bajo amortización especial	-	(130,901)
Ingresos cuentas corrientes, neto	56,832	32,877
Ingresos ayudas fondos CDFI	185,000	2,148,819
Otros ingresos	151,858	73,791
TOTAL DE OTROS INGRESOS / (GASTOS)	<u>515,101</u>	<u>2,225,905</u>
ECONOMÍA NETA	<u><u>\$ 486,203</u></u>	<u><u>\$ 2,429,653</u></u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
ESTADOS DE CAMBIOS EN LA PARTICIPACIÓN DE LOS SOCIOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	Acciones	Reserva de capital indivisible	Reserva temporal especial	Reserva de contingencias	Reserva Carta Circular 2021-02	Reserva Carta Circular 2025-01	Sobrante sin distribuir	Total
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	\$ 12,550,463	\$ 2,030,000	\$ 1,221,000	\$ 2,220,512	\$ 182,000	\$ -	\$ 200,000	\$ 18,403,975
Inversión adicional de los socios	3,252,293	-	-	-	-	-	-	3,252,293
Retiro de acciones de los socios	(2,766,100)	-	-	-	-	-	-	(2,766,100)
Transferencia al capital indivisible	-	33,341	-	-	-	-	(33,341)	-
Transferencia de sobrantes a reservas	-	-	-	2,091,312	55,000	-	(2,146,312)	-
Uso de reserva para eliminar menoscabo	-	-	(1,221,000)	(847,226)	-	-	-	(2,068,226)
Reclamación de cuentas inactivas	-	16,659	-	-	-	-	-	16,659
Dividendos capitalizados	200,000	-	-	-	-	-	(200,000)	-
Economía neta	-	-	-	-	-	-	2,429,653	2,429,653
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	13,236,656	2,080,000	-	3,464,598	237,000	-	250,000	19,268,254
Inversión adicional de los socios	3,643,202	-	-	-	-	-	-	3,643,202
Retiro de acciones de los socios	(3,649,001)	-	-	-	-	-	-	(3,649,001)
Transferencia al capital indivisible	-	25,970	-	-	-	-	(25,970)	-
Transferencia entre reservas	-	-	-	-	(237,000)	237,000	-	-
Transferencia de sobrantes a reservas	-	-	-	157,233	-	53,000	(210,233)	-
Reclamación de cuentas inactivas	-	64,030	-	-	-	-	-	64,030
Dividendos capitalizados	250,000	-	-	-	-	-	(250,000)	-
Economía neta	-	-	-	-	-	-	486,203	486,203
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	<u>\$ 13,480,857</u>	<u>\$ 2,170,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,621,831</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 290,000</u>	<u>\$ 250,000</u>	<u>\$ 19,812,688</u>



Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Economía neta	\$ 486,203	\$ 2,429,653
AJUSTES PARA RECONCILIAR LA ECONOMÍA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO / (USADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación y amortización	305,820	237,558
Provisión para posibles pérdidas en préstamos	361,167	262,600
Disminución / (Aumento) en otros activos	(1,842,236)	1,048,815
(Disminución) / Aumento en cuentas y gastos acumulados por pagar	<u>1,167,047</u>	<u>(221,079)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>478,001</u>	<u>3,757,547</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aumento en préstamos, neto	(1,119,402)	(2,012,409)
(Aumento) / Disminución en certificados de ahorros (mayor de tres meses)	699,000	(1,964,000)
Aumento en inversiones en otras cooperativas	(95,869)	(20,324)
Aumento en inversiones negociables	(1,873,174)	(128,055)
Compra de activos fijos	<u>(586,530)</u>	<u>(1,712,972)</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(2,975,975)</u>	<u>(5,837,760)</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

(Continúa)



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
(Disminución) / Aumento en depósitos	4,561,558	(394,450)
Inversión adicional en acciones de los socios	3,643,202	3,252,293
Retiro de acciones de los socios	<u>(3,649,001)</u>	<u>(2,766,100)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>4,555,759</u>	<u>91,743</u>
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) EN EFECTIVO O SU EQUIVALENTE	2,057,785	(1,988,470)
EFFECTIVO O SU EQUIVALENTE AL PRINCIPIO	<u>3,628,175</u>	<u>5,616,645</u>
EFFECTIVO O SU EQUIVALENTE AL FINAL	<u>\$ 5,685,960</u>	<u>\$ 3,628,175</u>
DIVULGACIÓN SUPLEMENTARIA:		
Pago en efectivo por concepto de intereses	<u>\$ 959,221</u>	<u>\$ 830,454</u>
INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE ACTIVIDADES QUE NO AFECTAN EL FLUJO DE EFECTIVO:		
Transferencia de cuentas por pagar a reservas	<u>\$ 64,030</u>	<u>\$ 16,659</u>
Transferencia de economías a capital indivisible	<u>\$ 25,970</u>	<u>\$ 33,341</u>
Transferencia de economías a reserva	<u>\$ 157,233</u>	<u>\$ 2,146,312</u>
Dividendos capitalizados	<u>\$ 250,000</u>	<u>\$ 200,000</u>
Uso de reservas a economías	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,068,226</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS

Organización

La Cooperativa de Ahorro y Crédito Lomas Verdes, denominada aquí, la Cooperativa, es una organización sin fines de lucro y establecida bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y organizada en conformidad con la Ley Núm. 255 de 2002 (en adelante Ley 255), conocida como “*Ley de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito de 2002*”. La Cooperativa se dedica principalmente a promover el ahorro entre sus socios en forma de compra de acciones de la Cooperativa y depósitos de ahorros y a los no socios en forma de depósitos de ahorros. A su vez, la Cooperativa facilita a los socios y no socios fuentes de financiamiento. Está reglamentada por la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) según dispuesto en la Ley Núm. 114 de 2001 (en adelante Ley 114), conocida como “*Ley de la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Ahorro y Crédito*”. Así también está reglamentada por las normas y criterios establecidos en el Reglamento Núm. 7051 de 2005 (en adelante Reglamento 7051), conocido como el “*Reglamento de la Ley de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito de 2002*”.

Reglamentación

Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico

La Cooperativa participa en el programa del Fondo de Seguro de la Corporación para la Supervisión y Seguro de las Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC), mediante el cual las acciones y depósitos de los socios y depositantes están asegurados hasta \$250,000.

Cada cooperativa asegurada deberá mantener en COSSEC, como aportación de capital y conforme ésta determine, una cantidad igual al uno por ciento (1%) del total de las acciones y depósitos que posea al 30 de junio de cada año de operaciones, según se declaren en el estado certificado de acciones y depósitos o en los estados de situación certificados que se requieren en la Ley 114. COSSEC establecerá las normas y procedimientos para determinar anualmente el monto del depósito por concepto de aportación de capital que deberá mantener cada cooperativa asegurada, según varíen sus acciones y depósitos. Así mismo, establecerá las reglas y procedimientos para determinar el incremento anual que deba requerirse en el monto de tal aportación de capital por razón de un aumento en las acciones y depósitos asegurados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Cooperativa había pagado la inversión total de \$755,868 y \$686,829, respectivamente.

Cuando la suma de las reservas libres, no comprometidas para el pago de pérdidas y el capital total de COSSEC, exceda el dos por ciento (2%) del total de acciones y depósitos asegurados, COSSEC utilizará el referido exceso para el pago de intereses sobre capital. Dichos intereses se determinarán a base de la tasa de rendimiento promedio de los activos totales de COSSEC para el período de doce (12) meses anteriores a la fecha en que se efectúe el pago, reducida por el uno por ciento (1%).



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Reglamentación (Continuación)

Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (Continuación)

La prima anual se computará aplicando el tipo de tarifa vigente al capital en acciones y depósitos de la Cooperativa Asegurada al 30 de junio de cada año.

Cada Cooperativa Asegurada deberá pagar su correspondiente prima anual por adelantado según se dispone en la Ley. COSSEC, previo a la aprobación de su Junta de Directores, podrá establecer tipos tarifarios uniformes o variables de acuerdo con la exposición a riesgos de cada Cooperativa Asegurada, por factores tales como crédito, tipos de inversiones, delincuencia, liquidez, límites máximos de las acciones y depósitos asegurados o cualesquiera otros que puedan afectar la solvencia de las Cooperativas Aseguradas. Los tipos tarifarios podrán variar desde 0.17 por ciento hasta 0.47 por ciento del total de capital y depósitos asegurados.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024, la Cooperativa había cargado contra las operaciones, por concepto de la prima anual requerida por COSSEC, un total de \$168,327 y \$162,674, respectivamente.

Provisión para educación e integración del Cooperativismo

En virtud del Artículo 6.10 de la Ley 255, la Cooperativa está obligada a separar anualmente no menos de un décimo de uno por ciento (.1%) del volumen total de negocios, para fines educativos e integración del cooperativismo en Puerto Rico. Dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre de sus operaciones de cada año económico, la Cooperativa determinará la cantidad que resulte del referido cómputo, hasta un máximo de \$4,000. Toda Cooperativa cuyo volumen total de negocios exceda de \$4,000,000 anuales deberá aportar una cantidad adicional de cinco por ciento (5%) de su sobrante neto anual hasta un máximo de \$6,000 adicionales.

Dentro del mes siguiente al cierre de operaciones de cada año económico de la Cooperativa, ésta deberá haber depositado en la Liga de Cooperativas el total de las sumas que le haya correspondido pagar para ese año terminado.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Exención contributiva

Las cooperativas, sus subsidiarias o afiliadas, así como los ingresos de todas sus actividades u operaciones, todos sus activos, sus capitales, sus reservas y sobrantes y los de sus subsidiarias o afiliadas estarán exentos de toda clase de tributación sobre ingresos, propiedad, arbitrio, patente o cualquiera otra contribución impuesta o que más adelante se impusiere por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o cualquier subdivisión política de éste. Las exenciones aquí dispuestas incluirán también el pago de derechos, arbitrios o aranceles estatales o municipales, incluyendo el pago de cargos por licencias, patentes, permisos y registros, del pago de cargos, derechos, sellos o comprobantes de rentas internas relativos al otorgamiento de toda clase de documentos públicos y privados, a la inscripción de los mismos y a la expedición de certificaciones en el Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público u oficina gubernamental. Además, estarán exentas del pago de cargos, derechos, sellos o comprobantes de rentas internas, arbitrios o aranceles requeridos en el Tribunal General de Justicia de Puerto Rico o por cualquier agencia, instrumentalidad, corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o cualquier subdivisión política de éste.

De igual forma todas las acciones y valores emitidos por las cooperativas y por cualesquiera de sus subsidiarias o afiliadas estarán exentos de las tributaciones antes mencionadas, tanto en su valor total como en los dividendos o intereses pagados al amparo de los mismos.

Retiro de depósitos y acciones

Cuando un socio se retire voluntariamente o sea expulsado de la Cooperativa, se le pagará, después de descontarse cualquier deuda que tenga con la Cooperativa, la cantidad de dinero que dicho socio haya pagado por acciones y depósitos, más las cantidades de dividendos, patrocinio e intereses debidamente devengados y acreditados hasta la fecha de su retiro o expulsión. Dicho pago se efectuará dentro de los treinta (30) días siguientes al retiro o separación del socio.

La Cooperativa podrá requerir a sus socios que la notificación de retiro de depósitos se haga con treinta (30) días de anticipación y que la notificación de retiro de acciones se efectúe con noventa (90) días de anticipación.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados para Cooperativas de Ahorro y Crédito en Puerto Rico. Estas prácticas constituyen en algunos aspectos una base de contabilidad diferente de los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de Norte América (GAAP por sus siglas en inglés), según se explica al final de esta Nota 1. Las políticas de contabilidad más significativas utilizadas en la preparación de los estados financieros son:

Equivalente de efectivo

Para fines de los estados condición financiera y de flujos de efectivo, la Cooperativa considera como efectivo y equivalentes, cuentas corrientes en bancos locales, caja menuda, inversiones en fondo de caja y las inversiones en certificados de ahorro cuyo vencimiento sea menor de noventa (90) días. El efectivo en caja y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024 está compuesto por efectivo en caja y banco.

Préstamos y provisión acumulada para posibles pérdidas

Pronunciamientos recientes de la Junta de Contabilidad (FASB por sus siglas en inglés) aplicables a las cooperativas de ahorro y crédito:

Los préstamos están registrados por la cantidad de principal por cobrar, reducidos por una provisión acumulada para posibles pérdidas. Según establece el Artículo 6.07 de la Ley 255, la provisión para préstamos incobrables se hará con cargo al ingreso de operaciones.

El 1^{ero} de enero de 2023, La Cooperativa adoptó los requerimientos de la Actualización del Estándar de Contabilidad (*Accounting Standard Update* o ASU, en inglés) 2016-13, Instrumentos Financieros – Pérdidas Crediticias (ASC 326): Medición de Pérdidas Crediticias en Instrumentos Financieros, lo cual reemplazó las pérdidas incurridas por una metodología de pérdida esperada, a la que se refiere como la metodología de pérdida de crédito corriente esperada (*Current Expected Credit Loss* o CECL, en inglés). La medición de las pérdidas crediticias esperadas bajo la metodología CECL le aplica a activos financieros medidos al costo amortizado, incluyendo inversiones mercadeables disponibles hasta la madurez (*Held-to-Maturity*, o HTM, en inglés) y préstamos a cobrar. El cambio contable como resultado de la implementación del ASC 326 es que una provisión para pérdidas crediticias es reconocida antes de que ocurra un evento de pérdida, lo cual resulta en un reconocimiento temprano de una pérdida crediticia en comparación con la previa metodología de pérdidas. El estimado de pérdidas crediticias esperadas considera la información histórica de pérdidas crediticias que es ajustada para las condiciones actuales (corrientes) y pronósticos razonables y sustentables.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Préstamos y provisión acumulada para posibles pérdidas (Continuación)

Pronunciamientos recientes de la Junta de Contabilidad (FASB por sus siglas en inglés) aplicables a las cooperativas de ahorro y crédito: (Continuación)

El ASU 2016-13 reemplaza prospectivamente este enfoque con una visión de futuro usando una metodología que refleja las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de los activos financieros, comenzando cuando dichos activos son primeramente adquiridos. Según la metodología revisada, las pérdidas crediticias serán medidas en base a eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos razonables y sustentables que afectan la cobranza de los activos financieros. El ASU 2016-13 también revisa el enfoque para reconocer las pérdidas crediticias de los valores disponibles para la venta, con la sustitución del enfoque de amortización directa y asignación de reserva y limita la asignación de reserva a la cantidad en el cual el valor razonable de los valores es menor que el costo amortizado. Además, el ASU 2016-13 establece que la asignación inicial para las pérdidas crediticias en activos financieros adquiridos con deterioro crediticio se registre como un aumento al precio de compra, con cambios posteriores a la provisión registrados como gastos de pérdidas crediticias. El ASU 2016-13 también amplía los requisitos de divulgación con respecto a los supuestos, modelos y métodos de una entidad para el estimado de la reserva para pérdidas crediticias. Las modificaciones de esta actualización son efectivas para los años fiscales comenzando después del 15 de diciembre de 2022. Se permitía la adopción anticipada a partir del 1 de enero de 2021. La Cooperativa de adoptó el ASC utilizando el método retrospectivo modificado para todos los activos financieros dentro del alcance de la norma.

Cuando la gerencia de la Cooperativa entienda que un préstamo es incobrable, someterá un informe a la Junta de Directores, la cual autorizará los cargos contra la reserva para aquellos préstamos que determine son incobrables. La gerencia de la Cooperativa entiende que la provisión acumulada es adecuada para absorber posibles pérdidas en los préstamos existentes que puedan convertirse incobrables.

Costos directos e ingresos en origen de préstamos

Los costos directos y los ingresos generados al originar préstamos son diferidos y amortizados al ingreso de interés, generalmente por la vida contractual de los préstamos, utilizando el "Interest Method", de conformidad con las disposiciones Estándar de Codificación de Contabilidad ASC 310-20 (anteriormente SFAS 91), *Honorarios y Otros Costos No Reembolsables*.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Reserva para capital indivisible

El Artículo 6.02 de la Ley de 255, establece que las cooperativas mantendrán una reserva no repartible de capital que se conocerá como capital indivisible. El treinta y cinco por ciento (35%) de la reserva de capital indivisible se mantendrá en activos líquidos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Cooperativa deberá contar con un capital indivisible mínimo de un ocho por ciento (8%) del total de sus activos sujetos a riesgo. La ley establece unos niveles porcentuales mínimos de la razón del capital indivisible al total de activos sujetos a riesgo que las cooperativas deberán mantener. Una vez la reserva para capital indivisible de la Cooperativa haya alcanzado y se mantenga en un ocho por ciento (8%) de sus activos sujetos a riesgo, la Cooperativa tendrá discreción para reducir hasta no menos de un cinco por ciento (5%) la aportación que ésta habrá de incorporar al capital indivisible. A partir del 1 de enero del 2011, cada cooperativa deberá mantener una razón de capital indivisible mínimo de un ocho por ciento (8%) del total de sus activos sujetos a riesgo.

Las cooperativas que no hayan alcanzado el capital indivisible escalonado según descrito en el Artículo 6.02 de la Ley 255 según enmendada, estarán sujetas al requerimiento por parte de la Corporación de capital adicional a ser determinado en función del perfil de riesgo que muestre cada cooperativa. La Corporación mediante determinación administrativa le notificará a la cooperativa el capital adicional requerido.

Además del capital adicional que la Corporación pueda requerirle a las cooperativas que no alcancen los niveles escalonados de capital indivisible, la Corporación les requerirá un plan de capitalización que contenga las medidas específicas que le permitan a la cooperativa lograr los niveles de capitalización necesarios. El plan de capitalización deberá contar como mínimo el detalle señalado en el Artículo 6.02 (a) (3) (a) de la Ley 255 y el mismo tendrá que ser sometido para la aprobación de la Corporación dentro de los treinta (30) días de haber sido solicitado.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Cooperativa mantenía un capital indivisible de 20.47% y 19.14%, respectivamente del total de sus activos sujetos a riesgo.

Reserva de liquidez

El Artículo 6.07 de la referida ley también establece que toda cooperativa mantendrá siempre una cantidad mínima requerida de activos en estado líquido que se computará en proporción a la composición y vencimiento de sus depósitos y certificados. COSSEC adoptará reglamentos para determinar el por ciento requerido y la base para el cómputo del mismo, la cual no será menor del quince por ciento (15%) de la suma total de obligaciones en depósitos y certificados, según éstos aparezcan el último día del mes. Este requerimiento mínimo de liquidez no implica una reserva adicional contra las economías de la Cooperativa.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Otras reservas

COSSEC podrá exigir a la Cooperativa que establezca y mantenga, con cargo a su economía neta, una reserva de contingencia para protegerla contra cualquier riesgo o actividad de naturaleza extraordinaria razonablemente determinable cuyas consecuencias económicas adversas puedan acarrear pérdidas mayores que el capital indivisible acumulado o disponible. Asimismo, COSSEC podrá autorizar el establecimiento de esta reserva a solicitud de la Junta de Directores de la Cooperativa.

La Junta de Directores de la Cooperativa podrá disponer las aportaciones periódicas a las reservas voluntarias cuya creación haya sido previamente aprobada por la asamblea general de socios o de delegados.

Las reservas voluntarias podrán establecerse para cualesquiera fines legítimos que adelanten los intereses de la Cooperativa o del Movimiento Cooperativo, incluyendo contingencias, inversión en subsidiarias cien por ciento (100%) poseídas, inversión en empresas financieras de segundo grado y/o en empresas cooperativas, desarrollo y crecimiento institucional o para la educación en asuntos cooperativos y capacitación técnica y profesional.

Reservas especiales

La Cooperativa mantiene tres reservas especiales: Reserva Temporal Requerida por COSSEC, Reserva de Capital Social y Reserva de Contingencias. El uso de dichas reservas deberá cumplir con el propósito establecido en el Reglamento Interno de la Cooperativa.

Reserva temporal requerida por COSSEC

Esta reserva fue requerida por COSSEC en las cartas circulares 2014-01, 2015-01 y la Ley 220 del 15 de diciembre de 2015, como parte de la regla temporal para la distribución de sobrantes.

Reserva para contingencias

Esta reserva fue creada para disminuir alguna pérdida de naturaleza extraordinaria que pudiera afectar la economía de las operaciones de la Cooperativa.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Otras reservas (Continuación)

Reserva de capital social

Esta reserva fue creada para transferir aquellas cuentas inactivas de más de cinco (5) años. Si alguna persona reclamase dicha cuenta antes de los cinco (5) años de haberse reservado, la Cooperativa devolverá dicho importe menos un cargo administrativo el cual será deducido del balance del cliente al momento de la reclamación.

Inversiones

En entidades cooperativas

El valor de la inversión en acciones en entidades cooperativas representa el costo original de las acciones más los dividendos en acciones capitalizados.

En instrumentos negociables

La clasificación de las inversiones en instrumentos negociables se determina generalmente a la fecha de compra. Al momento de ocurrir una venta, se identifica el instrumento vendido y se retira éste, reconociéndose una ganancia o pérdida en dicha venta.

La Cooperativa registra las inversiones de acuerdo a los requerimientos según los Estándares de Codificación de Contabilidad (ASC por sus siglas en inglés) de la Junta de Estándares de Contabilidad Financiera (FASB por sus siglas en inglés) 942-320 (anteriormente SFAS 115), *Inversiones – Instrumentos de Deuda y Equidad*. Las inversiones en instrumentos negociables clasificadas como valores retenidos hasta su vencimiento se registran al costo, ajustados por la amortización de primas y aumentados por la amortización de descuentos en aquellos que aplique utilizando el método de interés efectivo. Las inversiones clasificadas como disponibles para la venta son presentadas al valor en el mercado. Las ganancias o pérdidas no realizadas por la diferencia entre el valor en los libros y el valor en el mercado se presentan en la participación de los socios. Los valores vendidos se retiran utilizando el método de identificación específica.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Inversiones Especiales

La Ley 220 de 15 de diciembre de 2015, que a su vez enmienda la Ley 255 antes mencionada, define las Inversiones Especiales. Las Inversiones Especiales son definidas como las inversiones que mantengan las cooperativas en bonos, valores y otros comprobantes de deudas del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como de sus agencias, corporaciones, instrumentalidades, autoridades y subdivisiones políticas, incluyendo el Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico y sus afiliadas, realizadas en o antes del 31 de marzo de 2015; y cualesquiera inversiones, bonos, comprobantes de deudas, notas, pagarés, obligaciones de capital, certificados, participaciones, instrumentos u otros activos y/o valores recibidos como parte de cualesquiera transacciones, reestructuraciones, refinanciamientos o renegociaciones iniciales y subsiguientes de cualesquiera de los instrumentos descritos, incluyendo instrumentos que se emitan por entidades o estructuras especiales o conducto como parte de las antes referidas transacciones o procesos de reestructuración, refinanciamiento o renegociación.

Las Inversiones Especiales o aquellas que surjan como resultado de una renegociación, según descrito en el inciso (a) (i) de la Ley 220, serán consideradas como inversiones permitidas, independientemente de lo que dispongan cualesquiera reglamentos, cartas circulares, informe de examen o cualquiera otra determinación administrativa de la Corporación y de cualquiera otra agencia gubernamental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Según establece la Ley 220 de 15 de diciembre de 2015, a partir del 1 de abril de 2015, las Inversiones Especiales serán registradas en los libros contables de cada cooperativa al costo amortizado de los mismos y no al valor en el mercado (“fairvalue” ni “mark to market”), independientemente de sus clasificaciones como valores disponibles para la venta (“available for sale”), o a ser retenidos hasta su vencimiento (“held to maturity”). Se define como costo amortizado el monto pagado por la inversión, más el monto de los costos incidentales en la adquisición. Subsiguientemente las Inversiones Especiales se mantendrán registradas al referido costo amortizado, sujeto a los pagos, redenciones y demás transacciones de que sean objeto. En virtud de esta norma de contabilidad, los libros contables y los estados financieros de cada cooperativa no reflejarán pérdidas no realizadas respecto a las Inversiones Especiales, disponiéndose que cualquier pérdida realizada de cualquier tipo atribuible a las Inversiones Especiales se registrará por lo dispuesto en el inciso (b) de la Ley.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Inversiones Especiales (Continuación)

Si estas partidas se hubieran clasificado en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América, el total de activos y la participación de los socios disminuiría por \$-0- y \$2,199,127 al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y 2025 y 2024, respectivamente.

Cualesquiera pérdidas atribuibles a las Inversiones Especiales, tanto en el caso de disposición de las mismas, así como también mientras se retengan por la cooperativa, que surjan por razón de la aplicación de cualquier norma, pronunciamiento, análisis o procedimiento dispuesto por los principios generalmente aceptados de contabilidad o por requerimientos o pronunciamientos de agencias reguladoras, serán objeto de amortización en un período que no excederá de quince (15) años. El período de amortización será definido por la Junta de Directores de cada cooperativa, tomando en consideración las recomendaciones del Presidente Ejecutivo y de los asesores financieros y contables de la institución, siempre que dichos asesores no hayan participado en la venta y colocación de las Inversiones Especiales. Para propósitos de esta Ley, se define el término “Pérdidas bajo Amortización Especial” como aquellas pérdidas relativas a Inversiones Especiales que sean objeto de amortización calculada. Los estados financieros de la cooperativa identificarán por separado en el estado de ingresos y gastos y en sus notas aquellas Inversiones Especiales que hayan sido objeto de disposición y que estén sujetas a amortización de pérdidas de conformidad con lo dispuesto en este Artículo.

La Cooperativa ha elegido eliminar las pérdidas relacionadas a estas inversiones, lo que representa para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 el monto de \$-0- y \$130,901, respectivamente. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024 la Cooperativa utilizó \$1,221,000 de la reserva temporal especial y \$847,226 de la reserva de contingencia para eliminar el menoscabo de las inversiones especiales.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Reserva temporal especial, según Ley 220 de 2015

Mientras la Cooperativa de Ahorro y Crédito mantenga Pérdidas bajo Amortización Especial, establecerá una Reserva Temporal Especial de un diez por ciento (10%) de la pérdida no realizada de las Inversiones Especiales, más aportaciones mínimas que se calcularán como sigue:

- a. Cooperativas de Ahorro y Crédito cuyo Capital Indivisible es igual o mayor al requerido por la Ley 255-2002, según enmendada, y que cuentan con un Índice Compuesto CAEL de 1, 2 ó 3. CAEL es el análisis financiero que utiliza el regulador COSSEC, para evaluar financieramente a las cooperativas de ahorro y crédito:
 - (i) Si al cierre del año operacional las Pérdidas bajo Amortización Especial no excede del veinte por ciento (20%) de la reserva de capital indivisible mínima requerida, la cooperativa establecerá una reserva temporal mínima de un cinco por ciento (5%) de sus sobrantes, adicional a las aportaciones regulares dispuesta por ley o reglamento, y podrá distribuir hasta un máximo del noventa y cinco por ciento (95%) del remanente.
 - (ii) Si al cierre del año operacional las Pérdidas bajo Amortización Especial excede del veinte por ciento (20%), pero no excede del cincuenta por ciento (50%) de la reserva de capital indivisible mínima requerida, la cooperativa establecerá una reserva temporal mínima de un veinticinco por ciento (25%) de sus sobrantes y podrá distribuir hasta un máximo del setenta y cinco por ciento (75%) del remanente.
 - (iii) Si al cierre del año operacional las Pérdidas bajo Amortización Especial excede del cincuenta por ciento (50%) de la reserva de capital indivisible mínima requerida, la cooperativa establecerá una reserva temporal mínima de un cincuenta por ciento (50%) de sus sobrantes y podrá distribuir hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) del remanente.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Reserva temporal especial, según Ley 220 de 2015 (Continuación)

- b. Cooperativas de Ahorro y Crédito cuyo Capital Indivisible es menor al requerido por la Ley 255-2002, según enmendada, o que cuentan con un Índice Compuesto CAEL de 4:
- (i) Si al cierre del año operacional las Pérdidas bajo Amortización Especial no excede del veinte por ciento (20%) de la reserva de capital indivisible mínima requerida, la cooperativa realizará una aportación a su reserva de capital indivisible de al menos un veinticinco por ciento (25%) de sus sobrantes.
 - (ii) Si al cierre del año operacional las Pérdidas bajo Amortización Especial excede del veinte por ciento (20%) pero no excede del cincuenta por ciento (50%) de la reserva de capital indivisible mínima requerida, la cooperativa realizará una aportación a su reserva de capital indivisible de al menos un cincuenta por ciento (50%) de sus sobrantes.
 - (iii) Si al cierre del año operacional las Pérdidas bajo Amortización Especial excede del cincuenta por ciento (50%) de su reserva de capital indivisible, la cooperativa realizará una aportación a su reserva de capital indivisible de al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de sus sobrantes.
 - (iv) Todo caso en que el capital indivisible de la cooperativa no alcance el ocho por ciento (8%) requerido por la Ley 255-2002, según enmendada, se atenderá siguiendo las exigencias procesales y sustantivas dispuestas en el Artículo 6.02(a)(3) de la Ley 255-2002, según enmendada. En caso de que el Plan de Capitalización requerido en dicho Artículo no sea aprobado o que luego de aprobado sea objeto de incumplimiento sustancial, la Corporación podrá considerar otras acciones reglamentarias. En casos de acciones reglamentarias que afecten la continuidad de operaciones o existencia de la cooperativa, la imposición de dichas restricciones deberá ser ratificadas por el voto de dos terceras (2/3) partes de la Junta de Directores de la Corporación.
- c. Toda cooperativa que cuente con un Índice Compuesto CAEL de 5 deberá reservar el cien por ciento (100%) de sus sobrantes, excepto por dispensa expresa de la Corporación.
- d. El cómputo de los índices por Área del CAEL y el Índice Compuesto del CAEL solamente tomarán en consideración el efecto de la amortización anual de la pérdida realizada en las Inversiones Especiales. Los efectos de otras consideraciones financieras no relacionadas con las Inversiones Especiales, se tratarán de conformidad con las disposiciones de la Ley 255-2002, según enmendada, y de los reglamentos adoptados a su amparo.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Reserva temporal especial, según Ley 220 de 2015 (Continuación)

La Reserva Temporal Especial se mantendrá separada de otras reservas y su uso o distribución permanecerá restricta mientras la Cooperativa mantenga Pérdidas bajo Amortización Especial. Según lo determine su Junta de Directores con las recomendaciones del (la) Presidente(a) Ejecutivo(a), las cooperativas podrán transferir directamente a esta Reserva Temporal Especial las reservas voluntarias no comprometidas de la cooperativa, así como también realizar aportaciones adelantadas a esta Reserva Temporal Especial, cuyas aportaciones adelantadas se utilizarán para cumplir con las aportaciones que en momentos subsiguientes sean en efecto requeridas. Todo exceso de reserva temporal que esté por encima de las Pérdidas bajo Amortización Especial, quedará liberado y sus montos podrán ser:

- i. Transferidos directamente a la reserva de capital indivisible;
- ii. Transferidos directamente a otras reservas voluntarias de la cooperativa;
- iii. Reconocidos como ingreso operacional;
- iv. Transferidos directamente a sobrante; o
- v. Una combinación de las opciones anteriores.

Activos de larga vida

Los activos de larga vida que posee la Cooperativa consisten principalmente de propiedad y equipo. La cooperativa evalúa el valor corriente de estos activos a tenor con los requerimientos del Tema ASC 360 - *Propiedad, Planta y Equipo* (anteriormente SFAS 144), el cual requiere, entre otras cosas, que la Cooperativa identifique eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor corriente de un activo no pueda ser recobrado. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se había determinado la existencia de algún menoscabo en algunos de los activos de larga vida.

Propiedad y equipo

La propiedad y equipo están registrados al costo. La depreciación se determinó utilizando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Propiedades reposeídas

Las propiedades adquiridas por embargo u otro tipo de liquidación, se establecen al balance por cobrar del préstamo o al justo valor en el mercado de la propiedad recibida al momento de la adquisición, el que sea menor. Las ganancias o pérdidas incurridas por la disposición de dichos activos, gastos relacionados de mantenimiento y pérdidas estimadas se registran como parte de las operaciones corrientes.

Acciones

La Cooperativa presenta las aportaciones de los socios como capital. La Cooperativa no emite certificados de acciones que representen el capital social común. No obstante, se mantiene un estado de cuenta para cada socio que muestra su participación en el capital de la Cooperativa.

El capital de la Cooperativa no está limitado en cuanto a cantidad y consiste de pagos hechos por los socios para suscribir acciones y el valor par de las acciones comunes es de \$10 cada una, la distribución de dividendos en acciones, capital social, capital indivisible y obligaciones de capital. Para estimular el ahorro, todo socio debe suscribir por lo menos doce (12) acciones al año.

Es política de la Cooperativa el permitir retiro de acciones en cualquier día laborable. Sin embargo, cuando la Junta de Directores lo crea necesario, podrá requerir de los socios que notifiquen su intención de hacer retiros de acciones hasta con noventa (90) días de anticipación. Las acciones y/o depósitos de un socio pueden quedar gravados a favor de la Cooperativa por la cantidad que éste adeude a la misma o que adeude otro socio cuyo préstamo él haya garantizado.

Participación en los sobrantes

La Junta de Directores de la Cooperativa dispondrá para la distribución de los sobrantes netos que haya acumulado la Cooperativa al final de cada año, después de la amortización de pérdidas acumuladas, si alguna, seguido de las aportaciones a la reserva indivisible según requerido en la Ley 255 y a la provisión para posibles pérdidas en préstamos, las reservas mandatorias y voluntarias, según lo dispuesto en el Artículo 6.07 de dicha Ley.

No procederá la distribución de sobrantes mientras la Cooperativa tenga pérdidas acumuladas.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Participación en los sobrantes (Continuación)

En aquellos casos en que la Cooperativa demuestre haber atendido satisfactoriamente las causas que provocaron las pérdidas acumuladas y que muestre una mejoría sostenida en su condición financiera, gerencial u operacional, COSSEC podrá autorizar diferir la pérdida acumulada y permitir la distribución de una porción de los sobrantes. Los sobrantes podrán ser distribuidos a base del reembolso o devolución computado tomando en consideración el patrocinio de intereses cobrados, o una combinación de dicho reembolso por patrocinio unido al pago de dividendos sobre acciones pagadas y no retiradas al finalizar el año natural, en las proporciones y cantidades que disponga la Junta de Directores.

Toda distribución de sobrantes se efectuará mediante acreditación de acciones, nunca en efectivo. Las acciones que al cierre del año de operaciones de la Cooperativa hayan sido pagadas en su totalidad percibirán en pago de dividendos una parte proporcional del sobrante, el cual se calculará desde el día primero del mes siguiente a la fecha en que se efectúe el pago. El reembolso o devolución a base de patrocinio de intereses cobrados se hará en proporción a los intereses que éstos paguen sobre préstamos durante el año.

Ingresos de intereses y gastos

El ingreso de intereses sobre préstamos se reconoce utilizando el método de acumulación hasta los noventa (90) días de vencidos los mismos. Los intereses sobre préstamos con más de noventa (90) días de atraso se reconocen al cobrarse. Los intereses se computan sobre el balance adeudado. Los otros ingresos y gastos se registran cuando se generan o se incurren los mismos, respectivamente.

Uso de los estimados

La preparación de los estados financieros de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados requiere que la gerencia de la Cooperativa realice estimados y asuma condiciones que afectan las cantidades de activos y pasivos informadas y la declaración de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y cantidades de ingresos y gastos informadas durante el período informado. Los resultados actuales pueden diferir de dichos estimados.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Ingresos del Programa Federal CDFI

La Cooperativa está certificada y recibió una concesión o beca del Fondo de Instituciones Financieras para el Desarrollo Comunitario del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (CDFI por sus siglas en inglés). Esta certificación se otorga a organizaciones que prestan servicios financieros a comunidades de bajos ingresos y comunidades que están desatendidas por las instituciones financieras convencionales. Las cooperativas certificadas como CDFI, son elegibles para solicitar concesiones a través de una variedad de programas competitivos administrados por el Fondo CDFI.

Estas concesiones permiten a las CDFI financiar una amplia gama de actividades, que incluyen; compra de equipo, contrataciones de servicios profesionales, sueldos, beneficios y adiestramientos para recursos humanos, como también asignar partidas a las diversas reservas de la Cooperativa entre otros diversos programas.

A continuación, a tenor con los requerimientos de COSSEC en su Carta Informativa 2022-01 del 21 de marzo de 2022, se detallan los fondos recibidos, sus usos, la reconciliación de la economía neta de la Cooperativa y la distribución entre reservas estatutarias y /o voluntarias.

Fondos utilizados de CDFI		\$ 185,000
Desglose de uso de fondos:		
Provisión de préstamos incobrables	<u>\$ 185,000</u>	
Total de uso de fondos		<u>(185,000)</u>
Balance neto de fondos CDFI transferidos a reservas de capital		<u>\$ -</u>
<u>Economía neta</u>		\$ 486,203
Balance neto de fondos CDFI recibidos transferidos a reservas de capital		<u>-</u>
Economía neta sujeta a reservas estatutarias y/o voluntarias		486,203
Menos: Reservas estatutarias y/o voluntarias		
Reserva de capital indivisible	\$ 25,970	
Reserva Carta Circular 2025-01	53,000	
Reserva contingencia	<u>157,233</u>	
Total de reservas estatutarias y/o voluntarias		<u>(236,203)</u>
Sobrante corriente sin distribuir		<u>\$ 250,000</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Prácticas que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América

La Cooperativa presenta las acciones de los socios en la sección de participación de los socios del estado de condición financiera, según las prácticas de contabilidad generalmente aceptadas para las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Puerto Rico. Los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América requieren que las acciones de los socios se presenten en la sección de depósitos del mismo estado. Además, la Cooperativa reconoce la distribución de sus sobranes mediante un cargo a los beneficios acumulados y los principios de contabilidad requieren que tales sobranes se reconozcan como un gasto de interés. La Ley 255, también le permite crear reservas de los sobranes netos a distribuirse sobre las cuales, posteriormente, se le realizan cargos consumiéndola en toda o en parte, así también le permite realizar transferencias a las reservas como producto de eliminaciones de cuentas inactivas u otras obligaciones reconocidas. Los principios de contabilidad requieren que toda provisión para establecer una reserva y/o transacción para eliminación de una obligación se reconozca como parte de las operaciones corrientes del año que ocurra. Para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 esto tiene el efecto de que la sección de depósitos de los socios está subestimada por \$13,480,857 y \$13,236,656 respectivamente y que la sección de participación de los socios esté sobreestimada por la misma. Además, el gasto de interés aumentaría y los dividendos disminuirían por \$250,000 y \$200,000 para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Cooperativa, cargó contra los sobranes a distribuir la cantidad de \$25,970 y \$33,341 respectivamente para propósitos de aumentar la reserva de capital indivisible.

Ley 220 del 15 de diciembre del 2015, requerimientos contables a la inversiones especiales

El 15 de diciembre de 2015, se aprobó la Ley de 220 para añadir a la Ley de 255, Ley de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito de 2002, según enmendada, un capítulo titulado, requerimientos contables a las inversiones especiales. La ley requiere que las cooperativas denominen inversiones especiales todas sus inversiones en instrumentos de deuda emitidos por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias y corporaciones públicas (ELA) adquiridas en o antes del 31 de marzo de 2015.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Ley 220 del 15 de diciembre del 2015, requerimientos Contables a la Inversiones Especiales (Continuación)

La Ley requiere que las inversiones especiales sean registradas en los libros de la cooperativa al costo amortizado independientemente de su clasificación como disponible para la venta o retenida hasta el vencimiento en los estados financieros y no se presentaran perdidas no realizadas relacionadas a las inversiones especiales. Cualquier pérdida atribuible a las inversiones especiales en la disposición, retención o relacionado a la aplicación de un pronunciamiento de los principios generalmente aceptados de contabilidad podrá ser amortizado por un periodo que no exceda de los quince (15) años, y deben ser nombrada como Pérdidas bajo Amortización Especial.

La Ley también requiere una nota a los Estados Financieros con el lenguaje específico. La Ley además solicita la creación de una reserva temporal especial de un diez por ciento (10%) de la pérdida no realizada de las inversiones especiales más otras aportaciones mínimas a la reserva temporal o a la a reserva de capital indivisible que pueden variar entre un cinco por ciento (5%) y un cien por ciento (100%) de los sobrantes sujetos a los niveles de capital indivisible y el índice compuesto CAEL de la Cooperativa. La Ley también impone considerar la amortización anual de las inversiones especiales en el cómputo de los índices del CAEL. Además, permite la transferencia de reservas voluntarias no comprometidas por la Cooperativa a la reserva temporal especial y liberar los excesos de la reserva temporal por encima de las pérdidas bajo amortización especial al capital indivisible, reservas voluntarias, sobrantes y al ingreso operacional. También requiere a la Junta de Directores de la Cooperativa la creación de un comité de inversiones especiales para el manejo de riesgo de las inversiones especiales.

La Corporación (COSSEC) no impondrá sanciones ni restricciones operacionales a ninguna cooperativa, miembro de cuerpo directivo, funcionario(a) ejecutivo(a), ni empleado(a) de ninguna cooperativa, por razón de la existencia de Inversiones Especiales, ni por la existencia de pérdidas realizadas o no realizadas en dichas Inversiones Especiales, salvo por casos en que demuestre un patrón de incumplimiento reiterado con lo dispuesto en la Ley 220 o la Ley 255.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Ley 220 del 15 de diciembre del 2015, requerimientos Contables a la Inversiones Especiales

Estado de Situación el 31 de diciembre de 2025	Estados Financieros Regulatorios	Ajustes para Conformar a GAAP	Estados Financieros US GAAP
<u>ACTIVOS</u>			
PRÉSTAMOS POR COBRAR, neto de provisión	\$ 42,006,249	\$ -	\$ 42,006,249
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	5,685,960	-	5,685,960
CERTIFICADOS DE AHORRO	5,267,000	-	5,267,000
INVERSIONES			
Instrumentos negociables - hasta su vencimiento	21,798,191	-	21,798,191
Entidades cooperativas	1,148,319	-	1,148,319
	<u>22,946,510</u>	<u>-</u>	<u>22,946,510</u>
PROPIEDAD Y EQUIPO, NETO	3,231,119	-	3,231,119
OTROS ACTIVOS	3,331,939	-	3,331,939
Total de activos	<u>\$ 82,468,777</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82,468,777</u>
<u>PASIVOS Y PARTICIPACIÓN DE LOS SOCIOS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
DEPÓSITOS	\$ 60,966,315	\$ 13,480,857	\$ 74,447,172
CUENTAS Y GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	1,689,774	250,000	1,939,774
Total de pasivos	<u>62,656,089</u>	<u>13,730,857</u>	<u>76,386,946</u>
<u>PARTICIPACIÓN DE LOS SOCIOS</u>			
Acciones, valor par \$10	\$ 13,480,857	(13,480,857)	-
Reserva para capital indivisible	2,170,000	-	2,170,000
Reserva de contingencias	3,621,831	-	3,621,831
Reserva Carta Circular 2025-01	290,000	-	290,000
Sobrantes sin distribuir	250,000	(250,000)	-
Total de participación de los socios	<u>19,812,688</u>	<u>(13,730,857)</u>	<u>6,081,831</u>
Total de pasivos y participación de los socios	<u>\$ 82,468,777</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82,468,777</u>
<u>Estado de Ingresos y Gastos para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025</u>			
Ingresos de interés	\$ 3,982,785	-	\$ 3,982,785
Gastos de interés	(959,221)	(\$ 250,000)	(1,209,221)
Ingreso neto de interés	3,023,564	(250,000)	2,773,564
Provisión para préstamos incobrables	(361,167)	-	(361,167)
Ingreso después de la provisión para préstamos	2,662,397	(250,000)	2,412,397
Otros ingresos	515,101	-	515,101
Gastos generales, administrativos y otros gastos	(2,691,295)	-	(2,691,295)
Economía neta	<u>\$ 486,203</u>	<u>(\$ 250,000)</u>	<u>\$ 236,203</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

1- ORGANIZACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

Resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Ley 220 del 15 de diciembre del 2015, requerimientos Contables a la Inversiones Especiales

Estado de Situación el 31 de diciembre de 2024	Estados Financieros Regulatorios	Ajustes para Conformar a GAAP	Estados Financieros US GAAP
<u>ACTIVOS</u>			
PRÉSTAMOS POR COBRAR , neto de provisión	\$ 41,248,014	\$ -	\$ 41,248,014
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3,628,175	-	3,628,175
CERTIFICADOS DE AHORRO	5,966,000	-	5,966,000
INVERSIONES			
Instrumentos negociables - hasta su vencimiento	19,925,017	-	19,925,017
Entidades cooperativas	1,052,450	-	1,052,450
	<u>20,977,467</u>	<u>-</u>	<u>20,977,467</u>
PROPIEDAD Y EQUIPO, NETO	2,950,409	-	2,950,409
OTROS ACTIVOS	<u>1,489,703</u>	<u>-</u>	<u>1,489,703</u>
Total de activos	<u>\$ 76,259,768</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 76,259,768</u>
<u>PASIVOS Y PARTICIPACIÓN DE LOS SOCIOS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
DEPÓSITOS	\$ 56,404,757	\$ 13,236,656	\$ 69,641,413
CUENTAS Y GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>586,757</u>	<u>200,000</u>	<u>786,757</u>
Total de pasivos	<u>56,991,514</u>	<u>13,436,656</u>	<u>70,428,170</u>
<u>PARTICIPACIÓN DE LOS SOCIOS</u>			
Acciones, valor par \$10	13,236,656	(13,236,656)	-
Reserva para capital indivisible	2,080,000	-	2,080,000
Reserva de contingencias	3,464,598	-	3,464,598
Reserva temporal especial	-	-	-
Reserva Carta Circular 2021-02	237,000	-	237,000
Sobrantes sin distribuir	<u>250,000</u>	<u>(200,000)</u>	<u>50,000</u>
Total de participación de los socios	<u>19,268,254</u>	<u>(13,436,656)</u>	<u>5,831,598</u>
Total de pasivos y participación de los socios	<u>\$ 76,259,768</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 76,259,768</u>
<u>Estado de Ingresos y Gastos para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024</u>			
Ingresos de interés	\$ 3,813,094	-	\$ 3,813,094
Gastos de interés	<u>(830,454)</u>	<u>(\$ 200,000)</u>	<u>(1,030,454)</u>
Ingreso neto de interés	2,982,640	(200,000)	2,782,640
Provisión para préstamos incobrables	<u>(262,600)</u>	<u>-</u>	<u>(262,600)</u>
Ingreso después de la provisión para préstamos	2,720,040	(200,000)	2,520,040
Otros ingresos	2,225,905	-	2,225,905
Gastos generales, administrativos y otros gastos	<u>(2,516,292)</u>	<u>-</u>	<u>(2,516,292)</u>
Economía neta	<u>\$ 2,429,653</u>	<u>(\$ 200,000)</u>	<u>\$ 2,229,653</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

2- LIQUIDEZ REQUERIDA

La Ley de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito de 2002, requiere que la Cooperativa mantenga no menos de un quince por ciento (15%) de la suma total de obligaciones en depósitos y certificados, según estos aparezcan el último día del mes.

Se mantendrá en fondos intactos y líquidos el quince por ciento (15%) del total de las cuentas de depósitos y certificados, excluyendo los certificados que su fecha de redención sea dentro de los próximos treinta (30) días, en cuyo caso se mantendrá el veinticinco por ciento (25%). En el caso de los certificados que estén pignorados, no habrá que mantener fondos líquidos.

También se mantendrá en fondos líquidos para eventos determinados de los planes de ahorro navideño y verano, el 8.33% mensual hasta el cien por ciento (100%) en el mes anterior a la devolución. El propósito de la creación de este fondo es asegurarles a los socios la disponibilidad inmediata de efectivo para cubrir los retiros de sus depósitos únicamente en aquellos casos en que se agoten los fondos operacionales no restringidos.

Como resultado de las exigencias de la Ley antes indicada, la Cooperativa mantenía al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fondos por la cantidad de \$9,993,748 y \$9,288,159, respectivamente, los cuales no están disponibles para ser utilizados en las operaciones normales y corrientes. El total de depósitos y certificados de ahorro pignorados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendía a \$255,432 y \$278,546, respectivamente.

Los fondos elegibles restringidos para cumplir con las exigencias de ley y su reglamento al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Liquidez Requerida</u>		
Reserva para capital indivisible (35%)	\$ 759,500	\$ 728,000
Depósitos a la demanda, neto de depósitos pignorados (15%)	6,197,841	6,011,508
Certificados de ahorro, neto de certificados Cruzados con vencimiento:		
- en 30 días (25%)	306,487	321,469
- en más de 30 días (15%)	2,667,651	2,156,290
Depósitos sobre cuentas determinadas:		
Navi-Coop (8.33% x 3 meses)	18,237	16,435
Verano-Coop (8.33% x 9 meses)	44,032	54,457
Total liquidez requerida	<u>9,993,748</u>	<u>9,288,159</u>
<u>Liquidez Disponible</u>		
Fondos líquidos disponibles:		
Certificados de ahorro	5,017,000	5,716,000
Efectivo y cuentas corrientes	5,685,960	3,628,175
Inversiones al valor del mercado	19,268,290	16,341,490
Intereses por cobrar	127,732	155,242
Total liquidez disponible	<u>30,098,982</u>	<u>25,840,907</u>
Exceso de liquidez disponible sobre la requerida	<u><u>\$ 20,105,234</u></u>	<u><u>\$ 16,552,748</u></u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

3- PRÉSTAMOS Y PROVISIÓN ACUMULADA PARA POSIBLES PÉRDIDAS

La cartera de préstamos de la Cooperativa consiste principalmente de préstamos personales, garantizados, hipotecarios, autos, sin fines de lucro, tarjetas de crédito, entre otros.

Los préstamos se presentan al monto del principal no pagado y se conceden por períodos de entre uno (1) y treinta (30) años dependiendo de la clase de los mismos, y estos se renuevan en su mayoría antes de su vencimiento y tienen una vida promedio conjunta que no excede los cinco (5) años. Los préstamos devengan intereses a una tasa anual que fluctúa entre el 1.95% y el 19.45% dependiendo del tipo de préstamo y están sustancialmente garantizados por las acciones y depósitos de los socios deudores, certificados de ahorro, propiedades mueble e inmueble y por otros socios que los garantizan solidariamente.

La cartera de préstamos de la Cooperativa se compone de la siguiente forma al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024:

<u>Descripción:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Comercial:</u>		
Comerciales con fines de lucro	\$ 200,142	\$ 76,980
Comerciales comprados	2,023,153	3,352,018
Total comercial	<u>2,223,295</u>	<u>3,428,998</u>
<u>Consumo:</u>		
Personales	12,182,199	11,087,115
Fianza	581,882	177,855
Emergencia	93,301	76,767
Retiro	-	31,942
Garantizados	2,528,496	2,657,040
Autos	7,869,370	8,280,362
Líneas de crédito	32,407	31,634
Hipotecarios	17,158,096	16,057,904
Tarjetas de crédito	426,913	431,251
Otros	98,772	267,877
Total consumo	<u>40,971,436</u>	<u>39,099,747</u>
Total de préstamos	43,194,731	42,528,745
Costos directos diferidos en la originación de préstamos	345,039	323,546
Menos provisión acumulada para posibles pérdidas (Nota 1)	<u>(1,533,521)</u>	<u>(1,604,277)</u>
	<u>\$ 42,006,249</u>	<u>\$ 41,248,014</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

3- PRÉSTAMOS Y PROVISIÓN ACUMULADA PARA POSIBLES PÉRDIDAS (CONTINUACIÓN)

El movimiento de la provisión acumulada para posibles pérdidas fue el siguiente:

<u>31 de diciembre de 2025</u>	<u>Comercial</u>	<u>Consumo</u>	<u>Total</u>
Balance inicial de la provisión acumulada	\$ 4,776	\$ 1,599,501	\$ 1,604,277
Provisión del año	-	361,167	361,167
Cargos efectuados contra la provisión acumulada	-	(526,162)	(526,162)
Recobros de préstamos previamente cargados	-	94,239	94,239
Balance final de la provisión acumulada	<u>\$ 4,776</u>	<u>\$ 1,528,745</u>	<u>\$ 1,533,521</u>
Balance final, menoscabo evaluación individualmente	<u>\$ 48,365</u>	<u>\$ 703,216</u>	<u>\$ 751,581</u>
Balance final, menoscabo evaluación colectivamente	<u>\$ 2,174,930</u>	<u>\$ 40,268,220</u>	<u>\$ 42,443,150</u>

<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>Comercial</u>	<u>Consumo</u>	<u>Total</u>
Balance inicial de la provisión acumulada	\$ 4,776	\$ 1,523,739	\$ 1,528,515
Provisión del año	-	262,600	262,600
Cargos efectuados contra la provisión acumulada	-	(247,551)	(247,551)
Recobros de préstamos previamente cargados	-	60,713	60,713
Balance final de la provisión acumulada	<u>\$ 4,776</u>	<u>\$ 1,599,501</u>	<u>\$ 1,604,277</u>
Balance final, menoscabo evaluación individualmente	<u>\$ 84,792</u>	<u>\$ 951,809</u>	<u>\$ 1,036,601</u>
Balance final, menoscabo evaluación colectivamente	<u>\$ 3,344,206</u>	<u>\$ 38,147,938</u>	<u>\$ 41,492,144</u>

INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS COMERCIALES

Los préstamos comerciales son evaluados para posibles pérdidas, clasificando cada préstamo utilizando varios factores de riesgo identificados por la revisión periódica de los mismos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los préstamos comerciales fueron evaluados para menoscabo individualmente. La metodología utilizada contempló el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa efectiva del préstamo o la comparación del justo valor en el mercado de la colateral menos los costos para vender. En adición al revisar el riesgo de concentración de la cartera comercial, la Cooperativa implantó un proceso de evaluación de la calidad del crédito comercial. Para los préstamos comerciales, la gerencia llevó a cabo una evaluación de riesgo individual considerando la probabilidad de repago y la calidad de la colateral. La Cooperativa utilizó las siguientes clasificaciones para evaluar su riesgo dentro de la cartera:

Sin Excepción: El socio posee capital adecuado y la habilidad para repagar la deuda en el curso normal de las operaciones.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

3- PRÉSTAMOS Y PROVISIÓN ACUMULADA PARA POSIBLES PÉRDIDAS (CONTINUACIÓN)

INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS COMERCIALES

Seguimiento: El préstamo cuenta con una colateral adecuada pero tiene el potencial de deterioro. La posición financiera del deudor está en deterioro y tiene deficiencia en el flujo de efectivo, causando posible incumplimiento en los pagos. Otras características típicas de esta clasificación, el no poseer información financiera reciente, baja capitalización, riesgos de industria. La fuente principal de repago sigue siendo buena, pero existe una posibilidad de utilizar la colateral o ejercer el cobro mediante el codeudor para repagar la deuda. Aunque este tipo de préstamo se encuentra al día y el recobro se entiende que no está en duda, la frecuencia de los pagos pudiera afectarse.

Bajo Estándar: El préstamo no tiene garantías adecuadas debido al deterioro del valor en el mercado de la propiedad y baja rentabilidad del negocio. El socio tiene una condición financiera deficiente lo cual afecta el repago del préstamo. Existe una alta probabilidad que la Cooperativa no recupere la totalidad del préstamo. Los préstamos clasificados en esta categoría son considerados en menoscabo y no acumulan intereses.

Dudoso: El préstamo posee las deficiencias de aquellos presentados en la categoría de “Bajo Estándar”. Además, la cobrabilidad de parte o todo el préstamo es altamente improbable y la posibilidad de pérdida es extremadamente alta. En este nivel podrían existir algunas condiciones específicas que pudieran fortalecer la probabilidad de repago del préstamo. Estas condiciones incluyen, una aportación adicional de capital, nueva colateral, refinanciamiento o procedimientos de liquidación. El préstamo no ha sido llevado a pérdida hasta que se evalúe el efecto de las condiciones específicas mencionadas anteriormente. Los préstamos clasificados en esta categoría son considerados en menoscabo y no acumulan intereses.

A continuación, se presenta la cartera de préstamos comerciales según su categoría de riesgo al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

31 de diciembre de 2025	Sin Excepción	Seguimiento	Bajo Estándar	Total
Comerciales con fines de lucro	\$ 200,142	\$ -	\$ -	\$ 200,142
Comerciales comprados	1,974,788	48,365	\$ -	2,023,153
Total comercial	\$ 2,174,930	\$ 48,365	\$ -	\$ 2,223,295
31 de diciembre de 2024	Sin Excepción	Seguimiento	Bajo Estándar	Total
Comerciales con fines de lucro	\$ 76,980	\$ -	\$ -	\$ 76,980
Comerciales comprados	3,267,226	84,792	\$ -	3,352,018
Total comercial	\$ 3,344,206	\$ 84,792	\$ -	\$ 3,428,998



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

3- PRÉSTAMOS Y PROVISIÓN ACUMULADA PARA POSIBLES PÉRDIDAS (CONTINUACIÓN)

INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS COMERCIALES

La Cooperativa monitorea el envejecimiento de su cartera comercial con el propósito de manejar el resigo de crédito. A continuación, se presentan las categorías de envejecimiento de la cartera comercial al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024:

	Días de envejecimiento				Corriente	Total préstamos	90 o menos acumulando	90 o más no acumulando
	61 - 180	181 - 360	360 o más	Total en atrasos				
31 de diciembre de 2025								
Comerciales con fines de lucro	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 200,142	\$ 200,142	\$ 200,142	\$ -
Comerciales comprados	48,365	-	-	48,365	1,974,788	2,023,153	2,023,153	-
Total comercial	\$ 48,365	\$ -	\$ -	\$ 48,365	\$ 2,174,930	\$ 2,223,295	\$ 2,223,295	\$ -
	Días de envejecimiento				Corriente	Total préstamos	90 o menos acumulando	90 o más no acumulando
	61 - 180	181 - 360	360 o más	Total en atrasos				
31 de diciembre de 2024								
Comerciales con fines de lucro	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 76,980	\$ 76,980	\$ 76,980	\$ -
Comerciales comprados	84,792	-	-	84,792	3,267,226	3,352,018	3,352,018	-
Total comercial	\$ 84,792	\$ -	\$ -	\$ 84,792	\$ 3,344,206	\$ 3,428,998	\$ 3,428,998	\$ -

INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS DE CONSUMO

La cooperativa posee varios tipos de préstamos de consumo los cuales poseen diferentes riesgos de crédito. La morosidad, la empírica y el valor del préstamo a la colateral, son indicadores de calidad que la Cooperativa monitorea y utiliza en la evaluación de la provisión de préstamos incobrables en su cartera de préstamos de consumo.

El principal factor en la evaluación de la provisión para préstamos incobrables en la cartera de consumo es la morosidad que presenta dicha cartera. Según el Reglamento 6466 del 23 de mayo de 2002, el método porcentual, asigna el riesgo del producto de consumo según su envejecimiento.

A continuación, se presenta las categorías de envejecimiento de la cartera de consumo al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024:

	Días de vencimiento			Total en atrasos	Corriente	Total préstamos	90 o más no acumulando
	60 - 180	181 - 360	360 o más				
31 de diciembre de 2025							
Personales	\$ 256,237	\$ 215,128	\$ 72,981	\$ 544,346	\$ 14,972,711	\$ 15,517,057	\$ 386,474
Hipotecarios	-	62,576	74,718	137,294	17,020,802	17,158,096	137,294
Automóviles	20,878	-	-	20,878	7,848,492	7,869,370	17,203
Tarjetas de crédito	-	-	698	698	426,215	426,913	698
Total de préstamos	\$ 277,115	\$ 277,704	\$ 148,397	\$ 703,216	\$ 40,268,220	\$ 40,971,436	\$ 541,669



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

3- PRÉSTAMOS Y PROVISIÓN ACUMULADA PARA POSIBLES PÉRDIDAS (CONTINUACIÓN)

INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS DE CONSUMO (CONTINUACIÓN)

31 de diciembre de 2024	Días de vencimiento			Total en atrasos	Corriente	Total préstamos	90 o más no acumulando
	60 - 180	181 - 360	360 o más				
Personales	\$ 471,479	\$ 171,045	\$ 162,532	\$ 805,056	\$ 13,525,174	\$ 14,330,230	\$ 515,530
Hipotecarios	27,949	76,606	-	104,555	15,953,349	16,057,904	104,555
Automóviles	41,500	-	-	41,500	8,238,862	8,280,362	6,587
Tarjetas de crédito	-	44	654	698	430,553	431,251	698
Total de préstamos	<u>\$ 540,928</u>	<u>\$ 247,695</u>	<u>\$ 163,186</u>	<u>\$ 951,809</u>	<u>\$ 38,147,938</u>	<u>\$ 39,099,747</u>	<u>\$ 627,370</u>

A continuación, se presentan los tipos de préstamos que componen la cartera de consumo clasificados a base de las categorías de cumple o no cumple con los pagos al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024:

31 de diciembre de 2025	Cumple con pagos	No cumple	Total
Personales	\$ 14,972,711	\$ 544,346	\$ 15,517,057
Hipotecarios	17,020,802	137,294	17,158,096
Automóviles	7,848,492	20,878	7,869,370
Tarjetas de crédito	426,215	698	426,913
Total de préstamos	<u>\$ 40,268,220</u>	<u>\$ 703,216</u>	<u>\$ 40,971,436</u>

31 de diciembre de 2024	Cumple con pagos	No cumple	Total
Personales	\$ 13,525,174	\$ 805,056	\$ 14,330,230
Hipotecarios	15,953,349	104,555	16,057,904
Automóviles	8,238,862	41,500	8,280,362
Tarjetas de crédito	430,553	698	431,251
Total de préstamos	<u>\$ 38,147,938</u>	<u>\$ 951,809</u>	<u>\$ 39,099,747</u>

Préstamos a valor de la colateral es la proporción que compara el balance de principal al valor de la colateral al momento de la otorgación. En los años recientes el mercado de bienes raíces en propiedades residenciales ha experimentado bajas en los valores de las mismas. La proporción de préstamos a valor de la colateral no necesariamente refleja la ejecutoria en el repago del mismo, pero provee un indicador del valor de la colateral y exposición de la Cooperativa. En el caso de que el préstamo no pueda ser recobrado, la pérdida que asumiría la Cooperativa está limitada al exceso del valor neto realizable de la propiedad en comparación con el balance del préstamo.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

3- PRÉSTAMOS Y PROVISIÓN ACUMULADA PARA POSIBLES PÉRDIDAS (CONTINUACIÓN)

INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS DE CONSUMO (CONTINUACIÓN)

A continuación, se presenta la distribución de la cartera de préstamos hipotecarios de acuerdo con la proporción anteriormente mencionada al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Balance de préstamos a valor de la colateral (LTV)					
31 de diciembre de 2025	0 – 80%	81% – 90%	90% – 100%	> 100%	Total
Primeras hipotecas	\$ 14,037,343	\$ 3,117,061	\$ 3,692	\$ -	\$ 17,158,096
Comerciales	200,142	-	-	-	200,142
	<u>\$ 14,237,485</u>	<u>\$ 3,117,061</u>	<u>\$ 3,692</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,358,238</u>

Balance de préstamos a valor de la colateral (LTV)					
31 de diciembre de 2024	0 – 80%	81% – 90%	90% – 100%	> 100%	Total
Primeras hipotecas	\$ 12,283,583	\$ 3,766,281	\$ 8,040	\$ -	\$ 16,057,904
Comerciales	76,980	-	-	-	76,980
	<u>\$ 12,360,563</u>	<u>\$ 3,766,281</u>	<u>\$ 8,040</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,134,884</u>

PRÉSTAMOS MOROSOS

A continuación, se detalla la cartera de préstamos morosos por tipo de préstamo y la reserva asignada:

31 de diciembre de 2025	Balance principal no pagado	Reserva específica
<u>Comercial:</u>		
Corporaciones	\$ 48,365	\$ 4,835
Total comerciales	<u>48,365</u>	<u>4,835</u>
Personales	544,346	294,176
Hipotecarios	137,294	18,045
Automóviles	20,878	4,059
Tarjetas de crédito	698	140
Total consumo	<u>703,216</u>	<u>316,420</u>
Total de préstamos en atrasos	<u>\$ 751,581</u>	<u>\$ 321,255</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

3- PRÉSTAMOS Y PROVISIÓN ACUMULADA PARA POSIBLES PÉRDIDAS (CONTINUACION)

PRÉSTAMOS MOROSOS (CONTINUACIÓN)

31 de diciembre de 2024	Balance principal no pagado	Reserva específica
<u>Comercial:</u>		
Corporaciones	\$ 84,792	\$ 4,240
Total comerciales	84,792	4,240
Personales	805,056	294,853
Hipotecarios	104,555	16,667
Automóviles	41,500	8,152
Tarjetas de crédito	698	178
Total consumo	951,809	319,850
Total de préstamos en atrasos	<u>\$ 1,036,601</u>	<u>\$ 324,090</u>

A continuación, se detalla el resumen de los préstamos modificados y clasificados como reestructurados y aquellos préstamos reestructurados que luego de otorgarse entraron en morosidad al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Préstamos reestructurados			Préstamos reestructurados morosos		
31 de diciembre de 2025	Número de préstamos	Balance principal	Reserva asignada	Número de préstamos	Balance principal	Reserva asignada
Reestructurados	14	\$ 470,080	\$ 173,033	8	\$ 153,751	\$ 93,977
Total de préstamos	14	<u>\$ 470,080</u>	<u>\$ 173,033</u>	8	<u>\$ 153,751</u>	<u>\$ 93,977</u>

	Préstamos reestructurados			Préstamos reestructurados morosos		
31 de diciembre de 2024	Número de préstamos	Balance principal	Reserva asignada	Número de préstamos	Balance principal	Reserva asignada
Reestructurados	23	\$ 485,494	\$ 229,911	17	\$ 237,279	\$ 196,324
Total de préstamos	23	<u>\$ 485,494</u>	<u>\$ 229,911</u>	17	<u>\$ 237,279</u>	<u>\$ 196,324</u>

A continuación, un resumen del tipo de concesión otorgada a los préstamos reestructurados para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

31 de diciembre de 2025	Fecha de vencimiento y tasa de interés	Reducción principal	Otros	Total
Reestructurados	\$ 470,080	\$ -	\$ -	\$ 470,080
Total de préstamos	<u>\$ 470,080</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 470,080</u>

31 de diciembre de 2024	Fecha de vencimiento y tasa de interés	Reducción principal	Otros	Total
Reestructurados	\$ 485,494	\$ -	\$ -	\$ 485,494
Total de préstamos	<u>\$ 485,494</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 485,494</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

4- DEPÓSITOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las cuentas de ahorro regular de socios y no socios devengan intereses anuales que fluctúan entre un .58% y .37%, respectivamente computado diariamente. Es política de la Cooperativa el permitir retiros de las cuentas de ahorro en cualquier día laborable de ésta. Sin embargo, cuando la Junta de Directores lo crea necesario, podrá requerir que los socios notifiquen su intención de hacer retiros hasta con treinta (30) días de anticipación.

El por ciento de interés en los certificados varía de acuerdo a la tasa de interés del mercado, la cantidad y el tiempo negociado. Los balances de ahorro mantenidos en el plan de ahorro navideño y verano conllevan un pago de dos por ciento (2%) de interés anual. Usualmente estos depósitos se retiran en octubre y junio de cada año.

La Cooperativa mantiene también como parte de otros servicios a sus socios las cuentas corrientes o de órdenes de pago, “share draft” con el Banco Cooperativo de Puerto Rico. La Cooperativa será responsable de todos los riesgos que conlleva la operación de las cuentas de órdenes de pago incluyendo, pero sin limitarse a ello, aceptación del cliente, apertura de cuenta, aceptación de depósitos en cuentas, fijación de retenciones en cheques depositados, sobregiros, grabar crédito del cliente y todos los riesgos inherentes a este tipo de servicio. Los costos de administración de esta cuenta serán por cuenta de la Cooperativa. La Cooperativa fijará el cargo por servicio al cliente. La Cooperativa fijará el cargo por servicio al representante en el intercambio y/o devoluciones de cheques a tono con los reglamentos de la Puerto Rico Clearing House Association. la Cooperativa mantendrá una cuenta maestra con el banco cuyo balance se mantendrá a un diez por ciento (10%) de la suma de todos los balances de las cuentas de órdenes de pago de la Cooperativa en el banco y el cien por ciento (100%) de todos los sobregiros autorizados. El balance de las cuentas corrientes reflejados en libros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 era de \$2,335,765 y \$2,563,927, respectivamente.

5- INVERSIONES EN ENTIDADES COOPERATIVAS E INSTRUMENTOS NEGOCIABLES

Entidades Cooperativas

Las acciones y aportaciones en entidades cooperativas al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024 consisten en lo siguiente:

<u>Descripción:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
COSSEC (Nota 1)	\$ 755,868	\$ 686,829
Cooperativa de Seguros de Vida:	8,250	8,250
Liga de Cooperativas	2,019	2,019
Cooperativa de Seguros Múltiples	228,399	211,481
FIDECoop	49,854	49,854
Banco Cooperativo	103,929	94,017
Total inversión en acciones en entidades Cooperativas	<u>\$ 1,148,319</u>	<u>\$ 1,052,450</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

5- INVERSIONES EN ENTIDADES COOPERATIVAS E INSTRUMENTOS NEGOCIABLES (CONTINUACIÓN)

Entidades Cooperativas (Continuación)

Los reglamentos de esas cooperativas incluyen cláusulas que limitan el retiro total de la inversión sin aviso previo al socio, cuando la situación financiera de éstas lo justifique.

La participación en COSSEC conlleva mantener una aportación de capital igual al uno por ciento (1%) del total de acciones y depósitos que posea la Cooperativa al 30 de junio de cada año. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la aportación asciende al capital requerido.

Instrumentos negociables

La Cooperativa registra las inversiones de acuerdo a los requerimientos del ASC 942-320 (anteriormente SFAS 115), *Inversiones – Instrumentos de Deuda y Equidad* y clasifica las mismas como disponibles para la venta y retenidos hasta el vencimiento. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones eran las siguientes:

Instrumentos clasificados como retenidos hasta su vencimiento

	<u>2025</u>		
<u>Tipo de Inversión</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Ganancia (Pérdida) no realizada</u>	<u>Valor en el mercado</u>
Federal National Mortgage Association	\$ 5,369,577	(\$ 211,630)	\$ 5,157,947
Federal Farm Credit Bank	3,755,662	(620,788)	3,134,874
Federal Home Loan Bank	2,854,740	(468,693)	2,386,047
Freddie Mac	66,973	(8,355)	58,618
Federal Home Loan Mortgage	2,851,344	(162,892)	2,688,452
Bonos Municipales	6,899,895	(1,057,543)	5,842,352
	<u>\$ 21,798,191</u>	<u>(\$ 2,529,901)</u>	<u>\$ 19,268,290</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

5- INVERSIONES EN ENTIDADES COOPERATIVAS E INSTRUMENTOS NEGOCIABLES (CONTINUACIÓN)

Instrumentos negociables (Continuación)

Instrumentos clasificados como retenidos hasta su vencimiento (Continuación)

2024

<u>Tipo de Inversión</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Ganancia (Pérdida) no realizada</u>	<u>Valor en el mercado</u>
Federal National Mortgage Association	\$ 4,234,524	(\$ 424,807)	\$ 3,809,717
Federal Farm Credit Bank	3,754,048	(808,747)	2,945,301
Federal Home Loan Bank	3,352,481	(638,334)	2,714,147
Freddie Mac	81,503	(12,435)	69,068
Federal Home Loan Mortgage	1,600,788	(256,883)	1,343,905
Bonos Municipales	6,901,673	(1,442,321)	5,459,352
	<u>\$ 19,925,017</u>	<u>(\$ 3,583,527)</u>	<u>\$ 16,341,490</u>

El costo amortizado y el valor en el mercado estimado de las inversiones en retenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2025 según su vencimiento, se presentan más adelante. Los vencimientos esperados de las inversiones pueden diferir del contrato original debido a que el prestatario tiene el derecho de cancelar la obligación o prepagarla.

<u>Vencimiento</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor en el mercado</u>
De uno a cinco años	\$ 7,404,958	\$ 7,345,729
Más de cinco años hasta diez años	12,839,941	10,715,127
Once años o más	1,553,292	1,207,434
	<u>\$ 21,798,191</u>	<u>\$ 19,268,290</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

5- INVERSIONES EN ENTIDADES COOPERATIVAS E INSTRUMENTOS NEGOCIABLES (CONTINUACIÓN)

Instrumentos negociables (Continuación)

Pérdida no realizadas en inversiones en valores

Las pérdidas no realizadas en inversiones mantenidas por la cooperativa al 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron causadas principalmente por la degradación de crédito de los bonos de obligación general del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias y corporaciones públicas a una calificación especulativa.

Para atender dichas circunstancias, COSSEC ha adoptado una regla especial que dispone que las cooperativas contabilicen los bonos del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus instrumentalidades de manera uniforme como inversiones a retenerse hasta su vencimiento y que en caso de que se realice alguna pérdida en estas inversiones, la misma podrá ser amortizada por un período de hasta quince (15) años. La cooperativa ha elegido eliminar las pérdidas relacionadas a estas inversiones lo que representa para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 el monto de \$-0- y \$130,091, respectivamente. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024 la Cooperativa utilizó \$1,221,000 de la reserva temporal especial y \$847,226 de la reserva de contingencia para eliminar el menoscabo de las inversiones especiales.

Para atender la situación especial que presentan estas inversiones, la cooperativa ha establecido un Comité de Inversiones Especiales, según establecido en la Ley 255, según enmendada, el cual monitorea y evalúa de forma continua la cartera de bonos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Además, realiza una aportación adicional a la estructura de capital de la cooperativa.

Pérdidas bajo amortización especial

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los estados financieros de la Cooperativa reflejan un ajuste por menoscabo en su cartera de inversiones en valores en bonos del Estado libre Asociado, sus agencias y corporaciones públicas, según se detalla a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Total de pérdidas para amortizar	\$ -	\$ 4,192,694
Menos:		
Amortización acumulada al principio del año	-	(1,993,567)
Cargos contra reservas de capital	-	(2,068,226)
Gasto registrado en el periodo fiscal	-	(130,901)
Amortización acumulada al final del año	-	(4,192,694)
Balance por amortizar al final del año	\$ -	\$ -



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

6- PROPIEDAD Y EQUIPO

Las propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024 consisten en lo siguiente:

<u>Descripción:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Edificio y mejoras a la propiedad	\$ 2,906,676	\$ 2,450,893
Mobiliario y equipos	508,348	464,728
Programación	1,316,708	1,252,734
	<u>4,731,732</u>	<u>4,168,355</u>
Menos depreciación acumulada	(1,897,613)	(1,614,946)
	<u>2,834,119</u>	<u>2,553,409</u>
Terrenos	397,000	397,000
	<u>\$ 3,231,119</u>	<u>\$ 2,950,409</u>

7- OTROS ACTIVOS

Los otros activos al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024 eran las siguientes:

<u>Descripción:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósito compra de equipos	\$ 34,474	\$ 355,244
Materiales de oficina	10,305	14,791
Fianzas	9,800	9,800
Construcción en progreso	2,200,000	-
Propiedades reposeídas, neta	-	38,259
Otros	284,828	286,389
	<u>\$ 2,539,407</u>	<u>\$ 704,483</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

8- CUENTAS Y GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Las cuentas y gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024 eran las siguientes:

<u>Descripción:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Intereses por pagar	\$ 26,673	\$ 23,146
Salarios, vacaciones, bonos y enfermedad	62,181	58,547
Provisión de gastos	120,451	3,299
Seguros por pagar	15,073	15,878
Hipotecas en proceso	2,607	1,394
Contribuciones sobre nómina	8,371	10,607
Cheques no cobrados Banco Cooperativo	43,794	19,599
Cuentas por pagar ATM	117,389	70,802
Cuentas por pagar suplidores y otros	255,813	196,063
Fondos CDFI	1,037,422	187,422
	<u>\$ 1,689,774</u>	<u>\$ 586,757</u>

9- VALOR EN EL MERCADO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Efectivo y equivalentes de efectivo, intereses acumulados por cobrar y gastos acumulados por pagar y otros

El valor en los libros del efectivo y equivalentes de efectivo, intereses acumulados por cobrar y gastos acumulados por pagar y otros se aproxima a su valor en el mercado debido a la naturaleza a corto plazo de estos instrumentos.

Préstamos por cobrar

El valor en el mercado de los préstamos por cobrar está basado en el valor descontado de flujos esperados de efectivo futuros a ser recibidos para un préstamo o grupo de préstamos usando tasas corrientes en las cuales préstamos similares pudiesen hacerse a deudores con tasas de créditos similares y los mismos restantes vencimientos. Este método considera los cambios en la tasa de interés y los cambios en el riesgo de crédito dentro de la tasa de descuento escogida. Una tasa de interés en particular puede ser aplicada a categorías homogéneas de préstamos, como, por ejemplo, tarjetas de crédito y préstamos de automóviles y préstamos hipotecarios.

Inversiones en instrumentos negociables y en certificados de ahorros

El valor en el mercado de las inversiones en instrumentos negociables y en certificados de ahorros (con un vencimiento mayor de tres meses) se determinó usando los precios cotizados en el mercado para estos tipos de inversiones.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

9- VALOR EN EL MERCADO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Depósitos y acciones

El valor en el mercado de los depósitos de los socios y no socios con vencimiento fijo es estimado usando las tasas que se ofrecen corrientemente para depósitos con restantes vencimientos similares. El valor en el mercado de los depósitos y acciones sin vencimiento fijo es la cantidad a pagar a la demanda a la fecha del informe.

El valor en los libros y el valor estimado en el mercado de los instrumentos financieros de la Cooperativa al 31 de diciembre de 2025 y 2025 y 2024 son los siguientes:

	<u>Valor en los libros</u>		<u>Valor en el mercado</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activos Financieros:</u>				
Préstamos por cobrar, netos	\$ 42,006,249	\$ 41,248,014	\$ 42,006,249	\$ 41,248,014
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,685,960	\$ 3,628,175	\$ 5,685,960	\$ 3,628,175
Inversiones en instrumentos negociables y certificados de ahorros	\$ 27,065,191	\$ 25,891,017	\$ 24,535,290	\$ 22,307,490
<u>Pasivos y Participación de los Socios Financieros:</u>				
Depósitos	\$ 60,966,315	\$ 56,404,757	\$ 60,966,315	\$ 56,404,757
Gastos acumulados por pagar y otros	\$ 1,689,774	\$ 586,757	\$ 1,689,774	\$ 586,757
Acciones	\$ 13,480,857	\$ 13,236,656	\$ 13,480,857	\$ 13,236,656

10- COMPROMISOS, CONTINGENCIAS E INCERTIDUMBRE

Compromiso de extender crédito

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Cooperativa se había comprometido a extender crédito o tenía aprobado, aunque no desembolsado, préstamos y líneas de crédito no reflejados aún en sus estados financieros relacionados con su programa de tarjetas MasterCard montantes a \$718,288 y \$714,469, respectivamente.

Acciones legales

La Cooperativa está envuelta en varias acciones legales comúnmente relacionadas con instituciones financieras de su naturaleza. El efecto total de estas, a base de la opinión de la gerencia y de sus asesores legales, no es, ni será, significativo para los estados financieros de la Cooperativa.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

11- ANUNCIO Y PROMOCIÓN

La Cooperativa tuvo gastos por concepto de anuncios y promoción los cuales son reconocidos en el momento en que se incurren, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los gastos fueron de \$291,820 y \$341,272, respectivamente.

12- RECLASIFICACIONES

Ciertas reclasificaciones fueron realizadas a los estados financieros del 2024 para que estén de acuerdo con la presentación adoptada en los estados financieros del 2025.

13- CONCENTRACIÓN DE RIESGO

La Cooperativa mantiene cuentas de efectivo en varias instituciones bancarias y entidades cooperativas en Puerto Rico. Las cuentas en las instituciones bancarias son aseguradas por la Corporación de Seguros de Depósitos Federal (FDIC) hasta \$250,000 y las cuentas en las entidades cooperativas son aseguradas por COSSEC hasta \$250,000. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la cooperativa mantenía en exceso de cubierta en instituciones bancarias y cooperativas la cantidad de \$5,146,913 y \$3,134,839, respectivamente.

14- CAPITAL INDIVISIBLE Y ACTIVOS SUJETOS A RIESGO

El Artículo 6.02 de la ley de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito, indica que las Cooperativas mantendrán una reserva de capital que se conocerá como capital indivisible, además establece los mínimos porcentuales de la razón de capital indivisible al total de activos sujetos a riesgo que le serán requeridos a las Cooperativas durante los próximos años hasta llegar al 8% del total de sus activos sujetos a riesgo.

A tales efectos, la Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) emitió la carta Circular 03-04, en la cual establece el requerimiento de la radicación de un formulario establecido para el cómputo de la razón de capital indivisible a total de activos sujetos a riesgos, de manera tal que las Cooperativas puedan realizar el mismo a tono con las exigencias de Ley 255.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

14- CAPITAL INDIVISIBLE Y ACTIVOS SUJETOS A RIESGO (CONTINUACIÓN)

A continuación, se presenta la determinación del por ciento que representa la reserva de capital indivisible del total de sus activos sujetos a riesgo:

DETERMINACIÓN DE CAPITAL INDIVISIBLE

<u>Elementos de capital indivisible:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
a. Reserva de capital indivisible	\$ 2,170,000	\$ 2,080,000
b. Otras reservas	3,911,831	3,701,598
c. 15% de las ganancias retenidas por la cooperativa no distribuidas	37,500	37,500
d. Porción de la reserva de préstamos incobrables para préstamos no morosos	342,423	337,719
Total de capital indivisible	<u>\$ 6,461,754</u>	<u>\$ 6,156,817</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

14- CAPITAL INDIVISIBLE Y ACTIVOS SUJETOS A RIESGO (CONTINUACIÓN)

DETERMINACIÓN DE ACTIVOS SUJETOS A RIESGO:

Elementos de activos sujetos a riesgo:	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Total de los activos	<u>\$ 84,002,298</u>	<u>\$ 77,864,045</u>
Menos:		
I. Activos sin riesgo con ponderación 0.00%		
a. Efectivo de caja poseído por la Cooperativa en sus oficinas o en tránsito.	337,829	301,754
b. 100% la porción de los préstamos de los socios garantizada por acciones, depósitos o ambos que no puedan retirarse de la cooperativa.	6,001,724	6,178,045
c. 100% de los préstamos completamente garantizados por primeras hipotecas sobre propiedades residenciales de una a cuatro familias. Estos préstamos deberán cualificar para ser vendidos en el mercado secundario hipotecario, no mostrar morosidad en exceso de noventa (90) días y tener una razón de préstamo total a valor de garantía (Loan to Value) máxima de un ochenta por ciento (80%); Disponiéndose que, la Corporación podrá, mediante reglamentación o determinación administrativa, autorizar razones de préstamo total a valor de la garantía (Loan to Value) mayores que sean cónsonas con los parámetros del mercado secundario.	7,473,301	512,568
d. 100% la inversión de la cooperativa en la Corporación.	755,868	686,829
Total activos sin riesgo:	<u>\$ 14,568,722</u>	<u>\$ 7,679,196</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

14- CAPITAL INDIVISIBLE Y ACTIVOS SUJETOS A RIESGO (CONTINUACION)

DETERMINACIÓN DE ACTIVOS SUJETOS A RIESGO: (Continuación)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
II. Activos sujetos a riesgo con ponderación de veinte por ciento (20%)		
a. 80% Efectos en proceso de cobro.	\$ 4,278,505	\$ 2,661,137
b. 80% Intereses en proceso de cobro	102,186	124,194
c. 80% Préstamos, obligaciones y valores de deuda, incluyendo porciones de todos estos, que sean emitidos, asegurados o garantizados incondicionalmente por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o sus agencias o por el Gobierno de Estados Unidos cuyas obligaciones no están respaldadas explícitamente por la entera fe y crédito del Gobierno de Estados Unidos, incluyendo Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC), Federal National Mortgage Association (FNMA), Farm Credit System, Federal Home Loan Bank System y Student Loan Marketing Association (SLMA).	17,438,553	15,940,014
d. 80% de los depósitos, préstamos, obligaciones y valores de deuda, incluyendo porciones de estos, que sean emitidos, asegurados o garantizados por instituciones depositarias de Estados Unidos y Puerto Rico, incluyendo el Banco Cooperativo de Puerto Rico. Se excluyen acciones de entidades con fines de lucro.	4,213,600	4,772,800
e. 80% del valor en los libros de la propiedad inmueble o el valor de tasación según certificado por un tasador debidamente cualificado, lo que sea menor, que se esté utilizando o se proyecte utilizar como oficinas, sucursales, centro de servicios, áreas de estacionamiento u otras facilidades, neto de cualquier deuda que esté directamente garantizada mediante gravamen hipotecario constituido y perfeccionado sobre dicho inmueble.	2,642,941	2,278,314
f. 80% de los seguros prepagados que correspondan a riesgos de la institución y otros activos establecidos por la corporación.	78,146	66,649
g. 80% de las acciones comunes o preferidas respaldadas por inversiones en el Banco Cooperativo, Cooperativa de Seguros Múltiples y COSVI, sujeto a que mantenga su valor par, según reflejados en sus estados financieros y que las mismas sean redimibles.	272,462	250,998
Total de activos con ponderación de 20%	<u>\$ 29,026,393</u>	<u>\$ 26,094,106</u>



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

14- CAPITAL INDIVISIBLE Y ACTIVOS SUJETOS A RIESGO (CONTINUACIÓN)

DETERMINACIÓN DE ACTIVOS SUJETOS A RIESGO: (Continuación)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
III. Activos sujetos a riesgo con ponderación de cincuenta por ciento (50%)		
a. 50% de préstamos completamente garantizados por primeras hipotecas sobre propiedades residenciales de una a cuatro familias. Estos préstamos deberán cualificar para ser vendidos en el mercado secundario hipotecario, no mostrar morosidad en exceso de noventa (90) días y tener una razón de préstamos total a valor de garantía (Loan to Value) máxima de un ochenta por ciento (80%); Disponiéndose que, la Corporación podrá, mediante reglamentación o determinación administrativa, autorizar razones de préstamo total a valor de la garantía (Loan to Value) mayores que sean consonas con los parámetros del mercado secundario.	4,811,110	7,772,668
b. 50% de los préstamos comerciales completamente garantizados por primeras hipotecas sobre propiedades inmuebles, ya sea residencial o no residencial. Estos préstamos no cumplen con los parámetros del mercado secundario hipotecario y no podrán mostrar morosidad en exceso de noventa (90) días.	100,071	38,490
c. 50% de los préstamos de autos que no presenten morosidad en exceso de noventa (90) días.	3,924,245	4,119,430
d. 50% de la inversión en acciones de los Organismos Cooperativos Centrales siempre que no tengan pérdidas corrientes o acumuladas.	1,010	1,010
Total de activos con ponderación de 50%	<u>8,836,436</u>	<u>11,931,598</u>
Total de activos sujetos a riesgo	<u>\$ 31,570,747</u>	<u>\$ 32,159,145</u>
Razón de Capital indivisible a Total de Activos Sujetos a Riesgo	<u>20.47%</u>	<u>19.14%</u>

15- NEGOCIACIONES ENTRE RELACIONADOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los préstamos vigentes (incluyendo hipotecas) otorgados a directores, oficiales y empleados ascendían aproximadamente a \$594,395 y \$440,306, respectivamente, y que dichos préstamos no tienen riesgo mayor de cobrarse que el normal.



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

16- PLAN MÉDICO

La Cooperativa provee a sus empleados un plan médico donde le aporta parte de la cubierta. El gasto por este concepto para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de \$48,818 y \$43,979, respectivamente.

17- PLAN DE RETIRO

La Cooperativa tiene un plan de pensiones de aportaciones definidas para todos los empleados que cualifiquen. La contribución anual mínima de la Cooperativa, incluyendo los costos de administración, se calcula a base del salario de cada empleado cubierto. El índice de aportación llega hasta un máximo de un 2%, dependiendo de la compensación mensual de cada empleado. La política de la Cooperativa es depositar los fondos acumulados del Plan en un fideicomiso. El gasto de este plan para los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de \$5,513 y \$5,412, respectivamente.

18- EVENTOS SUBSIGUIENTES

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2025, la Cooperativa adoptó el ASC 855 (anteriormente SFAS 165), relacionado a *Eventos Subsiguientes*. El ASC 855, establece los estándares generales para contabilidad y divulgación de eventos que ocurrieron después de la fecha del estado de situación, pero antes de la fecha de emisión de los estados financieros. Específicamente, establece el periodo después de la fecha del estado de situación durante el cual la gerencia de la Cooperativa debe evaluar eventos o transacciones que pudieron ocurrir y que necesitarían ser registradas o divulgadas en los estados financieros, las circunstancias bajo las cuales la Cooperativa debería reconocer y divulgar dichos eventos, y el tipo de divulgación que se debería ofrecer para estos eventos que ocurrieron después de la fecha del estado de situación.

De acuerdo con el ASC 855, la Cooperativa evaluó sus eventos subsiguientes hasta el 8 de abril de 2026, fecha en que estos estados financieros estaban listos para ser emitidos. La gerencia de la Cooperativa entiende que no ocurrió ningún evento material subsiguiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que requiera ser registrado o que necesite divulgación adicional en los estados financieros.

* * * * *



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
ESTADOS DE OPERACIONES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>VARIANZA</u>
Intereses de préstamos	\$ 3,117,662	\$ 3,110,230	\$ 7,432
Menos: gastos de informes de crédito	(18,565)	(18,449)	(116)
Intereses y comisiones de préstamos	3,099,097	3,091,781	7,316
Intereses de certificados y ahorros	200,893	74,292	126,601
Dividendos ganados	78,317	25,010	53,307
Intereses de inversiones	604,478	622,011	(17,533)
Intereses y dividendos de inversiones	682,795	647,021	35,774
TOTAL INGRESOS DE INTERESES	3,982,785	3,813,094	169,691
Depósitos	332,193	248,824	83,369
Certificados de ahorros	627,028	581,630	45,398
TOTAL GASTOS DE INTERESES	959,221	830,454	128,767
Ingreso de intereses, antes de la provisión para préstamos incobrables	3,023,564	2,982,640	40,924
Menos: provisión para préstamos incobrables	(361,167)	(262,600)	(98,567)
INGRESO DE INTERESES NETO	2,662,397	2,720,040	(57,643)
Salarios, vacaciones y bonos	723,588	673,049	50,539
Impuestos sobre salarios	70,078	64,777	5,301
Seguro médico	48,818	43,979	4,839
Plan de pensiones	5,513	5,412	101
Otros beneficios	45,272	41,930	3,342
Salarios y gastos relacionados	893,269	829,147	64,122
Abogados	31,238	21,749	9,489
Otros	121,828	118,928	2,900
Servicios profesionales	153,066	140,677	12,389
Promoción y anuncios	291,820	341,272	(49,452)
Educación cooperativa	10,372	10,000	372
Donativos	14,043	10,578	3,465
Promoción y educación cooperativa	316,235	361,850	(45,615)
Depreciación	305,820	237,558	68,262
Renta	1,877	1,772	105
Reparación y mantenimiento	294,648	317,012	(22,364)
Facilidades, equipo y mantenimiento	602,345	556,342	46,003



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LOMAS VERDES
ESTADOS DE OPERACIONES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>VARIANZA</u>
Materiales	\$ 18,220	16,507	\$ 1,713
Utilidades	33,014	24,028	8,986
Teléfono	43,439	43,691	(252)
Rentas de metro y sellos de correo	68,438	47,239	21,199
Efectos y otros gastos de oficina	163,111	131,465	31,646
Seguros COSSEC	168,327	162,674	5,653
Seguro de fianzas	73,562	78,142	(4,580)
Seguros y fianzas	241,889	240,816	1,073
Gastos de asambleas	45,000	29,555	15,445
Gasto Junta de Directores y Comités	10,790	8,799	1,991
Cuerpos directivos	55,790	38,354	17,436
Cargos bancarios	49,778	51,029	(1,251)
Acarreo	5,409	5,164	245
Actividades	57,500	57,500	-
Cuotas	4,961	3,666	1,295
IVU	21,988	27,185	(5,197)
Otros	125,954	73,097	52,857
Otros y misceláneos	265,590	217,641	47,949
Total de gastos operacionales, generales y administrativos	2,691,295	2,516,292	175,003
ECONOMÍA / (PÉRDIDA) DE OPERACIONES	(28,898)	203,748	(232,646)
OTROS INGRESOS / (GASTOS):			
Ingreso ATH	65,829	78,467	(12,638)
Menos gastos relacionados	(60,752)	(78,837)	18,085
(Gasto) / Ingreso ATH – neto	5,077	(370)	5,447
Ingreso cuentas de cheques	91,415	68,825	22,590
Menos gastos relacionados	(34,583)	(35,948)	1,365
Ingreso cuentas corrientes – neto	56,832	32,877	23,955
Ingreso MasterCards	94,846	91,202	3,644
Menos gastos relacionados	(76,115)	(75,068)	(1,047)
Ingreso MasterCard – neto	18,731	16,134	2,597
Amortización especial		(130,901)	130,901
Comisiones por cobro de luz, agua y teléfono	17,946	13,205	4,741
Comisiones de hipotecas	3,112	1,500	1,612
Comisiones de servicios	21,058	14,705	6,353
Recargos de préstamos	76,545	70,850	5,695
CDFI	185,000	2,148,819	(1,963,819)
Propiedades reposeídas	(50,145)	(76,024)	25,879
Misceláneos	202,003	149,815	52,188
Otros ingresos	336,858	2,222,610	(1,885,752)
TOTAL DE OTROS INGRESOS	515,101	2,225,905	(1,710,804)
ECONOMÍA NETA	\$ 486,203	\$ 2,429,653	(\$ 1,943,450)

