BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre 2024
(En colones sin céntimos)

ACTIVO	NOTA	set-2025	dic-2024	set-2024
Disponibilidades	3.7.1	**¢10,614,181,661**	**¢15,116,993,380**	**¢11,156,531,471**
Depósitos a la vista en el BCCR		2,260,160,811	1,097,512,269	1,168,092,255
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		8,354,020,850	13,992,821,741	9,988,439,216
Cuentas y productos por cobrar asociados a Disponibilidades		0	26,659,370	0
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	**10,441,184,861**	**7,787,668,468**	**8,554,767,124**
Al costo amortizado	3.7.2	10,400,000,000	7,700,000,000	8,500,000,000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		41,184,861	87,668,468	54,767,124
Cartera de Créditos	3.3	**205,439,063,198**	**199,944,816,716**	**182,025,428,035**
Créditos vigentes	3.7.3	209,386,596,834	203,957,277,623	185,923,449,537
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	-1,691,506,878	-1,776,263,672	-1,830,859,931
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	1,006,802,991	993,684,947	967,366,510
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1 - 3.3.2 y 3.7.3	-3,262,829,749	-3,229,882,182	-3,034,528,081
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	**653,837,445**	**553,341,649**	**457,243,242**
Comisiones por cobrar		667,181,066	564,634,335	466,574,736
Otras cuentas por cobrar		14,331,693	14,331,693	14,331,693
Productos por cobrar		2,171,215	1,687,739	1,579,962
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar		-29,846,529	-27,312,118	-25,243,149
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	**21,026**	**21,011**	**21,011**
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		0	11,821,829	11,821,829
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21,026	21,011	21,011
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		0	-11,821,829	-11,821,829
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.6	**2,661,556,724**	**2,750,463,441**	**2,774,050,522**
Otros Activos	3.7.7	**3,756,065,787**	**3,265,267,681**	**2,536,332,035**
Activos Intangibles		3,744,845,435	3,255,321,675	2,518,787,842
Otros Activos Restringidos		444,392	444,392	444,392
Otros activos		10,775,960	9,501,614	17,099,801
TOTAL DE ACTIVO		**¢233,565,910,702**	**¢229,418,572,346**	**¢207,504,373,440**

Sigue.....

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre 2024
(En colones sin céntimos)

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	set-2025	dic-2024	set-2024
PASIVO				
Obligaciones con el público	3.7.8	**¢0**	**¢0**	**¢0**
Obligaciones con entidades financieras	3.7.9	**85,505,670,407**	**87,997,260,784**	**67,813,782,651**
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		84,289,832,352	87,183,580,012	66,804,158,562
Otras obligaciones con entidades		-148,616,438	-94,246,575	0
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras		1,364,454,493	907,927,347	1,009,624,089
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.7.10	**880,856,797**	**823,321,782**	**1,035,658,745**
Cuentas y comisiones por pagar diversas		791,557,588	673,728,534	896,550,695
Provisiones		89,299,209	149,593,248	139,108,050
Otros pasivos	3.7.11	**0**	**0**	**270,224**
Operaciones pendientes de imputación		0	0	270,224
TOTAL DE PASIVO		**86,386,527,204**	**88,820,582,566**	**68,849,711,620**
PATRIMONIO				
Capital social	3.7.12	**109,971,360,862**	**109,971,360,862**	**109,971,360,862**
Capital pagado		101,046,219,160	101,046,219,160	101,046,219,160
Capital donado		8,925,141,702	8,925,141,702	8,925,141,702
Ajustes al patrimonio		**2,643,495,287**	**2,643,495,287**	**2,643,495,287**
Superavit por revaluación propiedad Inmobiliarias	3.7.13	2,643,495,287	2,643,495,287	2,643,495,287
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.14	**27,983,133,631**	**20,623,643,887**	**20,623,643,887**
Resultado del período	3.7.15	**6,581,393,718**	**7,359,489,744**	**5,416,161,784**
TOTAL DEL PATRIMONIO		**147,179,383,498**	**140,597,989,780**	**138,654,661,820**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**¢233,565,910,702**	**¢229,418,572,346**	**¢207,504,373,440**
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.7.26	**¢1,914,419,171,935**	**¢1,830,524,934,480**	**¢1,735,195,887,099**

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA) Firmado digitalmente por DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 17:09:01 -06'00'

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 09:03:35 -06'00'

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA) Firmado digitalmente por MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA) Fecha: 2025.10.24 10:26:50 -06'00'

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: Uso Interno
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Situación Financiera
2025-10-13 15:18:59 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO — DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO — CPI No. 14702 — COSTA RICA

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA — TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: kMcDOaJz
https://timbres.contador.co.cr

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2025 y 2024
(En colones sin céntimos)

				Trimestre terminado al 30 de	
	NOTA	**set-2025**	**set-2024**	**set-2025**	**set-2024**
Ingresos Financieros					
Por disponibilidades		¢185,399,768	¢269,897,454	¢60,363,498	¢93,361,477
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.19	307,443,828	319,819,838	¢105,962,448	85,191,280
Por cartera de créditos	3.7.20	9,444,526,278	9,449,822,506	3,134,027,987	2,942,292,864
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.21	1,483,533	12,023	162,292	22,608
Total de Ingresos Financieros		**9,938,853,407**	**10,039,551,821**	**3,300,516,225**	**3,120,868,229**
Gastos Financieros					
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.16	3,528,528,564	3,531,553,333	1,174,460,221	1,062,391,036
Por pérdidas por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.21	0	0	0	0
Total de Gastos Financieros		**3,528,528,564**	**3,531,553,333**	**1,174,460,221**	**1,062,391,036**
Gastos por estimación de deterioro de Activos	3.7.22	**317,101,542**	**800,441,494**	**142,556,285**	**173,882,328**
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.23	**281,619,564**	**251,817,360**	**168,612,668**	**101,983,154**
RESULTADO FINANCIERO		**6,374,842,865**	**5,959,374,354**	**2,152,112,387**	**1,986,578,019**
Otros ingresos de Operación					
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.24	0	39,183,649	0	39,183,649
Por otros ingresos operativos	3.7.25	4,376,612,958	4,194,502,177	1,373,572,836	1,843,453,424
Total Otros Ingresos de Operación		**¢4,376,612,958**	**¢4,233,685,826**	**¢1,373,572,836**	**¢1,882,637,073**

Sigue....

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2025 y 2024
(En colones sin céntimos)

	NOTA	set-2025	set-2024	Trimestre terminado al 30 de set-2025	Trimestre terminado al 30 de set-2024
Otros Gastos de Operación					
Por comisiones por servicios		¢1,820,309	¢1,780,665	¢588,076	¢667,751
Por bienes mantenidos para la venta		28,154,022	32,827,247	5,139,021	12,353,844
Por provisiones	3.7.10	153,473,408	84,822,350	0	71,240,118
Por otros gastos operativos		14,341,085	1,489,171	9,352,310	281,152
Total Otros Gastos de Operación		**197,788,824**	**120,919,433**	**15,079,407**	**84,542,865**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**10,553,666,999**	**10,072,140,747**	**3,510,605,816**	**3,784,672,227**
Gastos de Administración					
Por gastos de personal		3,092,593,591	3,762,748,830	1,013,455,620	1,356,294,194
Por otros gastos de Administración		804,211,003	870,450,984	264,420,817	375,666,121
Total Gastos Administrativos	3.7.17	**3,896,804,594**	**4,633,199,814**	**1,277,876,437**	**1,731,960,315**
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		**6,656,862,405**	**5,438,940,933**	**2,232,729,379**	**2,052,711,912**
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.18	75,468,687	22,779,149	24,812,931	15,524,671
RESULTADO DEL PERIODO		**¢6,581,393,718**	**¢5,416,161,784**	**¢2,207,916,448**	**¢2,037,187,241**

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA) — Firmado digitalmente por DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 17:09:18 -06'00'

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 09:04:10 -06'00'

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA) — Firmado digitalmente por MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA) Fecha: 2025.10.24 10:27:24 -06'00'

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: Uso Interno
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Resultados Integral
2025-10-13 15:18:59 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO — DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO — CPI No. 14702 — COSTA RICA

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA — TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: kMcDOaJz
https://timbres.contador.co.cr

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2025 y 2024
(En colones sin céntimos)

	NOTA	set-2025	set-2024
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.15	¢6,581,393,718	¢5,416,161,784
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		-1,483,533	-12,024
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		32,947,567	556,092,545
Pérdidas por otras estimaciones		-9,287,418	-7,468,410
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		-60,294,039	80,984,952
Depreciaciones y amortizaciones		282,030,275	103,274,808
Subtotal		**6,825,306,570**	**6,149,033,655**
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Disponibilidades		-26,808	-13,856
Créditos y avances de efectivo		-5,429,319,211	-1,386,573,922
Bienes realizables		11,821,814	-3
Productos por cobrar		33,365,563	248,086,840
Otros activos		-748,301,114	-1,102,553,416
Subtotal		**-6,132,459,756**	**-2,241,054,357**
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		-2,948,117,523	-5,677,325,327
Otras cuentas por pagar y provisiones		119,339,394	241,662,242
Productos por pagar		456,527,146	-24,532,910
Otros pasivos		-84,756,795	33,085,369
Subtotal		**-2,457,007,778**	**-5,427,110,626**
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		**-1,764,160,964**	**-1,519,131,328**
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		-33,100,000,000	-16,900,000,000
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		31,900,000,000	18,100,000,000
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		-38,650,755	170,062,822
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		**-1,238,650,755**	**1,370,062,822**
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		**-3,002,811,719**	**-149,068,506**
Efectivo y equivalentes al inicio del año		**20,616,993,380**	**14,705,599,977**
Efectivo y equivalentes al final del año	3.1	**¢17,614,181,661**	**¢14,556,531,471**

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA) — Firmado digitalmente por DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 17:13:22 -06'00'

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA) Fecha: 2025.10.23 09:04:30 -06'00'

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA) — Firmado digitalmente por MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA) Fecha: 2025.10.24 10:27:53 -06'00'

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: Uso Interno
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Flujos de Efectivo
2025-10-13 15:19:00 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA — DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO CPI No. 14702

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA — TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: kMcDOaJz
https://timbres.contador.co.cr

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre 2025 y 2024
(En colones sin céntimos)

Descripción	NOTA	Capital Social	Aportes Patrimoniales No Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Resultados acumulados al principio del periodo	TOTAL
Saldo inicial al 01 de enero de 2024		**¢109,971,360,862**	**¢0**	**¢2,643,495,287**	**¢20,623,643,887**	**¢133,238,500,036**
Resultado del Periodo 2024	3.7.15	0	0	0	5,416,161,784	**5,416,161,784**
Saldo al 30 de setiembre de 2024	3.7.12-3.7.13-3.7.14	**¢109,971,360,862**	**¢0**	**¢2,643,495,287**	**¢26,039,805,671**	**¢138,654,661,820**
Saldo inicial al 01 de enero de 2025		**¢109,971,360,862**	**¢0**	**¢2,643,495,287**	**¢27,983,133,631**	**¢140,597,989,780**
Resultado del Periodo 2025	3.7.15	0	0	0	6,581,393,718	**¢6,581,393,718**
Saldo al 30 de setiembre de 2025	3.7.12-3.7.13-3.7.14	**¢109,971,360,862**	**¢0**	**¢2,643,495,287**	**¢34,564,527,349**	**¢147,179,383,498**

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Firmado digitalmente por DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Fecha: 2025.10.23 17:13:35 -06'00'

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.10.23 09:04:47 -06'00'

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA)
Firmado digitalmente por MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA)
Fecha: 2025.10.24 10:28:22 -06'00'

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

Céd. 3007078890

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Atención: Uso Interno

Registro Profesional: 14702

Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO

Estado de Cambios en el Patrimonio

2025-10-13 15:19:00 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO
DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
CPI No. 14702
COSTA RICA

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA
TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: kMcDOaJz
https://timbres.contador.co.cr

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024
(en colones sin céntimos**)**

Nota 1 Información general y operaciones

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), domiciliado en San José, Costa Rica, fue creado como Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), como una entidad de derecho público, de carácter no estatal, con personería jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, según Ley número 7052 del 13 de noviembre de 1986. El BANHVI es una entidad de interés público y tiene como principal objetivo fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de obtener recursos para la solución de problemas habitacionales, realizando operaciones de intermediación financiera a través del FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda), captando recursos del mercado financiero nacional y junto con los recursos propios generando operaciones de crédito con Entidades Autorizadas (Bancos, Cooperativas, Mutuales y otras Entidades Privadas), en condiciones de plazo y costo que promueven su canalización hacia soluciones habitacionales y como Administrador de los recursos del FOSUVI (Fondo de Subsidios para la Vivienda), recaudando los recursos provenientes del Estado y otros Entes de Gobierno, para su asignación y canalización mediante la donación a nombre de beneficiarios en condiciones socioeconómicas calificadas que requieren una solución habitacional.

Asimismo, administra los recursos del denominado Fondo de Garantías, constituido como garantía de las captaciones de las Entidades Autorizadas, en la actualidad Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda y Mutual Cartago.

Sus operaciones son ejecutadas conforme a las disposiciones del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y la Contraloría General de la República (CGR).

Dirección del sitio Web: http://www.banhvi.fi.cr

Al 30 de setiembre de 2025 el número de empleados es de 144.
Al 31 de diciembre de 2024 el número de empleados es de 131.
Al 30 de setiembre de 2024 el número de empleados es de 133.

Número de cajeros automáticos: ninguno.
Número de sucursales y agencias: ninguno.

Nota 2 Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables utilizadas

2.1 Base de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

A partir de 01 de enero de 2020 entra en vigencia el Reglamento de Información Financiera (RIF), establecido mediante Acuerdo CONASSIF 6-18 (anteriormente Acuerdo SUGEF 30-18) del 11 de setiembre de 2018 emitido por CONASSIF, aplicables a las Entidades Supervisadas por la SUGEF estableciendo la base normativa de preparación y presentación de la Información Financiera y cuyo objetivo es regular la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

2.1.1 Principales diferencias entre la base de preparación utilizada y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

NIC 1 Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

NIC 7 Estados de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de poder elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

NIC 8 Estimaciones contables

Todo cambio en las estimaciones contables será prospectivo y se registrará en los resultados del periodo, sin la opción de elegir hacerlo retroactivamente, lo cual también es permitido por las NIIF.

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo

Los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación, los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo, según CONASSIF, aun y cuando la NIC 16 permite a la entidad elegir entre el método del costo o el método de revaluación para valorar sus activos de propiedad, planta y equipo.

NIC 21 Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera

Los entes supervisados deben llevar sus registros y presentar sus estados financieros en colones costarricenses. Se deberá utilizar el tipo cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable aun cuando la NIC 21 requiere que cada entidad debe establecer la moneda funcional, definida como aquella del entorno económico principal en el que opera el ente.

NIC 34 Información Financiera Intermedia

El contenido de la información financiera intermedia incluye un juego completo de Estados Financieros, de acuerdo con la presentación establecida en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, para lo cual deben tomar como base los formatos que se proponen en las disposiciones regulatorias emitidas por el CONASSIF, aplicables a la entidad. Estos formatos base, no forman parte del alcance de la Norma.

NIIF 5 Activos no Corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas

La NIIF 5 establece que los Activos No Corrientes clasificados como disponibles para la venta se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente, en tanto que el Acuerdo CONASSIF 6-18 hasta el 31 de diciembre de 2023 requería para estos Activos una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta alcanzar el 100% de su valor contable. A partir del periodo 2024 se incorporan cambios normativos en relación con el reconocimiento inicial, medición posterior y presentación a nivel de los estados financieros, diferentes a los establecidos en las NIIF.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La compra o venta convencional de activos financieros se debe registrar aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación, aun y cuando la NIIF 9 permite la alternativa de registro aplicando la contabilidad de la fecha de contratación.

Las entidades deben contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días, tratamiento no contemplado en la norma. Asimismo, la evaluación de cobrabilidad de préstamos se limita a parámetros y porcentajes de estimación emitidos por CONASSIF, los cuales no contemplan otros aspectos que desde el punto de vista de la NIIF 9 podrían ser válidos en la determinación de las expectativas de cobrabilidad y realización de esos activos.

NIC 38 Activos intangibles

Las aplicaciones automatizadas en uso deben ser amortizadas sistemáticamente por el método de línea recta, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la entidad lo cual debe fundamentarse en su política contable, no obstante, la Norma contempla también la posibilidad de utilizar el método de depreciación decreciente y el método de las unidades de producción.

2.2. Principales políticas contables utilizadas

2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo

Se consideran efectivo y equivalente de efectivo, el saldo de la cuenta de disponibilidades; los depósitos a la vista en el Banco Central de Costa Rica y los saldos en cuentas corrientes y depósitos a la vista, además el principal de las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses, y negociables en una bolsa de valores regulada.

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

Las inversiones en instrumentos financieros se clasifican en la categoría de costo amortizado.

El Banco reconoce contablemente el método de la fecha de liquidación en la compra y venta de activos financieros por la “vía ordinaria”, lo cual implica que la compra y venta de activos financieros que requiera la entrega de los activos se realice dentro de un marco temporal establecido generalmente por las regulaciones del mercado.

En caso de clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, deberá existir una manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere los noventa días contados a partir de la fecha de adquisición. Independientemente de la forma mediante la cual se clasifiquen los valores, la amortización de primas y descuentos se realiza por el método de interés efectivo.

Asimismo, en la cuenta Inversiones en Instrumentos Financieros Vencidos y Restringidos, se registra los instrumentos financieros incluidos en cualquiera de las otras clasificaciones de las cuentas de este grupo, que la entidad ha comprometido por medio de avales, garantías, reporto o reporto tripartito (recompra), llamadas a margen, operaciones a plazo compromiso de venta, u otro tipo de compromisos, así como los instrumentos financieros con plazo vencido, provenientes de las cuentas integrantes de este grupo.

Para efectos de valuación de los instrumentos financieros que se registren en esta cuenta, debe hacerse acorde con lo dispuesto en la subcuenta que dio origen.

2.2.3 Cartera de créditos

La SUGEF define como crédito las operaciones formalizadas por un intermediario financiero cualquiera que sea la modalidad, en la cual el intermediario asume su riesgo. Se consideran créditos: los préstamos, el descuento de documentos, la compra de títulos, las garantías en general, los anticipos, los sobregiros en cuenta corriente, las aceptaciones bancarias, los intereses y la apertura de cartas de crédito.

La cartera de crédito al 30 de setiembre de 2025 y 2024 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas en el Acuerdo CONASSIF 14-21 Reglamento sobre el Cálculo de Estimaciones Crediticias y sus actualizaciones, con el propósito de avanzar hacia la adopción en el Sistema Financiero Nacional de las Normas Internacionales de Información Financiera con sus textos más recientes, emitidos por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), lo anterior para favorecer la comparabilidad y la lectura de la información financiera.

La entidad debe calificar los créditos clasificados en los segmentos indicados en los numerales 1 y 2 del inciso e) Empresarial del Artículo 5 del Reglamento, de acuerdo con los parámetros de: morosidad máxima del deudor en la entidad, el nivel de comportamiento de pago histórico del deudor y el nivel de capacidad de pago del deudor. Lo anterior, según el siguiente cuadro:

ETAPAS	CATEGORÍAS	MOROSIDAD DE LA OPERACIÓN	CPH	CAPACIDAD DE PAGO
Etapa 1	1	Al día.	Nivel 1	Nivel 1
	2	Hasta 30 días.	Nivel 1 o Nivel 2	Nivel 1 o Nivel 2
Etapa 2	3	Hasta 60 días.	Nivel 1 o Nivel 2	Nivel 1 o Nivel 2
	4	Hasta 90 días.	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3
Etapa 3	5	Hasta 120 días.	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3 o Nivel 4
	6	Hasta 150 días.	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3 o Nivel 4
	7	Hasta 180 días.	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3 o Nivel 4
	8	Más de 181 días.		

Las ocho categorías de riesgo señaladas en el cuadro anterior se asocian con las tres etapas de clasificación consistentes con la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9), Instrumentos Financieros.

En el caso del cálculo de la estimación específica de cada operación crediticia, se aplica según lo que establece el artículo 15 del reglamento:

"La entidad debe calcular el monto de la estimación específica de cada operación crediticia, multiplicando la exposición en caso de incumplimiento (EADR) regulatoria calculada según el Artículo 16 de este Reglamento, por la pérdida en caso de incumplimiento (LGDR) regulatoria calculada según el Artículo 20 de este Reglamento y por la tasa de incumplimiento (TI) regulatoria, por segmento y categoría de riesgo, indicada en el siguiente cuadro":

SEGMENTO	CATEGORÍAS							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Créditos revolutivos de consumo	2%	7.5%	15%	30%	50%	70%	100%	100%
Préstamos de consumo	1%	3.5%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Préstamos vehiculares	0.5%	3.5%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Créditos de vivienda	0.5%	3.5%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Créditos Empresarial 1	0.5%	2.0%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Créditos Empresarial 2	1%	2.0%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Créditos Empresarial 3	1%	3.5%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%

Según lo establecido en el Reglamento sobre el Cálculo de Estimaciones Crediticias, la totalidad de la cartera de crédito del BANHVI, cuyos deudores corresponden a personas jurídicas, se clasifican en el segmento Empresarial 1.

Para los periodos de 2025 y 2024, la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas se realiza en aplicación del artículo 5 del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas, el cual menciona:

"La entidad debe mantener registrado al cierre de cada mes, un monto de estimación contracíclica que como mínimo sea igual al monto Pccit resultante en el artículo cuatro de este reglamento. La entidad puede registrar montos adicionales, siempre que el propósito sea el de atenuar periodos de recesión económica y cuente con el sustento técnico razonable."

Según NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, el riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación. En cumplimiento con la normativa vigente sobre la gestión de riesgos emitida por el ente supervisor, se evalúa la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que el Banco se ha expuesto, así como la forma de gestionar dichos riesgos (ver nota 3.9).

2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos

2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos

Los ingresos financieros se reconocen sobre la base de devengado, excepto los intereses sobre los créditos con más de 180 días de atraso en su cobro, los cuales se reconocen sobre la base de efectivo, de acuerdo con regulaciones emitidas por la SUGEF.

2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones

Los ingresos financieros sobre inversiones se reconocen sobre la base de devengado. La amortización de las primas y descuentos sobre inversiones según el modelo de costo amortizado se realiza por el método de interés efectivo.

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

Los gastos financieros se reconocen en el periodo en que se incurren. Se registran los gastos financieros devengados durante el ejercicio por concepto de intereses y comisiones.

2.2.5 Ingresos por comisión

El Banco aplica comisiones a las Entidades Autorizadas por la colocación o generación de activos financieros en Cartera de Créditos, calculados bajo el método de interés efectivo sobre la suma colocada, la cual se difiere durante el plazo del crédito conforme a la Normativa SUGEF.

2.2.6 Bienes mantenidos para la venta y estimación para bienes mantenidos para la venta

Para el periodo 2025 esta partida considera mobiliario y equipo fuera de uso. Estos bienes no deben ser revaluados ni depreciados contablemente.

Para el periodo 2024 en este grupo se registran los activos propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta, principalmente a los bienes recibidos en dación de pago. Se registran a su costo de adquisición o su valor de tasación, el que sea menor. También incluye mobiliario y equipo fuera de uso, los cuales no deben ser revaluados ni depreciados contablemente.

Si un bien registrado en este grupo pasa a ser de uso de la entidad debe reclasificarse a la cuenta del grupo correspondiente.

2.2.7 Propiedades, mobiliario y equipo en uso

Comprende los bienes en uso y propiedad de la entidad, los cuales se espera utilizar durante más de un período económico.

Las propiedades destinadas para uso de la entidad son registradas originalmente al costo y posteriormente a su valor revaluado. El mobiliario y equipo destinado para uso de la entidad son registrados al costo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados a su valor revaluado, menos la depreciación y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

La reevaluación se debe realizar por medio de un avalúo realizado por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

La depreciación de los inmuebles, mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados. La depreciación de los inmuebles, mobiliario y equipo comienza a calcularse a partir del mes siguiente al de incorporación. La depreciación del mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta, sobre los años de vida útil estimada según la política o procedimiento institucional.

De acuerdo con la NIC 16, la determinación de la vida útil debe considerar: la utilización prevista del activo, el desgaste físico esperado y la obsolescencia técnica o comercial.
Para los periodos de 2025 y 2024, la determinación de la vida útil se establece de la siguiente manera de acuerdo con el procedimiento institucional PA-GAQ-GME-PR03 Asignación de activos:

"… *al registrar la vida útil correspondiente a cada activo se estará haciendo de acuerdo a la experiencia valorada en el comportamiento en la vida útil real que ha tenido cada tipo de activo que se ingresa (experiencia del Encargado de Activos), tomando como referencia la vida útil determinada por las pólizas correspondientes y la anterior vida útil determinada por Hacienda, principalmente todo equipo electrónico 5 años, equipo de oficina 5 años, mobiliario de oficina de 7 a 10 años dependiendo el tipo de mobiliario y la experiencia del Encargado de Activos, vehículos (6 años) de acuerdo a la política de renovación de flotilla*…"

2.2.8 Transacciones en moneda extranjera

Los Estados Financieros y sus Notas se expresan en colones costarricenses (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina conforme el régimen de flotación administrada, pudiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten, el tipo de cambio se estableció al 30 de setiembre de 2025 en ¢506.00 y para diciembre y setiembre de 2024 en ¢512.73 y ¢522.87 tipo de cambio de venta, respectivamente.

Para todos los cierres contables, el Banco valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, al tipo de cambio de venta establecido por el Banco Central de Costa Rica.

2.2.9 Cambios en Políticas Contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen retrospectivamente a menos que los importes de cualesquiera ajustes resultantes relacionados con períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

El ajuste resultante que corresponde al período corriente es incluido en la determinación del resultado del período corriente o tratado como modificaciones a los saldos iniciales de las utilidades acumuladas al inicio del período cuando el ajuste se relacione con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

2.2.10 Errores fundamentales

La corrección de errores fundamentales que se relacione con periodos anteriores constituye un ajuste contra los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período. El importe de la corrección que se determine en el periodo corriente es incluido en la determinación del resultado del período.
Los Estados Financieros no han requerido, a la fecha, la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por errores fundamentales.

2.2.11 Beneficios a empleados

Los funcionarios del Banco reciben el beneficio de Salario Escolar, el cual es reconocido efectivamente a inicios de cada año, por un importe del 8.33% sobre el salario bruto devengado durante el periodo anterior, al que se hace efectivo. El gasto es reconocido durante el mes que se realiza los gastos de salarios de los funcionarios, y la obligación es acumulada paulatinamente para su posterior erogación en efectivo.

A partir del 15 de enero de 1988 se constituyó la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda, el Banco aporta a la Asociación el 5.33% de los sueldos devengados por los empleados, y los empleados aportan a la Asociación un 5% de sus sueldos. Las contribuciones a este fondo son parte de un plan de aportaciones definido.

Hasta el 03 de diciembre de 2018, el Banco reconocía a sus empleados de manera anual un 3% sobre el salario base devengado a partir de la fecha en que se alcanzaba un año adicional a la fecha de ingreso del empleado, así como el reconocimiento del 1.75% sobre los años trabajados en otras instituciones públicas o del Sector.

A partir del 04 de diciembre de 2018 y hasta marzo de 2023, con la entrada en vigor de la Ley N°9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, se eliminó la retribución

por antigüedad y se sustituyó por un reconocimiento anual por desempeño. Sin embargo, posterior a continuas consultas ante la Procuraduría General de la República (PGR) sobre el criterio técnico-jurídico con respecto a la aplicación de la Ley N°9635, título III al Banco, la Junta Directiva del BANHVI, mediante Acuerdo 2, sesión 15-2023 del 06 de marzo de 2023, resolvió El pago de las anualidades a partir del año 2022 en adelante de acuerdo con los porcentajes 1.94% y 2.54% establecidos en la ley; por lo que en el mes de junio de 2023 se realizó el pago retroactivo de las anualidades correspondientes del período 2022. Asimismo, el área de Recursos Humanos, con base en el dictamen PGR-C-086-2024 del 7 de mayo de 2024 y el criterio de departamento de Asesoría Legal procede en el mes de agosto de 2024 con el pago de las anualidades pendientes de los periodos 2019,2020 y 2021.

Para el periodo a setiembre de 2025 el área de Recursos Humanos establece pendiente de pago el reconocimiento de diferencias materiales por el cálculo sobre las anualidades pagadas del período 2024 por un monto de ¢41,095,089; administrativamente, se encuentra en proceso correspondiente para realizar el pago de este rubro.

2.2.12 Impuesto sobre la Renta

El artículo 38 de la Ley 7052 del 13 de noviembre de 1986, establece para el Banco Hipotecario de la Vivienda la exoneración del pago del Impuesto sobre la Renta. No obstante, cada año se debía realizar la solicitud ante el Ministerio de Hacienda para hacer efectiva la exoneración del Banco.

Sin embargo, a partir de Julio de 2019 con la entrada en vigor de la Ley N°9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto indica las siguientes modificaciones:

“La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y a la de las ganancias de capital será del quince por ciento (15%)”. “Los rendimientos generados por títulos valores en moneda nacional emitidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al amparo de la Ley N°7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, de 13 de noviembre de 1986, estarán sujetos a una tarifa del siete por ciento (7%).”

TRANSITORIO XXII Los rendimientos generados por títulos valores emitidos por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, durante el primer año de vigencia, tendrán una tarifa del siete por ciento (7%) y aumentarán un punto porcentual cada año, hasta alcanzar el quince por ciento (15%).”

Actualmente se aplica las tarifas al Impuesto sobre la Renta tal y como lo indica la Ley N°9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto.

Además, al 30 de setiembre 2025 el Banco no presenta Captaciones de Emisiones Estandarizadas en oferta pública, que de acuerdo con la Ley 7052 se aplica el artículo 43 bis- Tratamiento preferencial de los valores de oferta pública que indica lo siguiente:
"Las emisiones de los valores de oferta pública emitidos en los mercados financieros por el Banhvi y por los vehículos de propósito especial que se constituyan, dado el propósito social y de reactivación económica que persiguen, estarán exentos de gastos como timbres de registro, traspasos, impuesto sobre intereses y de ganancias de capital, encaje mínimo legal y otras distorsiones, todo con el propósito de obtener el fondeo más barato para ofrecer tasas de interés, a los deudores de los créditos hipotecarios, lo más bajas posible y con ello incidir en la generación de empleo. Estas exenciones serán de carácter permanente".

2.2.13 Valuación de otras cuentas por cobrar

Independiente de la probabilidad de cobro, si una partida no es recuperada en un lapso establecido desde la fecha de su exigibilidad, se debe contabilizar una estimación sobre el valor de registro, según Normativa SUGEF 1-05, en el cual se establece el siguiente porcentaje de estimación:

Días Mora	Porcentaje de estimación
igual o menor a 30 días	2.00%
igual o menor a 60 días	10.00%
igual o menor a 90 días	50.00%
igual o menor a 120 días	75.00%
más de 120 días	100.00%

2.2.14 Arrendamientos

Los arrendamientos que mantiene el Banco son considerados como contratos de servicio, conforme las condiciones de estos y la normativa aplicable. Los contratos son cancelables y no tienen contingencias que deban ser reveladas en los Estados Financieros.

2.2.15 Costos por intereses

Los costos por intereses son reconocidos como gastos, en el periodo en que se incurren.

2.2.16 Valuación de activos intangibles

Los activos intangibles son reconocidos como activos y registrados originalmente al costo en el período en que se incurren. La amortización sobre los activos intangibles es calculada por el método de línea recta sobre el período de su vigencia.

2.2.17 Obligación por Vacaciones pendientes de disfrutar por el personal

La Obligación por vacaciones del personal se reconoce conforme se cumple el periodo para su acreditación según el Código de Trabajo.

Es política del Banco que los funcionarios disfruten de sus vacaciones, habiéndose emitido al cierre del periodo 2024 disposiciones específicas para disminuir la acumulación, la cual se mantiene en implementación, sin embargo, con el fin de mantener el reconocimiento de la obligación por el 100% de los días disponibles a la fecha, actualmente se considera el cálculo a partir de la metodología aplicada por la Dirección Administrativa, equivalente al 50%. Dicha metodología se mantiene vigente, sin embargo, se encuentra en proceso de actualización en el presente periodo 2025.

2.2.18 Provisión para prestaciones legales

La legislación costarricense requiere el pago del auxilio de cesantía al personal que fuese despedido sin causa justa. La legislación indica el pago de 7 días para el personal que tenga entre 3 y 6 meses de laborar, 14 días para aquellos que tengan más de 6 meses y menos de un año y finalmente para los que posean más de un año de acuerdo con lo establecido por la Ley de Protección al Trabajador. El Banco sigue la política de reconocer el pago de cesantía conforme lo establece la legislación costarricense.

A partir del 15 de enero de 1988, el Banco traslada un 5.33% calculado sobre los salarios brutos a la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda como un adelanto del auxilio de cesantía al momento de la liquidación del empleado con motivo del cese de la relación laboral, las diferencias presentadas entre lo traslado efectivamente a la Asociación Solidarista y el cálculo de cesantía según el procedimiento antes señalado, serán cubiertas por el Banco.

2.2.19 Uso de estimaciones

Los Estados Financieros son preparados de conformidad con las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEF, y en consecuencia incluyen cifras basadas en el mejor estimado y juicio de la administración. Los resultados reales pueden diferir de tales estimados hechos por la administración que incluyen, entre otros, provisiones, estimados para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, periodo de amortización de activos intangibles y otros.

2.2.20 Valuación de cargos diferidos

Los cargos diferidos son reconocidos al costo en el periodo en que se incurren, la aplicación al gasto se reconoce, calcula y distribuye por el método de línea recta sobre el periodo de su vigencia.

2.2.21 Deterioro de los activos

El Banco revisa al cierre de cada ejercicio contable anual el valor en libros de sus activos fijos muebles e inmuebles, para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excediera el importe recuperable, se valúa los activos tomando la totalidad de estos como generador de efectivo, dada la naturaleza de las operaciones del Banco, a su importe recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso, el cual es determinado por el valor presente de los flujos futuros de efectivo aplicando una tasa de descuento que refleje las condiciones actuales de mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos del activo. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso del activo es la tasa básica pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, vigente al último día del mes anterior al cálculo del valor de uso.

Nota 3 Detalle de partidas presentadas en los Estados Financieros

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del Efectivo y equivalentes de efectivo, al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Disponibilidades en Caja y Bancos	¢10,614,181,661	¢15,116,993,380	¢11,156,531,471
Inversiones en Instrumentos Financieros (a)	7,000,000,000	5,500,000,000	3,400,000,000
Total	**¢17,614,181,661**	**¢20,616,993,380**	**¢14,556,531,471**

Nota:

(a) Corresponde al principal de las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses.

3.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 9 Instrumentos financieros – activos financieros, como Inversiones al costo amortizado al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024; las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢10,400,000,000	¢7,700,000,000	¢8,500,000,000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	41,184,861	87,668,468	54,767,124
Total	**¢10,441,184,861**	**¢7,787,668,468**	**¢8,554,767,124**

En la nota 3.7.2 se desglosa la composición de las inversiones con mayor detalle.

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

Pérdida Esperada en Instrumentos Financieros según NIIF 9

Al 30 de setiembre de 2025, mediante oficio BANHVI-UTC-OF-080-2025, la Unidad de Tesorería realiza la aplicación del cálculo de la Pérdida Esperada para Instrumentos Financieros en Inversiones de las fuentes de fondos Cuenta General y FONAVI, conforme el requerimiento normativo establecido en el Acuerdo CONASSIF 6-18 y en aplicación de la NIIF 9, considerando los lineamientos Normativos y la valoración realizada a esa fecha, particularmente:

a) Características de los Instrumentos Financieros de Inversión

- Naturaleza del Emisor:
  - Banco de Costa Rica - BCR (Público Estatal)
  - Banco Nacional de Costa Rica - BNCR (Público Estatal)
  - Banco Popular y Desarrollo Comunal - BPDC (Público Estatal)

- Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento):
  - Vencimiento a enero - 2026 - BCR

- Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores:
  - Cero eventos - BCR
  - Cero eventos – BNCR
  - Cero eventos - BPDC

- Categoría de Riesgo de Calificaciones de Emisiones por parte de Agencias Calificadoras.
  - Agencia SCRiesgo-Moodys – Calificación MLA-1.cr – BCR
  - Agencia SCRiesgo-Moodys – Calificación MLA-1.cr – BNCR
  - Agencia Fitch – Calificación F1 + (cri) – BPDC

b) Información de los Emisores en torno a acciones tomadas en aspectos de solvencia y liquidez, así como en su gestión de riesgos, así como el resultado de la Ficha CAMELS y Suficiencia Patrimonial suministrada por los emisores.

El entorno actual de evaluación al 30 de setiembre de 2025 supone la incorporación de las variables de análisis, no obstante, el análisis periódico considera la expectativa y atención al desarrollo de los eventos nacionales y al conocimiento de información, obtenida como parte del análisis o recibida de parte de los Emisores, Reguladores y otras fuentes para su consideración.

En aplicación del Modelo de Cálculo con base en la cartera de instrumentos financieros del Banco, se determina una pérdida esperada, a reconocer en los Estados Financieros, de "**¢ 0.00 (cero)**" colones.

3.3 Cartera de crédito

3.3.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

La composición de los préstamos originados por la entidad al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 es el siguiente:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Créditos vigentes	¢209,386,596,834	¢203,957,277,623	¢185,923,449,537
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	1,006,802,991	993,684,947	967,366,510
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	-1,691,506,878	-1,776,263,672	-1,830,859,931
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-3,262,829,749	-3,229,882,182	-3,034,528,081
Total	**¢205,439,063,198**	**¢199,944,816,716**	**¢182,025,428,035**

Nota:

(a) Los ingresos diferidos corresponden a la Comisión de Formalización de Operaciones de Crédito de Largo Plazo, cuyo reconocimiento se distribuye a lo largo del plazo de crédito utilizando el Método de Interés Efectivo.

Actualmente toda la Cartera de crédito es originada por la Entidad, esta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 3.7.3.

No existe Cartera de Crédito comprada.

3.3.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024:

Saldo al final de diciembre 2024	**¢3,229,882,182**
+ Aumento contra el gasto del año	304,903,054
- Reversión contra ingresos	-271,955,486
Saldo al final de setiembre 2025	**¢3,262,829,749**

Saldo al final de diciembre 2023	**¢2,478,435,536**
+ Aumento contra el gasto del año	1,011,175,252
- Reversión contra ingresos	-259,728,606
Saldo al final de diciembre 2024	**¢3,229,882,182**

Saldo al final de diciembre 2023	**¢2,478,435,536**
+ Aumento contra el gasto del año	789,331,636
- Reversión contra ingresos	-233,239,091
Saldo al final de setiembre 2024	**¢3,034,528,081**

3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspenso” al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 por ¢ 926,568, correspondiente a registros en periodos previos al año 2015. Se complementa en la Nota 3.7.26.

3.3.4 Notas explicativas sobre el riesgo de la cuenta de cartera de crédito

3.3.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	set-2025	dic-2024	set-2024
Cesión Hipotecaria	¢185,683,655,598	¢148,738,202,588	¢173,450,648,344
Títulos Valores	1,606,192,594	1,734,950,415	1,776,058,891
Pagarés	22,096,748,642	53,484,124,620	10,696,742,302
Total	**¢209,386,596,834**	**¢203,957,277,623**	**¢185,923,449,537**

3.3.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

Toda la cartera de crédito ha sido destinada a soluciones de vivienda.

3.3.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	set-2025	dic-2024	set-2024
Al día	¢209,386,596,834	¢203,957,277,623	¢185,923,449,537
Total	**¢209,386,596,834**	**¢203,957,277,623**	**¢185,923,449,537**

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 30 de setiembre 2025

Rango	Saldo	N° Clientes
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢5,716,865,278	3
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	8,896,274,184	1
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	27,489,933,733	2
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	41,179,778,797	2
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	126,103,744,842	5
De 27,492,840,220 hasta 32,991,408,263	0	0
Total	**¢209,386,596,834**	**13**

Saldos al 31 de diciembre 2024

Rango	Saldo	N° Clientes
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢7,611,965,959	3
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	6,736,680,798	1
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	12,716,406,532	1
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	57,037,295,473	3
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	119,854,928,861	5
Total	**¢203,957,277,623**	**13**

Saldos al 30 de setiembre 2024

Rango	Saldo	N° Clientes
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢7,761,899,265	3
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	17,820,399,632	2
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	28,321,371,073	2
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	59,223,691,397	3
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	72,796,088,170	3
Total	**¢185,923,449,537**	**13**

3.3.4.5 Préstamos sin acumulación de Intereses

No existen préstamos sin acumulación de Intereses.

3.3.4.6 Préstamos en proceso de Cobro Judicial

El Banco no tiene préstamos en proceso de Cobro Judicial.

3.4 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢160,810	¢12,269	¢92,255
Depósitos en Garantía	444,392	444,392	444,392
Total	**¢605,202**	**¢456,661**	**¢536,647**

3.5 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica para efectos de revelación

de Estados Financieros del Banco. Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	set-2025	T.C.	dic-2024	T.C.	set-2024
Activos Monetarios:						
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	506.00	$0	512.73	$0	522.87	$0
Depósitos en Cuenta Corriente	506.00	1,736	512.73	1,641	522.87	1,368
Total Activos Monetarios		**$1,736**		**$1,641**		**$1,368**
Pasivos Monetarios:						
Otras cuentas y comisiones por pagar ME	506.00	6,201	512.73	6,201	522.87	6,454
Total Pasivos Monetarios		**$6,201**		**$6,201**		**$6,454**
Posición Neta en Moneda Extranjera		**-$4,465**		**-$4,560**		**-$5,087**

3.6 Obligaciones con el Público y Entidades Financieras

A continuación, se muestra la concentración de los depósitos a plazo, según número de clientes y monto acumulado:

Obligaciones con el Público	Saldo	Clientes
Depósitos con el Público a settiembre 2025	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2024	¢0	0
Depósitos con el Público a setiembre 2024	¢0	0

Obligaciones con Entidades Financieras	Saldo	Clientes
Depósitos con Entidades Financieras a setiembre 2025	¢84,289,832,352	5
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2024	¢87,183,580,012	4
Depósitos con Entidades Financieras a setiembre 2024	¢66,804,158,562	3

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 es el siguiente:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Moneda nacional:			
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	¢160,811	¢12,269	¢92,256
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b)	2,260,000,000	1,097,500,000	1,168,000,000
Banco de Costa Rica	8,353,130,581	13,991,978,224	9,987,722,020
Banco Nacional de Costa Rica	12,081	2,081	2,081
Moneda extranjera:			
Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)	878,188	841,436	715,114
Productos por cobrar asociados a disponibilidades			
Depositos a la vista entidades Financieras (d)	0	26,659,370	0
Total	**¢10,614,181,661**	**¢15,116,993,380**	**¢11,156,531,471**

Notas:

(a) Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el Encaje Mínimo Legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el Banco está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones.

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 el porcentaje requerido para las captaciones en colones es del 15% (rige a partir del 16 de julio de 2022) para las captaciones en dólares corresponde al 15%.

De acuerdo al oficio JD-6121/08 del Banco Central de Costa Rica con fecha 07 de junio 2023, se indica lo siguiente en el Transitorio: Referente al Literal A (artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Ley 7558) del Capítulo I, del Título III: *"Las cooperativas de ahorro y crédito supervisadas por la SUGEF estarán obligadas a cumplir con el requerimiento del encaje mínimo legal, para operaciones en moneda nacional y moneda extranjera, a partir del 1° de abril del 2024, con la siguiente gradualidad":*

A partir del	Tasa de EML
1° de abril, 2024	1,5%
1° de octubre, 2024	3,0%
1° de abril, 2025	4,5%
1° de octubre, 2025	6,0%
1° de abril, 2026	7,5%
1° de octubre, 2026	9,0%
1° de abril, 2027	10,5%
1° de octubre, 2027	12,0%
1° de abril, 2028	13,5%
1° de octubre, 2028	15,0%

(b) El Indicador de Cobertura de Liquidez diario, (por sus siglas ICL) forma parte de las herramientas de medición y monitoreo de liquidez diario de forma real y prospectiva, con el fin de medir futuros descalces de fondos para cubrir obligaciones financieras de las Entidades Supervisadas. Se encuentra normado en el Acuerdo SUGEF 17-13 Reglamento sobre la Administración del riesgo de liquidez, el ICL está vigente a partir del primero de enero de 2015, de forma gradual para la aplicación del nivel mínimo de cumplimiento según el Transitorio II, con una cobertura del 100% a partir del 01 de enero de 2019.

(c) Al 30 de setiembre de 2025 existen fondos depositados en la Cuenta Corriente en el Banco de Costa Rica que equivale a un monto de $1,736, para diciembre de 2024 equivale a un monto de $1,641 y para setiembre de 2024 un monto de $1,368. (Ver Nota 3.5).

(d) Al cierre de diciembre de 2024 se registran los productos devengados y pendientes de cobro ante el Banco de Costa Rica asociados a los fondos disponibles en las cuentas bancarias Platino.

3.7.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 en colones, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 30 de setiembre 2025

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Costo Amotizado	BCR	CDP - E	3.42%	Oct - Nov - Dic 2025 Ene -2026	¢10,400,000,000
Total al 30 de setiembre 2025					**¢10,400,000,000**

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2024

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
	BCR	CDP - E	4.04%	Ene - Feb - Mar 2025	¢6,000,000,000
Costo Amotizado	BPDC	CDP - E	4.31%	Feb 2025	1,000,000,000
	BNCR	CDP - E	3.90%	Feb 2025	700,000,000
Total al 31 de diciembre 2024					**¢7,700,000,000**

Inversiones Sector Público al 30 de setiembre 2024

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
	BCR	CDP - E	4.11%	Oct - Nov - Dic 2024 - Ene - Feb - Mar 2025	¢6,800,000,000
Costo Amotizado	BPDC	CDP - E	4.31%	Feb 2025	1,000,000,000
	BNCR	CDP - E	3.90%	Feb 2025	700,000,000
Total al 30 de setiembre 2024					**¢8,500,000,000**

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 se compone de la siguiente forma:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Créditos vigentes	¢209,386,596,834	¢203,957,277,623	¢185,923,449,537
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos **(Principal)**	-3,261,475,677	-3,227,797,305	-3,032,691,643
Total	**¢206,125,121,157**	**¢200,729,480,318**	**¢182,890,757,894**

El aumento de estimación entre el periodo de 2025 y 2024 corresponde particularmente al incremento de la cartera de créditos vigente y la disminución de mitigadores de riesgo debido a la aplicación en el cálculo de las estimaciones crediticias según Acuerdo Conassif 14-21 Reglamento sobre Cálculo de

Estimaciones Crediticias. Así como el efecto del cambio normativo aplicado a partir del 01 de enero de 2024 con la entrada en vigor del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y registro de estimaciones contracíclicas. (Ver nota 3.7.23).

Los productos por cobrar neto de estimaciones, asociados a esta cartera de crédito se encuentran registrados en Cuentas y Productos por Cobrar, los cuales presentan el siguiente detalle:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Productos por cobrar	¢1,006,802,991	¢993,684,947	¢967,366,510
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos **(Productos)**	-1,354,073	-2,084,877	-1,836,438
Total	**¢1,005,448,918**	**¢991,600,070**	**¢965,530,072**

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024:

Cartera de Crédito al 30 de setiembre 2025:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
1	¢208,318,723,426	¢1,000,380,588	¢209,319,104,014
2	447,092,834	2,660,699	449,753,533
4	620,780,574	3,761,704	624,542,278
Total	**¢209,386,596,834**	**¢1,006,802,991**	**¢210,393,399,825**

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2024:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
1	¢201,266,270,746	¢976,603,126	¢202,242,873,872
2	1,939,732,457	12,306,907	1,952,039,364
4	751,274,420	4,774,914	756,049,334
Total	**¢203,957,277,623**	**¢993,684,947**	**¢204,950,962,570**

Cartera de Crédito al 30 de setiembre 2024:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
1	¢183,161,554,943	¢949,529,578	¢184,111,084,521
2	1,968,985,798	12,704,064	1,981,689,862
4	792,908,796	5,132,868	798,041,664
Total	**¢185,923,449,537**	**¢967,366,510**	**¢186,890,816,047**

El aumento a setiembre de 2025, en la cartera de crédito Categoría de Riesgo 1, corresponde particularmente al incremento de la cartera de créditos vigente; asi mismo la disminución en la cartera de crédito Cartegoría de Riesgo 2 se debe al traslado de la acreencia operativa financiera de la entidad Cooperservidores R.L. a la entidad Banco Popular y Desarrollo Comunal durante el mes de agosto de 2024.

3.7.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢667,181,066	¢564,634,335	¢466,574,736
Otras cuentas por cobrar (b)	14,331,693	14,331,693	14,331,693
Productos por cobrar (c)	2,171,215	1,687,739	1,579,962
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d)	-29,846,529	-27,312,118	-25,243,149
Total	**¢653,837,445**	**¢553,341,649**	**¢457,243,242**

Notas:

(a) Corresponde a los recursos de Comisión que mensualmente el FOSUVI traslada al BANHVI, producto del desembolso de Recursos del Bono Familiar de Vivienda a las Entidades y como contribución al gasto efectivo del Banco, equivalente al 4% y al 7% de los desembolsos del Bono Familiar de Vivienda e Impuesto Solidario, respectivamente.

(b) Corresponde a la Cuenta por Cobrar por ¢ 600,000 que se registró en diciembre de 2020 a la señora María Grace Cruz López por aplicación de sentencia 382-2020 del 19 de mayo de 2020 del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, por concepto de pago de costas por invasión de terrenos en el Condominio Andrómeda, al cierre de setiembre de 2025 el saldo de la Cuenta por Cobrar es de ¢ 505,000. Según correo con fecha 17 de octubre 2025, este caso se encuentra en trámite de parte de la Gerencia para ser aprobada la solicitud de declaratoria de incobrabilidad.

Así como la Cuenta por Cobrar por ¢ 13,753,312 según el proceso judicial expediente 08-000325-1027-CA con sentencia a favor del Banco, declarada en firme el 24 de mayo de 2022, donde se condena a la empresa EGH Noventa y Cinco S.A. al pago correspondiente a las costas legales del proceso judicial.

También se registra la Cuenta por Cobrar al exfuncionario Luis Diego Solís Gómez originada en salario de la segunda quincena de diciembre de 2022, cancelado el 22 de diciembre de 2022 y sobre el cual, el exfuncionario presentó su renuncia a partir del 24 de diciembre de 2022, quedando un saldo al descubierto pendiente de recuperar por ¢ 73,381. Con fecha del 20 de enero de 2025 mediante oficio BANHVI-DAD-OF-007-2025 la Dirección Administrativa gestiona ante la Gerencia General la autorización de tramitar la incobrabilidad de la cuenta, considerando lo recomendado por la Asesoría Legal según análisis del costo beneficio de gestionar judicialmente dicho caso. Según correo con fecha 16 de octubre 2025 del Área de Recursos Humanos, la persona a cargo del pago de planillas

asumirá el pago correspondiente para la liquidación de la Cuenta por Cobrar.

(c) Corresponde al saldo de los intereses por cobrar referidos al proceso judicial expediente 08-000325-1027-CA con la sentencia a favor del Banco declarada en firme 24 de mayo de 2022, donde se condena a la empresa EGH Noventa y Cinco S.A; dichos intereses legales son en conformidad con los numerales 706 y 1163 del código civil pagaderos en un tiempo máximo de tres meses. Según información brindada por el Departamento de Asesoría Legal se informa lo siguiente en correo del 22 de setiembre de 2022 remitido a la Administración del Banco: *"El depósito debía realizarse en el término de tres meses, plazo que venció el pasado 24 de agosto 2022. A la fecha, no existe en el expediente ni el despacho constancia del depósito alguno, de tal forma que la Empresa EGH 95 se encuentra morosa con esta Institución".*

De acuerdo con lo indicado por el Departamento de Asesoría Legal: "*el proceso ha concluido, desde el punto de vista del fallo y de los recursos legales para gestionar algún cambio en el fallo, razón por la cual, únicamente se está en la fase de ejecución de las acciones establecidas por el juzgado, donde la obligación de la empresa tiene la limitación de que no existen bienes a su nombre para hacer efectiva la recuperación. Informalmente a indicado no tener recursos para pagar lo adeudado, pero nunca ha emitido oficios señalando que no va a pagar, por el contrario, la última indicación a la Subgerencia fue que estaba tratando de buscar recursos para pagar lo adeudado y así se le permitiera seguir siendo desarrollador – constructor."*

(d) El movimiento de la estimación por el deterioro de cuentas por cobrar, durante los periodos de presentación, es el siguiente:

Saldo al final de diciembre 2024	**¢27,312,118**
+ Aumento contra el gasto del año	12,198,488
- Reversión contra ingresos	-9,664,077
Saldo al final de setiembre 2025	**¢29,846,529**
Saldo al final de diciembre 2023	**¢32,711,559**
+ Aumento contra el gasto del año	15,310,579
- Reversión contra ingresos	-20,710,020
Saldo al final de diciembre 2024	**¢27,312,118**
Saldo al final de diciembre 2023	**¢32,711,559**
+ Aumento contra el gasto del año	11,109,858
- Reversión contra ingresos	-18,578,268
Saldo al final de setiembre 2024	**¢25,243,149**

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos	¢0	¢11,821,829	11,821,829
Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	¢21,026	¢21,011	21,011
Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial	0	-11,821,829	-11,821,829
Total	**¢21,026**	**¢21,011**	**¢21,011**

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 es el siguiente:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Saldo al inicio del periodo	¢11,821,829	¢11,821,829	¢11,821,829
- Reclasificación de Activos	-11,821,829	0	0
Saldo al final del perido	**¢0**	**¢11,821,829**	**¢11,821,829**

Para setiembre de 2025 la disminución de los activos corresponde a la reclasificación de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos, según el análisis realizado en cumplimiento de la normativa vigente Acuerdo CONASSIF 6-18 Reglamento de Información Financiera, artículo 16 para la adopción de NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas, así como el cumplimiento de los criterios normativos que justifican – en la medición posterior – el reconocimiento de un activo.

El comportamiento de la Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial de los bienes mantenidos para la venta, durante el periodo es la siguiente:

Saldo al final de diciembre 2024	**¢11,821,829**
- Reclasificación de Activos	-11,821,829
Saldo al final de setiembre 2025	**¢0**
Saldo al final de diciembre 2023	**¢11,821,829**
- Reclasificación de Activos	0
Saldo al final de diciembre 2024	**¢11,821,829**
Saldo al final de diciembre 2023	**¢11,821,829**
- Reclasificación de Activos	0
Saldo al final de setiembre 2024	**¢11,821,829**

3.7.6 Propiedades, mobiliario y equipo

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil estimada	set-2025	dic-2024	set-2024
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		495,616,203	495,616,203	495,616,203
Edificios e Instalaciones	115 años	306,499,259	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3,547,759,817	3,547,759,817	3,547,759,817
Equipos y Mobiliario	10 años	586,562,600	570,335,830	566,227,815
Equipos de Computación	5 años	870,705,669	848,281,683	831,459,447
Sub-total		**¢5,819,772,788**	**¢5,781,122,032**	**¢5,760,191,781**
Menos:				
Depreciación acumulada de Propiedades Mobiliario y Equipos		-3,158,216,064	-3,030,658,591	-2,986,141,259
Total		**¢2,661,556,724**	**¢2,750,463,441**	**¢2,774,050,522**

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2024	**¢3,030,658,591**
+ Aumento contra el gasto	127,364,637
+/- Ajustes varios	192,836
Saldo al final de setiembre 2025	**¢3,158,216,064**
Saldo al final de diciembre 2023	**¢3,041,498,255**
+ Aumento contra el gasto	182,005,827
- Activos Retirados	-192,845,491
Saldo al final de diciembre 2024	**¢3,030,658,591**
Saldo al final de diciembre 2023	**¢3,041,498,255**
+ Aumento contra el gasto	137,488,495
- Activos Retirados	-192,845,491
Saldo al final de setiembre 2024	**¢2,986,141,259**

3.7.7 Otros Activos

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, el detalle de otros activos es el siguiente:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Gastos pagados por anticipado MN (a)	¢4,956,524	¢98,984	¢7,236,231
Bienes Diversos (b)	5,819,436	9,402,630	9,863,570
Activos Intangibles (c)	3,744,845,435	3,255,321,675	2,518,787,842
Otros Activos Restringidos (d)	444,392	444,392	444,392
Otros Activos Disponibles para la venta fuera alcance NIIF 5 (e)	0	0	0
Total	**¢3,756,065,787**	**¢3,265,267,681**	**¢2,536,332,035**

Notas:

(a) Corresponde al saldo de las pólizas de seguros contratados, el detalle es el siguiente:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Impuesto Al Ruedo	¢0	¢0	¢280,307
Pólizas de Seguros pagados por anticipado	4,229,255	0	4,050,153
Otros Gastos Pagados Por Anticipado	727,269	98,984	2,905,771
Total	**¢4,956,524**	**¢98,984**	**¢7,236,231**

(b) La partida de Bienes Diversos corresponde al siguiente detalle:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Inventario Materiales y Suministros	3,733,889	7,317,083	7,778,023
Valor Origen de Obras de arte	2,085,547	2,085,547	2,085,547
Total	**5,819,436**	**9,402,630**	**9,863,570**

(c) La partida de otros Activos Intangibles corresponde al valor neto de software y licencias.

	set-2025	dic-2024	set-2024
Valor de Origen del Software	868,005,342	764,766,247	619,116,530
Valor del Software Desarrollado	3,797,751,427	3,256,993,960	2,594,960,257
(Amortizacion acumulada)	- 920,911,334	- 766,438,532	- 695,288,945
Total	**3,744,845,435**	**3,255,321,675**	**2,518,787,842**

(d) Esta partida está compuesta por los Depósitos en Garantía que mantiene el Banco con el ICE por concepto de telefonía fija y móvil.

	set-2025	dic-2024	set-2024
Depósitos en garantía	¢444,392	¢444,392	¢444,392
Total	**¢444,392**	**¢444,392**	**¢444,392**

(e) Al 30 de setiembre de 2025, el Banco conforme la norma establecida y la valoración de la información suministrada por la Unidad de Bienes procede con la medición posterior de los bienes, determinando que las partidas presentadas no cumplen con los requisitos normativos para mantenerse como "Activo" en términos de reflejar un "derecho" a recibir flujos de efectivo. Lo anterior, no constituye un retiro permanente o baja definitiva de los registros contables como Activos, sino una reclasificación a Cuentas de Orden como control por no cumplir con los criterios para su presentación como Activo, no obstante, por tratarse de un proceso normativo de medición posterior, puede implicar eventualmente un cumplimiento posterior de las condiciones normativas y por ende justificar su reclasificación a Activos.

La reclasificación a Cuentas de Orden corresponde al monto registrado en Otros Activos Disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas, correspondiente a bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos según el siguiente detalle: Bienes recibidos en dación de pago por ¢ 9,904,479, Bienes adjudicados por remate judicial por un monto de ¢1,917,350 y una amortización acumulada por ¢ 11,821,829; registrados anteriormente en cumplimiento del artículo 16 de

la normativa vigente Acuerdo CONASSIF 6-18 Reglamento de Información Financiera.

3.7.8 Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 30 de setiembre 2025		**Clientes**
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	**¢0**	
Al 31 de diciembre 2024		
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	**¢0**	
Al 30 de setiembre 2024		
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	**¢0**	

3.7.9 Obligaciones con Entidades

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, la cuenta de Obligaciones con Entidades Financieras se detalla a continuación de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 30 de setiembre 2025		**Clientes**
Captaciones a plazo de Entidades Financieras	¢66,370,000,000	5
Préstamos de Entidades Financieras	17,919,832,352	
Comisiones diferidas por Cartera de Crédito Propia	-148,616,438	
Cargos por pagar con Entidades	1,364,454,493	
Total	**¢85,505,670,407**	
Al 31 de diciembre 2024		**Clientes**
Captaciones a plazo de Entidades Financieras	¢77,551,406,378	4
Préstamos de Entidades Financieras	9,632,173,634	
Comisiones diferidas por Cartera de Crédito Propia	-94,246,575	
Cargos por pagar con Entidades	907,927,347	
Total	**¢87,997,260,784**	
Al 30 de setiembre 2024		
Obligaciones con Entidades Financieras	¢66,804,158,562	3
Préstamos de Entidades Financieras	0	
Comisiones diferidas por Cartera de Crédito Propia	0	
Cargos por pagar con Entidades	1,009,624,089	
Total	**¢67,813,782,651**	

Al 30 de setiembre de 2025 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 4.75% al 5.32%.

Al 31 de diciembre de 2024 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 4.35% al 11.55%.

Al 30 de setiembre de 2024 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 4.35% al 11.55%.

3.7.10 Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, se presenta a continuación:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Acredores por adquisicion de bienes y servicios (a)	¢4,311,084	¢2,669,610	¢16,733,044
Aportaciones patronales por pagar (b)	99,511,744	132,262,531	118,965,125
Retenciones por orden judicial (c)	517,979	0	67,979
Impuestos retenidos por pagar (d)	36,414,326	28,502,918	119,844,249
Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)	38,432,749	29,629,417	44,318,118
Remuneraciones por pagar (f)	5,030,760	0	10,690,365
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (g)	75,468,687	40,139,196	22,779,149
Vacaciones acumuladas por pagar (h)	142,162,620	148,720,101	141,167,779
Aguinaldo acumulado por pagar (i)	205,584,563	35,082,718	207,453,323
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (j)	8,056,083	8,056,083	8,056,083
Otras cuentas y comisiones por pagar (k)	176,066,993	248,665,960	206,475,481
Provisiones para obligaciones patronales (l)	89,299,209	149,593,248	139,108,050
Total	**¢880,856,797**	**¢823,321,782**	**¢1,035,658,745**

Notas:

(a) Corresponde a la cuenta por pagar con los proveedores del Banco, por la operativa de adquisición de los diferentes servicios y suministros, lo normal de esta partida es que se mantenga en cero, generalmente el Banco trata de cancelar siempre dentro del mismo mes lo que da origen a esta partida.

(b) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024.

(c) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024.

(d) Corresponde a retención del 2% Impuesto sobre la Renta, según decreto D-1882, así como el Impuesto sobre la Renta aplicado a los salarios de los empleados del Banco y a las dietas pagadas a los miembros de Junta Directiva en setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024. También contempla la retención del 7% del Impuesto sobre la Renta por las captaciones en moneda nacional, según el artículo 31 ter Tarifa del Impuesto de la Ley N°9635 Fortalecimiento a las Finanzas Públicas,

aplicable a partir del 01 de julio de 2019. Adicionalmente contempla los recursos por concepto de la retención del 2% Impuesto sobre la Renta que FOSUVI traslada a Cuenta General, aplicado sobre los recursos trasladados por concepto de pago de Bono de Vivienda a Empresas Constructoras y Profesionales que brindan sus servicios en el desarrollo de proyectos habitacionales que tienen a cargo, lo anterior según el artículo 23 Retención en la Fuente, inciso g, Tarifa del Impuesto de la Ley N°7092 Ley de Impuesto sobre la Renta.

(e) Corresponde a deducciones aplicadas a empleados del Banco en las planillas de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

(f) Corresponde al registro de las dietas por pagar a miembros de Junta Directiva; para diciembre de 2024 dichas obligaciones fueron liquidadas.

(g) Corresponde a la obligación que se genera por el aporte del 3% del aporte a la Comisión Nacional de Emergencias, únicamente sobre las utilidades de la fuente de recursos del Banco denominada “Cuenta General”, de acuerdo con las disposiciones emitidas en la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley 8488 Art. 46.

(h) Corresponde a la cuenta por pagar del cálculo suministrado por el Área de Recursos Humanos del 50% de las Vacaciones Acumuladas de los funcionarios de la Institución.

(i) Corresponde al acumulado del décimo tercer mes, el cual se cancela conforme a la ley, durante el mes de diciembre de cada año.

(j) Para setiembre 2024 corresponde al registro por finiquito total del Fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 01-2003 (CEV1113) por ¢ 2,222,341 y del finiquito total Fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 001-2010 por ¢ 6,367,214 de las obligaciones por la ganancia en venta de bienes adjudicados, de acuerdo con lo que establece la Normativa SUGEF 6-05 Reglamento sobre la distribución de utilidades por la venta de bienes adjudicados. Para diciembre 2024 y setiembre 2025 debido al proceso de devolución realizado, el saldo que correspondía al Fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 001-2010 es por por ¢ 5,833,742.

(k) Corresponde a obligaciones diversas, en que incurre el Banco. Esta cuenta está compuesta principalmente por lo correspondiente al acumulado para el pago del “Salario Escolar” a los empleados del Banco, conforme los términos de Ley y por la cuenta por pagar “Otros acreedores varios MN”.

La partida de la cuenta por pagar “Otros acreedores varios ME”, tiene un saldo de ¢ 3,137,645 equivalente a $ 6,201 correspondiente al concepto de Garantías de Participación al cierre de setiembre de 2025.

	set-2025	dic-2024	set-2024
Moneda nacional:			
Salario Escolar	¢159,017,019	¢214,071,800	¢164,942,732
Otros Acreedores Varios MN	13,912,329	31,414,783	38,158,272
Moneda extranjera:			
Otros Acreedores Varios ME	3,137,645	3,179,377	3,374,477
Total	**¢176,066,993**	**¢248,665,960**	**¢206,475,481**

(l) Corresponde a la provisión de Auxilio de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

3.7.11 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 se presenta a continuación:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Operaciones pendientes de imputación	¢0	¢0	¢270,224
Total	**¢0**	**¢0**	**¢270,224**

3.7.12 Capital Social

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado, de mil millones de colones y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, organismos internacionales y la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación, se presenta los rubros que componen esta partida:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Capital pagado	¢101,046,219,160	¢101,046,219,160	¢101,046,219,160
Capital donado	8,925,141,702	8,925,141,702	8,925,141,702
Total	**¢109,971,360,862**	**¢109,971,360,862**	**¢109,971,360,862**

3.7.13 Ajustes al Patrimonio

Corresponde a saldos acumulados de Superávit por Revaluación de Activos - Inmuebles:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Superavit por revaluacion de Terreno	¢495,616,203	¢495,616,203	¢495,616,203
Superavit por revaluacion de Edificios e intalaciones	2,147,879,084	2,147,879,084	2,147,879,084
Total	**¢2,643,495,287**	**¢2,643,495,287**	**¢2,643,495,287**

3.7.14 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

Corresponde a saldos acumulados de resultados al cierre del periodo contable anterior:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢27,983,133,631	¢20,623,643,887	¢20,623,643,887
Total	**¢27,983,133,631**	**¢20,623,643,887**	**¢20,623,643,887**

3.7.15 Resultados del Periodo

El detalle de los resultados del periodo al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 es el siguiente:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Resultados del periodo	¢6,581,393,718	¢7,359,489,744	¢5,416,161,784
Total	**¢6,581,393,718**	**¢7,359,489,744**	**¢5,416,161,784**

3.7.16 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 30 de setiembre de 2025 y 2024, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
Fiduciario	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢3,528,528,564	¢3,531,553,333	¢1,174,460,221	¢1,062,391,036
Total	**¢3,528,528,564**	**¢3,531,553,333**	**¢1,174,460,221**	**¢1,062,391,036**

3.7.17 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 30 de setiembre de 2025 y 2024, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Gastos de Personal (a)	¢3,092,593,591	¢3,762,748,830	¢1,013,455,620	¢1,356,294,194
Gastos de Servicios Externos	330,904,978	397,993,103	111,978,877	185,940,885
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	79,718,867	48,755,370	26,167,082	16,805,999
Gastos de Infraestructura	196,468,986	247,439,118	62,687,426	97,041,824
Gastos Generales	197,118,172	176,263,393	63,587,432	75,877,413
Total	**¢3,896,804,594**	**¢4,633,199,814**	**¢1,277,876,437**	**¢1,731,960,315**

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal para ambos periodos es el siguiente:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢1,958,136,843	¢2,374,807,524	¢630,426,511	¢865,772,236
Remuneraciones a directores y fiscales (a.1)	41,923,000	101,663,275	14,044,205	33,119,170
Tiempo extraordinario	8,283,148	11,614,427	2,758,550	0
Décimo tercer sueldo	177,847,337	215,047,917	57,284,967	78,157,595
Vacaciones (a.2)	18,343,140	26,776,790	11,447,608	10,530,591
Preaviso y Cesantía	117,019,479	129,045,012	42,359,277	42,798,401
Cargas sociales patronales	535,040,045	649,530,826	170,893,393	236,067,236
Refrigerio	169,930	547,400	28,415	151,135
Vestimenta	105,616	108,198	81,302	16,288
Capacitación	24,946,815	5,001,384	16,923,897	1,917,071
Seguros para el personal	5,049,395	3,940,465	1,454,196	1,282,494
Salario escolar	164,106,146	198,432,464	52,858,903	72,118,831
Fondo de capitalización laboral	31,885,594	38,708,644	10,184,354	14,068,374
Otros gastos de personal	9,737,103	7,524,504	2,710,042	294,772
Total	**¢3,092,593,591**	**¢3,762,748,830**	**¢1,013,455,620**	**¢1,356,294,194**

(a.1) Para el periodo 2025 se presenta una disminución en el reconocimiento de las remuneraciones a directores y fiscales debido a la reforma del artículo 23 de la Ley 7052 que indica lo siguiente para los miembros de Junta Directiva del Banco: "*Los miembros de los Supremos Poderes o funcionarios públicos que formen parte de la Junta no devengaran dietas".*

(a.2) Para setiembre de 2025 la variación del gasto de vacaciones corresponde principalmente a una disminución de los días pendientes de disfrutar en comparación con el período 2024, producto de la implementación de acciones para disminuir los días acumulados.

3.7.18 Participación sobre la utilidad

Con base en el artículo 46 de la Ley N°8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario de la Vivienda debe provisionar un 3% sobre las utilidades del Banco provenientes de la fuente de Fondos Cuenta General las cuales representaron al cierre de setiembre de 2025 un monto de ¢2,515,622,912 y al cierre de setiembre de 2024 un monto de ¢ 759,304,991. El traslado de los recursos a la Comisión Nacional de Emergencias se realiza durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación.

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢75,468,687	¢22,779,149	¢24,812,931	¢15,524,671
Total	**¢75,468,687**	**¢22,779,149**	**¢24,812,931**	**¢15,524,671**

3.7.19 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados al 30 de setiembre de 2025 y 2024, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Productos por inversiones al Costo Amortizado	¢307,443,828	¢319,819,838	¢105,962,448	¢85,191,280
Total	**¢307,443,828**	**¢234,628,558**	**¢105,962,448**	**¢85,191,280**

La disminución en el periodo 2025 corresponde una menor tasa de rendimiento en las nuevas inversiones con los emisores (Banco de Costa Rica, Banco Nacional de Costa Rica y Banco Popular y Desarrollo Comunal) al que presentaban las inversiones que se han cancelado por vencimiento.

3.7.20 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos al 30 de setiembre de 2025 y 2024, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Ingresos por créditos vigentes	¢9,444,526,278	¢9,449,822,506	¢3,134,027,987	¢2,942,292,864
Total	**¢9,444,526,278**	**¢9,449,822,506**	**¢3,134,027,987**	**¢2,942,292,864**

3.7.21 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 30 de setiembre de 2025 y 2024, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2025 y 2024, las ganancias o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, se componen de la siguiente manera:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢1,583,158	¢210,944	¢209,679	¢60,651
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-99,625	-198,921	-47,387	-38,043
Total	**¢1,483,533**	**¢12,023**	**¢162,292**	**¢22,608**

3.7.22 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 30 de setiembre de 2025 y 2024, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2025 y 2024, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Gasto por estimación de Deterioro de Activos	¢317,101,542	¢800,441,494	¢142,556,285	¢173,882,328
Total	**¢317,101,542**	**¢800,441,494**	**¢142,556,285**	**¢173,882,328**

El reconocimiento del gasto por estimación de deterioro de activos corresponde al movimiento de las estimaciones asociadas a la Cartera de Crédito. Según Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas.

Para el periodo 2024, la aplicación de la disposición transitoria SGF-1931-2023 tiene afectación en el aumento de los registros contables por estimación de deterioro de activos, principalmente el reconocimiento del gasto del componente contracíclico por ¢550,823,804 en enero de 2024.

Al cierre de setiembre de 2025 la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas se realiza en aplicación del artículo 5 del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas, el cual menciona:

"La entidad debe mantener registrado al cierre de cada mes, un monto de estimación contracíclica que como mínimo sea igual al monto Pccit resultante en el artículo cuatro de este reglamento. La entidad puede registrar montos adicionales, siempre que el propósito sea el de atenuar periodos de recesión económica y cuente con el sustento técnico razonable."

3.7.23 Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones

Al 30 de setiembre de 2025 y 2024, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2025 y 2024, la disminución de estimaciones se compone de la siguiente manera:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	¢281,619,564	¢251,817,360	¢168,612,668	¢101,983,154
Total	**¢281,619,564**	**¢251,817,360**	**¢168,612,668**	**¢101,983,154**

3.7.24 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 30 de setiembre de 2025 y 2024, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2025 y 2024, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Ingreso por Bienes mantenidos para la venta	¢0	¢39,183,649	¢0	¢39,183,649
Total	**¢0**	**¢39,183,649**	**¢0**	**¢39,183,649**

Para el período a setiembre 2025 y 2024 no se realizan registros por la venta de bienes, para el segundo semestre se da la venta de siete vehículos durante el mes de agosto 2024, los cuales fueron retirados en el mes de junio 2024.

3.7.25 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 30 de setiembre de 2025 y 2024, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2025, es el siguiente:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Disminución de provisiones (a)	¢209,186,873	¢482,357,848	¢34,162,950	¢478,520,450
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	4,117,424,108	3,493,740,193	1,316,067,233	1,335,103,333
Otros Ingresos (c)	50,001,977	218,404,136	23,342,653	29,829,641
Total	**¢4,376,612,958**	**¢4,194,502,177**	**¢1,373,572,836**	**¢1,843,453,424**

Notas:

(a) La disminución en la cuenta de Ingreso por disminución de provisiones corresponde al ajuste en la provisión del monto de Cesantía según la información mensual que remite el Área de Recursos Humanos.

(b) Corresponde a la Comisión sobre sumas desembolsadas por colocación del Bono Familiar de Vivienda que realiza el Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) y que el Banco la utiliza para cubrir parte de los gastos administrativos en los que incurre por dicha gestión.

(c) Al cierre de setiembre de 2025, corresponde principalmente al registro de ingresos sobre el ajuste por disminución de la cuenta por pagar de vacaciones. Para el periodo 2024 corresponde principalmente a la recuperación de activos del Fideicomiso 01-2010 por ¢ 172,342,109 el cual era administrado por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda y del Fideicomiso 010-2002 por ¢ 3,340,500 el cual era administrado por Mutual Cartago; sin embargo, con el finiquito de los mismos, le correspondió al Banco continuar con la recuperación en forma directa.

3.7.26 Cuentas de Orden

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢27,500,887,889	¢60,664,384,118	¢14,330,000,000
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	75,748,657,752	70,070,525,373	58,592,747,337
Cuentas Liquidadas (c)	1,534,476,021	1,534,476,021	1,534,476,021
Productos por cobrar en Suspenso (d)	926,568	926,568	926,568
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	406,902,202	384,635,040	398,410,698
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	1,290,152,251,409	1,249,638,217,741	1,222,971,648,031
Otras Cuentas de Registro (g)	519,075,070,094	448,231,769,619	437,367,678,444
Total	**¢1,914,419,171,935**	**¢1,830,524,934,480**	**¢1,735,195,887,099**

Notas:

(a) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco.
(b) Corresponde a los montos no utilizados sobre líneas de crédito o créditos formalizados, en el cual no existe un cumplimiento contractual e ineludible de girar los recursos.

(c) La partida de cuentas liquidadas se compone de operaciones, originadas en periodos anteriores al año 2001 y que debido a su difícil recuperación han sido estimadas y aplicadas contra dicha estimación en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Está compuesta principalmente de cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda por las liquidaciones de las operaciones de Viviendacoop y Mutual Guanacaste con entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según Acuerdo 16, Artículo 10, Sesión 80-2017 del 06 de noviembre de 2017.

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Créditos liquidados	¢110,504,458	¢110,504,458	¢110,504,458
Otras cuentas por cobrar liquidadas	1,419,720,829	1,419,720,829	1,419,720,829
Inversiones liquidadas	4,250,734	4,250,734	4,250,734
Total	**¢1,534,476,021**	**¢1,534,476,021**	**¢1,534,476,021**

(d) Corresponde principalmente a Productos en suspenso (Intereses no reconocidos) de operaciones de tarjetas de crédito recibidas en dación de pago por parte de Coovivienda R.L hacia el Banco, actualmente se encuentran en cobro judicial.

(e) Corresponde a las garantías electrónicas rendidas por los procesos de compra en SICOP por parte del Área Administrativa.

(f) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por Mutual Cartago y Grupo Mutual Alajuela la Vivienda sobre las cuales el Banco otorga garantía de pago conforme los términos de la Ley, con garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.

(g) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta por los conceptos que a continuación se detalla:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Seguros contratados (g.1)	¢16,917,029	¢0	¢16,956,021
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.2)	231,843,835,579	181,090,351,864	183,706,515,644
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.3)	58,839,365,052	56,152,520,800	55,261,526,747
Activos de recursos Fosuvi (g.4)	219,886,336,648	200,349,712,940	189,991,063,098
Amortizaciones pendientes (g.5)	0	0	0
Macroproceso Fonavi (g.6)	1,622,957,139	2,937,696,065	2,115,244,338
Macroproceso Fosuvi (g.7)	3,126,129,575	5,073,722,754	3,648,520,086
Valores en custodia (g.8)	1,363,275,642	263,275,642	263,275,642
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.9)	1,557,658,952	1,545,837,123	1,545,837,123
Otras cuentas de orden	818,594,478	818,652,431	818,739,745
Total	**¢519,075,070,094**	**¢448,231,769,619**	**¢437,367,678,444**

Notas:

(g.1) Para el periodo diciembre 2024 no existen registros relacionados con los seguros contratados debido al proceso de recepción de las facturas del proveedor relacionadas con la licitación correspondiente por parte de la Dirección Administrativa, para el período 2025 se procede con el registro correspondiente de los seguros contratados.

(g.2) Para los periodos 2025 y 2024, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas de operaciones de crédito constituidas con Entidades Autorizadas.

(g.3) Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 corresponde al Total de Activos del Fondo de Garantías, administrado por el Banco, según el siguiente detalle del Estado de Situación y el Estado de Resultados Integral:

ESTADO DE SITUACION

	set-2025	dic-2024	set-2024
Activo			
Disponibilidades	¢5,799,569,469	¢5,358,393,572	¢3,439,042,811
Cuentas por Cobrar Asociados a Disponibilidades	0	12,942,434	0
Inversiones en instrumentos financieros	53,039,795,583	50,781,184,794	51,822,483,936
Total Activo	**¢58,839,365,052**	**¢56,152,520,800**	**¢55,261,526,747**
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	34,186,447,093	33,135,749,502	32,798,787,230
Total Pasivo	**34,186,447,093**	**33,135,749,502**	**32,798,787,230**
Patrimonio			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	23,016,771,299	20,645,888,223	20,645,888,223
Resultado del periodo	1,636,146,660	2,370,883,075	1,816,851,294
Total Patrimonio	**24,652,917,959**	**23,016,771,298**	**22,462,739,517**
Total Pasivo y Patrimonio	**¢58,839,365,052**	**¢56,152,520,800**	**¢55,261,526,747**
Cuentas de Orden	¢2,844,073,468,187	¢2,758,550,764,083	¢2,702,213,220,906

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Ingresos financieros	¢1,636,148,191	¢1,816,855,532	¢558,695,474	¢567,433,396
Gastos Financieros	0	0	¢0	0
Resultado Financiero Bruto	**1,636,148,191**	**1,816,855,532**	**558,695,474**	**567,433,396**
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	0	0	0	0
Gasto por estimación de deterioro de activos	0	0	0	0
Resultado Financiero Neto	**1,636,148,191**	**1,816,855,532**	**558,695,474**	**567,433,396**
Ingresos operativos diversos	0	0	0	0
Gastos operativos diversos	-1,531	-4,238	-511	-4,238
Resultado Operativo Bruto	**1,636,146,660**	**1,816,851,294**	**558,694,963**	**567,429,158**
Resultado Neto del Periodo	**¢1,636,146,660**	**¢1,816,851,294**	**¢558,694,963**	**¢567,429,158**

(g.4) Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024, corresponde al Total de Activos del Fondo de Subsidios para la Vivienda FOSUVI administrado por el Banco, según el siguiente detalle del Estado de Situación y el Estado de Resultados Integral:

ESTADO DE SITUACION

	set-2025	dic-2024	set-2024
Activo			
Disponibilidades	**¢3,138,306,688**	**¢2,895,159,873**	**¢2,826,650,709**
Inversiones en instrumentos financieros	**32,151,051,509**	**30,672,400,583**	**29,971,788,513**
Cuentas y comisiones por cobrar	**0**	**15,426,900**	**0**
Otros Activos	**184,596,978,451**	**166,766,725,584**	**157,192,623,876**
Total Activo	**¢219,886,336,648**	**¢200,349,712,940**	**¢189,991,063,098**
Pasivo			
Obligaciones con Entidades	**0**	**0**	**0**
(Comisiones Diferidas Por Cartera De Crédito Propia)	0	0	0
Otras cuentas por pagar y provisiones	**8,731,650,228**	**9,129,887,839**	**8,421,180,484**
Otras retenciones a Terceros	266,149,748	607,396,755	596,994,483
Comisiones por pagar con partes relacionadas	667,181,066	564,634,336	466,574,736
BFV Pendiente de Pago	754,338,309	895,310,406	673,614,484
Otros Acreedores Varios	7,043,981,105	7,062,546,342	6,683,996,781
Otros Pasivos	**0**	**4,876,064**	**0**
Total Pasivo	**8,731,650,228**	**9,134,763,903**	**8,421,180,484**
Patrimonio			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	191,214,949,037	149,337,080,387	149,337,080,387
Resultado del periodo	19,939,737,383	41,877,868,650	32,232,802,227
Total Patrimonio	**211,154,686,420**	**191,214,949,037**	**181,569,882,614**
Total Pasivo y Patrimonio	**¢219,886,336,648**	**¢200,349,712,940**	**¢189,991,063,098**
Cuentas de Orden	¢1,934,105,190,819	¢1,833,473,804,452	¢1,799,685,242,159

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	set-2025	set-2024	set-2025	set-2024
Ingresos financieros	¢1,090,436,927	¢1,222,500,810	¢368,993,114	¢387,709,495
Resultado Financiero Bruto	**1,090,436,927**	**1,222,500,810**	**368,993,114**	**387,709,495**
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	10,557,007	144,993,696	10,557,007	0
Gasto por estimación de deterioro de activos	-25,983,907	0	-10,557,007	0
Resultado Financiero Neto	**1,075,010,027**	**1,367,494,506**	**368,993,114**	**387,709,495**
Ingresos operativos diversos	765,137,444	15,646,852,151	422,703,034	154,814,124
Gastos operativos diversos	-8,204,767,857	-7,662,045,528	-1,982,518,163	-2,017,405,869
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	115,637,719,822	100,972,338,503	39,953,439,757	34,626,825,106
Rendimiento Administración temporal de recursos	411,869,178	421,690,947	138,858,038	126,684,343
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-89,745,231,231	-78,513,528,352	-29,127,895,613	-30,195,619,717
Resultado Operativo Bruto	**19,939,737,383**	**32,232,802,227**	**9,773,580,167**	**3,083,007,482**
Resultado Neto del Periodo	**¢19,939,737,383**	**¢32,232,802,227**	**¢9,773,580,167**	**¢3,083,007,482**

(g.5) Corresponde al cierre de cuentas contables con saldo a marzo de 2024 como parte de la salida a producción del ERP OPTIMUS-SAP, en el cual se definen ajustes tanto en el catálogo contable como los procesos de registro fuera de Balance que a la fecha no se consideran en la nueva plataforma. Los cambios se realizan con el fin de reflejar aquellas transacciones que corresponde incorporar en los registros contables.

(g.6) Corresponde al registro de la estimación del Costo Mensual del Macroproceso FONAVI, a partir del movimiento mensual de Gastos Operativos, Gastos de Administración, Activo Fijo y Software y Licencias de la fuente de fondos Cuenta General, aplicando un porcentaje el cual para el periodo a setiembre de 2025 corresponde al 34.17% y para setiembre de 2024 corresponde al 36.70%, de Costo del Macroproceso FONAVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FONAVI
Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FONAVI	**34.17%**					
Mes de Registro	**Setiembre 2025**	**Acumulado 2025**				
		TOTAL		**FONAVI**	**Saldo Contable**	**Ajuste Contable**
Egreso Contable Real		**4,749,086,714.00**		**1,622,957,139.05**	**1,447,283,700.86**	**175,673,438.19**
Gastos Operativos		**169,634,802.75**	**100%**	**57,971,149.14**	**57,830,823.47**	**140,325.67**
Comisiones por Giros y Transferencias		1,820,308.96	1%	622,074.01	533,811.39	88,262.62
Provisiones para Obligaciones Patronales		153,473,408.14	90%	52,448,139.69	52,448,139.69	0.00
Otros gastos operativos		14,341,085.65	8%	4,900,935.43	4,848,872.39	52,063.04
Gastos de Administración		**3,896,804,594.20**	**100%**	**1,331,697,485.54**	**1,184,308,200.09**	**147,389,285.45**
Gastos de Personal		3,092,593,591.57	79%	1,056,865,698.58	942,143,632.26	114,722,066.32
Gastos por Servicios Externos		330,904,978.11	8%	113,083,763.03	98,708,651.11	14,375,111.92
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		79,718,866.73	2%	27,243,196.78	24,427,804.38	2,815,392.40
Gastos de Infraestructura		196,468,985.82	5%	67,141,486.85	59,740,639.87	7,400,846.98
Gastos Generales		197,118,171.97	5%	67,363,340.30	59,287,472.47	8,075,867.83
Activos Fijos e Intangibles		**682,647,317.05**	**100%**	**233,288,504.38**	**205,144,677.30**	**28,143,827.08**
Activo Fijo		38,650,755.27	6%	13,208,543.66	13,208,543.66	0.00
Software y Licencias		643,996,561.78	94%	220,079,960.72	191,936,133.64	28,143,827.08
Ingreso Réditos Contable Real				**1,994,074,835.49**		
Resultado Neto Real				**371,117,696.44**		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FONAVI
Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FONAVI	**36.70%**					
Mes de Registro	**Setiembre 2024**	**Acumulado 2024**				
		TOTAL		**FONAVI**	**Saldo Contable**	**Ajuste Contable**
Egreso Contable Real		**5,763,764,424.45**		**2,115,244,338.16**	**1,892,891,918.87**	**222,352,419.29**
Gastos Operativos		**88,092,186.93**	**100%**	**32,328,958.28**	**27,812,423.63**	**4,516,534.65**
Comisiones por Giros y Transferencias		1,780,665.35	2%	653,486.51	573,518.37	79,968.14
Provisiones para Obligaciones Patronales		84,822,350.28	96%	31,128,960.69	26,726,684.32	4,402,276.37
Otros gastos operativos		1,489,171.30	2%	546,511.09	512,220.94	34,290.15
Gastos de Administración		**4,633,006,108.51**	**100%**	**1,700,267,259.04**	**1,500,968,556.33**	**199,298,702.71**
Gastos de Personal		3,762,555,124.73	81%	1,380,820,387.25	1,222,729,274.92	158,091,112.33
Gastos por Servicios Externos		397,993,102.65	9%	146,059,518.57	130,217,999.27	15,841,519.30
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		48,755,369.66	1%	17,892,736.77	16,679,705.58	1,213,031.19
Gastos de Infraestructura		247,439,118.48	5%	90,807,700.64	79,772,590.29	11,035,110.35
Gastos Generales		176,263,392.99	4%	64,686,915.81	51,568,986.27	13,117,929.54
Activos Fijos e Intangibles		**1,042,666,129.01**	**100%**	**382,648,120.84**	**364,110,938.91**	**18,537,181.93**
Activo Fijo		22,782,678.37	2%	8,361,016.84	8,338,582.01	22,434.83
Software y Licencias		1,019,883,450.64	98%	374,287,104.00	355,772,356.90	18,514,747.10
Ingreso Réditos Contable Real				**1,050,614,526.27**		
Resultado Neto Real				**-1,064,629,811.89**		

(g.7) Corresponde al registro de forma separada de la estimación del Costo Mensual del Macroproceso FOSUVI, a partir del movimiento mensual de Gastos Operativos, Gastos de Administración, Activo Fijo y Software y Licencias de la Cuenta General, aplicando un porcentaje para el periodo a setiembre de 2025 corresponde al 65.83% y para setiembre de 2024 corresponde al 78.93% de Costo del Macroproceso FOSUVI

según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI
Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FOSUVI	**65.83%**					
Mes de Registro	**Setiembre 2025**	**Acumulado 2025**				
		TOTAL		**FOSUVI**	**Saldo Contable**	**Ajuste Contable**
Egreso Contable Real		**4,749,086,714.00**		**3,126,129,574.95**	**2,787,748,531.20**	**338,381,043.75**
Gastos Operativos		**169,634,802.75**	**100%**	**111,663,653.61**	**111,393,359.24**	**270,294.37**
Comisiones por Giros y Transferencias		1,820,308.96	1%	1,198,234.95	1,028,224.05	170,010.90
Provisiones para Obligaciones Patronales		153,473,408.14	90%	101,025,268.45	101,025,268.45	0.00
Otros gastos operativos		14,341,085.65	8%	9,440,150.22	9,339,866.74	100,283.48
Gastos de Administración		**3,896,804,594.20**	**100%**	**2,565,107,108.66**	**2,281,206,817.52**	**283,900,291.14**
Gastos de Personal		3,092,593,591.57	79%	2,035,727,892.99	1,814,750,988.67	220,976,904.32
Gastos por Servicios Externos		330,904,978.11	8%	217,821,215.08	190,131,967.21	27,689,247.87
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		79,718,866.73	2%	52,475,669.95	47,052,679.27	5,422,990.68
Gastos de Infraestructura		196,468,985.82	5%	129,327,498.97	115,072,035.25	14,255,463.72
Gastos Generales		197,118,171.97	5%	129,754,831.67	114,199,147.12	15,555,684.55
Activos Fijos e Intangibles		**682,647,317.05**	**100%**	**449,358,812.67**	**395,148,354.44**	**54,210,458.23**
Activo Fijo		38,650,755.27	6%	25,442,211.61	25,442,211.61	0.00
Software y Licencias		643,996,561.78	94%	423,916,601.06	369,706,142.83	54,210,458.23
Ingreso Comisión 4% Contable Real				**4,117,424,107.50**		
Resultado Neto Real				**991,294,532.55**		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI
Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FOSUVI	**78.93%**					
Mes de Registro	**Setiembre 2023**	**Acumulado 2023**				
		TOTAL		**FOSUVI**	**Saldo Contable**	**Ajuste Contable**
Egreso Contable Real		**4,195,954,386.97**		**3,311,875,016.28**	**2,939,482,240.43**	**372,392,775.85**
Gastos Operativos		**78,351,179.94**	**100%**	**61,842,739.79**	**59,349,440.76**	**2,493,299.03**
Comisiones por Giros y Transferencias		1,054,671.50	1%	832,454.28	746,987.09	85,467.19
Provisiones para Obligaciones Patronales		33,342,365.20	43%	26,317,194.16	24,027,836.86	2,289,357.30
Otros gastos operativos		43,954,143.24	56%	34,693,091.35	34,574,616.81	118,474.54
Gastos de Administración		**3,505,469,701.03**	**100%**	**2,766,874,101.21**	**2,448,476,454.37**	**318,397,646.84**
Gastos de Personal		2,796,108,496.60	80%	2,206,973,913.12	1,964,897,564.11	242,076,349.01
Gastos por Servicios Externos		276,469,900.20	8%	218,218,233.75	181,041,966.69	37,176,267.06
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		46,007,249.74	1%	36,313,612.33	32,075,617.83	4,237,994.50
Gastos de Infraestructura		196,390,893.50	6%	155,011,716.91	140,048,197.26	14,963,519.65
Gastos Generales		190,493,160.99	5%	150,356,625.09	130,413,108.48	19,943,516.61
Activos Fijos e Intangibles		**612,133,506.00**	**100%**	**483,158,175.28**	**431,656,345.30**	**51,501,829.98**
Activo Fijo		34,404,440.12	6%	27,155,491.97	25,671,471.14	1,484,020.83
Software y Licencias		577,729,065.88	94%	456,002,683.30	405,984,874.16	50,017,809.14
Ingreso Comisión 4% Contable Real				**2,779,366,382.40**		
Resultado Neto Real				**-532,508,633.88**		

(g.8) Corresponde a pagarés de respaldo transitorio o permanente de créditos formalizados.

(g.9) Comprende el monto de ajustes aplicados producto del proceso de adopción normativa del Acuerdo CONASSIF 6-18 Reglamento de Información Financiera (RIF), vigente a partir del 01 de enero de 2020 y que requirió la valoración previa de la normativa vigente, determinándose ajustes aplicables de previo y durante su implementación a partir del año 2020.

3.8 Otras concentraciones de activos y pasivos

El Banco no presenta otras concentraciones de cuentas de balance, que deban ser reveladas.

3.9 Proceso de Administración Integral de Riesgos

A. INTRODUCCIÓN

Al cierre de setiembre de 2025, la Administración Integral de Riesgos se consolida como un pilar estratégico fundamental para el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), al proporcionar una visión integral, coherente y preventiva frente a los diversos factores de riesgo que podrían incidir en la estabilidad institucional y en el logro de sus objetivos estratégicos.

Durante el periodo, el BANHVI reafirma su compromiso con una cultura de gestión de riesgos transversal, proactiva y colaborativa, en la que cada unidad funcional participa activamente en la identificación, evaluación, monitoreo y mitigación de los riesgos relevantes para la organización.

Este alineamiento institucional permite fortalecer la resiliencia operativa del Banco, asegurar la continuidad de sus procesos críticos y potenciar su capacidad de adaptación ante los cambios del entorno económico, financiero y regulatorio. De esta forma, la gestión de riesgos continúa contribuyendo directamente al cumplimiento de la misión institucional y a la sostenibilidad de largo plazo del BANHVI.

B. GESTIÓN DE RIESGOS DE CRÉDITO

Durante el trimestre, los indicadores asociados al seguimiento del riesgo de crédito se han mantenido en su mayoría dentro de los niveles definidos en la Declaración del Apetito de Riesgo Institucional.

En cuanto a la concentración por sector económico, se observa que el sector cooperativo continúa representando la mayor proporción del saldo principal de la cartera, con un 43,3% del total. Le siguen las mutuales con un 25,8%, los bancos privados con un 19,3%, y los bancos públicos con un 11,3%.

1. RIESGO DE LIQUIDEZ

1.1 Calce de Plazos

Con respecto a los indicadores de calce de plazos, los resultados muestran que estos indicadores, tanto a uno como a tres meses y consolidados por moneda, se mantuvieron en rangos prudenciales y acordes con los niveles definidos en la Declaración del Apetito de Riesgo Institucional. Este comportamiento evidencia una adecuada gestión de los descalces de liquidez y una posición sólida para atender los compromisos financieros del Banco en el corto plazo.

1.2 Índice de Cobertura de Liquidez

El riesgo de liquidez continúa siendo monitoreado diariamente conforme a lo establecido en el Reglamento sobre Administración del Riesgo de Liquidez, mediante el seguimiento del Indicador de Cobertura de Liquidez (ICL)[1]. Este índice, calculado de forma diaria, se reporta al cierre de cada mes para efectos de control y seguimiento institucional. La Institución mantiene una posición financiera sólida, con una adecuada gestión de activos líquidos para atender oportunamente sus obligaciones, asegurando la continuidad operativa y el cumplimiento eficiente de sus compromisos.

1.3 Activos y Pasivos

En lo que respecta a los activos, las principales cuentas que impactan la liquidez continúan siendo las disponibilidades, las inversiones y la cartera de créditos vigente, al representar las fuentes más relevantes de recursos líquidos o de rápida conversión en efectivo. Al cierre del tercer trimestre de 2025, no se identificaron niveles de riesgo relevantes en estas cuentas, según las proyecciones y análisis efectuados. Los escenarios de recuperación elaborados por la Dirección FONAVI confirman una recuperación eficiente y oportuna de los recursos, lo que fortalece la capacidad del Banco para atender sus obligaciones de corto plazo.

En cuanto a los pasivos, su estructura refleja una adecuada administración de los flujos de vencimiento y una gestión prudencial de las fuentes de financiamiento, contribuyendo a mantener un balance estable entre las entradas y salidas de efectivo. En conjunto, el comportamiento de activos y pasivos permite sostener que el BANHVI mantiene una posición sólida y confiable para cumplir con sus compromisos financieros, en concordancia con los límites de tolerancia definidos en la Declaración de Apetito de Riesgo Institucional.

[1] Los valores diarios del Indicador de Cobertura de Liquidez (ICL) en colones cumplen con lo establecido en el Acuerdo SUGEF 17-13, el cual regula la gestión y el mantenimiento de niveles adecuados de liquidez en las entidades financieras.

3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 30 de setiembre de 2025, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente**:**

		Vencimiento activos								
		A la Vista	**De 1 a 30 días**	**De 31 a 60 días**	**De 61 a 90 días**	**De 91 a 180 días**	**De 181 a 365 días**	**Más de 365 días**	**Partidas Venc. más de 30 días**	**Total**
Disponibilidades	¢	10,614,020,850	0	0	0	0	0	0	0	**10,614,020,850**
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	15,441	9,238	12,109	29,897	67,991	26,135	0	**160,811**
Inversiones		0	4,822,534,350	2,210,596,667	2,405,664,400	1,002,389,444	0	0	0	**10,441,184,861**
Cartera de crédito		0	2,591,406,848	1,592,135,043	1,599,129,895	4,845,671,450	9,898,497,451	188,175,052,260	0	**208,701,892,947**
Total Vencimiento Activos	¢	**10,614,020,850**	**7,413,956,639**	**3,802,740,948**	**4,004,806,404**	**5,848,090,791**	**9,898,565,442**	**188,175,078,395**	**0**	**229,757,259,469**

		Vencimiento pasivos								
		A la Vista	**De 1 a 30 días**	**De 31 a 60 días**	**De 61 a 90 días**	**De 91 a 180 días**	**De 181 a 365 días**	**Más de 365 días**	**Partidas Venc. más de 30 días**	**Total**
Obligaciones con Entidades Financieras	¢	0	8,093,612,907	4,842,354,976	6,346,843,917	15,670,442,585	35,637,893,972	13,698,683,995	0	**84,289,832,352**
Otras Obligaciones Financieras		0	319,331,327	202,518,633	214,627,924	168,748,137	459,228,472	0	0	**1,364,454,493**
Total Vencimiento Pasivos	¢	**0**	**8,412,944,234**	**5,044,873,609**	**6,561,471,841**	**15,839,190,722**	**36,097,122,444**	**13,698,683,995**	**0**	**85,654,286,845**

b) Al 31 de diciembre de 2024, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos								
		A la Vista	**De 1 a 30 días**	**De 31 a 60 días**	**De 61 a 90 días**	**De 91 a 180 días**	**De 181 a 365 días**	**Más de 365 días**	**Partidas Venc. más de 30 días**	**Total**
Disponibilidades	¢	15,116,981,111	0	0	0	0	0	0	0	**15,116,981,111**
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	589	2,194	1,047	1,874	5,533	1,032	0	**12,269**
Inversiones		0	408,826,494	5,159,424,243	2,219,417,731	0	0	0	0	**7,787,668,468**
Cartera de crédito		0	2,351,307,849	1,473,332,187	1,479,136,641	4,412,061,422	8,954,826,849	184,504,033,950	0	**203,174,698,898**
Total Vencimiento Activos	¢	**15,116,981,111**	**2,760,134,932**	**6,632,758,624**	**3,698,555,419**	**4,412,063,296**	**8,954,832,382**	**184,504,034,982**	**0**	**226,079,360,746**

		Vencimiento pasivos								
		A la Vista	**De 1 a 30 días**	**De 31 a 60 días**	**De 61 a 90 días**	**De 91 a 180 días**	**De 181 a 365 días**	**Más de 365 días**	**Partidas Venc. más de 30 días**	**Total**
Obligaciones con Entidades Financieras	¢	0	4,185,743,036	15,586,452,314	7,441,591,332	13,318,071,903	39,314,672,979	7,337,048,448	0	**87,183,580,012**
Otras Obligaciones Financieras		0	145,631,288	199,146,061	245,165,474	58,828,958	259,155,567	0	0	**907,927,348**
Total Vencimiento Pasivos	¢	**0**	**4,331,374,324**	**15,785,598,375**	**7,686,756,806**	**13,376,900,861**	**39,573,828,546**	**7,337,048,448**	**0**	**88,091,507,360**

c) Al 30 de setiembre de 2024, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos								
		A la Vista	**De 1 a 30 días**	**De 31 a 60 días**	**De 61 a 90 días**	**De 91 a 180 días**	**De 181 a 365 días**	**Más de 365 días**	**Partidas Venc. más de 30 días**	**Total**
Disponibilidades	¢	11,156,439,216	0	0	0	0	0	0	0	**11,156,439,216**
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	4,144	15,883	1	36,806	35,422	0	0	**92,256**
Inversiones		0	2,021,145,875	1,414,014,894	501,843,792	4,617,762,563	0	0	0	**8,554,767,124**
Cartera de crédito		0	2,279,243,629	1,340,439,084	1,354,362,388	4,105,150,752	8,190,971,402	167,789,788,860	0	**185,059,956,115**
Total Vencimiento Activos	¢	**11,156,439,216**	**4,300,393,648**	**2,754,469,861**	**1,856,206,181**	**8,722,950,121**	**8,191,006,824**	**167,789,788,860**	**0**	**204,771,254,711**

		Vencimiento pasivos								
		A la Vista	**De 1 a 30 días**	**De 31 a 60 días**	**De 61 a 90 días**	**De 91 a 180 días**	**De 181 a 365 días**	**Más de 365 días**	**Partidas Venc. más de 30 días**	**Total**
Obligaciones con Entidades Financieras	¢	0	3,000,855,997	11,500,864,728	873,549	26,651,564,288	25,650,000,000	0	0	**66,804,158,562**
Otras Obligaciones Financieras		0	79,458,130	722,553,440	14,300,611	132,499,425	60,812,483	0	0	**1,009,624,089**
Total Vencimiento Pasivos	¢	**0**	**3,080,314,127**	**12,223,418,168**	**15,174,160**	**26,784,063,713**	**25,710,812,483**	**0**	**0**	**67,813,782,651**

2 SENSIBILIDAD A RIESGOS DE MERCADO (TASAS Y CAMBIARIO)

2.1 Riesgo de Tasa

Durante el trimestre, el indicador asociado a la medición del riesgo de tasa de interés, que evalúa la exposición de la utilidad financiera frente a variaciones en las tasas de mercado, se ha mantenido dentro de los parámetros de apetito definidos y no presenta alertas significativas durante el periodo analizado. A pesar de los incrementos en el volumen de activos, principalmente derivados de nuevas colocaciones en cartera crediticia e inversiones.

Adicionalmente, durante el trimestre se ha venido monitoreando el indicador “Riesgo por tasa de interés (CAMELS)”, el cual continúa mostrando un comportamiento alineado con el apetito de riesgo institucional.

2.2 Riesgo Cambiario

La posición en moneda extranjera del Banco se mantiene baja, orientada principalmente a cubrir pagos específicos por bienes y servicios requeridos en dicha moneda. Por tanto, no se identifican exposiciones relevantes que puedan comprometer la solidez patrimonial de la entidad frente a las variaciones en el tipo de cambio, manteniéndose la estrategia de gestión de riesgo cambiario alineada con los parámetros de apetito definidos por la Institución.

a) Al 30 de setiembre de 2025 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2025						
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢	4,830,180,950	4,642,374,247	1,014,553,889	0	0	0	10,487,109,086
Cartera de créditos		208,701,892,947	0	0	0	0	0	208,701,892,947
Total Activos	¢	**213,532,073,897**	**4,642,374,247**	**1,014,553,889**	**0**	**0**	**0**	**219,189,002,033**
		Pasivos 2025						
Otras Obligaciones Financieras		26,050,133,034	11,045,830,280	15,119,384,268	34,943,996,274	0	0	87,159,343,856
Total Pasivos	¢	**26,050,133,034**	**11,045,830,280**	**15,119,384,268**	**34,943,996,274**	**0**	**0**	**87,159,343,856**
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	**187,481,940,863**	**-6,403,456,033**	**-14,104,830,379**	**-34,943,996,274**	**0**	**0**	**132,029,658,177**

b) Al 31 de diciembre de 2024 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2024						
		Hasta 1 mes	**De 1 a 3 meses**	**De 3 a 6 meses**	**Hasta 1 año**	**De 1 a 2 Años**	**Más de 2 años**	**Total**
Inversiones	¢	409,453,228	7,421,353,612	0	0	0	0	7,830,806,840
Cartera de créditos		203,174,698,898	0	0	0	0	0	203,174,698,898
Total Activos	¢	**203,584,152,126**	**7,421,353,612**	**0**	**0**	**0**	**0**	**211,005,505,738**
		Pasivos 2024						
Otras Obligaciones Financieras		13,822,404,133	23,504,734,440	13,211,934,410	39,465,122,700	0	0	90,004,195,683
Total Pasivos	¢	**13,822,404,133**	**23,504,734,440**	**13,211,934,410**	**39,465,122,700**	**0**	**0**	**90,004,195,683**
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	**189,761,747,993**	**-16,083,380,828**	**-13,211,934,410**	**-39,465,122,700**	**0**	**0**	**121,001,310,055**

c) Al 30 de setiembre de 2024 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2024						
		Hasta 1 mes	**De 1 a 3 meses**	**De 3 a 6 meses**	**Hasta 1 año**	**De 1 a 2 Años**	**Más de 2 años**	**Total**
Inversiones	¢	2,026,031,014	1,926,311,113	4,690,314,635	0	0	0	8,642,656,762
Cartera de créditos		185,059,956,115	0	0	0	0	0	185,059,956,115
Total Activos	¢	**187,085,987,129**	**1,926,311,113**	**4,690,314,635**	**0**	**0**	**0**	**193,702,612,877**
		Pasivos 2024						
Otras Obligaciones Financieras		3,106,466,400	12,617,789,882	27,436,175,958	22,953,585,720	3,537,698,776	0	69,651,716,736
Total Pasivos	¢	**3,106,466,400**	**12,617,789,882**	**27,436,175,958**	**22,953,585,720**	**3,537,698,776**	**0**	**69,651,716,736**
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	**183,979,520,729**	**-10,691,478,769**	**-22,745,861,323**	**-22,953,585,720**	**-3,537,698,776**	**0**	**124,050,896,141**

C. GESTIÓN DE RIESGO DE CAPITAL Y RIESGO DE INGRESOS

La Suficiencia Patrimonial del BANHVI se ha mantenido superando el nivel regulador establecido (igual o mayor a 10% normalidad 3 e igual o mayor a 15% normalidad 1), pese a experimentar niveles de tolerancia con base en los límites establecidos en la declaración de apetito de riesgo. Lo anterior, obedece a los cambios normativas implementados a inicios del presente periodo en el cálculo de este indicador, el cual se encuentran actualmente en monitoreo con el fin de observar su comportamiento previo a plantear una propuesta en el límite de apetito.

Asimismo, los indicadores de cobertura del gasto administrativo con los ingresos provenientes de réditos del FONAVI y comisiones del FOSUVI continúan dentro del nivel de apetito de riesgo definido, asegurando la sostenibilidad de las operaciones y la estabilidad financiera de la Institución durante el trimestre.

D. CONCLUSIONES GENERALES

1. Los indicadores de riesgo de crédito se han mantenido estables, evidenciando un comportamiento controlado de la cartera. La concentración por sector económico refleja un predominio del sector cooperativo, seguido de mutuales y bancos privados y públicos, sin generar exposiciones críticas.

2. En conjunto, durante los últimos meses se observa un desempeño sólido en la gestión de riesgos con base en los indicadores establecidos a nivel institucional, mostrando control, estabilidad y capacidad de respuesta ante los factores de riesgo relevantes. La continuidad en la supervisión y monitoreo de los indicadores clave respalda la toma de decisiones estratégicas y fortalece la resiliencia institucional del BANHVI.

3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	set-2025	dic-2024	set-2024
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢667,181,066	¢564,634,336	¢466,574,736
Total	**¢667,181,066**	**¢564,634,336**	**¢466,574,736**

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 30 de setiembre de 2025 y diciembre y setiembre de 2024 no se muestra saldo en la partida del Aporte al Fondo de Garantías, debido a una menor generación

de utilidades por parte de Cuenta General; así como los cambios en la metodología de cálculo del traslado de réditos FONAVI a Cuenta General.

	set-2025	dic-2024	set-2024
Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢0	¢0	¢0
Total	**¢0**	**¢0**	**¢0**

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	set-2025	dic-2024	set-2024
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢130,509,810	¢217,969,675	¢157,317,847
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	41,084,540	119,480,550	99,567,125
Total	**¢171,594,350**	**¢337,450,225**	**¢256,884,972**

Nota 4 Fideicomisos y Comisiones de Confianza

El BANHVI no administra fideicomisos o comisiones de confianza, por lo cual no existen activos en los cuales se encuentren invertidos los capitales fideicomitidos o administrados.

Nota 5 Contingencias por litigios

Al 30 de setiembre de 2025, según la Asesoría Legal del Banco, mediante el oficio BANHVI-AL-OF-0124-2025 existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [1]
Abreviado	1	20,000,000
Conocimiento	11	1,061,189,417
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	4	350,000,000
Ordinario Agrario	4	65,944,339
Ejecución de Sentencia	2	38,084,500
Amparo de Legalidad	3	0
Medida Cautelar	2	400,000,000
Totales	**30**	**2,276,825,862**

[1] Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [2]
Civil de Hacienda	2	2,000
Ejecución de Sentencia	2	1,242,000
Totales	**4**	**1,244,000**

[2] Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Dirección Administrativa y la Dirección Fonavi por medio de Abogados externos según el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [3]
Ordinario	13	15,000,000
Ordinario Civil	2	60,000,000
Ordinario Civil Casación	2	255,000,000
Demanda Penal	1	111,521,115
Totales	**18**	**441,521,115**

[3] Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [4]
Agrario	1	0
Ordinario	1	0
Ejecutivo Hipotecario	6	0
Totales	**8**	**0**

[4] Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 3,146 millones, bajo un supuesto de eventual fallo a favor de los denunciantes y no corresponde a una suma determinada así en los reclamos presentados, por lo que, la determinación de estas sumas no corresponde a expectativas o estimaciones de probabilidad de ejecución, sino, referencias globales informativas, considerando supuestos generales, sin considerarse con grados de certeza que determinen expectativas razonables para sus demandantes, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías judiciales competentes. En

virtud de lo anterior, expresamente estos datos tienen un carácter estrictamente informativo como referencia global, no como expectativa o estimación posible.

Al 31 de diciembre de 2024, según la Asesoría Legal del Banco, mediante el oficio BANHVI-AL-OF-002-2025 existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [1]
Abreviado	2	23,000,000
Amparo de Legalidad	3	0
Conocimiento	12	1,071,189,417
Ejecución de Sentencia	1	1,084,500
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	6	612,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Totales	**28**	**2,051,881,523**

[1] Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [2]
Ordinario	1	41,217,785
Totales	**1**	**41,217,785**

[2] Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Dirección Administrativa y la Dirección Fonavi por medio de Abogados externos según el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [3]
Ordinario	12	15,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Ordinario Civil	2	60,000,000
Ordinario Civil Casación	2	255,000,000
Demanda Penal	1	111,521,115
Totales	**18**	**651,521,115**

[3] Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [4]
Agrario	1	0
Ordinario	2	0
Ejecutivo Hipotecario	7	0
Totales	**10**	**0**

[4] Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 3,088 millones, bajo un supuesto de eventual fallo a favor de los denunciantes y no corresponde a una suma determinada así en los reclamos presentados, por lo que, la determinación de estas sumas no corresponde a expectativas o estimaciones de probabilidad de ejecución, sino, referencias globales informativas, considerando supuestos generales, sin considerarse con grados de certeza que determinen expectativas razonables para sus demandantes, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías judiciales competentes. En virtud de lo anterior, expresamente estos datos tienen un carácter estrictamente informativo como referencia global, no como expectativa o estimación posible.

Al 30 de setiembre de 2024, según la Asesoría Legal del Banco, mediante el oficio BANHVI- AL-OF-126-2024, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [1]
Abreviado	2	23,000,000
Conocimiento	11	1,071,189,417
Amparo de Legalidad	2	0
Información Posesoria	1	1,000,000
Ejecución de Sentencia	1	1,084,500
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	5	612,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Totales	**25**	**2,051,881,523**

[1] Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [2]
Civil de Hacienda	1	41,217,785
Totales	**1**	**41,217,785**

[2] Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Dirección Administrativa y la Dirección Fonavi por medio de Abogados externos según el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [3]
Ordinario	12	15,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Ordinario Civil	2	60,000,000
Ordinario Civil Casación	2	255,000,000
Demanda Penal	1	111,521,115
Totales	**18**	**651,521,115**

[3] Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [4]
Agrario	1	0
Ordinario	2	0
Ejecutivo Hipotecario	7	0
Totales	**10**	**0**

[4] Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 3,069 millones, bajo un supuesto de eventual fallo a favor de los denunciantes y no corresponde a una suma determinada así en los reclamos presentados, por lo que, la determinación de estas sumas no corresponde a expectativas o estimaciones de probabilidad de ejecución, sino, referencias globales informativas, considerando supuestos generales, sin considerarse con grados de certeza que determinen expectativas razonables para sus demandantes, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías judiciales competentes.

En virtud de lo anterior, expresamente estos datos tienen un carácter estrictamente informativo como referencia global, no como expectativa o estimación posible.

Nota 6 Hechos Significativos, Transacciones y Normativa emitida para futura aplicación

1. A partir del 01 de enero de 2023 entró en vigor el Acuerdo SUGEF 24-22 Reglamento para juzgar la Situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas el cual deroga el Acuerdo 24-00, modificando de manera relevante el modelo de evaluación de las Entidades Supervisadas por parte de la SUGEF mediante la adopción de un modelo de evaluación de gestión basada en riesgos con valoraciones cualitativas principalmente, en términos de “desempeño”, sobre aspectos referidos a:

    - Calidad del gobierno corporativo.
    - Calidad de la gestión de riesgos.
    - Situación económica financiera (bajo un modelo más de gestión que cualitativo).
    - Calidad del ambiente de cumplimiento legal y regulatorio.
    - Calidad y suficiencia de capital.

2. A partir del 01 de enero de 2024 entró a regir el Acuerdo CONASSIF 14-21 Reglamento sobre el Cálculo de Estimaciones Crediticias, el cual deroga el Acuerdo SUGEF 1-05 Reglamento para la Calificación de Deudores y que establece la metodología estándar de clasificación de deudores y cálculo del monto mínimo de estimaciones crediticias que las entidades deben mantener registrados contablemente al cierre de cada mes, en línea con la adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, en lo que respecta al cálculo de Pérdidas Crediticias Esperadas para la cartera de crédito.

3. A partir del 01 de enero de 2025 entró en vigor plena la modificación al Acuerdo SUGEF 3-06 Reglamento sobre la Suficiencia Patrimonial de Entidades Financieras, estableciéndose la remisión periódica de informes de impacto durante la transición hasta el inicio de la vigencia de la normativa así:

Informes de impacto a remitir a la SUGEF durante el periodo transición hacia la vigencia efectiva de las modificaciones	
Año	**Fechas de corte**
2022	Al 30 de junio de 2022 Al 31 de diciembre de 2022
2023	Al 30 de junio de 2023 Al 31 de diciembre de 2023
2024	Al 31 de marzo de 2024 Al 30 de junio de 2024 Al 30 de setiembre de 2024 Al 31 de diciembre de 2024
2025	Al 30 de junio de 2025 Al 31 de diciembre de 2025
2026	Al 30 de junio de 2026 Al 31 de diciembre de 2026
2027	Al 30 de junio de 2027 Al 31 de diciembre de 2027
2028	Al 31 de marzo de 2028 Al 30 de junio de 2028 Al 30 de setiembre de 2028 Al 31 de diciembre de 2028

A la fecha se han elaborado y remitido en tiempo y condiciones los respectivos informes de impacto, sin requerirse ajustes o acciones complementarias al respecto.

4. En abril de 2024 se aprueba la nueva Norma Internacional de Información Financiera NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros, siendo su entrada en vigor a partir del 01 de enero de 2027 en sustitución de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 – Presentación de Estados Financieros; la cual brindará a los inversores información más transparente y comparable sobre el rendimiento financiero de las empresas a partir de los siguientes tres conjuntos de nuevos requerimientos:

   - Mejora de la comparabilidad del estado de resultado.
   - Mayor transparencia de las mediciones del rendimiento definidas por la gestión.
   - Una agrupación más útil de la información en los estados financieros.

5. A partir del año 2028, con información correspondiente al cierre del ejercicio contable de 2027, inicia la vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera relacionadas con Sostenibilidad (S1 y S2), conforme la normativa SUGEF.

   El objetivo de estas NIIF relacionadas con Sostenibilidad es establecer los requerimientos generales para la información financiera a revelar relacionada con la Sostenibilidad y Clima, principalmente lo correspondiente a riesgos y oportunidades relacionados que pudieran razonablemente afectar las perspectivas de la entidad; de modo que la

información revelada sea útil para los usuarios principales a la hora de tomar decisiones relacionadas con el suministro de recursos.

La información a revelar abarcará aspectos clave como:

- Gobernanza (los procesos, controles y procedimientos de gobernanza que la entidad utiliza para supervisar y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y clima).
- Estrategia (el enfoque que utiliza la entidad para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y clima).
- Gestión de Riesgos (los procesos que utiliza la entidad para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y clima).
- Métricas y Objetivos (el rendimiento de la entidad en relación con los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y clima, incluido el progreso hacia cualquier objetivo que la entidad se haya fijado o se le requiere que cumpla por ley o regulaciones).

El supervisor ha informado que el desarrollo de las acciones referidas al avance del proceso de implementación es atendido de forma conjunta por parte de las Superintendencias como parte de una normativa transversal con el fin de establecer y comunicar la hoja de ruta para su implementación.