

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)

Estados Financieros y Opinión de los Auditores

Al 31 de diciembre del 2025

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)

Contenido

	<u>Páginas</u>
Opinión de los Auditores Independientes	3-8
Estado de Situación	9-12
Estado de Resultados	13-14
Estado de Flujos de Efectivo	15-16
Estado de Cambios en el Patrimonio	17
Notas a los Estados Financieros	18-72
Informe Complementario	73-75

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de Banco Hipotecario de la Vivienda y a la Superintendencia General de Entidades Financieras

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el periodo terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (en adelante los estados financieros).

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera, del Banco Hipotecario de la Vivienda, al 31 de diciembre del 2025, así como los resultados de sus operaciones, sus cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Banco Hipotecario de la Vivienda, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de estados financieros de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos aplicable a los sujetos fiscalizados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos Claves de Auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que a nuestro juicio profesional fueron los más significativos durante la auditoría a los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron atendidos en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros como un todo y en la formación de nuestra opinión y no proveemos una opinión separada por estos asuntos. Hemos determinado los asuntos descritos abajo como los asuntos claves de auditoría a ser comunicados en nuestro informe.

Asuntos claves de la auditoría

Riesgos relativos a la operación

1. Reconocimiento y medición posterior de la cartera de crédito

La cartera de crédito del Banco Hipotecario de la Vivienda constituye el principal activo productivo y corresponde a un 90% del total de activos.

Este activo está sujeto a factores de riesgo como lo son el deterioro por aumento en el riesgo de crédito, variaciones en tasas de interés, concentración y plazos de recuperación.

El Banco aplica estimaciones de pérdidas sobre la cartera de crédito de acuerdo con la metodología de establecida en el “Reglamento sobre el Cálculo de Estimaciones Crediticias” (Acuerdo Conassif 14-21), y el “Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contra cíclicas” (SUGEF 19-16).

Los clientes del Banco lo constituyen otras entidades financieras lo que hace que la cartera se encuentre concentrada en pocos clientes pero a su vez le permite tener un mejor control e información sobre la capacidad crediticia de los mismos.

2. Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros constituyen la segunda mayor cuenta de activo en importancia relativa para el Banco.

Esta cuenta requiere de una constante gestión de los riesgos por concentración, tasa, moneda, y riesgo de crédito.

Cómo fueron atendidos los asuntos claves de la auditoría

Los procedimientos de auditoría planeados en respuesta a los asuntos claves y riesgos evaluados son los siguientes:

- Verificamos el cumplimiento de la metodología del acuerdo CONASSIF 14-21 con respecto a segmentación y categorías de calificación.
 - Realizamos el recálculo de las estimaciones normativas, según lo establece la Normativa CONASSIF 14-21.
 - Además, verificamos la integridad, exactitud y controles sobre los registros auxiliares de la cartera y las cuentas conexas de intereses ganados y por cobrar.
 - Realizamos una revisión por medio de expedientes, de los nuevos créditos otorgados y del cumplimiento de los procedimientos internos para este fin.
 - Solicitamos confirmaciones de saldos a los deudores.
 - Revisamos los informes de gestión trimestrales emitidos internamente, así como las actas del comité de crédito
-
- Verificamos las características de la cartera de inversiones en cuenta a emisor, tipo de instrumento, moneda, vencimiento, concentración para determinar la existencia de riesgos importantes.

A pesar de ello el Banco mantiene una cartera de inversiones considerada de bajo riesgo a la cual se le aplica la clasificación establecida en la NIIF 9 y se realiza el cálculo de la pérdida esperada según lo establecido en esta norma y de conformidad con el Reglamento de Información financiera de SUGEF.

A la fecha de los estados financieros la cartera de inversiones del Banco se mantiene bajo un modelo a costo amortizado, a corto plazo en instrumentos CDP electrónicos en colones y no se determinó la necesidad de registrar pérdidas por deterioro.

3. Obligaciones con entidades financieras

Al 31 de diciembre del 2025, el principal pasivo del Banco lo constituyen las obligaciones con entidades financieras, que corresponde a los certificados de depósito emitidos por el Banco para captar recursos.

Estos pasivos se encuentran sujetos a riesgos de tasas de interés y de liquidez, sin embargo, se mantienen adecuados controles sobre los calces de plazos y márgenes de tasas de interés lo que le permite al Banco mantener cierto control sobre dichos riesgos.

- Verificamos la exactitud e integridad de la información con respecto los saldos mostrados en los estados financieros.
- Solicitamos confirmaciones de saldos a las entidades financieras emisoras de los instrumentos.
- Verificamos la aplicación de la metodología de pérdida esperada sobre la cartera y la razonabilidad de su resultado.
- Realizamos recálculos de los productos por cobrar e ingresos por intereses para determinar su razonabilidad.

- Verificamos la integridad, exactitud y controles sobre la información y registro auxiliar de las obligaciones.
- Solicitamos confirmaciones de saldos a los acreedores al cierre del periodo 2025.
- Realizamos verificaciones de colocaciones y liquidaciones durante el periodo y recálculos de los pasivos y gastos por intereses generados por estas obligaciones.
- Verificamos la información sobre los vencimientos de las obligaciones y su correcta clasificación en los controles de vencimientos de activos y pasivos o calce de plazos.

Párrafos de énfasis - Bases contables y restricción a la distribución y uso

Los estados financieros mencionados en este informe han sido elaborados por la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda, según las disposiciones contables y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, las cuales difieren en ciertos aspectos, con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, en consecuencia, puede que estos estados financieros no sean adecuados para otros fines. Nuestra opinión no se modifica por este aspecto.

Otros asuntos

Posterior a la fecha de publicación de los estados financieros del 13 de febrero del 2026, revisamos las modificaciones de forma a los estados financieros, las cuales correspondieron a la corrección de la posición de los saldos de disponibilidades e inversiones para que correspondieran con su respectivo nombre de cuenta en el estado de situación financiera. Nuestra responsabilidad posterior a la fecha de primera publicación y hasta la fecha de este informe, se limita únicamente a las modificaciones de forma descritas. Los saldos e información de los estados financieros no fueron modificadas de ninguna forma excepto por lo antes indicado.

Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección del BANHVI es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las disposiciones contables y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

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

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

También:

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

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del BANHVI en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

De los asuntos informados a los Encargados del Gobierno Corporativo, determinamos aquellos asuntos que tuvieron mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que la ley o las regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en

nuestro informe porque se esperaría en forma razonable que las consecuencias adversas de hacerlo sopesarían los beneficios del interés público de dicha comunicación.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad N° 0116FID000501714
Vence el 30 de setiembre de 2026

San José, Costa Rica, 8 de abril de 2026

Este informe sustituye el informe emitido con fecha 13 de febrero del 2026.

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2025 se extiende hasta el 13 de febrero del 2026. La fecha del informe de auditoría indica al usuario de éste, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que ha ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

Nombre del CPA: IVÁN
BRENES PEREIRA
Carné: 5173
Cédula: 20532065
Nombre del Cliente:
VIVIENDA (BANFV)
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA (BANFV)
Fecha:
09-04-2026 09:47:15 AM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de \$1000 de la Ley
6963 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA 1000-28650

**Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)
(En colones sin céntimos)**

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo			
Disponibilidades	3.7.1	6.253.262.776	15.116.993.380
Depósitos a la vista en el BCCR		1.185.181.436	1.097.512.269
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		5.068.081.340	13.992.821.741
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Disponibilidades		---	26.659.370
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	10.967.245.389	7.787.668.468
Al costo amortizado	3.7.2	10.900.000.000	7.700.000.000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		67.245.389	87.668.468
Cartera de Créditos	3.3	207.401.414.998	199.944.816.716
Créditos vigentes	3.7.3	211.362.813.212	203.957.277.623
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	(1.670.107.724)	(1.776.263.672)
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	983.520.517	993.684.947
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1.3.3.2.		
	3.7.3	(3.274.811.007)	(3.229.882.182)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	469.738.846	553.341.649
Comisiones por cobrar		479.400.232	564.634.335
Otras cuentas por cobrar		14.258.312	14.331.693
Productos por cobrar		2.334.144	1.687.739
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar		(26.253.842)	(27.312.118)
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	21.026	21.011
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		0	11.821.829
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21.026	21.011
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		---	(11.821.829)
Participaciones en el capital de otras empresas	3.7.6	0	0
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		0	0
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.6	2.466.634.535	2.750.463.441
Otros Activos		4.160.930.922	3.265.267.681
Activos Intangibles	3.7.7	4.149.379.475	3.255.321.675
Otros Activos Restringidos		444.392	444.392
Otros activos		11.107.055	9.501.614
Total de activo		€231.719.248.492	€229.418.572.346

Continúa...

**Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)
(En colones sin céntimos)**

	Notas	2025	2024
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Obligaciones con el público	3.7.8	---	---
Obligaciones con Entidades Financieras	3.7.9	81.591.450.591	87.997.260.784
Obligaciones con entidades financieras a plazo		80.506.280.083	87.183.580.012
Otras obligaciones con entidades		(211.520.548)	(94.246.575)
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras		1.296.691.056	907.927.347
	3.7.10		
Otras cuentas por pagar y provisiones		812.258.396	823.321.782
Cuentas y comisiones por pagar diversas		729.586.482	673.728.534
Provisiones		82.671.914	149.593.248
Otros pasivos	3.7.11	--	--
Operaciones pendientes de imputación		---	---
Total de pasivo		82.403.708.987	88.820.582.566
<u>Patrimonio</u>			
Capital social	3.7.12	109.971.360.862	109.971.360.862
Capital pagado		101.046.219.160	101.046.219.160
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Ajustes al patrimonio		2.396.510.882	2.643.495.287
Superavit por revaluación propiedad Inmobiliarias	3.7.13	2.396.510.882	2.643.495.287
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.14	27.983.133.631	20.623.643.887
Resultado del período	3.7.15	8.964.534.130	7.359.489.744
Total de Patrimonio		149.315.539.505	140.597.989.780
Total de Pasivo y Patrimonio		€231.719.248.492	€229.418.572.346
Otras cuentas de Orden Deudoras	3.7.26	€1.971.493.109.335	€1.830.524.934.480

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Walter Muñoz Caravaca
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno

Céd. 3007045377
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: Uso Interno
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Situación Financiera
2025-04-10 08:48:39 -0000



VERIFICACIÓN: 8hwfCh0
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

**Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)**
Estado de Resultados Integral
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)
(En colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		¢227.952.086	¢349.703.281
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.19	406.059.553	405.063.309
Por cartera de créditos	3.7.20	12.519.026.571	12.777.175.800
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.21	2.944.502	38.665
Total de Ingresos Financieros		13.155.982.712	13.531.981.055
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.16	4.599.727.365	4.778.302.596
Total de Gastos Financieros		4.599.727.365	4.778.302.596
Gastos por estimación de deterioro de Activos	3.7.22	380.531.903	1.026.485.831
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.23	336.661.354	280.438.626
Resultado financiero		8.512.384.798	8.007.631.254
Otros ingresos de Operación			
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.24	---	39.183.649
Por otros ingresos operativos	3.7.25	6.109.896.189	5.566.425.029
Total Otros Ingresos de Operación		¢6.109.896.189	¢5.605.608.678

Continúa...

**Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)
Estado de Resultados Integral
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢2.771.428	¢2.394.759
Por bienes mantenidos para la venta		31.862.829	73.278.267
Por provisiones	3.7.10	170.454.040	106.482.749
Por otros gastos operativos		32.515.015	2.303.692
Total Otros Gastos de Operación		237.603.312	184.459.467
Resultado operacional bruto		14.384.677.675	13.428.780.465
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		4.117.415.577	4.773.141.898
Por otros gastos de Administración		1.196.788.207	1.256.009.627
Total Gastos Administrativos	3.7.17	5.314.203.784	6.029.151.525
Resultado Operacional neto antes de Impuestos y participaciones sobre la utilidad		9 070 473 891	7.399.628.940
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.18	105.939.761	40.139.196
Resultado Del Periodo		¢8.964.534.130	¢7.359.489.744
Otros resultados integrales, neto de impuesto			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias		(246.984.405)	---
Otros Resultados Integrales Del Periodo, Neto De Impuesto		(246.984.405)	---
Resultados Integrales Totales Del Periodo		¢8.717.549.725	¢7.359.489.744

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Walter Muñoz Caravaca
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno

Céd. 3007045377

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Atención: Uso Interno

Registro Profesional: 14702

Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Resultados Integral

2026-04-10 08:48:39 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 8hwfChO
<https://timbres.contador.co.cr>

**Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)**
Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)
(En colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.15	8.964.534.130	7.359.489.744
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		(2.944.502)	(38.665)
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		44.928.825	751.446.646
Pérdidas por otras estimaciones		(12.880.105)	(5.399.441)
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		(66.921.334)	91.470.150
Depreciaciones y amortizaciones		258.208.619	218.941.726
Subtotal		9.184.925.633	8.415.910.160
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Disponibilidades		(34.756)	(53.249)
Créditos y avances de efectivo		(7.405.535.589)	(19.420.402.008)
Bienes realizables		11.821.814	(3)
Productos por cobrar		30.587.510	188.867.058
Otros activos		(1.041.987.287)	(2.000.806.025)
Subtotal		(8.405.148.308)	(21.232.394.227)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		(6.794.573.902)	14.607.849.548
Otras cuentas por pagar y provisiones		58.837.206	18.906.116
Productos por pagar		388.763.709	(126.229.651)
Otros pasivos		(106.155.949)	(21.781.114)
Subtotal		(6.453.128.936)	14.478.744.899

Continúa...

**Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)
Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		(5.673.351.611)	1.662.260.832
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		(41.300.000.000)	(17.900.000.000)
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		41.300.000.000	22.000.000.000
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		9.621.007	149.132.571
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		9.621.007	4.249.132.571
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		(5.663.730.604)	5.911.393.403
Efectivo y equivalentes al inicio del año		20.616.993.380	14.705.599.977
Efectivo y equivalentes al final del año	3.1	14.953.262.776	20.616.993.380

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Walter Muñoz Caravaca
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno

Céd. 3007045377

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Atención: Uso Interno

Registro Profesional: 14702

Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Flujos de Efectivo

2025-04-10 08:48:40 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: 8hwfCHe
<https://timbres.contador.co.cr>

**Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)**
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)
(En colones sin céntimos)

Descripción	Notas	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	--	2.643.495.287	€20.623.643.887	133.238.500.036
Resultado del Periodo 2024	3.7.15 3.7.12- 3.7.13-	---	---	--	7.359.489.744	7.359.489.744
Saldo al 31 de diciembre de 2024	3.7.14	109.971.360.862	--	2.643.495.287	€27.983.133.631	140.597.989.780
Saldo inicial al 01 de enero de 2025		109.971.360.862	--	2.643.495.287	€27.983.133.631	140.597.989.780
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias		--	--	(246.984.405)	--	(246.984.405)
Resultado del Periodo 2025	3.7.15 3.7.12- 3.7.13-	--	--	--	8.964.534.130	8.964.534.130
Saldo al 31 de diciembre de 2025	3.7.14	109.971.360.862	---	2.396.510.882	36.947.667.761	149.315.539.505

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Walter Muñoz Caravaca
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno

Céd. 3007045377
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: Uso Interno
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Cambios en el Patrimonio
2025-04-10 08:40:00



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 8hWfCHo
<https://timbres.contador.co.cr>

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)**

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 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 31 de diciembre de 2025 el número de empleados es de 140.

Al 31 de diciembre de 2024 el número de empleados es de 131.

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 31 de diciembre 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 revaluación 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 en ¢ 501.42 y ¢ 512.73 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 periodo. El importe de la corrección que se determine en el periodo corriente es incluido en la determinación del resultado del periodo. 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 periodo 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. En el mes de noviembre de 2025 el área de Recursos Humanos reconoce el pago pendiente del retroactivo de la anualidad del año 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, se encuentra pendiente el reconocimiento del pago de la anualidad correspondiente al año 2025, ya que la Dirección Administrativa en conjunto con la Asesoría Legal, están en revisión del procedimiento correspondiente a la fecha de pago.

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 31 de diciembre de 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”.

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.

2.17 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 para el periodo 2026.

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 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Disponibilidades en la Caja y Bancos	¢6.253.262.776	¢15.116.993.380
Inversiones en Instrumentos Financieros (a)	8.700.000.000	5.500.000.000
Total	¢14.953.262.776	¢20.616.993.380

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 31 de diciembre de 2025 y 2024; las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	2025	2024
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢10.900.000.000	¢7.700.000.000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	67.245.389	87.668.468
Total	¢10.967.245.389	¢7.787.668.468

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 31 de diciembre de 2025, mediante oficio BANHVI-UTC-OF-002-2026, 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)
- Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento):
 - Vencimiento a febrero - 2026 - BCR
 - Vencimiento a abril - 2026 - BNCR
- Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores:
 - Cero eventos - BCR
 - Cero eventos - BNCR
- 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

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Créditos vigentes	¢211.362.813.212	¢203.957.277.623
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	983.520.517	993.684.947
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	(1.670.107.724)	(1.776.263.672)
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	(3.274.811.007)	(3.229.882.182)
Total	¢207.401.414.998.	¢199.944.816.716.

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 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Saldo al final de diciembre 2024	¢3.229.882.182
+ Aumento contra el gasto del año	368.170.485
- Reversión contra ingresos	(323.241.660)
Saldo al final de diciembre 2025	3.274.811.007
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)

3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” al 31 de diciembre de 2025 y 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

	2025	2024
Cesión Hipotecaria	¢196.782.990.049	¢148.738.202.588
Títulos Valores	1.561.667.948	1.734.950.415
Pagarés	13.018.155.215	53.484.124.620
Total	¢211.362.813.212	¢203.957.277.623

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

	2025	2024
Al día	¢211.362.813.212	¢203.957.277.623
Total	¢211.362.813.212	¢203.957.277.623

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

SalDOS al 31 de diciembre 2025		
Rango	Saldo	Nº Clientes
de. 1.hasta.5.498.568.043	¢9.913.332.209	4
De 5.498.568.044 hasta 10.997.136.087	---	0
De 10.997.136.088 hasta 16.495.704.131	38.001.875.750	3
De 16.495.704.132. hasta 21.994.272.175	39.825.938.539	2
De 21.994.272.176. hasta 27.492.840.219	123.621.666.714	5
Total	¢211.362.813.212	14

Saldos.al.31.de.diciembre.2024

Rango	Saldo	Nº. 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

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 31 de diciembre de 2025 y 2024, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	2025	2024
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢181.436	¢12.269
Depósitos en Garantía	444.392	444.392
Total	¢625.828	¢456.661

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 31 de diciembre de 2025 y 2024, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	2025	T.C.	2024
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	501.42	\$0	512.73	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	501.42	1.736	512.73	1.641
Total Activos Monetarios		\$(1.736)		\$1.641

	<u>T.C.</u>	<u>2025</u>	<u>T.C.</u>	<u>2024</u>
Pasivos Monetarios:				
Otras cuentas y comisiones por pagar ME	501.42	6.201	512.73	6.201
Total Pasivos Monetarios		\$6.201		\$6.201
Posición Neta en Moneda Extranjera		\$ (4.465)		\$ (4.560)

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 diciembre 2025	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2024	¢0	0
Obligaciones con Entidades Financieras	Saldo	Clientes
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2025	¢80.506.280.083	5
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2024	¢87.183.580.012	4

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Moneda nacional:		
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	¢181.436	¢12.269
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b)	1.185.000.000	1.097.500.000
Banco de Costa Rica	5.067.199.019	13.991.978.224
Banco Nacional de Costa Rica	12.082	2.081
Moneda extranjera:		
Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)	870.239	841.436
Productos por cobrar asociados a disponibilidades		
Depósitos a la vista entidades Financieras (d)	0	26.659.370
Total	¢6.253.262.776	¢15.116.993.380

Notas:

- (a) Al 31 de diciembre de 2025 y 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 31 de diciembre de 2025 y 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 31 de diciembre de 2025 existen fondos depositados en la Cuenta Corriente en el Banco de Costa Rica que equivale a un monto de \$ 1.736 y para diciembre de 2024 equivale a un monto de \$ 1.641 (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 31 de diciembre de 2025 y 2024 en colones, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2025

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
	BCR	CDP - E	3,59%	Ene.-. Feb.2026	¢8.700.000.000
Costo Amortizado	BNCR	CDP - E	4,10%	Marz.-. Abr.2026	2.200.000.000
Total al 31 de diciembre 2025					¢10.900.000.000

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
	BPDC	CDP - E	4,31%	Feb.2025	1.000.000.000
Costo Amortizado	BNCR	CDP - E	3,90%	Feb.2025	700.000.000
Total al 31 de diciembre 2024					¢7.700.000.000

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se compone de la siguiente forma:

	2025	2024
Créditos vigentes	¢211.362.813.212	¢203.957.277.623
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	(3.273.805.071)	(3.227.797.305)
Total	¢208.089.008.141	¢200.729.480.318

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:

	2025	2024
Productos por cobrar	¢983.520.517	993.684.947
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	(1.005.936)	(2.084.877)
Total	¢982.514.581	¢991.600.070

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2025:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
1	¢210.349.101.428	¢977.501.104	¢211.326.602.532
2	438.212.885	2.580.379	440.793.264
4	575.498.899	3.439.034	578.937.933
Total	¢211.362.813.212	¢983.520.517	¢212.346.333.729

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

El aumento a diciembre de 2025, en la cartera de crédito Categoría de Riesgo 1, corresponde particularmente al incremento de la cartera de créditos vigente; así mismo la disminución en la cartera de crédito Categoría 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	2025	2024
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢479.400.232	¢564.634.335
Otras cuentas por cobrar (b)	14.258.312	14.331.693
Productos por cobrar (c)	2.334.144	1.687.739
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d)	(26.253.842)	(27.312.118)
Total	¢469.738.846	¢553.341.649

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 diciembre de 2025 el saldo de la Cuenta por Cobrar es de ¢ 505.000. Según correo con fecha 06 de enero de 2026, este caso se mantiene en trámite por 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.

(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”.

Se mantiene 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	12.361.418
- Reversión contra ingresos	(13.419.694)
Saldo al final de diciembre 2025	¢26.253.842
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

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

	2025	2024
Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos	¢0	¢11.821.829
Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	21.026	21.011
Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial	0	(11.821.829)
Total	¢21.026	¢21.011

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Saldo al inicio del periodo	(11.821.829)	11.821.829
Reclasificación de Activos	(11.821.829)	0
Saldo al final del periodo	€0	€11.821.829

Al cierre de diciembre 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 Discontinuas, 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 diciembre 2025	€0
Saldo al final de diciembre 2023	€11.821.829
Reclasificación de Activos	0
Saldo al final de diciembre 2024	€11 821 829

3.7.6 Propiedades, mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil estimada	2025	2024
Terrenos		€12.629.240	€12.629.240
Revaluación de Terrenos		381.910.161	495.616.203
Edificios e Instalaciones	115 años	306.499.259	306.499.259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3.275.596.239	3.547.759.817
Equipos y Mobiliario	10 años	586.929.850	570.335.830
Equipos de Computación	5 años	960.951.872	848.281.683
Subtotal		€5.524.516.621	€5.781.122.032
Menos:			
Depreciación acumulada de Propiedades Mobiliario y Equipos		(3.057.882.086)	(3.030.658.591)
Total		€2.466.634.535	2.750.463.441

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2024	¢3.030.658.591
+ Aumento contra el gasto	165.915.874
+/- Ajustes varios	(138.692.379)
Saldo al final de diciembre 2025	¢3.057.882.086
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

Al cierre de diciembre de 2025, se realiza la revaluación del Terreno, así como la devaluación del Edificio e Instalaciones, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, la cual representa una disminución en los activos con relación al periodo 2024 (ver Nota 3.7.13).

3.7.7 Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de otros activos es el siguiente:

	2025	2024
Gastos pagados por anticipado MN (a)	¢98.984	¢98.984
Bienes Diversos (b)	11.008.071	9.402.630
Activos Intangibles (c)	4.149.379.475	3.255.321.675
Otros Activos Restringidos (d)	444.392	444.392
Otros Activos Disponibles para la venta fuera alcance NIIF 5 (e)	0	0
Total	¢4.160.930.922	¢3.265.267.681

Notas:

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

	2025	2024
Otros Gastos Pagados Por Anticipado	¢98.984	¢98.984
Total	¢98.984	¢98.984

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

	2025	2024
Inventario Materiales y Suministros	¢8.922.524	¢7.317.083
Valor Origen de Obras de arte	2.085.547	2.085.547
Total	¢11.008.071	¢9.402.630

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

	2025	2024
Valor de Origen del Software	¢988.151.435	¢764.766.247
Valor del Software Desarrollado	4.158.651.697	3.256.993.960
(Amortización acumulada)	(997.423.657)	(766.438.532)
Total	¢4.149.379.475	¢3.255.321.675

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

	2025	2024
Depósitos en garantía	¢444 392	¢444 392
Total	¢444 392	¢444 392

(e) Al 31 de diciembre 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 como Otros Activos Disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas, correspondiente a bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos según el siguiente detalle: Bienes recibidos en dación de pago por un monto de ¢ 9.904.479, Bienes adjudicados por remate judicial por ¢ 1.917.350 y una amortización acumulada por un total de ¢ 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

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

3.7.9 Obligaciones con Entidades

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta de Obligaciones con Entidades Financieras se detalla a continuación de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2025		Clientes
Captaciones a plazo de Entidades Financieras	¢53.620.000.000	5
Préstamos de Entidades Financieras	26.886.280.083	
Comisiones diferidas por Cartera de Crédito Propia	(211.520.548)	
Cargos por pagar con Entidades	1.296.691.056	
Total	¢81.591.450.591	
Al 31 de diciembre 2024		
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 31 de diciembre de 2025 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 4.73% 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%.

3.7.10 Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

	2025	2024
Acreedores por adquisición de bienes y servicios (a)	¢7.814.429	¢2.669.610
Aportaciones patronales por pagar (b)	110.058.615	132.262.531
Retenciones por orden judicial (c)	0	0
Impuestos retenidos por pagar (d)	52.873.011	28.502.918
Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)	22.418.024	29.629.417
Remuneraciones por pagar (f)	0	0
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (g)	105.939.761	40.139.196
Vacaciones acumuladas por pagar (h)	145.991.789	148.720.101
Aguinaldo acumulado por pagar (i)	34.372.592	35.082.718
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (j)	8.056.083	8.056.083
Otras cuentas y comisiones por pagar (k)	242.062.178	248.665.960
Provisiones para obligaciones patronales (l)	82.671.914	149.593.248
Total	¢812.258.396	¢823.321.782

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 diciembre de 2025 y 2024.

(c) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados; dichas retenciones fueron acreditadas a las instancias judiciales correspondientes en los periodos de diciembre de 2025 y 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 diciembre de 2025 y diciembre 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 diciembre de 2025 y diciembre 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 ambos periodos de diciembre de 2025 y 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) Corresponde al saldo por finiquito total del Fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 01-2003 (CEV1113) por ¢ 2.222.341 y el saldo del finiquito total Fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 001-2010 por ¢ 5.833.742 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.
- (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”.

El saldo de la partida de la cuenta por pagar “Otros acreedores varios ME”, es el equivalente a \$ 6,201 correspondiente al concepto de Garantías de Participación al cierre de diciembre de 2025.

	2025	2024
Moneda nacional:		
Salario Escolar	¢206.865.820	¢214.071.800
Otros Acreedores Varios MN	32.087.113	31.414.783
Moneda extranjera:		
Otros Acreedores Varios ME	3.109.245	3.179.377
Total	¢242.062.178	¢248.665.960

(l) Corresponde a la provisión de Auxilio de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

3.7.11 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta a continuación:

	2025	2024
Operaciones pendientes de imputación	¢0	¢0
Total	¢0	¢0

3.7.12 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2025 y 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:

	2025	2024
Capital pagado	¢101.046.219.160	¢101.046.219.160
Capital donado	8.925.141.702	8.925.141.702
Total	¢109.971.360.862	¢109.971.360.862

Para el periodo 2025, mediante oficio BANHVI-GG-OF-0929-2025 del 08 de octubre de 2025 y de conformidad con el Acuerdo SUGEF 8-24 Reglamento sobre autorizaciones de Entidades Supervisadas por la SUGEF, se solicita al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) la autorización del incremento del Capital del Banco mediante la capitalización de las Utilidades Acumuladas por un monto de ¢ 27.983.133.631 para alcanzar un Capital Total de ¢ 137.954.494.493. Con fecha del 14 de enero de 2026, el ente supervisor comunicó mediante oficio CNS-1993-07 la aprobación de la solicitud del incremento de capital social, el cual será registrado contablemente en el periodo 2026.

3.7.13 Ajustes al Patrimonio

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

	2025	2024
Superávit por revaluación de Terreno	¢381.910.161	¢495.616.203
superávit por revaluación de Edificios e instalaciones	2.014.600.721	2.147.879.084
Total	¢2.396.510.882	¢2.643.495.287

La disminución con relación al período 2024 corresponde al ajuste realizado al cierre de diciembre de 2025 por la revaluación del Terreno, así como la devaluación del Edificio e Instalaciones, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo. (ver Nota 3.7.6).

3.7.14 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

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

	2025	2024
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢27.983.133.631	¢20.623.643.887
Total	¢27.983.133.631	¢20.623.643.887

Al cierre del periodo 2025, se mantienen los saldos acumulados de resultados de los periodos 2021,2022,2023 y 2024, los cuales mediante oficio BANHVI-GG-OF-0929-2025 del 08 de octubre de 2025 y de conformidad con el Acuerdo SUGEF 8-24 Reglamento sobre autorizaciones de Entidades Supervisadas por la SUGEF, se solicitó al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) la autorización del incremento del Capital del Banco mediante la capitalización de las Utilidades Acumuladas. Con fecha del 14 de enero de 2026, el ente supervisor comunicó mediante oficio CNS-1993-07 la aprobación de la solicitud del incremento de capital social, el cual será registrado contablemente en el periodo 2026.

3.7.15 Resultados del Periodo

El detalle de los resultados del periodo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Resultados del periodo	¢8.964.534.130	¢7.359.489.744
Total	¢8.964.534.130	¢7.359.489.744

3.7.16 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢4.599.727.365	¢4.778.302.596
Total	¢4.599.727.365	¢4.778.302.596

3.7.17 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Gastos de Personal (a)	¢4.117.415.577	¢4.773.141.898
Gastos de Servicios Externos	528.260.172	539.525.582
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	121.505.935	62.327.831
Gastos de Infraestructura	265.758.567	373.890.695
Gastos Generales	281.263.533	280.265.519
Total	¢5.314.203.784	¢6.029.151.525

Nota:

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

	2025	2024
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢2.605.351.727	¢3.004.470.187
Remuneraciones a directores y fiscales (a.1)	55.338.360	121.576.700
Tiempo extraordinario	10.593.712	21.081.084
Décimo tercer sueldo	236.483.254	272.745.323
Vacaciones (a.2)	38.549.302	42.659.987

	2025	2024
Preaviso y Cesantía	148.700.669	159.761.953
Cargas sociales patronales	712.144.004	823.800.105
Refrigerio	206.805	547.400
Vestimenta	105.616	108.198
Capacitación	29.980.295	10.455.170
Seguros para el personal	6.503.591	5.222.959
Salario escolar	218.211.620	251.671.940
Fondo de capitalización laboral	42.440.065	49.094.184
Otros gastos de personal	12.806.557	9.946.708
Total	¢4.117.415.577	¢4.773.141.898

(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) Al cierre de diciembre 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 diciembre de 2025 un monto de ¢ 3.531.325.366 y al cierre de diciembre de 2024 un monto de ¢ 1.337.973.231. 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.

	2025	2024
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢105.939.761	¢40.139.196
Total	¢105.939.761	¢40.139.196

3.7.19 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	2025	2024
Productos por inversiones al Costo Amortizado	¢406.059.553	¢405.063.309
Total	¢406.059.553	¢405.063.309

La variación en el periodo 2025 corresponde a la estabilización de las tasas de rendimiento en las nuevas inversiones con los emisores (Banco de Costa Rica, Banco Nacional de Costa Rica) 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	2025	2024
Ingresos por créditos vigentes	¢12.519.026.571	¢12.777.175.800
Total	¢12.519.026.571	¢12.777.175.800

3.7.21 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las ganancias o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, se componen de la siguiente manera:

	2025	2024
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢4.553.617	¢271.483
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	(1.609.115)	(232.818)
Total	¢2.944.502	¢38.665

3.7.22 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

	2025	2024
Gasto por estimación de Deterioro de Activos	¢380.531.903	¢1.026.485.831
Total	¢380.531.903	¢1.026.485.831

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 diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, la disminución de estimaciones se compone de la siguiente manera:

	2025	2024
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	¢336.661.354	¢280.438.626
Total	¢336.661.354	¢280.438.626

3.7.24 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

	2025	2024
Ingreso por Bienes mantenidos para la venta	¢0	¢39.183.649
Total	¢0	¢39.183.649

Para el período a diciembre de 2025 no se realizan registros por la venta de bienes, para el segundo semestre del periodo 2024 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	2025	2024
Disminución de provisiones (a)	¢232.794.800	¢493.533.048
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	5.819.772.463	4.849.429.796
Otros Ingresos (c)	57.328.926	223.462.185
Total	¢6.109.896.189	¢5.566.425.029

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) Para el periodo 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	2025	2024
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢16.913.564.654	¢60.664.384.118
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	102.198.272.246	70.070.525.373
Cuentas Liquidadas (c)	1.534.476.021	1.534.476.021
Productos por cobrar en Suspense (d)	926.568	926.568
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	408.723.622	384.635.040
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052)		
(f)	1.323.928.077.672	1.249.638.217.741
Otras Cuentas de Registro (g)	526.509.068.552	448.231.769.619
Total	¢1.971.493.109.335	¢1.830.524.934.480

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 Vivierendacoop 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2025	2024
Créditos liquidados	¢110.504.458	¢110.504.458
Otras cuentas por cobrar liquidadas	1.419.720.829	1.419.720.829
Inversiones liquidadas	4.250.734	4.250.734
Total	¢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:

	2025	2024
Seguros contratados (g.1)	¢0	¢0
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.2)	242.209.616.338	181.090.351.864
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.3)	59.786.638.560	56.152.520.800
Activos de recursos Fosuvi (g.4)	213.199.072.619	200.349.712.940
Amortizaciones pendientes (g.5)	---	---
Macroproceso Fonavi (g.6)	2.311.099.536	2.937.696.065
Macroproceso Fosuvi (g.7)	4.463.151.865	5.073.722.754
Valores en custodia (g.8)	2.163.275.642	263.275.642
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.9)	1.557.658.952	1.545.837.123
Otras cuentas de orden	818.555.040	818.652.431
Total	¢526.509.068.552	¢448.231.769.619

Notas:

(g.1) Al cierre de los periodos 2025 y 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.

(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 31 de diciembre de 2025 y 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:

	2025	2024
Activo		
Disponibilidades	¢8.510.176	¢5.358.393.572
Cuentas por Cobrar Asociados a Disponibilidades	0	12.942.434
Inversiones en instrumentos financieros	59.760.318.043	50.781.184.794
Cuentas y comisiones por cobrar	17.810.341	0
Total Activo	¢59.786.638.560	¢56.152.520.800
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	34.575.654.533	33.135.749.502
Total Pasivo	34.575.654.533	33.135.749.502
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	23.016.771.299	20.645.888.223
Resultado del periodo	2.194.212.728	2.370.883.075
Total Patrimonio	25.210.984.027	23.016.771.298
Total Pasivo y Patrimonio	¢59.786.638.560	¢56.152.520.800
Cuentas de Orden	¢2.917.780.625.511	¢2.758.550.764.083

Estado De Resultados Integral

	2025	2024
Ingresos financieros	¢2.194.578.236	¢2.370.889.367
Resultado Financiero Bruto	2.194.578.236	2.370.889.367
Gasto por estimación de deterioro de activos	(363.476)	0
Resultado Financiero Neto	2.194.214.760	2.370.889.367
Gastos operativos diversos	(2.032)	(6.292)
Resultado Operativo Bruto	2.194.212.728	2.370.883.075
Resultado Neto del Periodo	¢2.194.212.728	¢2.370.883.075

(g.4) Al 31 de diciembre de 2025 y 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 situación		
	2025	2024
Activo		
Disponibilidades	¢3.018.329.544	¢2.895.159.873
Inversiones en instrumentos financieros	33.060.284.428	30.672.400.583
Cuentas y comisiones por cobrar	---	15.426.900
Otros Activos	177.120.458.647	166.766.725.584
Total Activo	¢213.199.072.619	¢200.349.712.940
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	8.574.539.052	9.129.887.839
Otras retenciones a Terceros	217.739.691	607.396.755
Comisiones por pagar con partes relacionadas	479.400.231	564.634.336
BFV Pendiente de Pago	712.740.057	895.310.406
Otros Acreedores Varios	7.164.659.073	7.062.546.342
Otros Pasivos	0	4.876.064
Total Pasivo	¢8.574.539.052	¢9.134.763.903
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	191.214.949.038	149.337.080.387
Resultado del periodo	13.409.584.529	41.877.868.650
Total Patrimonio	204.624.533.567	191.214.949.037
Total Pasivo y Patrimonio	¢213.199.072.619	¢200.349.712.940
 Cuentas de Orden	 ¢1.986.775.785.395	 ¢1.833.473.804.452

Estado De Resultados Integral

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos financieros	¢1.466.277.336	¢1.589.033.622
Resultado Financiero Bruto	<u>1.466.277.336</u>	<u>1.589.033.622</u>
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	10.557.007	144.993.697
Gasto por estimación de deterioro de activos	<u>(25.983.907)</u>	<u>(1.714.100)</u>
Resultado Financiero Neto	<u>1.450.850.436</u>	<u>1.732.313.219</u>
Ingresos operativos diversos	998.208.069	15.759.504.531
Gastos operativos diversos	<u>(11.608.811.226)</u>	<u>(9.678.360.999)</u>
 Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	 156.611.377.500	 141.109.248.748
Rendimiento Administración temporal de recursos	548.007.286	539.810.656
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	<u>(134.590.047.537)</u>	<u>(107.584.647.505)</u>
Resultado Operativo Bruto	<u>13.409.584.529</u>	<u>41.877.868.650</u>
Resultado Neto del Periodo	<u>¢13.409.584.529</u>	<u>¢41.877.868.650</u>

- (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 período a diciembre de 2025 corresponde al 34.12% y para diciembre de 2024 corresponde al 36.67%, 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	34.12%				
Mes de Registro	Diciembre 2025	Acumulado 2025			
		TOTAL	FONAVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		6,774,251,401.57	2,311,099,536.19	2,047,213,699.60	263,885,836.59
Gastos Operativos		205,740,482.83	100%	70,190,299.45	63,775,385.94
Comisiones por Giros y Transferencias		2,771,428.07	1%	945,498.73	730,233.77
Provisiones para Obligaciones Patronales		170,454,039.66	83%	58,151,997.71	58,152,478.26
Otros gastos operativos		32,515,015.10	16%	11,092,803.01	4,892,673.91
Gastos de Administración		5,314,203,784.97	100%	1,812,990,568.94	1,652,807,428.80
Gastos de Personal		4,117,415,577.52	77%	1,404,695,023.47	1,290,977,889.08
Gastos por Servicios Externos		528,260,172.00	10%	180,220,922.74	152,078,529.48
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		121,505,934.98	2%	41,452,891.74	36,977,232.97
Gastos de Infraestructura		265,758,567.40	5%	90,666,033.11	84,788,102.38
Gastos Generales		281,263,533.07	5%	95,955,697.88	87,985,674.89
Activos Fijos e Intangibles		1,254,307,133.77	100%	427,918,667.80	330,630,884.86
Activo Fijo		129,264,208.85	10%	44,099,699.79	13,311,469.22
Software y Licencias		1,125,042,924.92	90%	383,818,968.01	317,319,415.64
Ingreso Réditos Contable Real				2,627,388,622.69	
Resultado Neto Real				316,289,086.50	

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FONAVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FONAVI	36.67%				
Mes de Registro	Diciembre 2024	Acumulado 2024			
		TOTAL	FONAVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		8,011,418,818.91	2,937,696,065.14	2,607,285,769.84	330,410,295.30
Gastos Operativos		111,181,199.63	100%	40,768,880.03	40,460,298.62
Comisiones por Giros y Transferencias		2,394,759.37	2%	878,130.99	801,905.37
Provisiones para Obligaciones Patronales		106,482,748.77	96%	39,046,011.59	39,043,840.33
Otros gastos operativos		2,303,691.49	2%	844,737.44	614,552.92
Gastos de Administración		6,028,957,820.43	100%	2,210,750,188.74	2,037,873,822.13
Gastos de Personal		4,772,948,193.29	79%	1,750,185,759.04	1,631,592,692.92
Gastos por Servicios Externos		539,525,582.29	9%	197,837,888.14	173,840,462.20
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		62,327,830.74	1%	22,854,905.89	21,063,566.67
Gastos de Infraestructura		373,890,694.90	6%	137,101,460.81	121,415,181.54
Gastos Generales		280,265,519.21	5%	102,770,174.87	89,961,918.80
Activos Fijos e Intangibles		1,871,279,798.85	100%	686,176,996.37	528,951,649.09
Activo Fijo		43,712,929.36	2%	16,029,033.49	16,028,142.16
Software y Licencias		1,827,566,869.49	98%	670,147,962.88	512,923,506.93
Ingreso Réditos Contable Real				1,750,495,346.16	
Resultado Neto Real				-1,187,200,718.98	

(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 período a diciembre de 2025 corresponde al 65.88% y para diciembre de 2024 corresponde al 63.33% 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	65.88%				
Mes de Registro	Diciembre 2025	Acumulado 2025			
		TOTAL	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		6,774,251,401.57	4,463,151,865.38	3,953,490,924.00	509,660,941.38
Gastos Operativos		205,740,482.83 100%	135,550,183.38	123,160,278.51	12,389,904.87
Comisiones por Giros y Transferencias		2,771,428.07 1%	1,825,929.34	1,410,195.99	415,733.35
Provisiones para Obligaciones Patronales		170,454,039.66 83%	112,302,041.95	112,301,561.40	480.55
Otros gastos operativos		32,515,015.10 16%	21,422,212.09	9,448,521.12	11,973,690.97
Gastos de Administración		5,314,203,784.97 100%	3,501,213,216.03	3,191,830,520.77	309,382,695.26
Gastos de Personal		4,117,415,577.52 77%	2,712,720,554.05	2,493,080,897.51	219,639,656.54
Gastos por Servicios Externos		528,260,172.00 10%	348,039,249.26	293,687,506.17	54,351,743.09
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		121,505,934.98 2%	80,053,043.24	71,408,839.73	8,644,203.51
Gastos de Infraestructura		265,758,567.40 5%	175,092,534.29	163,739,131.52	11,353,402.77
Gastos Generales		281,263,533.07 5%	185,307,835.19	169,914,145.84	15,393,689.35
Activos Fijos e Intangibles		1,254,307,133.77 100%	826,388,465.97	638,500,124.72	187,888,341.25
Activo Fijo		129,264,208.85 10%	85,164,509.06	25,706,536.05	59,457,973.01
Software y Licencias		1,125,042,924.92 90%	741,223,956.91	612,793,588.67	128,430,368.24
Ingreso Comisión 4% Contable Real			5,819,772,463.49		
Resultado Neto Real			1,356,620,598.11		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FOSUVI	63.33%				
Mes de Registro	Diciembre 2024	Acumulado 2024			
		TOTAL	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		8,011,418,818.91	5,073,722,753.77	4,503,463,409.30	570,259,344.47
Gastos Operativos		111,181,199.63 100%	70,412,319.60	69,885,501.81	526,817.79
Comisiones por Giros y Transferencias		2,394,759.37 2%	1,516,628.38	1,385,099.98	131,528.40
Provisiones para Obligaciones Patronales		106,482,748.77 96%	67,436,737.18	67,438,908.44	-2,171.26
Otros gastos operativos		2,303,691.49 2%	1,458,954.05	1,061,493.39	397,460.66
Gastos de Administración		6,028,957,820.43 100%	3,818,207,631.69	3,519,940,275.39	298,267,356.30
Gastos de Personal		4,772,948,193.29 79%	3,022,762,434.25	2,818,186,666.15	204,575,768.10
Gastos por Servicios Externos		539,525,582.29 9%	341,687,694.15	300,267,876.13	41,419,818.02
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		62,327,830.74 1%	39,472,924.85	36,382,280.33	3,090,644.52
Gastos de Infraestructura		373,890,694.90 6%	236,789,234.09	209,715,725.72	27,073,508.37
Gastos Generales		280,265,519.21 5%	177,495,344.34	155,387,727.06	22,107,617.28
Activos Fijos e Intangibles		1,871,279,798.85 100%	1,185,102,802.48	913,637,632.10	271,465,170.38
Activo Fijo		43,712,929.36 2%	27,683,895.87	27,684,787.20	-891.33
Software y Licencias		1,827,566,869.49 98%	1,157,418,906.61	885,952,844.90	271,466,061.71
Ingreso Comisión 4% Contable Real			4,849,429,796.33		
Resultado Neto Real			-224,292,957.44		

(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 diciembre 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 IV Trimestre, los indicadores asociados al seguimiento del riesgo de crédito se mantienen en su mayoría dentro de los niveles definidos en la Declaración del Apetito de Riesgo Institucional.

En materia de inversiones, se han realizado las gestiones correspondientes con el fin alcanzar una mayor diversificación de este portafolio (medida por el Índice de Herfindahl-Hirschman) la cual ha pasado de niveles de concentración del 0,5 (en el segundo trimestre del año) al 0,4 (en los últimos meses).

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 43,9% del total. Le siguen las mutuales con un 25,5%, los bancos privados con un 19,1%, y los bancos públicos con un 11,2%.

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 descalses 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)0F¹. 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 cuarto 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 y el Manual de Administración Integral de Riesgos.

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 31 de diciembre de 2025, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

	<u>Ala, Vista</u>	<u>De. 1.a30. días</u>	<u>De. 31.a 60 días</u>	<u>De 61 a 90 días</u>	<u>De 91 a 180 días</u>	<u>De 181 a 3650 días</u>	<u>Más de 365 días</u>	<u>Partidas. Ven más de 30 días.</u>	<u>Total</u>
Obligaciones con Entidades Financieras	¢0	4.501.907.59	10.124.340.263	1.519.021.326	30.039.462.	13.650.188	20.671.360.368	0	80.506.280.083
Otras Obligaciones Financieras	0	150.009.450	315.333.355	6.462.812	715.126.550	109.758.88	0	0	1.296.691.056
Total Vencimiento Pasivos	¢0	4.651.917.04	10.439.673.618	1.525.484.138	30.754.588.	13.759.946.	20.671.360.368	0	81.802.971.139

	<u>A la Vista</u>	<u>De 1 a 30 días</u>	<u>De 31 a 60 días</u>	<u>De 61 a 90 días</u>	<u>De 91 a180 días</u>	<u>De 181 a 365 días</u>	<u>Más de 365 días</u>	<u>Partidas Ven. más de 30 días</u>	<u>Total</u>
Disponibilidades	¢6.253.081.34	0	0	0	0	0	0	0	6.253.081.340
Cuenta de Encaje con el BCCR	0	10.146	22.817	3.423	67.700	30.763	46.587	0	181.436
Inversiones	0	1.012.164.44	7.743.317.889	1.005.104.722	1.206.658.3	0	0	0	10.967.245.389
Cartera de crédito	0	2.605.472.54	1.644.178.424	1.653.269.796	5.010.784.7	10.188.315	189.574.204.84	0	210.676.226.005
Total Vencimiento Activos	¢6.253.081.34	3.617.647.13	9.387.519.130	2.658.377.941	6.217.510.7	10.188.346	189.574.251.43	0	227.896.734.17

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

	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 Ven. 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	---	---	---	---	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	---	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	---	226 079 360 746

	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

SENSIBILIDAD A RIESGOS DE MERCADO (TASAS Y CAMBIARIO)

2.1 Riesgo de Tasa

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, 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 mantiene dentro de los parámetros de apetito definidos y no presenta alertas significativas durante el periodo analizado.

Adicionalmente, el monitoreo del indicador “Riesgo por tasa de interés (CAMELS)” continúa reflejando un comportamiento consistente 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 31 de diciembre de 2025 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

	Activos 2025						Total
	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	
Inversiones	¢1.014.553.889	8.792.569.722	1.221.250.000	0	0	0	11.028.373.611
Cartera de créditos	210.676.226.005	0	0	0	0	0	210.676.226.005
Total Activos	¢211.690.779.894	8.792.569.722	1.221.250.000	0	0	0	221.704.599.616
	Pasivos 2025						Total
	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	
Otras Obligaciones Financieras	31.104.367.121	11.052.381.517	29.737.302.875	10.918.036.800	0	0	82.812.088.313
Total Pasivos	¢31.104.367.121	11.052.381.517	29.737.302.875	10.918.036.800	0	0	82.812.088.313
Activos - Vencimiento Pasivos	¢180.586.412.773	-2.259.811.795	(28.516.052.875)	(10.918.036.800)	0	0	138.892.511.303

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

	Activos 2024						Total
	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	
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	203.174.698.898
Total Activos	₺203.584.152.126	7.421.353.612	0	0	0	0	211.005.505.738
	Pasivos 2024						Total
	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	
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

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 de ajuste 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

- a) Los indicadores de riesgo de crédito se han mantenido estables, evidenciando un comportamiento controlado de la cartera. La concentración en la cartera de créditos por sector económico refleja un predominio del sector cooperativo, seguido de mutuales y bancos privados y públicos, sin generar exposiciones críticas.
- b) La cartera de inversiones ha mejorado la diversificación de este portafolio por emisor, lo anterior con el fin de reducir el riesgo de concentración con base en el Índice de Herfindahl-Hirschman.
- c) 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2025	2024
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢479.400.232	¢564.634.336
Total	¢479.400.232	¢564.634.336

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 se reconoce la partida del Aporte al Fondo de Garantías, considerando la generación de utilidades por parte de Cuenta General. Para el periodo 2024, debido a los cambios en la metodología de cálculo del traslado de réditos FONAVI a Cuenta General y una menor generación de utilidades por parte de Cuenta General, no se muestra Aporte al Fondo de Garantías.

	2025	2024
Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢18.173.817	¢0
Total	¢18.173.817	¢0

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	2025	2024
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢195.945.054	¢217.969.675
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	54.499.900	119.480.550
Total	¢250.444.954	¢337.450.225

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 31 de diciembre de 2025, según la Asesoría Legal del Banco, mediante el oficio BANHVI-AL-OF-0001-2026 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
Amparo de Legalidad	3	0
Conocimiento	11	1,061,189,417
Ejecución de Sentencia	2	38,084,500
Información Posesoria	1	1,000,000
Medida Cautelar	2	400,000,000
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	3	350,000,000
Ordinario Agrario	4	65,944,339
Totales	29	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	9	1,242,000
Totales	11	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
Totales	17	330,000,000

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	5	0
Demanda Penal	1	111,521,115
Totales	8	111,521,115

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 ¢ 3,166 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 los 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
Totales	17	540,000,000

³ 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 ⁴
Agrario	1	0
Demanda Penal	1	111,521,115
Ordinario	2	0
Ejecutivo Hipotecario	7	0
Totales	11	111,521,115

⁴ Corresponde a la sumatoria total de los 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.

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 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; 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 de junio 2023 con la entrada en vigor de NIIF S1 y S2 Normas Internacionales de Información Financiera sobre Sostenibilidad y Clima cuyo objetivo es establecer los requerimientos generales para la información financiera a revelar relacionada con la Sostenibilidad y Clima, principalmente lo correspondiente a riesgos y oportunidades 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. El contenido principal de dicho informe abarca aspectos clave como:

- Gobernanza.
- Estrategia.
- Gestión de Riesgos.
- Métricas y Objetivos.

Con fecha del 07 de octubre de 2025, mediante oficio SGF-2223-2025, la Superintendencia General de Entidades Financieras SUGEF actualizó el estado de las acciones en desarrollo por parte de las Superintendencias en relación con el proceso de adopción de estas Normas, refiriendo la próxima comunicación de la hoja de ruta de implementación, lo cual permitirá organizar y orientar los recursos institucionales al cumplimiento de las disposiciones normativas.

Nota 7 Aprobación para la emisión de los estados financieros

La información contable al y por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 fue aprobada por la Gerencia General y remitida a la Superintendencia General de Entidades Financieras el 08 de enero de 2026. Complementariamente, los Estados Financieros al y por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 fueron conocidos y aprobados por la Junta Directiva en Sesión 06-2026 del 26 de enero de 2026.

**INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE LA
EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL APLICABLE
AL SECTOR FINANCIERO, AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS, CONTROL INTERNO Y DE LOS SISTEMAS AUTOMATIZADOS
DE LA ENTIDAD**

INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO

(SOBRE LAS DEBILIDADES SIGNIFICATIVAS RELACIONADAS CON LA EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL APLICABLE AL SECTOR FINANCIERO, AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS, CONTROL INTERNO Y DE LOS SISTEMAS AUTOMATIZADOS DE LA ENTIDAD)

A la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda y a la Superintendencia General de Entidades Financieras:

Hemos efectuado la auditoría a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2025 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 17 de febrero del 2026.

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), consideramos su estructura de control interno y los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras sobre el cumplimiento de la normativa legal aplicable al sector financiero, la necesidad de ajustes a los estados financieros intermedios remitidos a esa Superintendencia, los mecanismos de control interno del Banco Hipotecario de la Vivienda y el análisis efectuado a los sistemas automatizados que utiliza; esto con el fin de determinar los procedimientos de auditoría que nos permitan expresar una opinión sobre los estados financieros, y no de proporcionar seguridad sobre el cumplimiento de los aspectos señalados.

No notamos asuntos relacionados con su funcionamiento que consideremos condiciones que deben ser informadas bajo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría. Las condiciones que deberían ser informadas son asuntos de los cuales tendríamos conocimiento y que a nuestro juicio se relacionarían con deficiencias importantes en el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación del control interno y con los resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, que podrían afectar adversamente la habilidad del Banco Hipotecario de la Vivienda para registrar, procesar, resumir y presentar la información financiera de manera consistente con las afirmaciones de la Gerencia en los estados financieros.

En cartas fechadas al 01 de setiembre del 2025 y 17 de febrero del 2026, hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representan debilidades significativas.

Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual, el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno y los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, no reducen el riesgo de que errores o irregularidades, en montos que serían importantes en relación con los estados financieros sujetos a auditoría, ocurran y no sean detectados oportunamente por el personal del Banco Hipotecario de la Vivienda en el curso normal de su trabajo asignado. Ninguna de las condiciones informadas en las cartas antes mencionadas, se consideran debilidades significativas.

Esas condiciones se consideraron para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas aplicadas en nuestra auditoría de los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) y este informe complementa nuestro dictamen sobre dichos estados financieros precitado. Desde la fecha de nuestro dictamen no hemos considerado la estructura del control interno.

Este informe es únicamente para conocimiento e información de la Superintendencia General de Entidades Financieras, de la Gerencia General y la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad N° 0116FID000501714
Vence el 30 de setiembre de 2026.

San José, Costa Rica, 8 de abril de 2026

Este informe sustituye el informe emitido con fecha 13 de febrero del 2026.

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2025 se extiende hasta el 13 de febrero del 2026. La fecha del informe de auditoría indica al usuario de éste, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que ha ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

Registro del CPA: IVAN
BRENES PEREIRA
Carrera: 5173
Número de Colegiado:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA (BANHVI)
Código de Colegiado:
0000-0000
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA (BANHVI)
Código de Colegiado:
0000-0000
Tipo de Trabajo:
Auditoría de Entidad
Firma de \$1000 de la Ley
de Contabilidad y Auditoría
en Costa Rica



Código de Verificación: CPA-1000-20000



firma miembro independiente