Fideicomiso de Garantía Hipotecaria - Banco Improsa - Caja de ANDE - Emisión de Bonos Hipotecarios de Amortización Lenta I-7787/2022

Administrado por
Banco Improsa, S.A.

Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2026, 31 de diciembre de 2025 y al 30 de setiembre de 2025
(Estados Financieros Intermedios (no dictaminados))

Fideicomiso de Garantía Hipotecaria - Banco Improsa - Caja de ANDE - Emisión de Bonos Hipotecarios de Amortización Lenta I-7787/2022
(Administrado por Banco Improsa, S.A.)

Estado de Situación Financiera
Al 30 de setiembre de 2026, 31 de diciembre de 2025 y al 30 de setiembre de 2025
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2025
ACTIVOS DEL FIDEICOMISO				
Cartera de crédito		**₡ 71,140,471**	**₡ 71,676,959**	**₡ 71,847,920**
Cartera vigente	8	71,140,471	71,676,959	71,847,920
TOTAL DE ACTIVO DEL FIDEICOMISO		**₡ 71,140,471**	**₡ 71,676,959**	**₡ 71,847,920**
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO				
Aportaciones de los Fideicomitentes		**₡ 71,140,471**	**₡ 71,676,959**	**₡ 71,847,920**
Aportaciones en cartera de crédito	9	71,140,471	71,676,959	71,847,920
TOTAL DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO		**₡ 71,140,471**	**₡ 71,676,959**	**₡ 71,847,920**
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS EN FIDECOMISOS	10	**₡ 74,000,000**	**₡ 74,000,000**	**₡ 74,000,000**
Custodia de valores en fideicomisos		74,000,000	74,000,000	74,000,000
OTRAS CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS EN FIDECOMISOS		**₡ 74,000,000**	**₡ 74,000,000**	**₡ 74,000,000**
Responsabilidad por custodias en fideicomisos		74,000,000	74,000,000	74,000,000

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

YADIRA HERNANDEZ GONZALEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por YADIRA HERNANDEZ GONZALEZ (FIRMA) Fecha: 2026.10.28 13:13:17 -06'00'

Yadira Hernández González
Representante Legal

JOSETTE KARINA PRADO PRADO (FIRMA) — Firmado digitalmente por JOSETTE KARINA PRADO PRADO (FIRMA) Fecha: 2026.10.28 11:10:32 -06'00'

Karina Prado Prado
Contadora

SARITA MARIA TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por SARITA MARIA TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) Fecha: 2026.10.28 15:06:59 -06'00'

Sara Trigueros Muñoz
Auditora Interna

FIDEICOMISO DE GARANTIA HIPOTECARIA BANCO IMPROSA CAJA DE ANDE EMISION DE BONOS HIPOTECARIOS DE AMORTIZACION LENTA I SIETE SIETE OCHO SIETE DOS MIL VENTIDOS

Atención: SUGEVAL

Registro Profesional: 36974

Contador: PRADO PRADO JOSETTE KARINA

Estado de Situación Financiera

2026-10-27 09:33:25 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO — PRADO PRADO JOSETTE KARINA — CPI No. 36974 — COSTA RICA

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA — TIMBRE ₡300

TIMBRE 300.0 COLONES

Fideicomiso de Garantía Hipotecaria - Banco Improsa - Caja de ANDE - Emisión de Bonos Hipotecarios de Amortización Lenta I-7787/2022
(Administrado por Banco Improsa, S.A.)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por los nueve meses que terminaron al 30 de setiembre de 2026 y 2025
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Aportaciones de los Fideicomitentes	Total del patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2026	**₡ 71,676,959**	**₡ 71,676,959**
Aportaciones en cartera de crédito	(536,489)	(536,489)
Saldo al 30 de setiembre de 2026	**₡ 71,140,471**	**₡ 71,140,471**

	Aportaciones de los Fideicomitentes	Total del patrimonio
Saldo al 01 de enero de 2025	**₡ 72,338,398**	**₡ 72,338,398**
Aportaciones en cartera de crédito	(490,478)	(490,478)
Saldo al 30 de setiembre de 2025	**₡ 71,847,920**	**₡ 71,847,920**

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

YADIRA HERNANDEZ GONZALEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por YADIRA HERNANDEZ GONZALEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.28 13:13:46 -06'00'

Yadira Hernández González
Representante Legal

JOSETTE KARINA PRADO PRADO (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSETTE KARINA PRADO PRADO (FIRMA)
Fecha: 2026.10.28 11:11:11 -06'00'

Karina Prado Prado
Contadora

SARITA MARIA TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por SARITA MARIA TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.28 15:07:32 -06'00'

Sara Trigueros Muñoz
Auditora Interna

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO
PRADO PRADO JOSETTE KARINA
CPI No. 36974
COSTA RICA

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA
TIMBRE ₡300

CPI-36974-273
FIDEICOMISO DE GARANTIA HIPOTECARIA BANCO IMPROSA CAJA DE ANDE EMISION DE BONOS HIPOTECARIOS DE AMORTIZACION LENTA I SIETE SIETE OCHO SIETE DOS MIL VEINTIDOS
Atención: SUGEVAL
Registro Profesional: 36974
Contador: PRADO PRADO JOSETTE KARINA
Estado de Cambios en el Patrimonio
2026-10-27 09:33:28 -0600

TIMBRE 300.0 COLONES

(1) Entidad que informa

El Fideicomiso de Garantía Hipotecaria - Banco Improsa - Caja de ANDE - Emisión de Bonos Hipotecarios de Amortización Lenta I-7787/2022 (en adelante "el Fideicomiso") fue constituido conforme al Contrato de Fideicomiso el 19 de agosto de 2022 por Caja de Ahorro y Préstamos de la Asociación Nacional de Educadores (Caja de ANDE), entidad emisora de los bonos hipotecarios de amortización lenta que se traspasan en garantía y en calidad de propiedad fiduciaria a este fideicomiso, y la cual en adelante será denominada como "Fideicomitente" y Banco Improsa, Sociedad Anónima como Fiduciario.

Por cuanto, el Fideicomitente, ha acordado proceder con la emisión de bonos hipotecarios de oferta pública bajo la regulación de Superintendencia General de Valores y en autorización a dicho Fideicomiso de respaldar los valores mediante Resolución SGV-R-3760 del día 05 de julio de 2022. La intención de las partes es que cada emisión de dichos bonos sea respaldada, en todo o en parte, por el patrimonio del presente Fideicomiso.

El Fideicomiso tendrá los siguientes fines:

(a) El Fiduciario recibirá por medio del traspaso correspondiente la titularidad absoluta en carácter fiduciaria (propiedad fiduciaria) de mantener sobre las hipotecas fideicometidas dicha titularidad; quedando el Fiduciario instruido y autorizado para ejecutar cualesquiera otros actos lícitos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso;

(b) Garantizar con el patrimonio fideicometido de cada emisión a los Fideicomisarios Principales en caso de incumplimiento en la cancelación de cualquiera de los pagos del principal, intereses y cualquier otro gasto u obligación que se deriven de la obligación garantizada. Para mayor claridad, se enfatiza que cada Emisión tendrá su propia Cartera de Hipotecas debidamente individualizada como garantía.

(c) Garantizar a los Fideicomisarios Principales, que mientras existan saldos de la obligación garantizada de las Emisiones del Programa A de Emisiones de Bonos Hipotecarios de Amortización Lenta, las hipotecas fideicometidas que responden por tales obligaciones permanezcan en propiedad fiduciaria y en custodia del Fiduciario, salvo que exista una instrucción de la Fideicomitente-Deudora para la liberación parcial o sustitución de las mismas, siempre y cuando se cumpla con la cobertura

mínima equivalente al ciento veinte por ciento (120%) del monto en circulación de cada Emisión de Bonos Hipotecarios de Amortización Lenta, conforme avalúo o valoración financiera de los activos a fideicometer realizado por perito independiente, de conformidad con el artículo 25 del Reglamento de Oferta Pública de Valores establecido en el presente contrato y sus condiciones;

(d) Proceder, una vez informado el fiduciario de cualquiera de estas situaciones ya sea:

i) por indicación de los Fideicomisarios Principales de la emisión que corresponda, o bien,
ii) por los mecanismos de comunicación de información del mercado de valores (Comunicado de Hecho Relevante), de forma inmediata con la ejecución del patrimonio fideicometido. Queda claro a las partes que se estará ejecutando la Garantía específica dada a la Emisión, y no afecta las otras emisiones y sus garantías.

(e) Ante el incumplimiento señalado ejecutar los actos necesarios para la disposición de los flujos correspondientes a las hipotecas fideicometidas, los cuales habían sido reservados para la Fideicomitente-Deudora, de conformidad con la cláusula 1.06 del Contrato.

El plazo del presente Fideicomiso será de 30 años contados a partir de la fecha de resolución de la Superintendencia que se indica en los párrafos anteriores. La obligación garantizada por ende no podrá tener plazos superiores al de vigencia del presente Fideicomiso.

(2) Base de contabilidad

Las políticas contables significativas observadas por el Fideicomiso están de conformidad con la legislación vigente, con las disposiciones del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que serán aplicadas en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el Reglamento de Información Financiera (RIF).

(3) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros son presentados en colones costarricenses (₡) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Toda la información es presentada en colones sin centavos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

(4) Clasificación de Partidas

Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidas por el CONASSIF.

(5) Otras Disposiciones

La SUGEVAL emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.

(6) Políticas contables significativas e información relevante

Las políticas contables detalladas a continuación han sido aplicadas en estos estados financieros.

(a) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el *"Reglamento de Información Financiera"* , el cual tiene por objeto regular la aplicación 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. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias, siendo el caso del Fiduciario Banco Improsa, S.A regulado por la Superintendencia General de Entidades Financieras. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2020, con algunas excepciones.

(b) Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de garantía ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

i. Las políticas y los objetivos señalados para la garantía y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen que la estrategia de las partes que conformaron el fideicomiso es crear un patrimonio separado con la Cartera Fideicometida con el fin de garantizar a los Beneficiarios (tenedores de los Bonos Hipotecarios) que cada Emisión tendrá su propia Cartera de Hipotecas debidamente individualizada como garantía y el cumplimiento de las obligaciones del Emisor Fideicomitente;

ii. Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la Administración del Fideicomiso;

iii. Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

(c) Deterioro del valor de los activos financieros

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas a las garantías por vencimiento, cancelación o cambio de calificación de los créditos correspondientes a las hipotecas según la clasificación de SUGEF, antes del vencimiento del plazo de este Fideicomiso, o que sean canceladas por sus deudores antes del plazo de cada una, deberán ser sustituidas por la Fideicomitente-Deudora por otras hipotecas que cubran el valor necesario para llegar al mínimo establecido equivalente al ciento veinte por ciento (120%) del monto en circulación de cada Emisión. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas se denominan "instrumentos financieros en etapa 1". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 1 no han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial y no están deteriorados.

Las pérdidas crediticias esperadas de por vida corresponden a la suma de las pérdidas crediticias esperadas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida esperada del instrumento financiero o que no cumplan con la cobertura del 120%. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas de por vida pero que no están deteriorados por el crédito se denominan "instrumentos financieros en Etapa 2". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 2 han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, pero no están deteriorados, dado que el Fideicomitente excluye dichas hipotecas y la remplaza por hipotecas que cumplan con las características mínimas establecidas en el contrato.

(d) Plan de Cuentas para Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros

Constituye norma vinculante y de aplicación obligatoria para todas las entidades supervisadas, por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE. Para el registro de las transacciones económicas debe observarse el “Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros”, definido en las Normas Internacionales de información Financiera.

En el plan de cuentas también se han previsto operaciones que podrían darse en el futuro, aunque no se encuentren desarrolladas en el mercado financiero costarricense, ni se hayan emitido normas específicas que faculten o regulen su realización.

Las normas establecidas en el Reglamento de Información Financiera (acuerdo CONASSIF 6-18) rigen a partir del 1 de enero de 2020.

(7) Marco de gestión de riesgos

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es la posibilidad de que un emisor privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Ante esta situación, los inversionistas que hayan invertido en dichos valores deben excluir de su cartera los intereses devengados y no cobrados y el principal de dichos valores. Adicionalmente existe la posibilidad de que el deterioro en la calificación crediticia de un emisor afecte la valoración de los bonos emitidos.

(b) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la pérdida potencial que se puede producir por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones propias y de terceros que administra el fiduciario, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

La administración del fideicomiso monitorea constantemente los principales indicadores económicos de Costa Rica y de los países en que se invierte. Adicionalmente la administración se mantiene diariamente actualizada en temas y noticias que tengan relevancia en los mercados donde se negocia, con el fin de generar alertas sobre eventos que puedan afectar el patrimonio.

(c) Riesgo operativo

Banco Improsa S.A. cuenta con un Contrato de Fideicomiso y políticas administrativas las cuales establecen las condiciones bajo las cuales administrará los recursos fideicometidos y velará por el buen uso de los mismos.

El manejo del Fideicomiso se realizará de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Los riesgos operativos relacionados a fallas tecnológicas, sistemas de información, así como errores por discrecionalidad de los funcionarios, se buscan reducir mediante la aplicación de las políticas propias del fideicomiso, así como los del Fiduciario.

Como mecanismo de control, Banco Improsa cuenta con la herramienta SE SUITE en la cual obligatoriamente deben ingresarse los eventos de riesgo operativos, dicha gestión debe procesarse con información completa y precisa sobre lo sucedido e inmediatamente después del evento de riesgo.

Además de ingresar a la herramienta lo sucedido, es requerido que el usuario indique las medidas preventivas y correctivas.

Dichos registros son revisados por la Gerencia de Riesgo y analizados en conjunto con la gerencia de los departamentos correspondientes a fin de dar seguimiento a los mismos.

(8) Cartera vigente

Al 30 de setiembre de 2026, 31 de diciembre de 2025 y al 30 de setiembre de 2025, el detalle de la cartera vigente es el siguiente:

	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2025
Cartera Hipotecaria Fideicometida - Cartera vigente	₡ 71,140,471	₡ 71,676,959	₡ 71,847,920
Total	**₡ 71,140,471**	**₡ 71,676,959**	**₡ 71,847,920**

La cartera fideicometida corresponde a las hipotecas debidamente endosadas y traspasados en propiedad fiduciario a favor del Fiduciario, los cuales el Fideicomitente por medio de autorización de la Superintendencia realizó la oferta pública de Bonos Hipotecarios y de conformidad con las disposiciones del Código de Comercio de Costa Rica.

(9) Patrimonio

Al 30 de setiembre de 2026, 31 de diciembre de 2025 y al 30 de setiembre de 2025, se detalla el patrimonio del Fideicomiso:

	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2025
Aportaciones en carteras de crédito - Patrimonio	₡ 71,140,471	₡ 71,676,959	₡ 71,847,920
Total	**₡ 71,140,471**	**₡ 71,676,959**	**₡ 71,847,920**

La fideicomitente le cede y traspasa en este acto de forma libre y voluntaria y en propiedad fiduciaria al fiduciario, la cartera hipotecaria fideicometida. El Patrimonio Fideicometido se irá confirmando a medida que se realice cada emisión dentro del Programa A de Emisiones de Bonos Hipotecarios de Amortización Lenta, lo cual acepta el Fiduciario, comprometiéndose a darles el destino previsto en el contrato y a cumplir con la finalidad del Fideicomiso y las instrucciones que ha recibido al efecto.

(10) Otras cuentas de orden

Al 30 de setiembre de 2026, 31 de diciembre de 2025 y al 30 de setiembre de 2025, se detallan los valores en custodia del Fideicomiso:

	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2025
Cuentas de orden por valores en custodia	₡ 74,000,000	₡ 74,000,000	₡ 74,000,000
Total	**₡ 74,000,000**	**₡ 74,000,000**	**₡ 74,000,000**

La custodia de valores en el fideicomiso corresponde a las hipotecas en primer grado de la finca del partido de San José No. 1133754 y No. 1434933 al 30 de setiembre de 2026, 31 de diciembre de 2025 y al 30 de setiembre de 2025, debidamente endosada y traspasada en propiedad fiduciaria a favor del Fiduciario.

(11) Normas internacionales de información financiera emitidas no implementadas

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con la emisión del nuevo Reglamento de Información Financiera, CONASSIF 6-18 se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo reglamento.

(12) Notas relacionadas con entrada en vigencia del acuerdo CONASSIF 6-18 Reglamento de Información Financiera

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1142-2018 y 1443- 2018 ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018 aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entra en vigor a partir del 1 de enero del 2020.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación 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..

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, en los artículos 8 y 9 de las actas de las sesiones 1725-2022 y 1726-2022, celebradas el 18 de abril del 2022, se aprueba un cambio en Nomenclatura del "Acuerdo SUGEF 30-18, Reglamento de Información Financiera" a "Acuerdo CONASSIF 6-18 Reglamento de Información Financiera", el cual entró en vigencia en octubre de 2022.

(13) Hechos Relevantes

(a) Entre la fecha de cierre y la fecha de emisión de este informe no se conocen ni presentan otros hechos relevantes y subsecuentes que deban informarse.

*****