



**BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**

Estados Financieros al 30 de junio de 2025 (No Auditados)

(Con cifras correspondientes de 2024)

**BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
 Al 30 de junio de 2025  
 Informacion no Auditada  
 (Con cifras correspondientes al 30 de junio de 2024)  
 (En colones sin céntimos)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>jun-25</b>	<b>dic-24</b>	<b>jun-24</b>
<b>Disponibilidades</b>		<b>€ 240,647,874</b>	<b>590,359,380</b>	<b>1,806,705,900</b>
Entidades financieras del país	3	240,643,355	589,464,119	1,806,705,900
Productos por cobrar		4,519	895,261	0
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>		<b>29,349,412,046</b>	<b>28,308,142,802</b>	<b>5,251,693,242</b>
Al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	4	6,400,985,032	6,179,834,869	4,906,179,289
Al costo amortizado	4	22,809,706,432	21,873,889,549	300,589,060
Productos por cobrar		138,720,582	254,418,384	44,924,893
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>		<b>1,240,246,496</b>	<b>566,144,356</b>	<b>974,224,198</b>
Comisiones por cobrar por administración de Fondos		383,318,546	382,484,055	414,370,027
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		855,787,465	182,519,816	558,713,686
Otras cuentas por cobrar		1,140,485	1,140,485	1,140,485
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>		<b>1,121,071</b>	<b>61,773,661</b>	<b>122,701,177</b>
<b>Otros activos</b>		<b>244,772,573</b>	<b>747,109,641</b>	<b>380,913,558</b>
Activos intangibles		136,895,498	172,526,148	190,061,059
Otros activos		107,877,075	574,583,493	190,852,499
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>€ 31,076,200,060</b>	<b>30,273,529,840</b>	<b>8,536,238,075</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS</b>				
<b>Obligaciones con entidades financieras a plazo</b>		<b>€ 0</b>	<b>63,894,659</b>	<b>130,247,082</b>
Obligaciones por derecho de uso - edificio en arrendamiento		0	63,894,659	130,247,082
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>		<b>1,720,402,434</b>	<b>1,355,637,744</b>	<b>1,270,130,415</b>
Impuesto sobre la renta diferido		162,421,600	182,146,254	180,848,611
Provisiones	10	633,686,182	621,557,437	238,906,073
Otras cuentas por pagar diversas	5	924,294,652	551,934,053	850,375,731
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>€ 1,720,402,434</b>	<b>1,419,532,403</b>	<b>1,400,377,497</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Acciones comunes autorizadas y emitidas con un valor nominal de \$50.000 cada una (19.988 acciones comunes con un				
<b>Capital social</b>		<b>€ 27,957,200,000</b>	<b>4,839,200,000</b>	<b>4,839,200,000</b>
Capital pagado	6	27,957,200,000	4,839,200,000	4,839,200,000
<b>Aportes por capitalizar</b>		<b>0</b>	<b>22,000,000,000</b>	<b>0</b>
<b>Ajustes al patrimonio</b>		<b>(30,972,864)</b>	<b>(48,069,694)</b>	<b>(76,619,043)</b>
Ajuste por valuación de inversiones con cambios en otros resultados integrales		(33,423,436)	(50,947,758)	(77,695,571)
Ajuste por deterioro de inversiones con cambios en otros resultados integrales		2,450,572	2,878,064	1,076,528
<b>Reservas patrimoniales</b>		<b>967,840,000</b>	<b>967,840,000</b>	<b>967,840,000</b>
<b>Resultados acumulados de periodos anteriores</b>		<b>(22,972,870)</b>	<b>1,118,746,671</b>	<b>1,118,746,669</b>
<b>Resultados del periodo</b>		<b>484,703,360</b>	<b>(23,719,540)</b>	<b>286,692,948</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>€ 29,355,797,626</b>	<b>28,853,997,437</b>	<b>7,135,860,574</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>€ 31,076,200,060</b>	<b>30,273,529,840</b>	<b>8,536,238,071</b>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>				
<b>Fondos en administración en colones:</b>				
Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado	€	56,203,301,758	50,378,730,208	31,683,091,476
Fondo de Inversión BCR Mixto Colones No Diversificado		41,213,685,952	32,371,502,404	51,134,430,481
Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado		33,970,641,946	34,289,126,274	51,301,588,092
Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado		466,726,531	423,646,651	415,869,317
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado		17,168,547,448	16,984,351,599	16,247,772,156
	7.1	<b>€ 149,022,903,635</b>	<b>134,447,357,136</b>	<b>150,782,751,522</b>
<b>Fondos en administración en US dólares:</b>				
Fondo de Inversión BCR Liquidez Dólares No Diversificado	€	42,333,753,255	44,786,593,812	44,913,445,266
Fondo de Inversión BCR Mixto Dólares No Diversificado		43,507,310,034	38,554,961,694	64,035,168,547
Fondo de Inversión Portafolio BCR Dólares No Diversificado		9,765,707,401	14,700,753,059	14,089,987,405
Fondo de Inversión Crecimiento Flexible No Diversificado		2,321,702,527	749,726,106	757,296,617
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado		122,025,765,877	122,997,435,576	127,457,831,783
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) No Diversificado		100,183,805,198	100,752,221,184	102,932,768,012
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado		44,397,160,908	44,833,455,669	45,234,012,208
Fondo de Inversión de Desarrollo Parque Empresarial Lindora		9,238,834,046	9,575,673,139	10,992,038,930
	7.2	<b>€ 373,774,039,246</b>	<b>376,950,820,239</b>	<b>410,412,548,768</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballester Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

María Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3101249051  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA  
Atención: Administración de BCR SAFI S.A.  
Registro Profesional: 30288  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Situación Financiera  
2025-07-17 14:00:36 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: ICQMóDv  
<https://timbre.contador.co.cr>

**BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 Periodo de un año terminado el 30 de junio de 2025  
 Información no Auditada  
 (Con cifras correspondientes al 30 de junio de 2024)  
 (En colones sin céntimos)

	<u>jun-25</u>	<u>jun-24</u>
<b>Ingresos financieros</b>		
Por disponibilidades	€ 2,030,037	1,985,198
Por inversiones en instrumentos financieros	639,036,975	141,972,255
Ganancia por diferencias de cambios y UD	0	399,901,330
Ganancia en instrumentos financieros	0	0
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>€ 641,067,012</b>	<b>543,858,783</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Pérdidas por diferencias de cambio y UD	€ 19,652,795	383,707,763
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>€ 19,652,795</b>	<b>383,707,763</b>
<b>Ingresos por recuperación de activos y disminución de provisiones</b>		
Disminución de estimación de inversiones en instrumentos financieros	€ 2,640,842	347,100
<b>Total ingresos por recuperación de activos y disminución de provisiones</b>	<b>€ 2,640,842</b>	<b>347,100</b>
<b>Gastos estimación deterioro de activos</b>		
Gastos estimación deterioro de inversiones	€ 2,213,350	350,166
<b>Total gastos estimación deterioro de activos</b>	<b>€ 2,213,350</b>	<b>350,166</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO NETO</b>	<b>621,841,709</b>	<b>160,147,954</b>
<b>Ingresos de operación</b>		
Comisiones por servicios	€ 2,067,759,222	2,403,281,034
Otros ingresos operativos	19,047,190	1,739,892
<b>Total ingresos de operación</b>	<b>€ 2,086,806,412</b>	<b>2,405,020,926</b>
<b>Gastos de operación</b>		
Comisiones por servicios	€ 14,293,902	14,681,561
Otros gastos con partes relacionadas	375,243,984	387,008,394
Otros gastos operativos	12,270,659	24,214,608
<b>Total gastos de operación</b>	<b>€ 401,808,545</b>	<b>425,904,563</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>€ 1,684,997,867</b>	<b>1,979,116,363</b>
<b>Gastos administrativos</b>		
Gastos de personal	€ 1,315,792,508	1,503,037,694
Otros gastos de administración	262,068,568	199,978,985
<b>Total gastos administrativos</b>	<b>€ 1,577,861,076</b>	<b>1,703,016,679</b>
<b>RESULTADO NETO ANTES DE IMPUESTOS Y RESERVA</b>	<b>€ 728,978,500</b>	<b>436,247,638</b>
<b>RESULTADO NETO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>€ 728,978,500</b>	<b>436,247,638</b>
Impuesto sobre la renta	436,951,521	319,120,460
Disminución de impuesto sobre renta	214,545,736	182,653,201
Participaciones sobre la utilidad	21,869,355	13,087,429
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>€ 484,703,360</b>	<b>286,692,950</b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>		
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	€ 17,524,322	8,273,861
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>	<b>17,524,322</b>	<b>8,273,861</b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>	<b>€ 502,227,682</b>	<b>294,966,811</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Balletero Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

María Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3101249051  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE  
FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD  
ANÓNIMA  
Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.  
Registro Profesional: 3029  
Contador: María Teresa Muñoz Hernandez  
Estado de Resultados Integrales  
2025-07-17 14:06:37 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: ICMQm0Dv  
<https://timbres.contador.co.cr>

## BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Periodo de un año terminado el 30 de junio de 2025

Información no Auditada

(Con cifras correspondientes al 30 de junio de 2024)

(En colones sin céntimos)

	Capital social	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de periodos anteriores	Total
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	€ 4,839,200,000	(76,619,043)	967,840,000	1,405,439,621	€ 7,135,860,578
Utilidad neta del periodo				(310,412,488)	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	€ 4,839,200,000	(76,619,043)	967,840,000	1,095,027,133	€ 6,825,448,090
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por valuación inversiones con cambios en	0	26,747,813	0	0	26,747,813
Estimación por deterioro de inversiones	0	1,801,534	0	0	1,801,534
Aportes capitalizados	0	22,000,000,000	0	0	22,000,000,000
<b>Otros resultados integrales totales</b>	€ 0	22,028,549,347	0	0	€ 22,028,549,347
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	€ 4,839,200,000	21,951,930,304	967,840,000	1,095,027,133	€ 28,853,997,437
Utilidad neta del periodo	0	0	0	484,703,360	484,703,360
<b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>	€ 4,839,200,000	21,951,930,304	967,840,000	1,579,730,493	€ 29,338,700,797
<b>Otros resultados integrales</b>					
Ajuste por valuación inversiones con cambios en	0	17,524,322	0	0	17,524,322
Estimación por deterioro de inversiones	0	(427,493)	0	0	(427,493)
Aportes capitalizados	0	0	0	0	0
<b>Otros resultados integrales totales</b>	€ 0	17,096,829	0	0	€ 17,096,829
<b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>	€ 4,839,200,000	21,969,027,133	967,840,000	1,579,730,493	€ 29,355,797,626

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballester Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

María Muñoz Hernandez  
Contadora

Céd. 3101249051  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE  
FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD  
ANÓNIMA.

Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.

Registro Profesional: 39298

Contador: María Teresa Muñoz Hernández

Estado de Cambios en el Patrimonio



**BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 Información no Auditada  
 Periodo de un año terminado el 30 de junio de 2025  
 (Con cifras correspondientes al 30 de junio de 2024)  
 (En colones sin céntimos)

	<u>jun-25</u>	<u>jun-24</u>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Resultado del período	¢ 174,290,871	365,394,752
<b>Ajustes para conciliar el resultado del año y el efectivo de las actividades de operación</b>		
Provisiones	394,780,109	83,700,729
Ingreso por intereses	(641,067,012)	(143,957,453)
Gasto por impuesto sobre la renta	436,951,521	319,120,460
Gasto por servicios administrativos y por agente colocador	374,078,536	382,126,220
Ingreso por comisiones por administración de fondos de inversión	(2,067,759,222)	(2,403,281,034)
Estimación deterioro de inversiones con cambios en otros resultados integrales	1,374,044	(719,510)
	<u>¢ (1,327,351,153)</u>	<u>(1,397,615,836)</u>
<b>Variación neta en los activos (aumento), disminución</b>		
Comisiones por cobrar por administración de Fondos	¢ 2,098,810,703	2,521,264,843
Cuentas por cobrar	0	(500,016)
Otros activos	257,721,091	224,978,751
<b>Variación neta en los pasivos (aumento), disminución</b>		
Obligaciones por derecho de uso	(130,247,082)	(131,774,033)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	(396,185,484)	(348,296,189)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(18,232,959)	(25,350,128)
	<u>484,515,116</u>	<u>842,707,392</u>
Intereses cobrados	547,266,804	143,864,398
Impuestos pagados	(322,692,693)	(446,135,138)
<b>Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación</b>	<u>¢ 709,089,227</u>	<u>540,436,652</u>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Aumento en instrumentos financieros	¢ (45,233,148,535)	(17,301,352,055)
Disminución en instrumentos financieros	22,203,525,714	17,103,598,156
<b>Flujos netos de efectivo provistos (usados) en las actividades de inversión</b>	<u>¢ (23,029,622,821)</u>	<u>(197,753,899)</u>
<b>Flujos netos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Aportes de capital	¢ 22,000,000,000	0
Dividendos pagados	0	0
<b>Flujos netos de efectivo (usados) por las actividades de financiamiento</b>	<u>¢ 22,000,000,000</u>	<u>0</u>
<b>Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u>¢ (320,533,594)</u>	<u>342,682,753</u>
<b>Efectivo al inicio del año y equivalentes de efectivo</b>	<u>2,257,121,511</u>	<u>1,914,438,758</u>
<b>Efectivo al final del año y equivalentes de efectivo</b>	<u>¢ 1,936,587,917</u>	<u>2,257,121,511</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Douglas Montero Arguedas  
Gerente General

Luis Ballesteros Ramos  
Jefe Jefatura Contable Administrativa

María Muñoz Hernández  
Contadora

Céd. 3101249051  
BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE  
FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD  
ANÓNIMA  
Atención: Administración de BCR SAFI  
S.A.  
Registro Profesional: 39298  
Contador: María Teresa Muñoz Hernández  
Estado de Flujos de Efectivo  
2025-07-17 14:06:38 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: ICMQm0Dv  
<https://timbres.contador.co.cr>

# BCR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

---

### 1. RESUMEN DE OPERACIONES Y DE POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

#### Resumen de operaciones

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía, BCR SAFI) fue constituida como sociedad anónima en julio del 1999, bajo las leyes de la República de Costa Rica. Como sociedad de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). La SUGEVAL facultó a la Compañía para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en octubre del 1999 e inició operaciones en noviembre del 1999.

Las oficinas de la Compañía se ubican en el Oficentro Torre Cordillera, Rohrmoser, piso #12, 300 m al Sur de Plaza Mayor, San José, Costa Rica. Al 30 de junio de 2025, la Compañía tiene 94 empleados. Su principal actividad consiste en administrar fondos y valores a través de la figura de fondos de inversión.

La Compañía es una subsidiaria propiedad total del Banco de Costa Rica.

Al 30 de junio de 2025 la Compañía tiene registrados ante la SUGEVAL los siguientes fondos de inversión no diversificados activos:

- **Fondo de Corto plazo No Diversificado (Colones)** - Es un fondo de mercado de dinero, abierto (patrimonio variable) y con cartera de renta fija. La distribución de los beneficios generados por la cartera de inversiones no se realiza hasta que el cliente solicite la redención parcial o total de las participaciones.
- **Fondo Mixto No Diversificado (Colones)** - Es un fondo de mercado de dinero, abierto, no seriado, de renta fija, de cartera mixta. La distribución de los beneficios generados por la cartera de inversiones no se realiza hasta que el cliente solicite la redención parcial o total de las participaciones.
- **Fondo Portafolio Colones No Diversificado (Colones)** - Es un fondo de mercado de dinero, abierto, no seriado, de renta fija, de cartera pública y del mercado nacional. La distribución de los beneficios generados por la cartera de inversiones no se realiza hasta que el cliente solicite la redención parcial o total de las participaciones.

- **Fondo Mediano Plazo No Diversificado (Colones)** - Es un fondo de ingreso, abierto, no seriado, de renta fija, de cartera mixta. La distribución de rendimientos se realiza dentro de los 5 días hábiles posteriores al 15 de marzo, 15 de junio, 15 de setiembre y 15 de diciembre de cada año.
- **Fondo Liquidez No Diversificado (US Dólares)** - Es un fondo de mercado de dinero, abierto (patrimonio variable) y con cartera fija y del sector público. La distribución de los beneficios generados por la cartera de inversiones no se realiza hasta que el cliente solicite la redención parcial o total de las participaciones.
- **Fondo Mixto Dólares No Diversificado (US Dólares)** - Es un fondo de mercado de dinero, abierto (patrimonio variable) y con cartera fija y del mercado nacional e internacional. La distribución de los beneficios generados por la cartera de inversiones no se realiza hasta que el cliente solicite la redención parcial o total de las participaciones.
- **Fondo Portafolio Dólares No Diversificado (US Dólares)** - Es un fondo de mercado de dinero, abierto, no seriado, de renta fija, de cartera pública. La distribución de los beneficios generados por la cartera de inversiones no se realiza hasta que el cliente solicite la redención parcial o total de las participaciones.
- **Fondo de Inversión Crecimiento Flexible (US Dólares)** - Es un fondo de crecimiento, abierto, no seriado, de renta fija, de cartera mixta. La distribución de rendimientos se realiza al finalizar los 365 días naturales que tiene como plazo mínimo de permanencia.
- **Fondo Inmobiliario No Diversificado** - Es un fondo de largo plazo, cerrado (patrimonio fijo), en US dólares y se especializa en la inversión de bienes inmuebles, aunque podrá invertir una parte de su cartera en títulos valores. La distribución de rendimientos se realiza dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año.
- **Fondo Inmobiliario Industria y Comercio No Diversificado** - Es un fondo de largo plazo y cerrado, en US dólares y se especializa en la inversión de bienes inmuebles, aunque podrá invertir una parte de su cartera en títulos valores. La distribución de rendimientos se realiza dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año.
- **Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado** - El Fondo cumplió con los requisitos para finiquitar el proceso de inscripción el 7 de abril de 2006, según oficio 1476 de la SUGEVAL, e inició sus operaciones el 12 de julio de 2007.

Es un fondo cerrado, en colones costarricenses, no financiero, del mercado inmobiliario y cartera mixta. La distribución de los rendimientos es trimestral y dentro de los 30 días posteriores al cierre trimestral con fecha de corte, sea al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de setiembre y 31 de diciembre de cada año. Se distribuirá el 100% de la renta líquida, suma de las rentas por concepto de alquileres e intereses percibidos una vez deducidos los gastos del fondo.

- **Fondo de Inversión de Progreso Inmobiliario** - Es un fondo inmobiliario de largo plazo denominado en US dólares que distribuye dividendos en forma mensual. Este Fondo pasó a ser administrado por BCR SAFI de conformidad con la resolución SGV-R-2351 del 12 de noviembre de 2010 donde la SUGEVAL autorizó la sustitución de la sociedad administradora y a partir del 18 de enero de 2011 mediante el oficio 218 de la misma Superintendencia, se dan por cumplidos todos los requisitos de la normativa para este trámite.
- **Fondo de Inversión de Desarrollo PEL** – El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora fue autorizado por la SUGEVAL el 19 de marzo de 2019 e inició operaciones el 13 de marzo del 2020. Es un fondo que se especializa en el desarrollo de proyectos, aunque también pueda invertir una parte de su cartera en títulos valores. El Fondo es especializado en el mercado nacional pues solo realiza inversiones en la República de Costa Rica, y por la moneda de inversión (US dólares). Por ser un fondo cerrado, el Fondo no redime las participaciones de los inversionistas.
- **Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía** - Este Fondo pasó a ser administrado por BCR SAFI a partir del 23 de junio de 2023, luego de que el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero revocara la autorización a Aldesa SAFI. Administración que se mantuvo hasta el 15 de mayo de 2024 pasando a ser administrado por Vista SAFI a partir del 16 de mayo de 2024, según lo acordado y ratificado en la Asamblea de Inversionistas del 30/04/2024 de conformidad con el hecho relevante CHR-5014 de fecha 15/05/2024.

La administración de fondos de inversión está regulada por la SUGEVAL y la Ley Reguladora del Mercado de Valores.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en valores u otros activos autorizados por la SUGEVAL, que administra una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el fondo. Tales aportes en el fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. El objetivo de los fondos es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido a través de la administración de títulos valores o bienes inmobiliarios, cuyo rendimiento está relacionado con el comportamiento del valor de mercado de tales títulos valores y bienes inmobiliarios, y los rendimientos y alquileres que estos generan.

### **Políticas contables**

**Regulaciones** - Las principales disposiciones que regulan la Sociedad y a los Fondos de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y en las Reformas al Código de Comercio, y son supervisadas por la SUGEVAL.

**Estado de Cumplimiento** - Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el CONASSIF y por la SUGEVAL y, en los aspectos no previstos por estas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Bases de Presentación** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al valor razonable al final del período sobre el que se informa, como se explica en las políticas contables detalladas.

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición;
- **Nivel 2** - Son entradas, distintas de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. El efectivo y las inversiones mantenidas para la venta del Fondo se clasifican en este Nivel;
- **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo.

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018, ambas celebradas el 11 de marzo de 2018, aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entró en vigor a partir del 1 de enero de 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.

Las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

## Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. 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.

## Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado 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 elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

**Políticas Contables Significativas** - Las políticas contables más importantes que sigue la Compañía se resumen como sigue:

- a. **Moneda** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de venta vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

Al 30 de junio de 2025, el tipo de cambio se estableció en ¢502.00 y ¢508.28, ¢523,42 y ¢530.41 en el 2024 por US\$1.00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

- b. **Equivalentes de Efectivo** - Para propósitos del estado de flujos de efectivo, se consideran como equivalentes de efectivo todos los valores de deuda adquiridos, que tengan un vencimiento de dos meses o menos.
- c. **Inversiones en Instrumentos Financieros** -

### **Clasificación**

- **Costo amortizado** - (a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y (b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral** - (a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y (b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** si no se pudiera aplicar las condiciones indicadas en los puntos a. y b.

**Medición-** La Sociedad reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción.

- **Valor Razonable (Mercado)** - El valor razonable de una inversión que es negociada en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del balance general. Para aquellas inversiones para las que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante, y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación. La Sociedad utiliza el vector de precios de la empresa Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIPICA), cuya metodología de valoración fue autorizada por la SUGEVAL. En el caso de instrumentos del exterior utiliza el Sistema Internacional denominado Bloomberg.
- **Costo Amortizado (Valor en Libros)** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

#### ***Baja de Activos y Pasivos Financieros -***

- Activos Financieros* - Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.
- Pasivos Financieros* - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

***Amortización de Primas y Descuentos*** - Las primas y descuentos de las inversiones en valores se amortizan por el método de tasa efectiva.

- d. **Mobiliario y Equipo** - Se registran al costo. Las reparaciones que no extienden la vida útil se cargan a los resultados. La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil estimada (10 y 5 años, principalmente). Las ganancias o pérdidas resultantes de ventas o retiros de activos fijos son determinadas al comparar el producto de la venta con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados del período en que se realizan.
- e. **Deterioro de Activos** - El valor de un activo se revisa en la fecha de cada balance de la Compañía, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados cuando el monto en libros del activo excede su monto recuperable.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición final. Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo; el castigo se reversa a través del estado de resultados.

- f. **Determinación del Valor de los Activos Netos y del Rendimiento de los Fondos** - El activo neto de los fondos administrados es determinado por la diferencia entre el activo y el pasivo totales. Entre los activos totales sobresalen las inversiones en instrumentos financieros, las cuales están valoradas a su valor de mercado e incluyen los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos.

El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división del activo neto entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre los precios de las participaciones de cada fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del fondo. El rendimiento de los fondos se presenta para los últimos 12 meses y para el último mes.

- g. **Provisiones** - Una provisión es reconocida en el balance general, cuando la Compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación, no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones se ajusta a la fecha del balance general afectando directamente el estado de resultados.
- h. **Prestaciones Legales - Obligaciones por Pensión** - Planes de aportaciones definidas: la legislación costarricense establece que un 3% de los salarios pagados debe ser aportado a fondos de pensiones administrados por operadoras de pensiones complementarias independientes. La Compañía no tiene ninguna obligación adicional

por la administración de dichos aportes, ni por los activos del fondo. Las contribuciones son reconocidas como gastos al momento en que se realizan.

- i. **Prestaciones Legales** - Un 5,33% de los salarios pagados se traspasa a la Asociación Solidarista de Empleados del Conglomerado BCR (ASOBANCOSTA) y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía. De acuerdo con las leyes laborales, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho períodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.

La legislación costarricense requiere el pago 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 una tabla establecida por la Ley de Protección al Trabajador.

La Compañía sigue la práctica de transferir semanalmente a la Asociación Solidarista para su administración y custodia los fondos relacionados con la cesantía correspondiente a los empleados afiliados. Esos fondos serán entregados al empleado al cesar sus funciones. Tales fondos se reconocen como gasto en el momento de su traspaso.

De acuerdo con la “Ley de Protección al Trabajador”, todo patrono público o privado aporta un 1.5% de los salarios mensuales de los trabajadores, durante el tiempo que se mantenga la relación laboral, el cual es recaudado por la Caja Costarricense del Seguro Social (C.C.S.S.), y los respectivos aportes son trasladados a las entidades autorizadas por el trabajador.

- j. **Aguinaldo** - La legislación costarricense requiere el pago de un doceavo del salario mensual por cada mes trabajado. Ese pago se efectúa a cada empleado anualmente en el mes de diciembre, independientemente si es despedido o no.
- k. **Vacaciones** - De acuerdo con las políticas del régimen de empleo y salario para la contratación de los colaboradores de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., el colaborador tendrá derecho a vacaciones remuneradas por cada 50 semanas de trabajo continuo, de acuerdo con el siguiente desglose:

- Colaboradores con menos de 10 años de servicio, 15 días.
- Colaboradores con más de 10 años de servicio, 18 días.

- l. El colaborador tiene derecho a disfrutar las vacaciones dentro del plazo estipulado en el Artículo 155 del Código de trabajo, y de conformidad con el plan de vacaciones de cada oficina. En el caso que el patrono no conceda el disfrute de vacaciones dentro de ese período, el colaborador puede disfrutarlas en cualquier momento, para lo cual será suficiente que el colaborador lo comunique por escrito a su jefe inmediato con una antelación de cinco días hábiles. En todo caso, será indispensable la previa

coordinación del colaborador con su jefatura para evitar situaciones que pudieran perjudicar el servicio a los clientes de la Subsidiaria.

- m. El colaborador puede convenir con la Compañía la compensación de vacaciones de conformidad con las reglas que para esos efectos establece el Artículo 156 literal c) del Código de Trabajo.

Las vacaciones serán acreditadas anualmente de acuerdo con la fecha de ingreso de cada colaborador.

n. **Reconocimiento del Ingreso -**

- Las comisiones de corretaje son fijadas libremente por los puestos de bolsa, y el ingreso se reconoce cuando se cierra la transacción.
- Los servicios de administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, servicios de banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos se registran como ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación.
- Los productos por intereses, descuentos y primas son reconocidos mensualmente con base en la cartera de inversiones, por el método del devengado. Este ingreso incluye la amortización de cualquier descuento o prima u otras diferencias entre el valor del costo inicial de un instrumento que devenga intereses y su madurez, calculado con base en el método de la tasa de interés corriente.
- Los intereses ganados sobre las inversiones en reportos tripartitos se reconocen como un ingreso por intereses sobre el plazo de cada acuerdo utilizando el método de la tasa de interés corriente.

- o. **Ingreso por Comisiones** - Las comisiones se originan en los servicios de administración de fondos de inversión que presta la Compañía.

Se registran cuando se devengan sobre una base diaria, de conformidad con los términos fijados en el respectivo prospecto, sobre el valor del activo neto de cada fondo de inversión, aplicando una tasa anual dependiendo del tipo de serie, es decir, sobre la base de acumulación.

Al 30 de junio de 2025 los porcentajes de comisión por administración vigentes para los Fondos en colones son como sigue:

	SERIE		
	AAA	AA	A
Corto Plazo No Diversificado	1,15%	N/A	N/A
Mixto Colones No Diversificado	N/A	N/A	1,35%
Portafolio Colones No Diversificado	N/A	N/A	1,30%

Fondo Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado	N/A	N/A	0,10%
Fondo Mediano Plazo Colones	N/A	N/A	0,10%

Al 30 de junio de 2025 los porcentajes de comisión por administración vigentes de los Fondos en US dólares son como sigue:

	SERIE		
	AAA	AA	A
Liquidez No Diversificado	N/A	N/A	0,95%
Mixto Dólares No Diversificado	N/A	N/A	0,95%
Portafolio Dólares No Diversificado	N/A	N/A	0,80%
Crecimiento Flexible No Diversificado	N/A	N/A	0,05%
Inmobiliario Dólares No Diversificado	N/A	N/A	0,40%
Inmobiliario Industria y Comercio No Diversificado	N/A	N/A	0,80%
Progreso Inmobiliario No Diversificado	N/A	N/A	0,90%
Fondo de Inversión de Desarrollo PEL	N/A	N/A	0,10%

N/A: No aplica

- p. **Reconocimiento de Gastos** - Los gastos operativos se reconocen en su totalidad cuando se recibe el servicio.
- q. **Comisiones Pagadas** - Las comisiones pagadas corresponden a gastos por agente colocador y servicios administrativos proporcionados por el Banco de Costa Rica y BCR Valores, S.A. - Puesto de Bolsa (Compañías relacionadas), más lo correspondiente a comisiones por custodia pagadas al Banco de Costa Rica.
- r. **Reserva Legal** - De conformidad con la legislación costarricense, la Compañía asigna el 5% de la utilidad neta para la constitución de una reserva especial, hasta alcanzar el 20% del capital social.
- s. **Uso de Estimaciones** - La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros, la determinación de las vidas útiles de los inmuebles, mobiliario y equipo en uso, y el registro de pasivos contingentes.

t. ***Impuesto sobre la Renta*** -

**Corriente** - El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

**Diferido** - El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo con el método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

u. ***Impuesto al valor agregado***

A partir de la entrada en vigor de la Ley N°9635 el 01 de julio de 2019, son contribuyentes de este impuesto las personas físicas, jurídicas, las entidades públicas o privadas que realicen actividades que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción, materiales y humanos, o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción, la distribución, la comercialización o la venta de bienes o prestación de servicios (administración de fondos de inversión).

La tarifa del impuesto es del trece por ciento (13%) para todas las operaciones sujetas al pago del impuesto.

v. ***Aportes a la Comisión Nacional de Emergencias*** - De acuerdo con la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo Ley No.8488, Artículo No.46, la Compañía deberá girar a la Comisión Nacional de Emergencias anualmente un 3% de las ganancias libres y totales.

w. ***Período Fiscal*** - La Compañía opera con el período fiscal de 1° de enero al 31 de diciembre de cada año.

x. ***Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores*** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, estas deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.

y. **Arrendamientos**

En aplicación de la NIIF 16 las entidades que cuenten con contratos de arrendamiento en el cual sean arrendatarios, deben reconocer un pasivo por arrendamiento para los arrendamientos anteriormente clasificados como un arrendamiento operativo utilizando la NIC 17. El arrendatario medirá ese pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamientos restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de aplicación inicial.

Debe reconocer un activo derecho de uso a partir de la entrada en vigor del Reglamento de Información Financiera para los arrendamientos anteriormente clasificados como un arrendamiento operativo utilizando la NIC 17.

Para medir el activo por derecho de uso, las entidades deben registrar el importe por una suma igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamientos anticipado o acumulado (devengado) relacionado con ese arrendamiento reconocido en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de entrada en vigor de esta regulación.

## 2. **ACTIVOS SUJETOS A RESTRICCIONES**

Al 30 de junio 2025 la Compañía no mantiene activos sujetos a restricciones.

## 3. **DISPONIBILIDADES**

Al 30 de junio el detalle de las disponibilidades es el siguiente:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cuentas corrientes en colones en bancos costarricenses públicos	76,578,480	861,651,208
Cuentas corrientes en US dólares en bancos costarricenses públicos	164,064,875	945,054,692
	<u>¢ 240,643,355</u>	<u>1,806,705,900</u>

## 4. **INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Al 30 de junio el saldo de intereses por cobrar sobre inversiones en instrumentos financieros asciende a ¢ 29,210,691,464, se detallan como sigue:

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.  
Detalle de Inversiones en Instrumentos Financieros  
Al 30 de junio de 2025

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Último Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos
<b>Inversiones al valor razonable con cambios</b>								
<b>PARTICIPACION EN FONDOS DE INVERSION</b>								
Popular Mercado de Dinero	S	N/A	N/A	N/A	25,414,000	0	25,414,000	0.00%
<b>Total de inversiones al Valor Razonable con Cambios</b>					<b>25,414,000</b>	<b>0</b>	<b>25,414,000</b>	<b>0.00%</b>
<b>Inversiones Otros Resultados Integrales:</b>								
<b>Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>								
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.04%	13/05/2025	13/08/2025	190,047,372	(30,950)	190,016,422	0.61%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.04%	16/04/2025	16/07/2025	250,021,580	(9,608)	250,011,973	0.80%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	3.40%	25/05/2025	25/02/2026	198,859,735	(95,437)	198,764,298	0.64%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	6.80%	18/02/2025	18/02/2026	198,230,959	(285,971)	197,944,988	0.64%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	6.38%	21/02/2025	21/02/2029	513,762,242	(1,327,902)	512,434,340	1.65%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	6.38%	21/02/2025	21/02/2029	82,201,959	(212,464)	81,989,494	0.26%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	5.95%	21/04/2025	21/04/2027	1,371,753,459	830,043	1,372,583,502	4.42%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.11%	22/04/2025	22/10/2025	101,230,097	418,279	101,648,376	0.33%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.11%	22/04/2025	22/10/2025	253,425,952	694,985	254,120,938	0.82%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp	8.51%	23/06/2025	23/06/2027	31,462,421	516,259	31,978,680	0.10%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	5.94%	16/01/2025	16/07/2025	2,034,340	6	2,034,346	0.01%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	5.95%	16/01/2025	16/07/2025	7,628,836	(37)	7,628,798	0.02%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	5.95%	16/01/2025	16/07/2025	12,714,727	(62)	12,714,665	0.04%
MINISTERIO DE HACIENDA	G-bde31	6.13%	19/02/2025	19/02/2031	88,082,017	434,725	88,516,742	0.28%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	4.59%	23/05/2025	23/05/2029	166,702,823	(340,740)	166,362,083	0.54%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	4.08%	24/05/2025	24/11/2027	148,526,817	328,064	148,854,881	0.48%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	5.27%	26/05/2025	26/05/2032	146,194,223	(572,003)	145,622,220	0.47%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	5.61%	18/05/2025	18/05/2033	244,976,159	(264,753)	244,711,406	0.79%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	5.44%	21/05/2025	21/05/2031	148,087,409	(238,922)	147,848,486	0.48%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	5.44%	21/05/2025	21/05/2031	246,817,439	(403,295)	246,414,144	0.79%
MINISTERIO DE HACIENDA	tp-\$	5.98%	26/05/2025	26/05/2027	209,705,334	(198,925)	209,506,409	0.67%
<b>Total titulos del gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>					<b>4,612,465,897 #</b>	<b>(758,708)</b>	<b>4,611,707,189</b>	<b>14.84%</b>
<b>Otras entidades financieras</b>								
BNCR	CDP	4.70%	01/04/2025	01/07/2025	500,000,075	(75)	500,000,000	1.61%
<b>Total Otras Entidades Financieras</b>					<b>500,000,075 #</b>	<b>(75)</b>	<b>500,000,000</b>	<b>1.61%</b>
<b>Emisores extranjeros privados</b>								
BBVSM	bbr25	1.13%	18/03/2025	18/09/2025	406,583,338	(3,072,605)	403,510,732	1.30%
MULTIBANK	bmm28	7.75%	03/02/2025	03/02/2028	103,470,621	2,159,164	105,629,785	0.34%
BK	bbk26	2.45%	17/02/2025	17/08/2026	273,486,692	(9,060,769)	264,425,924	0.85%
<b>Total Emisores extranjeros privados</b>					<b>783,540,650 #</b>	<b>(9,974,210)</b>	<b>773,566,441</b>	<b>2.49%</b>
<b>Emisores extranjeros públicos</b>								
USTES	bus27	2.25%	15/05/2025	15/11/2027	209,035,248	(12,426,709)	196,608,539	0.63%
USTES	bus27	2.25%	15/05/2025	15/11/2027	104,653,378	(6,349,108)	98,304,270	0.32%
USTES	bus29	2.38%	15/05/2025	15/05/2029	211,646,054	(18,238,961)	193,407,093	0.62%
<b>Total Emisores extranjeros publicos</b>					<b>525,334,680</b>	<b>(37,014,778)</b>	<b>488,319,901</b>	<b>1.57%</b>
<b>Total de Inversiones Otros Resultados Integrales</b>					<b>6,446,755,302 #</b>	<b>(47,747,771)</b>	<b>6,399,007,531</b>	<b>20.51%</b>
<b>Inversiones al Costo Amortizado :</b>								
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	3.40%	03/06/2025	03/12/2025	2,788,656,025	0	2,788,656,025	8.97%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	3.40%	26/05/2025	26/11/2025	2,998,619,241	0	2,998,619,241	9.65%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	3.40%	26/05/2025	25/02/2026	2,982,227,945	0	2,982,227,945	9.60%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	3.40%	04/06/2025	04/03/2026	1,987,811,468	0	1,987,811,468	6.40%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	3.40%	11/06/2025	11/03/2026	3,155,110,624	0	3,155,110,624	10.15%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	3.40%	23/04/2025	22/04/2026	3,127,061,644	0	3,127,061,644	10.06%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	3.40%	28/05/2025	27/05/2026	3,022,432,814	0	3,022,432,814	9.73%
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	3.51%	04/06/2025	03/06/2026	2,016,225,816	0	2,016,225,816	6.49%
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>					<b>22,078,145,576</b>	<b>0</b>	<b>22,078,145,576</b>	<b>71.05%</b>
<b>Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>								
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras		30/06/2025	08/08/2025	224,449,790	0	224,449,790	0.72%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras		13/06/2025	21/07/2025	274,947,535	0	274,947,535	0.88%
MINISTERIO DE HACIENDA	Recompras		27/06/2025	01/08/2025	234,141,032	0	234,141,032	0.75%
					<b>733,538,357</b>	<b>0</b>	<b>733,538,357</b>	<b>2.36%</b>
<b>Total inversiones instrumentos financieros</b>					<b>29,258,439,235 #</b>	<b>(47,747,771)</b>	<b>29,210,691,464</b>	<b>93.9%</b>

Al 30 de junio de 2024, el saldo de intereses por cobrar sobre inversiones en instrumentos financieros asciende a  $\text{¢}5,206,768,349$ .

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.  
Detalle de Inversiones en Instrumentos Financieros  
Al 30 de junio de 2024

	Tipo de título	Rendimiento	Fecha Ultimo Pago	Vencimiento	Costo	Ganancia (Pérdida)	Valor razonable	Porcentaje de los activos	
<b>Inversiones Otros Resultados Integrales:</b>									
<b>Titulos del Gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>									
	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.67%	23/10/2023	23/10/2024	199,438,264	854,926	200,293,190	2.06%
	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.67%	23/10/2023	23/10/2024	199,471,524	821,666	200,293,190	2.06%
	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	9.35%	23/10/2023	23/04/2025	613,601,357	9,198,643	622,800,000	
	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	9.35%	20/03/2024	23/04/2025	206,960,419	639,581	207,600,000	
	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	9.35%	21/03/2024	22/10/2025	105,029,227	420,773	105,450,000	
	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.88%	28/02/2024	26/02/2025	199,896,073	761,733	200,657,806	
	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.88%	03/04/2024	02/04/2025	601,110,996	712,758	601,823,754	
	BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	bem	4.03%	08/05/2024	07/05/2025	199,420,884	121,038	199,541,922	
	MINISTERIO DE HACIENDA	tp	8.51%	23/12/2023	23/06/2027	32,137,087	129,628	32,266,715	0.33%
	MINISTERIO DE HACIENDA	tp\$	5.94%	16/01/2024	16/07/2025	2,151,507	(8,433)	2,143,075	0.02%
	MINISTERIO DE HACIENDA	tp\$	5.95%	16/01/2024	16/07/2025	8,068,300	(31,770)	8,036,530	
	MINISTERIO DE HACIENDA	tp\$	5.95%	16/01/2024	16/07/2025	13,447,649	(53,433)	13,394,216	0.14%
	MINISTERIO DE HACIENDA	bde25	4.37%	30/04/2024	30/04/2025	262,316,849	(167,904)	262,148,945	2.70%
	MINISTERIO DE HACIENDA	bde25	4.37%	30/04/2024	30/04/2025	262,212,814	(63,869)	262,148,945	2.70%
	MINISTERIO DE HACIENDA	bde25	4.37%	30/04/2024	30/04/2025	263,322,421	(1,173,476)	262,148,945	
<b>Total titulos del gobierno, Banco Central y Bancos Estatales</b>					<b>3,168,585,370</b>	<b>12,161,862</b>	<b>3,180,747,231</b>	<b>10.00%</b>	
<b>Otras entidades financieras</b>									
	BDAVI	bdh5c	4.50%	25/11/2023	24/07/2024	9,000,226	(2,210)	8,998,016	0.09%
	BDAVI	bdh6c	4.50%	28/11/2023	20/08/2024	123,012,703	(180,202)	122,832,501	1.26%
	BDAVI	bdh5c	4.50%	25/11/2023	24/07/2024	18,000,453	(4,420)	17,996,033	0.19%
<b>Total Otras Entidades Financieras</b>					<b>150,013,382</b>	<b>(186,831)</b>	<b>149,826,551</b>	<b>1.54%</b>	
<b>Emisores extranjeros privados</b>									
	BBVSM	bbv25	1.13%	18/09/2023	18/09/2025	424,092,774	(21,594,162)	402,498,612	4.14%
	SANTIN	bsa25	2.75%	28/11/2023	28/05/2025	322,598,852	(12,327,839)	310,271,013	3.19%
	MULTIBANK	bmu28	7.75%	07/02/2024	03/02/2028	108,616,463	(2,257,864)	106,358,599	
	BK	bbk26	2.45%	16/08/2023	17/08/2026	289,128,406	(22,668,185)	266,460,221	2.74%
<b>Total Emisores extranjeros privados</b>					<b>1,144,436,495</b>	<b>(58,848,051)</b>	<b>1,085,588,445</b>	<b>10.07%</b>	
<b>Emisores extranjeros públicos</b>									
	USTES	bus27	2.25%	15/11/2023	15/11/2027	220,602,319	(23,169,479)	197,432,840	2.03%
	USTES	bus27	2.25%	15/11/2023	15/11/2027	110,502,559	(11,786,139)	98,716,420	1.02%
	USTES	bus29	2.38%	15/11/2023	15/05/2029	223,032,833	(29,165,031)	193,867,802	1.99%
<b>Total Emisores extranjeros públicos</b>					<b>554,137,711</b>	<b>(64,120,649)</b>	<b>490,017,062</b>	<b>5.04%</b>	
<b>Total de Inversiones Otros Resultados Integrales</b>					<b>5,017,172,957</b>	<b>(110,993,669) ¢</b>	<b>4,906,179,289</b>	<b>26.66%</b>	
<b>Inversiones al Costo Amortizado :</b>									
	MINISTERIO DE HACIENDA	tp\$	5.16%	28/05/2024	16/07/2024	199,204,371	0	199,204,371	0.00%
	MINISTERIO DE HACIENDA	bde45	5.19%	28/05/2024	02/07/2024	101,384,689	0	101,384,689	0.00%
<b>Total de inversiones al costo amortizado</b>					<b>300,589,061</b>	<b>0 ¢</b>	<b>300,589,061</b>	<b>0.01%</b>	
<b>Total inversiones instrumentos financieros</b>					<b>5,317,762,018</b>	<b>(110,993,669)</b>	<b>5,206,768,349</b>	<b>26.66%</b>	

## 5. OTRAS CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Al 30 de junio las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Impuesto sobre la renta por pagar	¢	436,951,521	319,120,461
Impuesto por pagar IVA		44,098,577	47,670,810
Impuestos retenidos por pagar		10,436,790	11,443,983
Participaciones sobre la utilidad		21,869,355	13,087,429
Otras cuentas y comisiones por pagar		111,932,155	134,039,103
Aportaciones patronales por pagar		56,134,419	61,587,538
Aportaciones laborales retenidas por pagar		17,645,497	19,069,304
Otras retenciones a terceros por pagar		9,407,862	10,753,110
Remuneraciones por pagar		76,071,041	80,980,305
Vacaciones acumuladas por pagar		53,914,800	59,096,929
Aguinaldo acumulado por pagar		85,832,635	93,526,759
<b>Total</b>	<b>¢</b>	<b><u>924,294,652</u></b>	<b><u>850,375,731</u></b>

## 6. CAPITAL SOCIAL

Al 30 de junio de 2025, el capital está representado por 559,144 acciones comunes y nominativas, suscritas, pagadas con un valor nominal de ¢50.000 cada una, para un total de ¢27,957,200,000.

La Sociedad cumple con los requisitos mínimos de capital requeridos por la SUGEVAL.

## 7. CUENTAS DE ORDEN

**7.1.** Un detalle de las Cuentas de Orden de los Fondos en Administración en colones:

<b>Fondos de Inversión en Colones</b>	<b>2025</b>
Fondo de Inversión BCR Corto Plazo Colones No Diversificado	56,203,301,758
Fondo de Inversión BCR Mixto Colones No Diversificado	41,213,685,952
Fondo de Inversión Portafolio BCR Colones No Diversificado	33,970,641,946
Fondo de Inversión Mediano Plazo Colones No Diversificado	466,726,531
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado	17,168,547,448
<b>Total Cuentas de Orden en CRC</b>	<b>¢149,022,903,635</b>

7.2. Un detalle de las Cuentas de Orden de los Fondos en Administración con moneda funcional en US dólares:

<b>Fondos</b>	<b>Monto en dólares</b>	<b>Monto en colones</b>
Fondo de Inversión BCR Liquidez Dolares No Diversificado	83,288,253	42,333,753,255
Fondo de Inversión BCR Mixto Dolares No Diversificado	85,597,132	43,507,310,034
Fondo de Inversión Portafolio BCR Dolares No Diversificado	19,213,243	9,765,707,401
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado	240,075,875	122,025,765,877
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) No Diversificado	197,103,575	100,183,805,198
Fondo de Inversión Mediano Plazo No Diversificado	4,567,763	2,321,702,527
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado	87,347,842	44,397,160,908
Fondo de Inversión de Desarrollo PEL	18,176,663	9,238,834,046
<b>Total Cuentas de Orden en USD</b>	<b>\$735,370,346</b>	<b>373,774,039,246</b>

## 8. COMISIONES POR SERVICIOS

Un detalle de las Comisiones por administración de Fondos de Inversión es el siguiente:

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<u>Fondos de inversión en colones:</u>			
BCR Corto Plazo Colones No Diversificado	¢	306,968,499	223,935,933
BCR Mixto Colones No Diversificado		258,100,741	311,614,739
Portafolio BCR Colones No Diversificado		255,951,962	302,515,358
Fondo Mediano Plazo Colones No diversificado		240,719	216,218
BCR Inmobiliario Rentas Mixtas No Diversificado		8,513,648	7,805,953
<u>Total comisiones fondos de inversión en colones</u>		<u>829,775,570</u>	<u>846,088,201</u>
<u>Fondos de inversión en US dólar:</u>			
BCR Liquidez Dolares No Diversificado		157,823,457	155,562,947
BCR Mixto Dolares No Diversificado		192,275,044	318,752,892
Portafolio BCR Dolares No Diversificado		49,347,079	64,889,052
BCR Fondo Mediano Plazo No diversificado		414,658	175,838
BCR Inmobiliario No Diversificado		240,562,210	256,309,621
BCR Inmobiliario del Comercio y la Industria (FCI) No Diversificado		395,018,354	398,374,528
BCR Progreso Inmobiliario No Diversificado		197,896,315	196,192,279
Desarrollo Parque Empresarial Lindora		4,646,536	5,428,863
Inmobiliaria de Renta y Plusvalía		-	161,506,815
<u>Total comisiones fondos de inversión en dólares</u>		<u>1,237,983,653</u>	<u>1,557,192,834</u>
<b><u>Total comisiones por administración de fondos</u></b>	¢	<b><u>2,067,759,222</u></b>	<b><u>2,403,281,034</u></b>

## 9. GASTOS DE PERSONAL

En el período de un año terminado el 31 de marzo los gastos de personal se detallan como sigue:

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Sueldos y bonificaciones de personal	¢	845,060,524	956,955,071
Remuneraciones a directores y fiscales		17,188,430	24,734,570
Viáticos		1,133,705	920,583
Décimotercer sueldo		76,543,012	87,092,005
Vacaciones		12,823,103	17,015,925
Cargas sociales patronales		232,259,578	264,269,095
Capacitación		2,808,969	1,451,911
Seguros para el personal		3,032,831	2,712,487

Salario escolar	70,655,304	80,392,867
Tiempo extraordinario	918,039	1,739,302
Fondo de capitalización laboral	12,718,462	14,471,293
Otros gastos de personal	40,650,551	51,282,585
<b>Total</b>	<b>¢ <u>1,315,792,508</u></b>	<b><u>1,503,037,694</u></b>

## 10. PROVISIONES

Al 30 de junio de 2025, se mantiene una provisión por ¢633,686,182 de acuerdo con los lineamientos legales, en previsión de un eventual litigio entre BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y SUGEVAL.

## 11. OTRAS CONTINGENCIAS

Asuntos regulatorios:

A la fecha existe un procedimiento administrativo, relativo a una denuncia interpuesta por un inversionista del Fondo Evolución No Diversificado (actual Fondo de Inversión Crecimiento Flexible No Diversificado) por un supuesto no envío de información, procedimiento tramitado por la SUGEVAL, y del que se notificó a BCR SAFI resolución final, donde se dispone, sancionar a BCR SAFI, con la no inscripción de nuevos fondos de inversión en la SUGEVAL por el periodo de un año. Sobre dicha resolución BCR SAFI presentó un recurso de revocatoria con apelación en subsidio, revocatoria que fue rechazada por la SUGEVAL, estando pendiente de resolverse por parte del CONASSIF el recurso de apelación.

Existe también un procedimiento administrativo sancionatorio, relativo a una denuncia interpuesta por 10 inversionistas del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario por supuestas irregularidades en la compra de un inmueble, procedimiento tramitado por la SUGEVAL; encontrándose esta entidad pendiente de resolver algunos recursos presentados por BCR SAFI y otros implicados, previo a que se convoque a la audiencia oral y privada.

Existe una orden administrativa de la Sugeval, resolución SGV-R-179-2024 del 29 de octubre del 2024; mediante la cual se les solicita a las Juntas Directivas del BCR y de BCR SAFI cumplir con una serie acciones respecto a la compra del PEP; en contra de esta resolución BCR SAFI interpuso incidente de nulidad absoluta y recurso de revocatoria con apelación en subsidio y mediante resolución SGV-R-198-2024 del 28 de noviembre del 2024, Sugeval rechazó el recurso de revocatoria e incidente de nulidad y trasladó al CONASSIF el recurso de apelación; cabe señalar que en su resolución Sugeval suspendió la ejecución de la orden administrativa hasta que el recurso de apelación sea resuelto por el CONASSIF. El 04

de diciembre del 2024, BCR SAFI se apersonó ante el CONASSIF para ratificar el recurso presentado.

Existe un procedimiento administrativo sancionatorio, relativo a una denuncia interpuesta por inversionistas del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado y BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI No Diversificado, así como con base en dos informes elaborados por Sugeval, por supuestas irregularidades en la compra de 3 inmuebles de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario ND y 5 inmuebles de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI ND, procedimiento tramitado por la SUGEVAL; encontrándose esta entidad pendiente de resolver algunos recursos presentados por BCR SAFI y otros implicados.

Otros asuntos:

Existe una denuncia contra ignorado, con relación a la adquisición de un inmueble por parte de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario, la cual se tramita en la Fiscalía de Probidad, encontrándose esta denuncia en su etapa de investigación, y mediante la cual BCR SAFI otorgó toda la información solicitada por la Fiscalía, asimismo el 27 de agosto del 2024, BCR SAFI presentó denuncia ante esa misma Fiscalía, por esos hechos investigados. Además, BCR SAFI presentó el 09 de enero del 2025, denuncia penal contra ignorado ante esta misma Fiscalía y con relación a fideicomiso de garantía donde fungían como fideicomisarios BCR Fondo de Inversión Inmobiliario ND y BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI ND. Estas denuncias se encuentran en etapa de investigación.

Los presentes Estados Financieros cuentan con la firma digital.