

ASOCIACIÓN SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INSTITUTO NACIONAL DE APRENDIZAJE, INA

Informe Anual de Labores y Rendición de Cuentas de la Junta Directiva de ASEMINA del periodo fiscal 2025

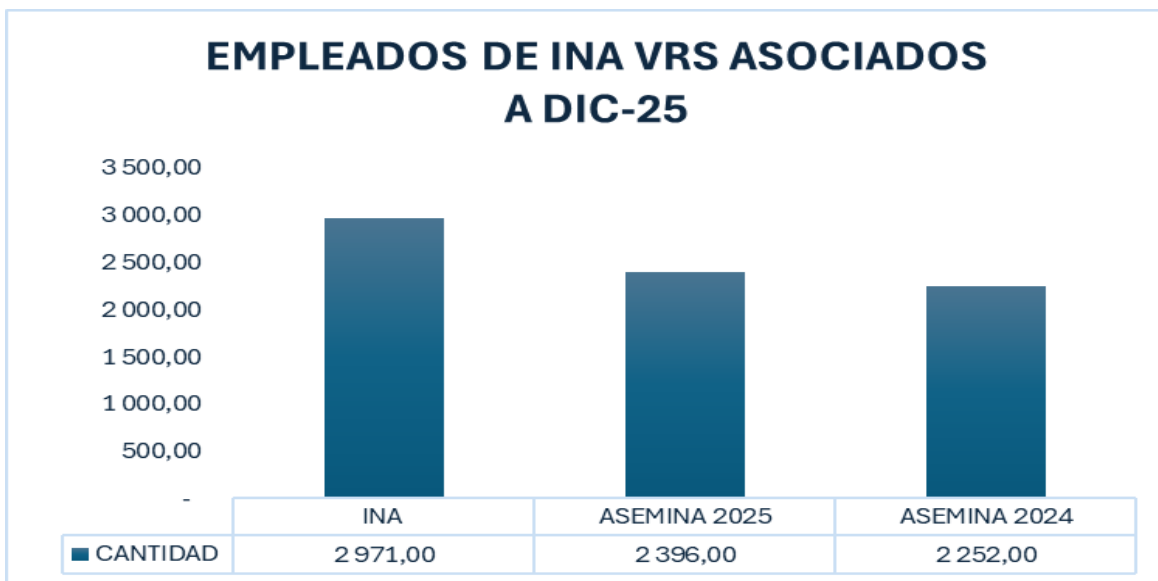


“ Hay dos clases de economistas; los que quieren hacer más ricos a los ricos y los que queremos hacer menos pobres a los pobres. (José Luis Sampedro)”

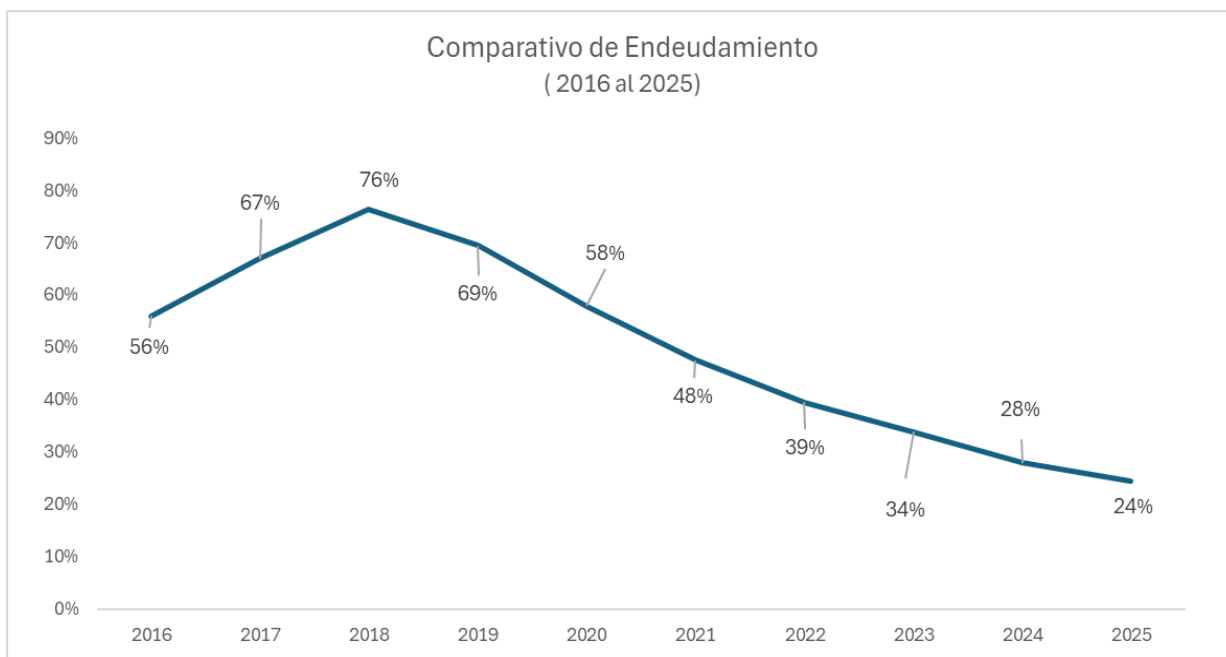
Informe de la Tesorería

El presente documento tiene como propósito informar sobre la situación financiera contable de nuestra Asociación y lo transcurrido al año fiscal comparativo 2025-2024 en atención a las disposiciones de la Ley de Asociaciones Solidaristas N°6970 y los Estatutos.

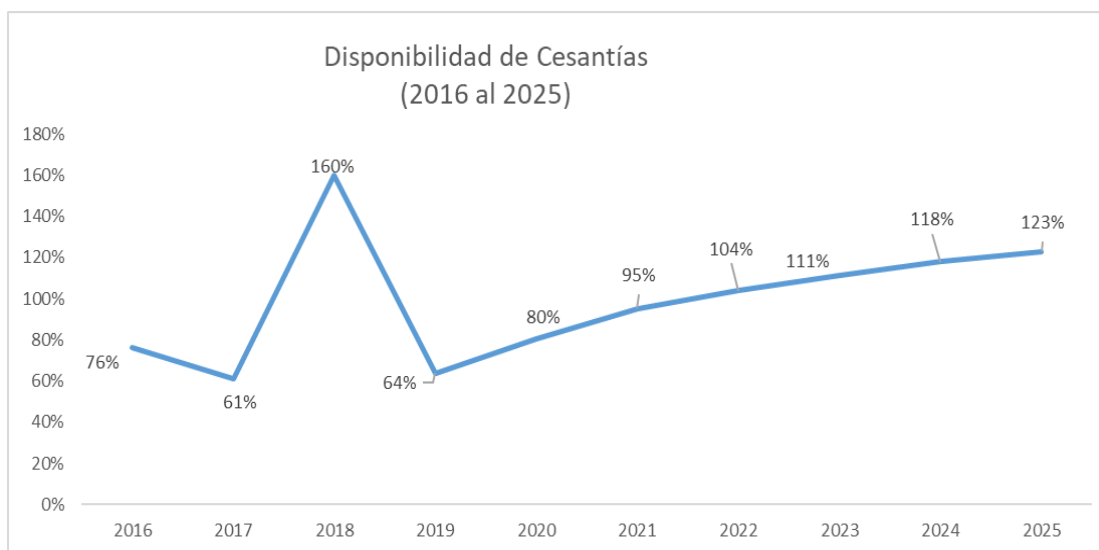
Para el año 2025 se contabilizó a diciembre, 2396 asociados, de los cuales se pensionaron 528 funcionarios, dejando 86 nuevos jubilados con deuda, donde se obtuvo en salidas 442 que se llevó la cesantía y el ahorro personal así como la cancelación de sus deudas, a nivel interno por renunciaciones de funcionarios fue 405, de los cuales sólo 59 ex asociados dejaron una deuda pendiente con la Asociación. Llevándose el ahorro personal o utilizando para la cancelado del préstamo para un total 346 funcionarios.



De manera el endeudamiento de asociado disminuyó 4 % con respecto al año 2024 que paso del 28 % a un 24 % siguiendo la tendencia a no tener crédito con ASEMINA



Para la disponibilidad de la cesantía debemos indicarle que mejoró para el asociado teniendo un aumento de un 6 % con respecto al año 2024 que paso del 118 % a un 123 % siguiendo la tendencia de mayor liquidez y control para el asociado, garantizando al final de tiempo laboral su cesantía.



Los estados financieros se presentan en moneda funcional y legal del gobierno de Costa Rica en colones costarricenses de forma razonable, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de la Asociación Solidarista de Empleados del Instituto Nacional de Aprendizaje, (ASEMINA) al 31 de diciembre de 2025; los resultados de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Para el año 2026, se continua con la implementación de la NIIF 9, en lo referente a Estimación de la Pérdida esperada en cuentas por cobrar e Inversiones.

La NIIF 9 es un instrumento financiero, vigente desde el 1 de enero de 2018, es la norma internacional que regula la contabilidad de activos y pasivos financieros, estableciendo principios para su reconocimiento, clasificación, medición y deterioro. Sustituye a la NIC 39, introduciendo un enfoque más proactivo basado en el modelo de negocio y las pérdidas esperadas. Su objetivo es proporcionar información útil y relevante sobre la valoración y los riesgos de instrumentos como préstamos, inversiones y cuentas por cobrar.

Componentes Fundamentales de la NIIF 9:

- **Clasificación y Medición:** Los activos financieros se clasifican según el modelo de negocio y las características de sus flujos de efectivo en tres categorías: costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), o valor razonable con cambios en resultados (VRC-R).
- **Modelo de Deterioro:** Se basa en las **Pérdidas Crediticias Esperadas (ECL)**, lo que obliga a reconocer el deterioro antes de que ocurra el evento de pérdida real, basándose en proyecciones futuras.
- **Contabilidad de Coberturas:** Alinea la contabilidad con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, permitiendo un manejo más flexible y eficiente de los instrumentos derivados.

Variables macroeconómicas más significativa que nos afectó en este año 2025

1- Transacciones en monedas extranjeras:

Al preparar los estados financieros de la Asociación, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Asociación (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

El tipo de cambio utilizado en nuestros estados financieros es el de venta dado por el Banco Central de Costa Rica y para el periodo 2025-2024 es de:

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Variación	Porcentaje
Tipo de Cambio Compra	495,78	506,66	-10,88	-2,15%
Tipo de Cambio Venta	501,42	512,73	-11,31	-2,21%

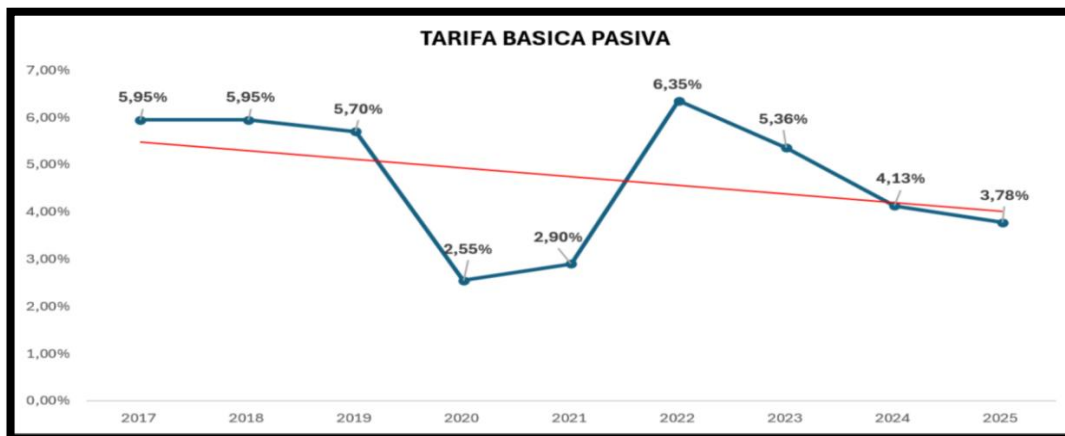
Fuente: Página del BCCR expresado en colones costarricenses

El tipo de cambio de venta en el 2025 tuvo una apreciación de 11.31 colones menos por dólar, lo que representa una disminución negativa de devaluación del colón de - 2.21 % comprado a diciembre 2024.

Siendo el promedio más bajo de los últimos 5 años donde a pesar de que no fue la variación mes a mes tan alta si se mantuvo en un tipo de cambio promedio de 501.42

2- Las tasas de interés

Dada por el Banco Central de Costa Rica y cuyos porcentajes afectan directamente las colocaciones en inversiones bursátiles estuvo en un 3.78 % al cierre, sin embargo, a inicio esta tasa estuvo en 4.13 %, como se puede observar en el gráfico siguiente:



Es hoy cuando más tenemos que gestionar nuestros dineros de forma más eficiente en aras de mantener sanas nuestras finanzas.

3. La inflación

Para el año 2025, se registró una deflación del -1.23 %, indicador que se encuentra fuera del rango de meta establecida por el Banco Central. Comparado al periodo 2024 tuvo una variación negativa del -2.07, lo que representa un incremento inflacionario del 2.46 %.

El año 2025, la inflación subyacente se mantuvo en valores negativos, de -1.23 %. esto nos generó una mayor estabilidad, pero una baja en las tasas de intereses por concepto de inversiones.

La inflación subyacente es un indicador económico que excluye ciertos elementos volátiles, como alimentos y energía, para ofrecer una visión más precisa de la tendencia inflacionaria general en una economía.

4. Impuestos

IMPUESTOS	2025	2024	Absoluta	PORCENTUAL
Renta Capital	33 920 154	15 724 138	18 196 016	116%
Renta actividades con Terceros	13 090 902	29 549 610	- 16 458 708	-56%
Renta sobre excedentes	155 285 357	138 870 000	16 415 357	12%
Impuesto de Ventas	8 784 638	363 997	8 420 641	2313%
Impuestos Salarios	5 980 806	5 314 998	665 808	13%
Impuestos Municipales	3 594 047	2 639 458	954 589	36%
Total de impuestos	220 655 904	192 462 201	28 193 703	15%

Para el periodo 2025, se retuvo por concepto de impuestos al ministerio de Hacienda un total de 220 655 904, teniendo una variación 28 193 703 que representa un incremento de un 13 % más, de este periodo fiscal donde impera la Ley Núm. 9635 de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, la cual empezó a regir a partir del 1 de julio de 2019.

La variación es producto de menos ingresos no relacionados con las actividades día a día de la Asociación, así como la constante cancelación de préstamos de ex-asociados. En esa misma Ley Núm. 9635 de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas la tarifa según transitorio XXII los excedentes o utilidades pagadas por Asociaciones Solidaristas la retención porcentual de renta.

- 5 % Hasta por el equivalente a un salario base.
- 7 % Sobre el exceso de un salario base y hasta dos salarios base,
- 10 % Sobre el exceso de dos salarios base.

A continuación, se presenta el **Estado de Situación Financiera y Estado de Excedentes, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambio en el Patrimonio** de nuestra Asociación al 31 de diciembre del 2025, auditados por la firma **Despacho Castillo Dávila y Asociados**. en el 2025, los mismos fueron vistos en la sesión ordinaria Núm. 02-2026 de Junta Directiva celebrada el 29 de enero de 2026.

Los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de la **Asociación Solidarista de Empleados del Instituto Nacional de Aprendizaje** al 31 de diciembre del 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Supletoriamente con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Agradecemos toda la confianza que han puesto en nuestro trabajo.

MBA. Henry Malavasi Bogantes
TESORERO
JUNTA DIRECTIVA ASEMINA

MBA. Cindy Blanco Muñoz
PROTESORERA
JUNTA DIRECTIVA ASEMINA

TABLA DE CONTENIDO

1.	Estado de Situación Financiera.....	9
2.	Estado de Excedentes.....	10
3.	Estado de Cambios de participación de los asociados.....	11
4.	Razones Financieras ASEMINA.....	11
5.	Análisis de las cuentas más significativas e el año 2025.....	16
6.1.	Activo Corriente.....	16
6.2.	Activos Productivo.....	18
6.3.	Activo No Corriente.....	20
6.4.	Histórico de morosidad en los últimos 6 años.....	22
7.	Patrimonio	23
8.	Excedente del periodo.....	24
10.	Anexos.....	26

INFORME ANUAL DE LABORES Y RENDICIÓN DE CUENTAS, PERIODO FISCAL 2025

Asociación Solidarista de Empleados del INA
ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2025

(Se presentan en colones costarricenses)

Descripción	2025	2024	VARIACION	% VARIAC
	Monto	Monto	Variación	
ACTIVOS				
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes	905 706 238	479 676 466	426 029 772	88,82%
Inversiones	24 033 002 176	22 418 809 144	1 614 193 032	7,20%
Intereses acumulados por cobrar	539 301 660	499 426 763	39 874 896	7,98%
Cuentas por cobrar	93 112 415	3 572 996	89 539 419	2506,00%
Cuentas por cobrar Cartera crédito	48 869 895	82 697 431	(33 827 536)	-40,91%
Gastos pagados por adelantado	3 691 089	3 037 679	653 410	21,51%
Total Activos Corrientes	25 623 683 472	23 487 220 479	2 136 462 993	9,10%
Activos No Corrientes				
Propiedad, Planta y Equipo neto	12 240 597	15 153 952	(2 913 354)	-19,23%
Bienes adjudicados	147 567 121	255 011 598	(107 444 477)	-42,13%
Documentos por cobrar Cartera de Credito	7 483 802 999	8 187 045 653	(703 242 654)	-8,59%
Estimación Incobrables	(270 472 745)	(404 919 563)	134 446 818	-33,20%
Intangibles y otros	4 151 434	2 870 779	1 280 655	44,61%
Inversión en Inmuebles	204 267 386	888 308 467	(684 041 081)	-77,00%
Total Activos No Corrientes	7 581 556 793	8 943 470 886	(1 361 914 093)	-15,23%
Total Activos	33 205 240 265	32 430 691 365	774 548 900	2,39%
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos Corriente				
Ahorros a la vista	447 148 697	419 994 743	27 153 953	6,47%
Ahorros a plazo	110 941 612	93 496 795	17 444 818	18,66%
Cuentas por pagar Asociados	150 553 006	65 983 444	84 569 562	128,17%
Retenciones	5 632 130	3 892 425	1 739 705	44,69%
Provisiones legales y otras	2 311 986	72 887 253	(70 575 266)	-96,83%
Cuenta por pagar	41 730 475	10 327 369	31 403 106	304,08%
Cuenta por pagar Banhvi	-	-	-	0,00%
Obligaciones Tributarias por Pagar	14 515 392	(6 347 252)	20 862 644	-328,69%
Total Pasivos Corriente	772 833 300	660 234 778	112 598 522	17,05%
Pasivos No Corrientes				
Aportes en Custodia	3 316 360 436	3 306 067 624	10 292 812	0,31%
Proyectos Inmobiliarios	2 136 282	7 373 832	(5 237 550)	-71,03%
Total Pasivos no Corrientes	3 318 496 719	3 313 441 456	5 055 263	0,15%
Total Pasivos	4 091 330 019	3 973 676 234	117 653 785	2,96%
Patrimonio				
Aporte Personal	10 036 812 332	9 750 521 804	286 290 528	2,94%
Aporte Patronal	17 396 521 638	16 549 888 424	846 633 215	5,12%
Aporte Coopinapre	22 062 167	22 876 038	(813 871)	-3,56%
Valorización de mercado	23 035 132	-	23 035 132	100,00%
Excedentes del período	1 635 478 977	2 133 728 865	(498 249 888)	-23,35%
Total Patrimonio	29 113 910 247	28 457 015 131	656 895 116	2,31%
Total Pasivo y Patrimonio	33 205 240 265	32 430 691 365	774 548 900	2,39%

Fuente: ASEMINA: Sistema de Información Financiera

Asociación Solidarista de Empleados del INA
Estado de Excedentes
Periodo Terminado al 31 DE DICIEMBRE 2025
(se presentan en colones costarricenses)

Descripción	2025	2024	ABSOLUTA	PORCENTUAL
	Monto	Monto	Absoluto	Real
INGRESOS				
Interés sobre préstamo	852 769 986	1 103 280 229	(250 510 243)	-23%
Interés sobre inversiones	1 783 870 952	1 903 522 729	(119 651 777)	-6%
Inversiones inmobiliarias	23 009 773	48 531 520	(25 521 747)	-53%
Otros Ingresos	202 124 562	379 641 008	(177 516 446)	-47%
Total Ingresos	2 861 775 273	3 434 975 485	(573 200 213)	-17%
EGRESOS		7%	119 651 776,66	
Gasto Operativo	220 780 107	224 336 690	(3 556 583)	-2%
Gasto administrativo	241 398 448	240 989 278	409 169	0%
Depreciación / Amortización	18 479 380	32 882 528	(14 403 148)	-44%
Gastos Inversiones Inmobiliarias	91 341 432	52 722 907	38 618 525	73%
Gasto en impuestos	49 925 746	53 726 654	(3 800 908)	-7%
Gastos por estimación de deterioro	9 429 236		9 429 236	100%
Gasto Financiero	594 941 947	696 588 563	(101 646 617)	-15%
Total Gastos	1 226 296 295	1 301 246 620	(74 950 325)	-6%
Total EXCEDENTES	1 635 478 977	2 133 728 865	(498 249 888)	-23%
EBITDA	1 653 958 357,35	2 166 611 392,87	-512 653 035,52	

Fuente: ASEMINA: Sistema de Información Financiera. EBITDA es un monto financiero, que significa “beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones” y el cálculo del EBITDA es una cifra positiva, un buen funcionamiento del negocio en lo que respecta a generación de beneficios.

Asociación Solidarista de Empleados del INA
ESTADO DE CAMBIOS EN LA PARTICIPACIÓN DE LOS ASOCIADOS
AL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresados en Colones Costarricenses)

	Aportes de Asociados	Aportes patronales	Aporte Coopinapre	Excedentes del período	Valorización	Total de participación de los
Al 31 de diciembre 2022	9 831 782 505	16 210 177 016	31 597 864	2 001 187 683		28 074 745 067
Liquidaciones del período	(1 121 688 807)	(1 952 848 890)	-			(3 074 537 697)
Aportes del período	1 081 363 097	2 093 516 416	(2 104 373)			3 172 775 140
Excedentes pagados				(2 001 187 683)		(2 001 187 683)
Excedentes del período				2 133 728 865		2 133 728 865
Al 31 de diciembre 2023	9 791 456 794	16 350 844 542	29 493 491	2 133 728 865		28 305 523 692
	40 934 990	(199 043 881,99)	6 617 453	-		
Al 31 de diciembre 2023	9 791 456 794	16 350 844 542	29 493 491	1 985 965 488		28 157 760 315
Liquidaciones del período	(1 427 662 995)	(200 149 395 409)	(5 337 034)	(1 985 965 488)		(203 568 360 926)
Aportes del período	1 386 728 005	200 348 439 291	(1 280 419)			201 733 886 877
Excedentes pagados				2 133 728 865		2 133 728 865
Excedentes del período						-
al 31 de diciembre 2024	9 750 521 804	16 549 888 423	22 876 038	2 133 728 865		28 457 015 131
Liquidaciones del período	(1 101 669 639)	(2 040 181 013)	(813 871)	(2 133 728 865)		(5 276 393 387)
Aportes del período	1 387 960 167	2 886 814 227	-			4 274 774 394
Excedentes pagados				-		-
Valorización a Precio de Mercado					23 035 132	23 035 132
Excedentes del período				1 635 478 977		1 635 478 977
AL 31 DE DICIEMBRE 2025	10 036 812 332	17 396 521 638	22 062 167	1 635 478 978	23 035 132	29 113 910 247

Fuente: ASEMINA: Sistema de Información Financiera

5. Razones Financieras de ASEMINA

Las razones financieras de liquidez miden la capacidad de una empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo (deudas menores a un año) utilizando sus activos circulantes. Los indicadores clave incluyen la razón corriente, la prueba ácida y la razón de efectivo, fundamentales para la gestión operativa y evitar insolvencias, los cuales presentamos a continuación:

5.1. Razones Liquidez

Brindan información acerca de la capacidad que tiene la compañía para poder enfrentar sus deudas a corto plazo.

5.1.1 Razón Circulante o Corriente:

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Variación	Porcentaje
Activo corriente / Pasivo Corriente	33,16	35,57	-2,41	-6,78%

Mide cuántas veces el activo circulante cubre el pasivo circulante. Se interpreta que un valor mayor a 1 indica capacidad de pago, aunque un valor muy alto podría indicar ineficiencia en el uso de recursos.

La Asociación cuenta con una alta liquidez, para el año 2025 fue de 33.16 veces cubre sus obligaciones y comparado al año 2024 tuvo una variación de -2.41 que representa una disminución de la liquidez -6.78 % por el pago de los 528 funcionarios pensionados en el año 2025.

5.1.2 La prueba ácida (o *quick ratio*)

Índice de liquidez estricto que mide la capacidad de una empresa para pagar sus deudas a corto plazo (pasivo corriente) utilizando sus activos más líquidos (efectivo, cuentas por cobrar, inversiones temporales), excluyendo el inventario. Se considera más conservadora que el ratio de liquidez corriente.

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Variación	Porcentaje
Activo corriente- Inventario/ Pasivo Corriente	1,17	0,73	0,44	60,27%

1: Indica buena salud financiera; la empresa puede cubrir sus deudas inmediatas sin depender de la venta de activos. **Resultado < 1:** Señal de alerta; indica posible dependencia de la venta de inventarios para cumplir obligaciones. **Resultado < 0.7:** Riesgo elevado de tensión de tesorería.

Para el año 2025 fue de 1.17 veces, comprado al año 2024 de 0.73 veces teniendo un aumento 0.44 veces esto significa una disminución de los préstamos de ASEMINA ya sea por la finalización y anticipadas de créditos los préstamos de los asociados y un aumento del efectivo en las inversiones.

5.1.3 Capital de Trabajo

Es el dinero que una empresa necesita para financiar sus operaciones diarias (nómina, proveedores, inventario) y se calcula restando los pasivos corrientes a los activos corrientes. Es un indicador clave de liquidez a corto plazo y salud financiera, esencial para el crecimiento y evitar crisis.

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Variación	Porcentaje
Activo Corriente- Pasivo Corriente	24 850,85	22 826,99	2 023,86	8,87%

Eso significa que está comprometido de su ahorro personal 2 023.86 más para cumplir con sus obligaciones a corto plazo producto de un aumento de la morosidad de los asociados y una baja en las tasas de intereses en el mercado nacional en las cuentas bancarias y títulos valores.

5.2. Razones Endeudamiento

El endeudamiento se recoge en el pasivo del balance y hace referencia a todos los pagos a los que debe hacer frente una empresa a largo y a corto plazo.

El porcentaje de endeudamiento es un indicador de la estructura financiera ya que pone en relación sus recursos propios y ajenos. Si el porcentaje **es mayor que uno** significa que las deudas superan a los recursos propios.

Esta situación puede ser preocupante, si supera ese porcentaje. En el año 2025 la coyuntura de ASEMINA fue crecimiento en el atraso de los préstamos otorgados, así como una disminución en el último semestre del año la colocación de préstamos nuevos por las altas tasas ofrecidas a nivel de mercado. A pesar de la disminución de nuestras tasas tenemos el factor endeudamiento en otras entidades de nuestros asociados que nos influyen.

5.2.1. Endeudamiento

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Mercado	Porcentaje
Total Pasivo / Total Activo	12,32%	12,25%	11,87%	0,45%

Interpretación:

Indica el porcentaje de activos financiados por deuda. Un resultado ideal suele situarse entre 0.40 y 0.60.

(Alto): Riesgo elevado. La empresa depende demasiado de terceros, lo que puede amenazar su viabilidad futura.

(Bajo): Baja dependencia de deuda, buena salud financiera a largo plazo, pero podría ser un uso ineficiente del capital propio al no buscar crecimiento externo.

El endeudamiento ligeramente se incrementa para el año 2025, producto de una baja en la colocación de crédito, ya que como los funcionarios de la institución no han tenido aumento de salario, así como el aumento a la base salario mínimo legal por

Usura, una baja de intereses en los préstamos. Pero si se compara con el porcentaje de mercado 11.87 %, indica una estructura financiera conservadora, con bajo riesgo financiero. y se mantiene dentro de rango 0.45 %.

5.2.2. Apalancamiento Externo

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Mercado	Porcentaje
Total Pasivo / Total Pat-Pas	16,35%	16,23%	15,57%	0,78%

El uso de recurso de terceros ha aumentado gradual y ligeramente por encima un 0.78 % al mercado, se considera moderado y manejable, lo que indica que ASEMINA aún tiene capacidad para asumir deuda si desea financiar proyectos de crecimiento para los asociados.

5.2.3. Apalancamiento Interno

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Mercado	Porcentaje
Total Pasivo / Total Patrimonio - Total Pasivo	83,65%	83,77%	84,43%	-0,78%

ASEMINA se financia con recursos propios de los asociados mismos y en el año 2025 tuvo una baja significativa de afiliación por no contar con nuevos asociados, productos 528 funcionarios tomaron su jubilación. Comparado al mercado en el año 2025 creció a 83.65 % con variación del 0.78 % menos del mercado ligeramente con el comportamiento de muchos entes del mercado.

Razones Rentabilidad

Es el indicador financiero que miden la capacidad de una empresa para generar utilidades.

5.3. 1 Margen Neto

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Mercado	Porcentaje
Resultado Periodo / Ingresos	57,15%	62,12%	30,00%	27,15%

Para el año 2025 fue de 57.15 % comparado a un 62.12 %, en el año 2024. Una disminución del 4.97 % menos que el año pasado ya que dicho margen de utilidad neta considera las utilidades que fue afectada por factores externos como tipo de

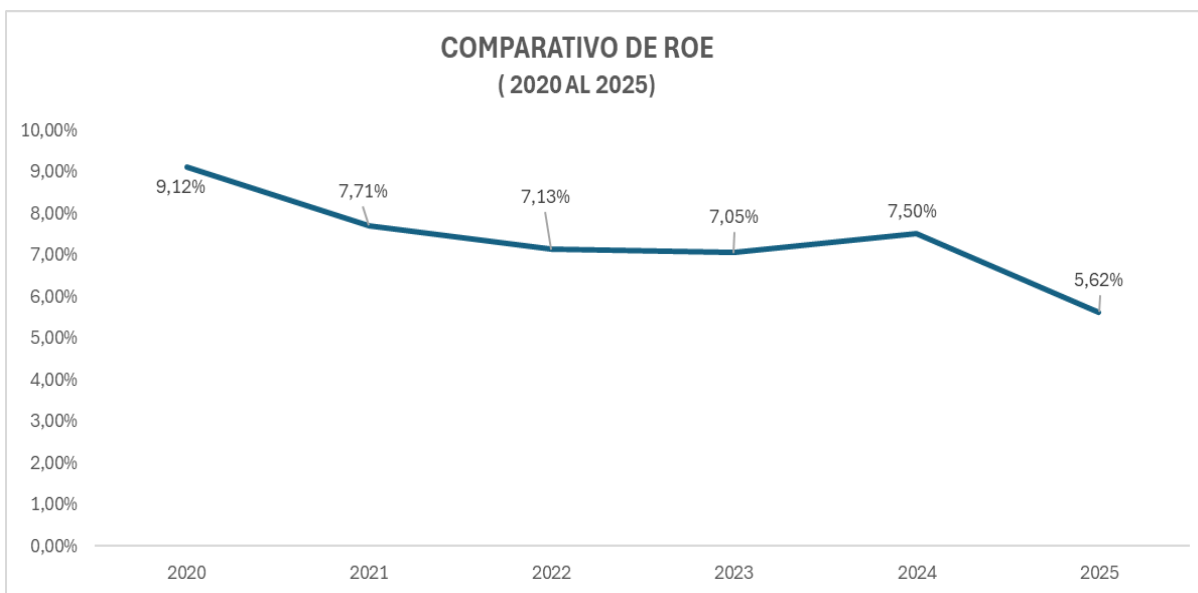
cambio, disminución tasa de intereses y salario en usura de los asociados. Pero muy superior al mercado con un 27.15 %.

5.3.2 Rentabilidad sobre Patrimonio

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Mercado	Porcentaje
Resultado Periodo / Patrimonio	5,62%	7,50%	6-8%	-0,38%

Mide el rendimiento general de la empresa, el rendimiento sobre el capital (ROE, return on equity), el crecimiento y los excedentes de ASEMINA. Sirve de control y seguimiento a las políticas de la administración producto de un mejor control de gastos y un presupuesto más equilibrado. Para el año 2025 cae por debajo del mínimo recomendado en el mercado, lo que indica una menor eficiencia en la generación de utilidades con el capital propio.

Comparativo histórico del ROE año 2017 al 2025 nos indica las variables externas del tipo de cambio y la disminución de los ingresos es una constante en el tiempo, generando así



5.3.3 Rentabilidad sobre Activo

Descripción	Periodo 2025	Periodo 2024	Mercado	Porcentaje
Resultado Periodo / Activo	4,93%	6,58%	igual o mayor 4%	0,93%

El rendimiento sobre los activos (ROA, return on assets) considera la cantidad de recursos necesarios para respaldar las operaciones y revela la eficacia de la administración para generar utilidades a partir de los activos que tiene disponibles y es quizá, la medida de rendimiento individual más importante para el año 2025 el cual llegó a un 4.93 % comparado a un 6.58 %, en el año 2024. Una disminución del 3.32 % menos que el año pasado.

Quiero destacar que a pesar de los factores internos y externos que influyeron en la disminución de excedentes, ASEMINA se mantiene sobre los estándares del mercado, los activos siguen siendo rentables, cuenta con liquidez para ser frente a sus necesidades.

6. Análisis de las cuentas más significativas en el año 2025

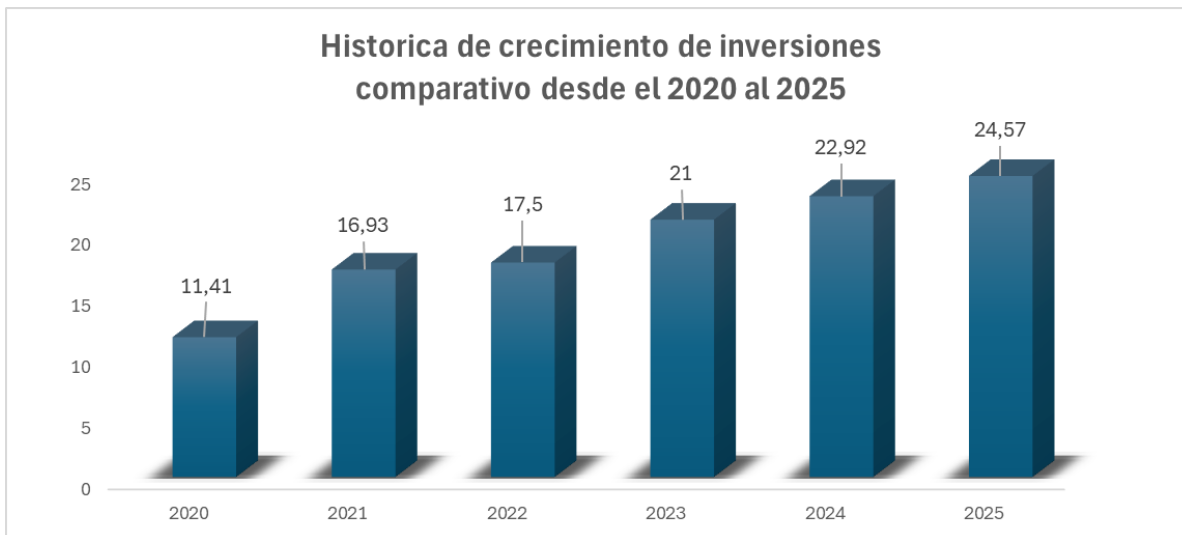
6.1 Activo Corriente

Descripción	2025	2024	VARIACION	% VARIAC
Inversiones	24 033 002 176	22 418 809 144	1 614 193 032	7,20%
Intereses acumulados por cobrar	539 301 660	499 426 763	39 874 896	7,98%
Total	24 572 303 835	22 918 235 907	2 080 097 700	9,08%

Es el conjunto de bienes, derechos y recursos líquidos de una empresa que pueden convertirse en dinero en efectivo en un plazo inferior a un año.

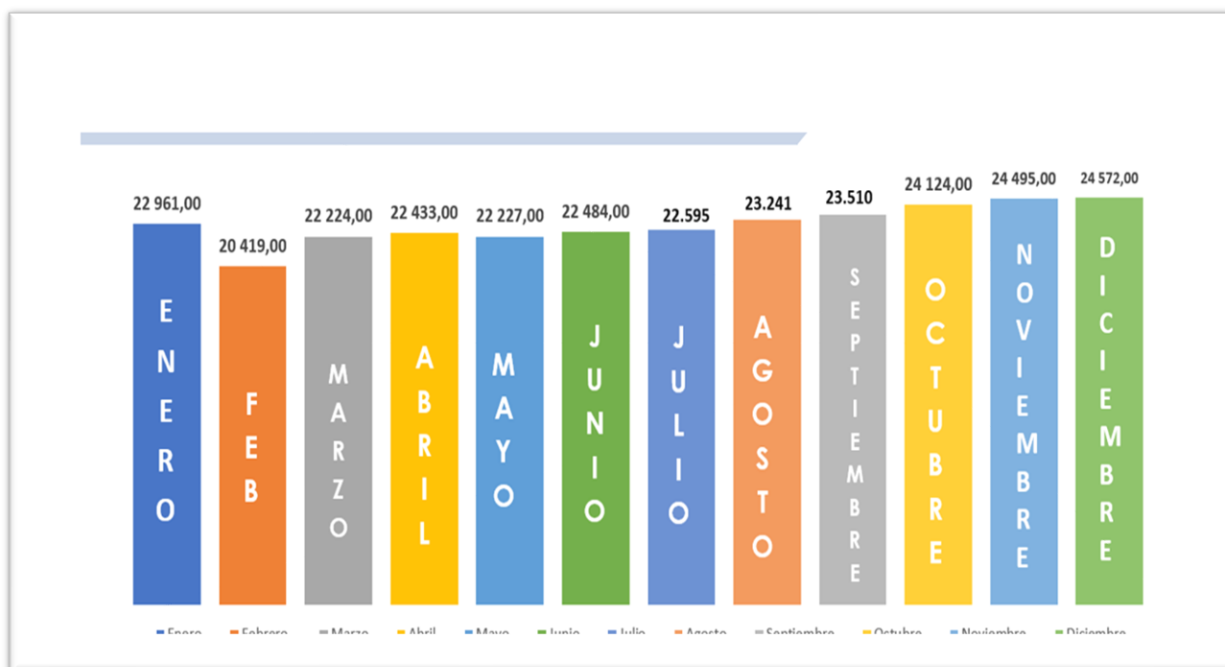
Es esencial para financiar las operaciones diarias, pagar deudas a corto plazo y mantener la operatividad. Las inversiones son el activo más representativo de la Balance General que ha crecido durante el año 2025, representan 24 572 303 835 y obtuvo un crecimiento con respecto al 2024 del 7.20 % y representan el 74 % del Total del Activo.

Es importante indicar el dinero remanente que ASEMINA dedica a adquirir títulos valores, así como los intereses acumulados durante el periodo de análisis por tratarse de un ente privado, realiza sus inversiones en los instrumentos autorizados por los Estatutos y el Reglamento de Inversiones.



FUENTE: Estados Financieros ASEMINA, año 2025

Gráfico de las inversiones durante el año 2025



FUENTE: Estados Financieros ASEMINA, año 2025

6.2. Activos Productivos

Los activos productivos de ASEMINA son bienes, recursos, derechos o equipos tangibles e intangibles propiedad de una empresa o persona, utilizados directamente para generar ingresos, rentabilidad económica o valor añadido en el ciclo operativo normal.

A diferencia de los improductivos, estos activos (como maquinaria, inmuebles alquilados, tecnología o inversiones financieras) permiten crear bienes/servicios y aumentar el flujo de efectivo.

- 1- Ingresos anuales
- 2- Inversiones Inmobiliarias
- 3- Documentos por cobrar Cartera de Crédito

6.2.1 Ingresos Anuales

Descripción	2025	2024	ABSOLUTA	PORCENTUAL
	Monto	Monto	Absoluto	Real
INGRESOS				
Interés sobre préstamo	852 769 986	1 103 280 229	(250 510 243)	-23%
Interés sobre inversiones	1 783 870 952	1 903 522 729	(119 651 777)	-6%
Inversiones inmobiliarias	23 009 773	48 531 520	(25 521 747)	-53%
Otros Ingresos	202 124 562	379 641 008	(177 516 446)	-47%
Total Ingresos	2 861 775 273	3 434 975 485	(573 200 213)	-17%

Los Ingresos anuales para el año 2025 fueron 2 861 775 273 el cual tuvo una disminución respecto al 2024 en un -17 %.

Dichos ingresos disminuyeron debido a las variaciones constantes que ha tenido el tipo de cambio, la baja en los precios de los bonos de bolsa y los certificados de depósitos a plazo una disminución de la tasa de intereses que se le dio a los asociados para que tuvieran más solvencia económica, entre otros.

6.2.2 Ingresos sobre Préstamos

Descripción	2025	2024	ABSOLUTA	PORCENTUAL
Interés sobre préstamo	852 769 986	1 103 280 229	(250 510 243)	-23%

Ingreso por los préstamos para el año 2025 por la suma de 852 769 986 representan el 30 % del total de Ingresos, comparado al año 2024, genera una variación absoluta de -250 510 243.

La cartera total de préstamos de la Asociación es de 7 532 672 894 contamos con una cartera sana de 6 590 341 272, la cual representa 89.49 % de los ingresos, ASEMINA tiene una cartera de morosidad de 774 720 473 que representan 10.52 % del total de la cartera.

Es importante informar el congelamiento de los salarios, así como el alto grado de endeudamiento de los funcionarios INA, costo de vida, tipo de cambio, baja de las tasas de interés a nivel bancario y el crecimiento cada 6 meses el salario mínimo legal aumentó con la Ley de Usura donde pasó de 258 376 a 268 371 y el crecimiento del número de pensionados hace que ASEMINA trate de incursionar en nuevos proyectos y servicios para los asociados como un reto permanente de evolución e impactar en la cultura de crecimiento financiero. Estos factores han influido en la colocación de préstamos por lo que vienen a la baja.

6.2.3 Ingresos de las Inversiones Bursátiles

Descripción	2025	2024	ABSOLUTA	PORCENTUAL
Interés sobre inversiones	1 783 870 952	1 903 522 729	(119 651 777)	-6%

Las inversiones son el producto de las sumas de dinero remanente que ASEMINA dedica a adquirir títulos valores, así como los intereses acumulados durante el periodo de análisis. Los títulos valores son un instrumento financiero de fácil conversión en efectivo y con un riesgo de pérdida mínimo.

ASEMINA por tratarse de un ente privado, realiza sus inversiones en los instrumentos autorizados por los Estatutos y el Reglamento de Inversiones.

Los intereses de las Inversiones Bursátiles representan para las arcas de ASEMINA el monto de 1 783 870 952 y corresponde porcentualmente el 62 % del total del Ingresos, comparado al periodo anterior, genera una variación absoluta de - \$119 651 777, que corresponde a una disminución del -6 %.

Debido a la baja en las tasas de interés, como la disponibilidad en bolsa de bonos con una renta media, ya que los precios han subido por la competencia de tener una tasa cupón alto, como también se analiza para venta y compra la recuperación de los invertido en primas, e impuestos conocidos como las ganancias de capital de bono de bolsa, recuperando así los márgenes de invertido.

6.2.4 Inversiones Inmobiliarios

Descripción	2025	2024	ABSOLUTA	PORCENTUAL
Inversiones inmobiliarias	23 009 773	48 531 520	(25 521 747)	-53%

Para el año 2025 los ingresos por concepto de alquileres, ha tenido un baja por la venta de ocho apartamentos y por el tipo de cambio que ha sufrido una variación. Se compone de los ingresos del Condominio de San Marino y los Bienes Adjudicados, es criterio de la Administración y la Junta Directiva de la Asociación que los proyectos se pueden vender a los precios establecidos por ellos y que la entidad en conjunto no tendrá ninguna pérdida al momento de su venta. Además, se encuentran valuados al costo. En el 2025 se venden 8 apartamentos en Condominios La Rosaleda y queda uno por vender ya tiene propuesta de venta para el mes de marzo 2026.

6.2.5 Otros Ingresos

Descripción	2025	2024	ABSOLUTA	PORCENTUAL
Otros Ingresos	202 124 562	379 641 008	(177 516 446)	-47%

Otros Ingresos se representan la suma de 202 124 562, que, comparado al periodo anterior, genera una variación absoluta de -177 516 446, que corresponde a una disminución 47 %, producto principalmente del diferencial cambiario.

6.3 Activo No Corriente

6.3.1 Documento por Cobrar Cartera de Crédito

Descripción	Periodo	Periodo	Variación	Porcentaje
	2025	2024		
Cartera de Crédito	7 532 672 894	8 269 743 084	-737 070 190	-8,91%

La Cartera de Crédito y representa el 25.24 % del Total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta negativa de 737 070 190 que corresponde una disminución de -8.91 % en la colocación de préstamos a los asociados, así como cancelaciones anticipadas de los préstamos ya que los asociados durante seis años no han tenido un aumento de sueldo donde influyen factores tales como: salario usura, asociados con alto endeudamiento. Se cuenta con 167 611 149 en cuotas incompletas de exasociados y pensionados que se encuentran en cobro judicial

Desglose de la cartera de Crédito año 2025.

PERIODIDAD DE PRESTAMOS	Saldos	% DE PARTICIPACION	ASOCIADOS
Préstamos al día	6 590 341 271,64	89,48%	1539
Préstamos de 31 a 60 Días	152 518 053,83	2,07%	30
Préstamos de 61 a 90 Días	104 191 465,76	1,41%	9
Préstamos de 91 a 120 Días	3 941 443,14	0,05%	2
Préstamos de 121 a 180 Días	30 195 177,58	0,41%	2
Préstamos de 181 a 360 Días	8 604 502,45	0,12%	2
Préstamos de mas de 360 Días	475 269 830,68	6,45%	84
Totales	7 365 061 745,08	100,00%	1668

Fuente: Estado Financieros ASEMINA, año 2025

6.3.2 Morosidad de la cartera de Crédito asociados

	VARIACION			
	2025	2024	ABSOLUTA	%
Préstamos de 31 a 60 Días	152 518 053,83	255 179 691,51	-102 661 637,68	-67%
Préstamos de 61 a 90 Días	104 191 465,76	110 910 749,47	-6 719 283,71	-6%
Préstamos de 91 a 120 Días	3 941 443,14	48 110 938,52	-44 169 495,38	-1121%
Préstamos de 121 a 180 Días	30 195 177,58	88 616 078,38	-58 420 900,80	-193%
Préstamos de 181 a 360 Días	8 604 502,45	200 782 410,17	-192 177 907,72	-2233%
Préstamos de mas de 360 Días	475 269 830,68	628 112 777,72	-152 842 947,04	-32%
Totales	774 720 473,44	1 331 712 645,77	-556 992 172,33	-72%

La morosidad es el incumplimiento o retraso en el pago de una obligación financiera (deuda) en la fecha acordada, afectando a personas o empresas. Implica no pagar a tiempo facturas, préstamos, tarjetas o alquileres, lo que puede derivar en intereses moratorios, inclusión en ficheros de morosos (burocracia de crédito) y posibles acciones judiciales.

Es la demora o falta de cumplimiento en el pago de una deuda, convirtiendo al deudor en "moroso".

Las consecuencias generan intereses de demora, penalizaciones, deterioro del historial crediticio, bloqueo de financiamiento y posibles embargos.

La cuenta morosidad en el año 2025 representa el 10.52 % recaudados para un monto de 556 992 172 con respecto al 2024, eso representa una disminución de los ingresos que se perciben de los intereses por los créditos.

Los casos que presentaron una mayor morosidad fueron parte de las operaciones aprobadas en el pasado, esto debido a la apertura de créditos a asociados con muy baja liquidez, relacionado a las anteriores políticas de crédito de la Asociación. Cabe destacar que la mayoría de estos asociados ya están pensionado o son ex asociados por lo cual ha sido un proceso arduo de recuperación.

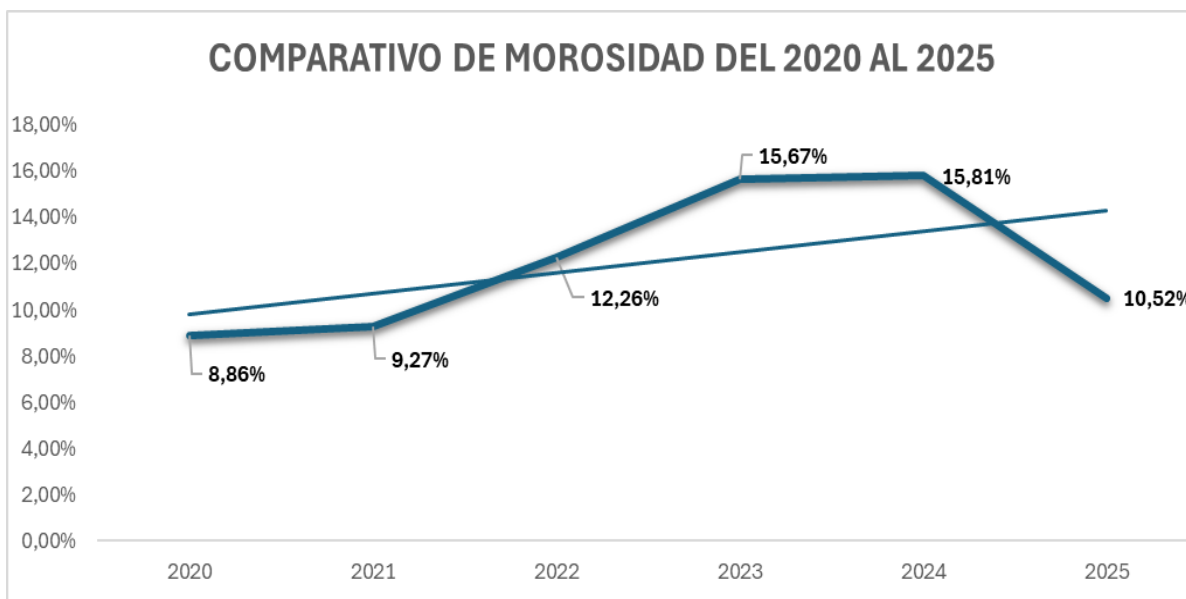
Se generó un acercamiento con los asociados morosos para ofrecerle acciones para cancelar o poner al día sus deudas para que tengan un mejor flujo de efectivo, se les ha dado un asesoramiento financiero

Histórico de la Morosidad en los últimos 6 años

Al 31 diciembre del 2025 se ha trasladado a la parte legal 62 casos judiciales a favor de la Asociación, esto como parte de la gestión judicial y de cobro que se ha venido practicando por parte de ASEMINA, con el fin de recuperar cuentas que se encuentran con una mora importante.

AÑO	TOTAL DE CREDITOS	AL DIA	MOROSIDAD	% DE MOROSIDAD	VARIACION
2020	15 077 681 724	13 741 226 080,13	1 336 455 644	8,86%	
2021	12 850 446 738	11 658 919 818,72	1 191 526 919	9,27%	- 144 928 725
2022	11 169 707 314	9 800 006 315,06	1 369 700 999	12,26%	178 174 080
2023	9 740 798 025	8 214 440 294,93	1 526 357 730	15,67%	156 656 731
2024	8 424 334 498	7 092 621 852,17	1 331 712 646	15,81%	- 194 645 084
2025	7 365 061 745	6 590 341 271,64	774 720 473	10,52%	- 556 992 172

Fuente : ASEMINA : Sistema de Información Financiera



La morosidad es un indicador clave de salud financiera y se utiliza para medir el riesgo de que una entidad (banco, empresa) no recupere el dinero prestado.

7. Patrimonio

Descripción	2025	2024	VARIACION	% VARIAC
Patrimonio				
Aporte Personal	10 036 812 332	9 750 521 804	286 290 528	2,94%
Aporte Patronal	17 396 521 638	16 549 888 424	846 633 215	5,12%
Aporte Coopinapre	22 062 167	22 876 038	(813 871)	-3,56%
Valorización de mercado	23 035 132	-	23 035 132	100,00%
Excedentes del período	1 635 478 977	2 133 728 865	(498 249 888)	-23,35%
Total Patrimonio	29 113 910 247	28 457 015 131	656 895 116	2,31%

Conjunto de bienes, derechos y obligaciones (deudas) pertenecientes a una persona (natural o jurídica) o entidad, susceptibles de valor económico en un momento dado. Se divide en [activo](#) (bienes y derechos) y [pasivo](#) (obligaciones), siendo el patrimonio neto la diferencia entre ambos. También representa el legado histórico, cultural o natural recibido.

La Asociación administra su estructura de capital considerando el entorno económico en el que se desarrolla. Estas políticas no tuvieron cambios durante los periodos financieros 2025 y 2024.

- a- El Aporte Personal es de 10 036 812 332 y representa el 30.23 % del total de Patrimonio.

El Aporte Personal comparado al periodo anterior, genera una variación absoluta negativa de 286 290 528, que corresponde a un aumento de 2.94 % con respecto al año 2024, producto de las renunciaciones y desafiliaciones principalmente para mejorar su liquidez, así como, despidos y renunciaciones la Institución entre otros y la jubilación de nuestros asociados.

- b- El Aporte Patronal es de 17 396 521 638 y representa el 52.39 % del total de Patrimonio.

Comparando al periodo anterior, genera una variación absoluta de 846 633 215, que corresponde a un aumento del 5.12 % con respecto al año 2024 producto del balance de las renunciaciones y afiliaciones que se mantienen en custodia.

- c- El Aporte Patronal COOPINAPRE es de 22 062 167 representa el 0.07 % del total de Patrimonio.

Comparado al periodo anterior, genera una variación absoluta negativa de 813 871 que corresponde a una disminución de -3.56 % con respecto al año 2024, producto a la llegada de la jubilación de nuestros asociados.

8. Excedente del Periodo

Descripción	2025	2024	VARIACION	% VARIAC
Excedentes del período	1 635 478 977	2 133 728 865	(498 249 888)	-23,35%

Los excedentes por distribuir sumaron en este periodo un monto de 1 635 478 977 antes de impuestos, con una variación de -498 249 888.

ASEMINA hizo una gran labor en la contención del gasto para evitar una caída mayor en los excedentes, debido a los factores internos y externos que ha afectado la situación del país como son el tipo de cambio, no aumento de salarios, incremento en el salario de usura.

De esta forma presentamos el informe de Tesorería del periodo 2025 con resultados positivos a favor de todos los asociados a pesar de tantos factores que nos afectado los ingresos. Por lo que esperamos que se continúe trabajando en formar responsable, objetiva y transparente, como hasta ahora lo hemos hecho.

9. Excedente Social

En esta tabla sólo se observa los montos cuantificables, no obstante, existen otras formas de excedente social no cuantificable como lo son: el pago de comisiones por formalización que se le da al asociado sin costo adicional en su gestión de crédito y tasa de interés.

Se han dado beneficios en el transcurso del año como son ayudas a nuestros asociados, bono de salud y solidario, premios en la Asamblea.

DESCRIPCIÓN	2025	2024	Absoluta	PORCENTUAL
Bonos Solidario	76 413 999	73 212 110	3 201 889	4%
Fondo de Ayuda Social	2 104 500	825 000	1 279 500	155%
Rifas	550 000	550 000	-	0%
Asamblea Virtual	15 885 869	17 670 275	-	-10%
Total	94 954 368	92 257 385	2 696 983	3%

Fuente: ASEMINA

- El bono solidario y salud tuvo un incremento de 3 201 889, para los asociados.
- Se le han brindado beneficios a nuestros asociados que se han acercado por medio del Comité del Fondo Ayudas Solidarias el FAS.
- Se realizaron rifas en la Asamblea General por 50.000 adicionalmente otras de 10.000 por participación en Elecciones Electorales.
- La Asamblea General del 2025 disminuyó con respecto al 2024 en -1 784 406 se realizó mejores negociaciones con nuestros proveedores sin perder la expectativa de profesionalismo y entrega de información al Asociado.

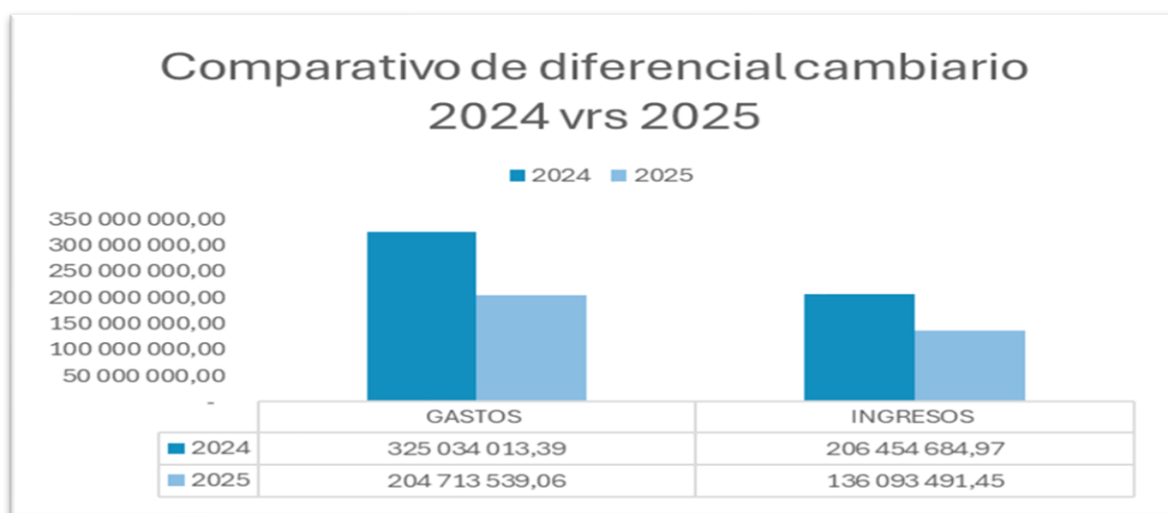
Aviso de confidencialidad

Este documento y la información que contiene es de carácter confidencial y de interés únicamente para quien está dirigida, la misma no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, por fotocopia, registro o cualquier otro, sin permiso previo de ASEMINA.

Si usted recibe esta información por equivocación o error, favor de notificar inmediatamente a ASEMINA al teléfono 2291-3000.

ANEXOS

1- Diferencial Cambiario

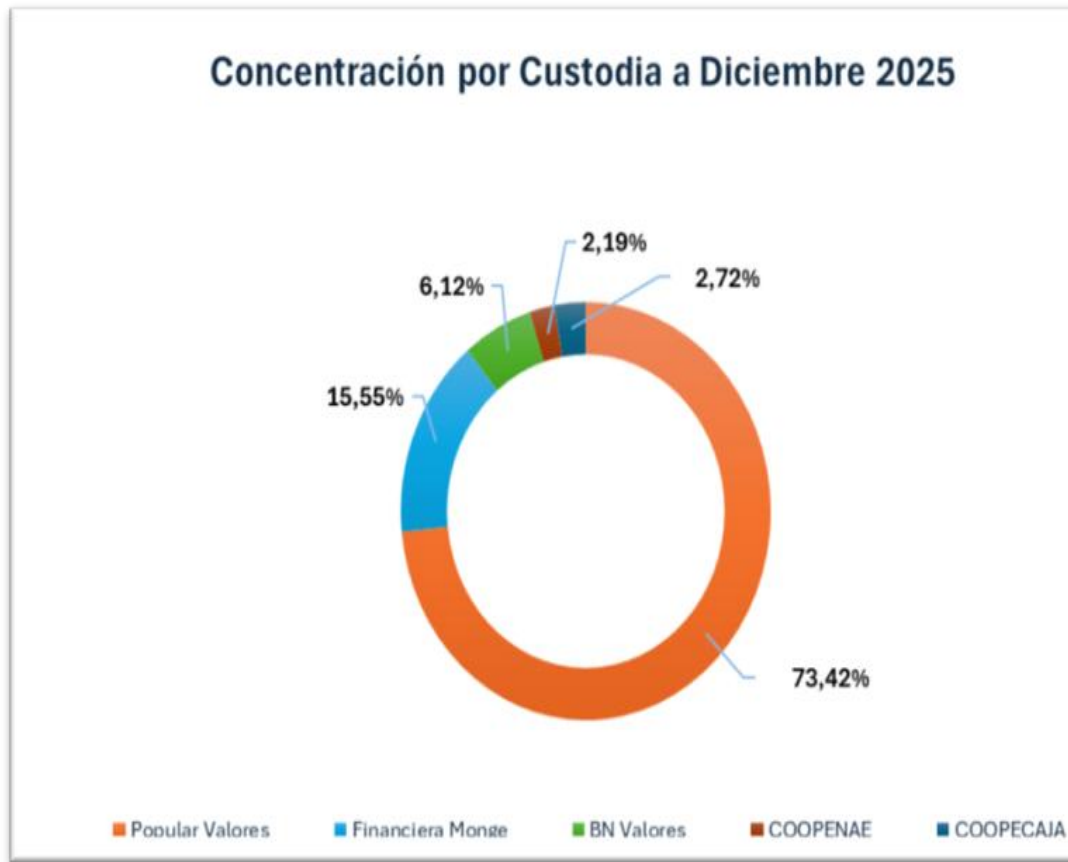


2- Tipo de Cambio Venta

Meses	Tipo de Cambio Año 2020	Tipo de Cambio Año 2021	Tipo de Cambio Año 2022	Tipo de Cambio Año 2023	Tipo de Cambio Año 2024	Tipo de Cambio Año 2025
Enero	573,36	616,16	646,20	557,40	519,79	510,66
Febrero	572,33	615,84	647,34	556,40	516,34	508,72
Marzo	587,32	615,81	667,10	545,95	506,60	504,21
Abril	571,46	619,44	670,36	550,52	507,71	508,00
Mayo	576,93	620,24	689,74	546,70	528,55	509,94
Junio	583,49	621,92	692,25	549,48	530,41	508,28
Julio	588,33	622,98	675,02	548,81	527,61	508,35
Agosto	598,00	626,46	653,86	540,49	521,06	509,25
Septiembre	606,68	629,71	632,72	542,35	522,87	506,00
Octubre	612,92	641,84	622,34	536,69	515,61	504,44
Noviembre	608,79	632,20	602,86	534,10	511,54	496,39
Diciembre	617,31	645,25	601,99	526,88	512,73	501,42
Promedio	591,41	625,65	650,15	544,65	518,40	506,31

Nota : El tipo de cambio de referencia es el último día del mes de la página del BCCR venta.

3- Concentración por Custodia de Inversiones



4- Estado de cuenta del Portafolio de Inversiones



ESTADO DE CUENTA PORTAFOLIO DE INVERSIONES DÓLARES ASEMINA DICIEMBRE 2025

Indicador	Porcentaje Permitido	Limite Maximo	Limite Actual	Diferencias	T/c Venta
Moneda Extranjera	20%	4 914 460 767,02	3 402 949 016,11	1 511 511 750,91	501,42

liquidez	Clasificación de Riesgo	CUENTA CORRIENTE	Rendimiento	Peso Cartera
Davibank	BB	15 965,00	0,7	100%
		15 965,00	0,70	100%

Renta fija	Clasificación de Riesgo	ISIN	Precio Histórico	Precio de Mercado	Fecha de Vencimiento	Monto	Tasa Cupón	Peso Cartera
tp\$ Macrotítulo Deuda Interna-Ministerio de Hacienda	BB		101,394	103,1028	19/11/2036-21/11/2046	3 286 000,00	6,426	100%
			101,394	103,1028		3 286 000,00	6,426%	100,00%

Renta Variable-Fondos Inmobiliarios	Clasificación de Riesgo	Rendimiento	Valor Histórico	Precio Mercado	GAN/PÉRDIDA	Estimación	No. Particip.	Porcentaje Particip.	Peso Cartera
INMOBILIARIO COMERCIO E INDUSTRIA	BB	3,72	46 243,84	19 539,00	-26 704,8	-2225,40	39	250	8,85%
Inmobiliario Renta y Plusvalia	BB	0,61	214 774,65	102 406,81	-112 367,8	-9363,99	54,16	1,143	41,08%
Grupo Financiera Acobo FI\$ INMOBILIARIO	BB	2,18	50 268,15	42 050,34	-8 217,8	-684,82	63,16	6571,73	9,62%
INMOBILIARIO GILBRALTAR	BB	2,19	98 465,78	75 410,22	-23 055,6	-1921,30	85	882,89	18,84%
INMOBILIARIO RENTA Y PLUSVALIA	BB	3,25	113 006,44	94 050,00	-18 956,4	-1579,70	182	127850,1	21,62%
		2,39	522 758,86	333 456,37	-189 302,5	-15 775,2			100,00%

Bonos Internacionales Deuda Soberana-Empresa	Clasificación de Riesgo	ISIN	Precio Histórico	Precio de Mercado	Fecha de Vencimiento	Monto	Tasa Cupón	Peso Cartera
Bonos Internacionales	BB		106,45	104,96	2031/2036/2037/2045/2054	2 725 000,00	7,3	100%
			106,45	104,96		2 725 000,00	7,30	100,00%

Total Dólares	6 549 723,86
Rendimiento Promedio	4,20
Ingreso Anual Intereses	423 277,62
Ingreso Mensual Intereses	35 273,14
Ingresos Totales mensuales	35 273,14

Nota: Los activos y rendimientos al vencimiento que tiene la cartera, así como el flujo de cupones puede variar acorde a la buscando gestionar el riesgo de la cartera.

Indicador	Porcentaje Permitido	Limite Maximo	Limite Actual	Diferencias
Colones Costarricenses	100%	24 572 303 835,09	17 056 687 594,46	7 515 616 240,63

Renta fija	Clasificación de Riesgo	ISIN	Cantidad/ Participación	Precio Histórico	crecimiento Mercado	FECHA DE VENCIMIENTO	Monto	Tasa Cupón	Peso Cartera
BEM BCCR	BB			105,29	103,80	2028/2029	3 700 000 000,00	7,02	24,39%
TP Ministerio Hacienda	BB			105,0892	104,748	2029/2030/2031/2032/2033/2042	11 468 000 000,00	7,53	75,61%
		12	0	106,36	105,87		29 818 000 000,00	7,81	196,58%

Certificado de Depósito a plazo	Clasificación de Riesgo	Periodicidad	Fecha de Vencimiento	Tasa Bruta	IMP/Renta	Tasa Neta	Plazo	Monto	Peso Cartera
CDP	BB	Al Vencimiento	2026	8,36	11,36	7,36		4 176 000 000,00	89,31%
CDP	BB	Semestral	2028	10,35	15,00	8,80		500 000 000,00	10,69%
		11		9,35	13,18	8,08		4 676 000 000,00	100,00%

Total Colones	34 494 000 000,00
Rendimiento Promedio	7,94
Ingreso Anual Intereses	1 760 769 905,30
Ingreso Mensual Intereses	146 730 825,44
Ingresos Totales mensuales	146 730 825,44

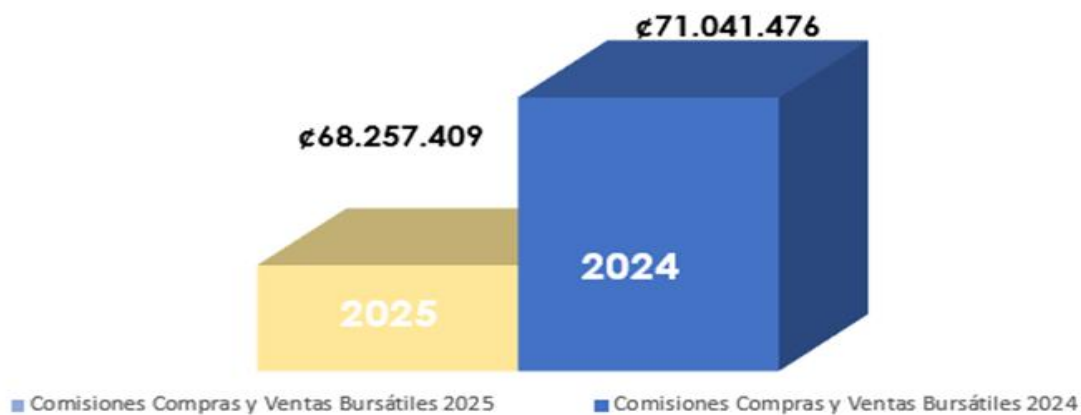
Nota: Los activos y rendimientos al vencimiento que tiene la oferta, así como el flujo de cupones puede variar acorde a la discrecionalidad del Comité de Inversiones .

Portafolios - buscando maximizar el rendimiento y a la vez buscando gestionar el riesgo de la cartera.

5- Inflación 2025

Inflación Acumulada				
Mes	Nivel	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Variación acumulada (%) / n3
ene-25	110,79	0,36	1,15	0,36
feb-25	110,77	-0,01	1,25	0,35
mar-25	110,42	-0,32	1,21	0,03
abr-25	109,86	-0,51	0,37	-0,48
may-25	109,42	-0,40	-0,12	-0,88
jun-25	109,47	0,04	-0,22	-0,83
jul-25	108,91	-0,52	-0,61	-1,34
ago-25	108,67	-0,21	-0,94	-1,56
sept-25	108,24	-0,40	-1,00	-1,95
oct-25	108,44	0,19	-0,38	-1,77
nov-25	108,95	0,47	-0,38	-1,31
dic-25	109,04	0,08	-1,23	-1,23

6- Comparativo Comisiones Bursátiles 2025 vs 2024



7- Estados Resultados la Rosaleda

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2025
(EXPRESADO EN COLONES COSTARRICENSES)**

<u>Ingreso</u>	2025	2024	variación
Ingreso Inmobiliario (Rosalec (1)	18 468 603	36 550 705,00 -	18 082 102
	-		-
Total de Ingreso	18 468 603	36 550 705,00 -	18 082 102,00
<u>Gasto</u>			-
Gasto Inmobiliario (Rosalec (2)	17 287 385	33 288 926,47 -	16 001 541
Gasto por depreciación (Rosaled	7 276 705	20 477 794,00 -	13 201 089
PERDIDA EN VENTA DE APARTAME	14 161 655	9 265 276	4 896 379
Total de Gasto	38 725 745	63 031 996 -	24 306 251
			-
Excedente Proyectos Inmobiliarios -	20 257 142 -	26 481 291,00	6 224 149
Excedente Proyectos Inmobiliarios -	6 095 487 -	17 216 015,47	11 120 528
Ingreso por Inversiones	-	-	-
Total de Excedentes inmobiliario -	20 257 142 -	26 481 291,00	6 224 149
EBITDA	- 12 980 437 -	6 003 497,00 -	6 976 940

Fuente: ASEMINA: Sistema de Información Financiera. EBITDA es un monto financiero, que significa “beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones” el cálculo del EBITDA es una cifra positiva, un buen funcionamiento del negocio en lo que respecta a generación de beneficios.

- Los ingresos de los Condominios Rosaleda han disminuido en 18 468 603, por efecto del tipo de cambio, así como la venta de ocho apartamentos durante el año 2025, en el balance a diciembre contamos con un apartamento condominal el cual tiene propuesta de venta en el 2026.
- Los gastos disminuyen en 24.306.250 por venta de los apartamentos.

8- Estados Resultados San Marino

ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA SAN MARINO

ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2025 (EXPRESADO EN COLONES COSTARRICENSES)

	2025	2024	variación
<u>Ingreso</u>			
Ingreso Inmobiliario (Sn Mari (1)	4 541 170	11 980 815,00	- 7 439 645
	-		
Total de Ingreso	4 541 170	11 980 815	- 7 439 645
<u>Gasto</u>			
Gasto Inmobiliario (San Mari (2)	2 010 522	5 566 588,00	- 3 556 066
Gasto por depreciación (San Marino	2 080 331	4 160 663,00	- 2 080 332
PERDIDA EN VENTA DE APARTAMEN	0		
Total de Gasto	4 090 853	9 727 251	- 5 636 398
Excedente Proyectos Inmobiliarios (Sc	450 317	2 253 564	- 1 803 247
Ingreso por Inversiones	-	-	-
Total de Excedentes inmobiliario	450 317	2 253 564	- 1 803 247
EBITDA	2 530 648	6 414 227	- 3 883 579

Fuente : ASEMINA : Sistema de Información Financiera. EBITDA es un radio financiero, que significa “beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones ” i el cálculo del EBITDA es una cifra positiva, sabemos que el resultado bruto de explotación es bueno, lo que se traduciría en un buen funcionamiento del negocio en lo que respecta a generación de beneficios.

- Los ingresos de los apartamentos del Condominio San Marino disminuyen en 7 439 645, debido al tener los 3 apartamentos alquilados a un precio promedio de \$700.00 mensuales, se ven afectados por el tipo de cambio y por reclasificación de la cuota condominal.
- Los gastos disminuyen en 5 636 398 son apartamentos que en el 2025 no se realizaron mejoras relevantes.
- Las propiedades son productos de los Bienes Adjudicados por Procesos Judiciales y su recuperación fue por un monto de 147 567 121 que representan un 0.44 % del Total de Activo, el cual disminuyó en 107 444 477 por venta tres propiedades quedando actualmente por vender tres propiedades.

9- Estados de Resultados ASEMINA Junior

**ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2025
(EXPRESADO EN COLONES COSTARRICENSES)**

Detalle	Notas	dic-25	dic-24
<u>INGRESOS</u>			
inteses bancarios		4 620,17	
Interés sobre inversiones		3 502 866,66	2 924 095,59
TOTAL DE INGRESOS	¢	3 507 486,83	2 924 095,59
<u>GASTOS</u>			
Gastos administrativos			
Gastos de fiesta			
Gasto Financiero		-	354140,49
TOTAL GASTOS	¢	-	354 140,49
TOTAL EXCEDENTES BRUTO		3 507 486,83	2 569 955,10
Excedente por distribuir		3 507 486,83	2 569 955,10