

(INMOBILIARIA COOBIQUE.S.A.)

Estados financieros

al 30 de Junio del 2020

(INMOBILIARIA COOIQUE.S.A.)

Estados financieros

al 30 de Junio del 2020

(INMOBILIARIA COOBIQUE.S.A.)

Índice de contenido

	Cuadro	Índice
Estado de Situación Financiera	A	2
Estado de Resultados Integral	B	3
Estado de Flujos de Efectivo	C	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	D	6
Notas a los estados financieros		7

INMOBILIARIA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA ^(B)
30 de Junio del 2020
(En colones sin céntimos)

	NOTA ^{cf}	jun-20	jun-19
ACTIVO			
DISPONIBILIDADES	3, 6.2	4,260,823	
Efectivo			
Banco Central de Costa Rica			
Entidades financieras del país		4,260,823	
Entidades financieras del exterior			
Documentos de cobro inmediato			
Disponibilidades restringidas			
Cuentas y productos por cobrar			
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	4, 6.1	264,008,574	
Al valor razonable con cambios en resultados			
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral	4, 6.1	263,500,000	
Al costo amortizado			
Instrumentos financieros derivados			
Productos por cobrar	4, 6.1	508,574	
(Estimación por deterioro)			
CARTERA DE CRÉDITOS			
Créditos vigentes			
Créditos vencidos			
Créditos en cobro judicial			
Costos directos incrementales asociados a créditos			
(Ingresos diferidos cartera de crédito)			
Productos por cobrar			
(Estimación por deterioro)			
CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR			
Comisiones por cobrar			
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles			
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas			
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar			
Otras cuentas por cobrar			
Productos por cobrar			
(Estimación por deterioro)			
BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA			
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos			
Bienes adquiridos para la explotación de terceros			
Otros bienes mantenidos para la venta			
(Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)			
PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS (neto)			
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (neto)	6.4	60,000,000	
PROPIEDADES DE INVERSIÓN			
OTROS ACTIVOS	6.5	115,923,860	
Cargos diferidos			
Activos Intangibles		0	
Otros activos		115,923,860	
TOTAL DE ACTIVO		444,193,256	

PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Obligaciones con el público			
A la vista			
A Plazo			
Otras obligaciones con el público			
Cargos financieros por pagar			
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica			
A la vista			
A plazo			
Cargos financieros por pagar			
Obligaciones con entidades			
A la vista			
A plazo			
Otras obligaciones con entidades			
Cargos financieros por pagar			
Cuentas por pagar y provisiones	6.6	2,795,960	
Provisiones			
Cuentas por pagar por servicios bursátiles			
Impuesto sobre la renta diferido			
Otras cuentas por pagar		2,795,960	
Cargos financieros por pagar			
Otros pasivos			
Ingresos diferidos			
Otros pasivos			
Obligaciones subordinadas			
Obligaciones subordinadas			
Préstamos subordinados			
Cargos financieros por pagar			
Obligaciones convertibles en capital			
Obligaciones convertibles en capital			
Cargos financieros por pagar			
Obligaciones preferentes			
Obligaciones preferentes			
Cargos financieros por pagar			
Aportaciones de capital por pagar			
TOTAL DE PASIVO		2,795,960	
PATRIMONIO			
Capital social		422,021,420	
Capital pagado	6.7, 10	422,021,420	
Capital donado			
Capital suscrito no integrado			
(Suscripciones de capital por integrar)			
(Acciones en tesorería)			
Capital Mínimo de Funcionamiento Operadoras Pensiones Complementarias			
Aportes patrimoniales no capitalizados			0
Ajustes al patrimonio -Otros resultados integrales			
Reservas	6.7	8,078,584	
Resultados acumulados de ejercicios anteriores			
Resultado del período	12	7,124,846	
Aportes patrimoniales en fondos o reservas especiales			
Participaciones no controladoras			
TOTAL DEL PATRIMONIO		441,397,296	
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		444,193,256	

^{ef} Identificación de las notas que justifican las principales variaciones en los estados financieros.

Jose Daniel Mora Mora Gerente General o Representante legal	Jose Humberto Ortiz Gutierrez Contador General o persona que lo sustituya	Luis Ricardo Quiros González Auditor Interno o análogo
--	--	---

INMOBILIARIA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL ^(b)
30 de Junio del 2020
(En Colones sin céntimos)

	NOTA ³⁾	jun-20	abr-jun 20
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades	6.8	6,558	6,544
Por inversiones en instrumentos financieros	6.8	13,666,045	6,288,426
Por cartera de créditos			
Por arrendamientos financieros			
Por ganancia por diferencias de cambios y UD			
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados			
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral			
Por ganancia en propiedades de inversión			
Por ganancia en instrumentos derivados			
Por otros ingresos financieros			
Total de Ingresos Financieros		13,672,603	6,294,970
Gastos Financieros			
Por obligaciones con el público			
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica			
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras			
Por otras cuentas por pagar diversas			
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes			
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD			
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados			
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral			
Por pérdidas en propiedades de inversión			
Por pérdida en instrumentos derivados			
Por otros gastos financieros			
Total de Gastos Financieros			
Por estimación de deterioro de activos		1,368,706	-
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones			
RESULTADO FINANCIERO		12,303,897	6,294,970
Otros Ingresos de Operación			
Por comisiones por servicios			
Por bienes mantenidos para la venta			
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas			
Por ganancia por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGEVAL			
Por ganancia por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUPEN			
Por ganancia por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGESE			
Por cambio y arbitraje de divisas			
Por otros ingresos con partes relacionadas			
Por otros ingresos operativos			
Total Otros Ingresos de Operación	6.9	3,188,337	315,000
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios			
Por bienes mantenidos para la venta			
Gastos por participaciones de capital en otras empresas			
Por pérdida por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGEVAL			
Por pérdida por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUPEN			
Por pérdida por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGESE			
Por bienes diversos			
Por provisiones			
Por bonificaciones sobre comisiones fondos de pensiones voluntario			
Por cambios y arbitraje de divisas			
Por otros gastos con partes relacionadas			
Por otros gastos operativos		2,439,542	1,189,720
Total Otros Gastos de Operación		2,439,542	1,189,720
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		13,052,692	5,420,250
Gastos Administrativos			
Por gastos de personal	6.10	5,570,491	2,796,747
Por otros gastos de administración)	6.11	357,355	73,653
Total Gastos Administrativos		5,927,846	2,870,400
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		7,124,846	2,549,850
Impuesto sobre la renta			
Impuesto sobre la renta diferido			
Disminución de impuesto sobre renta			
Participaciones legales sobre la utilidad			
Disminución de participaciones sobre la utilidad			
RESULTADO DEL PERIODO	12.00	7,124,846	2,549,850
Atribuidos a participaciones no controladoras			
Atribuidos a la controladora			
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral			
Ajuste por valuación de inversiones en respaldo de la reserva de liquidez			
Ajuste por valuación de instrumentos financieros restringidos			
Ajuste por valuación de instrumentos financieros en cesación de pagos, morosos o en litigio			
Superávit por revaluación de otros activos			
Ajuste por valoración de instrumentos derivados			
Otros ajustes			
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO			
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		7,124,846	2,549,850
Atribuidos a participaciones no controladoras			
Atribuidos a la Controladora			

³⁾ Identificación de las notas que justifican las principales variaciones en los estados financieros.

Jose Daniel Mora Mora
Gerente General o Representante legal

Jose Humberto Ortiz Gutierrez
Contador General o persona que lo sustituya

Luis Ricardo Quirós González
Auditor interno o análogo

INMOBILIARIA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (b)
30 de Junio del 2020
(En Colonea sin céntimos)

Descripción [1]	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Aportes patrimoniales en fondos especiales	Resultados acumulados periodos anteriores	TOTAL
Saldo al 31 de Diciembre 2019 del Periodo 2	10	529,643,400		0	8,078,584		106,550,467	644,272,451
Ajuste por cambio razonable de las inversiones en valores disponibles para la venta								
Ajuste por valoración de participación en otras empresas								
Capitalización de excedentes								
Resultado acumulado	10						(102,378,020)	(102,378,020)
Resultado periodo	12						7,124,846	7,124,846
Reserva legal y otras reservas estatutarias 2020					0		0	0
Aportes de capital	10	102,378,020						102,378,020
Capital pagado Adicional								
Liquidaciones de capital	10	(210,000,000)						(210,000,000)
Superávit por revaluación de inmuebles				0				0
Saldo al 30 de Junio Periodo 2	10	422,021,420		0	8,078,584		11,297,293	441,397,296
Atribuidos a participaciones no controladoras								
Atribuidos a la controladora								

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Jose Daniel Mora Mora
Gerente General o Representante legal

Jose Humberto Ortiz Gutierrez
Contador General o persona que lo sustituya

Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno o analogo

INMOBILIARIA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
30 de Junio del 2020
(En colones sin céntimos)

	NOTA ^{b)}	jun-20	jun-19
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	12	7,124,846	
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(Disminución) por			
Depreciaciones y amortizaciones	6.4	176,230	
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio			
Ganancias o pérdidas por venta activos no financieros		1,368,706	
Ingresos Financieros			
Gastos Financieros			
Estimaciones por Inversiones			
Estimaciones por cartera de crédito y créditos contingentes			
Estimaciones por otros activos			
Provisiones por prestaciones sociales			
Otras provisiones			
Deterioro de activos financieros			
Deterioro de propiedades, mobiliario y equipo			
Deterioro de otros activos			
Participaciones en subsidiarias asociadas y negocios conjuntos			
Otros cargos (abonos) a resultado que no significan movimientos de efectivo			
Gasto impuesto de renta			
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		8,669,782	
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Aumento/(Disminución) por			
Disponibilidades			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en el otro resultado integral		116,500,000	
Instrumentos Financieros - Derivados			
Cartera de Crédito			
Productos por Cobrar		-	
Cuentas y comisiones por Cobrar		35,557,126	
Bienes disponibles para la venta			
Otros activos		153,613	
Obligaciones con el público			
Obligaciones con el BCCR y otras entidades			
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		1,456,096	
Productos por Pagar por Obligaciones			
Otros pasivos			
Impuesto sobre la renta		(9,815)	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		162,326,802	
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Aumento/(Disminución) por			
Depositos y Valores			
Instrumentos financieros al costo amortizado			
Participaciones en el capital de otras empresas			
Productos y dividendos cobrados		419,260	
Inmuebles, mobiliario, equipo		4,095,150	
Intangibles			
Otras actividades de inversión			
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		4,514,410	
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Aumento/(Disminución) por:			
Obligaciones Financieras			
Capital Social	10	(210,000,000)	
Obligaciones Subordinadas			
Obligaciones Convertibles			
Obligaciones Preferentes			
Ajuste al patrimonio		-	
Dividendos			
Otras actividades de financiación			
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		(210,000,000)	
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo			
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(43,158,788)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		47,419,611	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3	4,260,823	

^{b)} Identificación de las notas que justifican las principales variaciones en los estados financieros.

(INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.)**Notas a los estados financieros**

al 30 de Junio del 2020
(en colones sin céntimos)

Nota 1. Información general

INMOBILIARIA COOCIQUE., S.A. Se creó el 24 de mayo de 2007 con domicilio en Ciudad Quesada, con la finalidad de dedicarse específicamente a la Inversión de Bienes para alquilar a la compañía Coocique R.L y a terceras personas.

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no tiene sucursales ni agencias, y su página Web es www.coocique.fi.cr

A la fecha INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no mantiene funcionarios.

Nota 2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables utilizadas:**A) Base de preparación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera (NIIF) y según los requerimientos generales aplicables de información solicitados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

B) Principales políticas contables utilizadas:**2.1. Ingresos y gastos por intereses**

Todas las ventas se reconocen como ingresos en el momento que ocurran (facturadas y entregadas). Los ingresos financieros se contabilizan de acuerdo con la base de acumulación y tomando en cuenta los criterios de temporalidad.

Los gastos por intereses se contabilizan en la parte de resultados del periodo en que se incurran y los mismos son por el registro de la erogación y distribución de los intereses sobre las operaciones Financieras.

2.2. Instrumentos Financieros

Clasificación de Instrumentos Financieros:

Sobre la base de la normativa vigente los activos financieros deben de clasificarse de acuerdo con las siguientes categorías de valoración:

a. Costo amortizado. Si una entidad, de acuerdo con su modelo de negocio y el marco regulatorio vigente, clasifica una parte de su cartera de inversiones en esta categoría, revelará:

i. el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría, en los estados financieros trimestrales y en el estado financiero anual auditado; y

ii. la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del período, para los estados financieros.

b. Valor razonable con cambios en otro resultado integral.

c. Valor razonable con cambios en resultados: En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión.

Para el caso de las Subsidiarias de Coocique R.L, las inversiones se mantienen en Certificados a plazo de Entidades Bancarias, compradas por medio de ventanilla.

Se clasifican al Valor Razonable con cambios en otro resultado integral.

Medición: Las inversiones que mantienen en su Cartera, las Subsidiarias no son valoradas a precios de mercado, sino que se registran a su valor PAR, ya que corresponden a certificados a plazo comprados en ventanilla a través Bancos Estatales.

Los fondos de inversión abiertos se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Reconocimiento: Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de las inversiones.

2.3. Ingresos por alquileres

Corresponden a ingresos por administración de alquileres percibidos. El monto dispuesto a cobrar se establece en un contrato firmado por ambas partes. La inmobiliaria efectúa el cobro por los alquileres por medio de transferencia a la cuenta corriente. Dicho cobro se efectúa por medio de la emisión de una factura electrónica.

2.4. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Estos activos están valuados al costo de adquisición o de construcción. La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los respectivos bienes. La ganancia o pérdida resultante de ventas o retiros de activos fijos se reconoce en los resultados del año en que se realiza la transacción, así como los gastos por reparación y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

2.5. Efectivo y equivalentes a efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se preparan por el método indirecto y para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y los instrumentos financieros a valor razonable a cambio de resultados, negociables en la Bolsa Nacional de Valores, S.A.

2.6. Transacciones en monedas extranjeras

El Banco Central de Costa Rica (BCCR) es la entidad encargada de la administración del sistema bancario nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas.

Al 30 de Junio del 2020, el tipo de cambio para la venta de US \$1,00 era ₡583.49, respectivamente.

Los registros contables de INMOBILIARIA COOIQUE S.A. se llevan en colones costarricenses y se muestran con el símbolo "₡" en los estados financieros.

Valuación de activos y pasivos en monedas extranjeras:

Al determinar la situación financiera y los resultados de las operaciones, INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. valuaría y ajustaría sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, si los hubiera, al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre, así:

<u>Conceptos</u>	<u>Valuación</u>	<u>Criterio</u>
Activos	Tipo de cambio de venta	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de venta	BCCR

2.7. Cambios en políticas contables

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

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

2.8. Errores fundamentales

La corrección de errores fundamentales que se relacionen con períodos anteriores se ajusta contra utilidades acumuladas al inicio del período. El importe de la corrección que se determine en el período corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

2.9. Beneficios de empleados

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no tiene planes de aportes definidos o planes de beneficios definidos para los empleados excepto los requeridos por el Código de Trabajo y la Ley de Protección al Trabajador; sin embargo, participa en una asociación solidarista de los empleados del grupo financiero Coocique

2.10. Costos por intereses

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

2.11. Acumulación de vacaciones

La obligación por acumulación de vacaciones de los empleados cuando son devengadas se registra en la provisión para obligaciones patronales contra resultados del período.

2.12. Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta

La estimación del impuesto sobre la renta fue hecha con base en la utilidad contable, incluyendo los efectos de ciertas diferencias permanentes entre la utilidad contable y el gravable fiscal.

Según las disposiciones establecidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta Inmobiliaria Coocique, S.A. realizo un cambio de clasificación en dicho Impuesto donde entra a regir Rentas de Capital Inmobiliario, así mismo la Inmobiliaria Coocique, S.A. declaró el impuesto a las utilidades en el formulario D-101 Declaración Jurada de Impuesto sobre la Renta hasta el 30 de junio de 2019.

A partir del 1 de julio del 2019 hasta la fecha se declara mensualmente utilizando el formulario D-125 Declaración Rentas de Capital Inmobiliario.

2.13. Impuesto al valor agregado

La Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley No. 9635, publicada en el diario oficial La Gaceta, Alcance 102, del 4 de diciembre de 2018, establece el impuesto sobre el valor agregado en la venta de bienes y en la prestación de servicios, el cual es de aplicación para las entidades supervisadas, obligación tributaria que no existía antes de la promulgación de dicha Ley.

En los activos se registra el IVA soportado el cual es el monto que un obligado tributario paga cuando adquiere un bien o servicio relacionado con su actividad económica (compras).

En los pasivos se registra la obligación que tiene la entidad como sujeto pasivo de impuestos que han sido devengados, pero que aún no son exigibles.

2.14. Provisión para prestaciones legales

Las compensaciones que se acumulan a favor de los empleados según el tiempo de servicio de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo pueden serles pagadas en caso de despido, pensión o muerte. INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. provisiona durante el año 8,33% de los salarios de los empleados, de los cuales traslada mensualmente 5,33% a la Asociación Solidarista de Empleados y liquida la parte proporcional al régimen complementario de pensiones de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS).

Por acuerdo de Consejo de Administración de Coocique R.L. en calidad de matriz se tomó la política de reconocer como obligación real a los empleados el derecho de cesantía por porcentajes ascendentes de acuerdo con su antigüedad laboral.

2.15. Reserva legal

De acuerdo con el Código de Comercio las empresas financieras deben destinar anualmente no menos de 5% de sus utilidades líquidas a la constitución de una reserva hasta que alcance 20% del capital social. Esta reserva se utilizará, en primera instancia, para cubrir eventuales pérdidas de la entidad.

2.16. Deterioro en el valor de los activos

La entidad revisa al cierre de cada ejercicio contable los valores en libros de sus activos, para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían ser no recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excediera el importe recuperable, la entidad valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso.

El valor de uso es determinado por el valor presente de los flujos futuros de efectivo aplicando una tasa de descuento que refleje las condiciones actuales de mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos del activo. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

2.17. Uso de estimaciones

Los estados financieros son preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera y requerimientos de la SUGEF, por lo que los resultados reales pueden diferir de las cifras estimadas. Los estimados hechos incluyen entre otros: provisiones, estimaciones para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, período de amortización de activos intangibles y otros.

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de Junio del 2020, se componen de los siguientes rubros:

	jun-20
Efectivo y Valores en Transito	0
Depósitos en bancos	4 260 823
Inversiones	0
Total	<u><u>4 260 823</u></u>

Nota 4. Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros al 30 de Junio del 2020, se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigente (instrumentos financieros con cambio a otros resultados integrales). Los instrumentos financieros donde el emisor es del país y del extranjero se cuantifican así:

	jun-20
Inversiones costo valor razonable	0
Valor razonable con cambio en otro resul. Integral	263 500 000
Cuentas y Productos por Cobrar Inver,	508 574
TOTAL	<u><u>264 008 574</u></u>

Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas al 30 de Junio del 2020, se detallan a continuación:

A) Coocique R.L:

Concepto	jun-20
Otros Pasivos	1 551 472
Patrimonio	441 397 296

Nota 6. Composición de los rubros de los estados financieros**6.1 Instrumentos Financieros**

El detalle de los Instrumentos financieros según su naturaleza al 30 de Junio del 2020, es:

**Detalle de Inversiones en valores y depósitos
al 30 de Junio 2020
(cifras en colones)**

jun-20

A) Sector público:**A-1) Colones:**

	Emisor	Instrumento	Tasa	Costo
1) Valor razonable con cambio en resultados:				
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO RESULTADO COLONES			€ _____
2) Costo Amortizado:				
2.1) Valor Razonable				
2.2) Ganacia o Perida				
	TOTAL VALOR COSTO AMORTIZADO COLONES			€ _____ <u>0</u>
3) Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:				
	BCR	CDP-CI	8.23%	100,000,000
	BCR	CDP-CI	3.60%	50,000,000
	BCR	CDP-CI	4.19%	113,500,000
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO EN OTRO RESULTADO INTEGRAL COLONES			€ _____ <u>263,500,000</u>
	SUB-TOTAL COLONES			€ _____ <u>263,500,000</u>
A-2) Dólares:				
1) Valor razonable con cambio en resultados:				
2) Costo Amortizado:				
2.1) Valor Razonable				
2.2) Ganacia o Perida				
				€ _____ <u>508,574</u>
3) Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:				
Productos por cobrar				508,574
	Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)			€ _____ <u>264,008,574</u>

6.2 Disponibilidades

La cuenta de disponibilidades incluye los siguientes rubros:

	jun-20
Efectivo	0
Cuentas Corrientes en el país	4 260 823
Depósitos a la Vista	0
TOTAL	<u>4 260 823</u>

6.3 Cuentas y productos por cobrar

Al 30 de Junio del 2020, la inmobiliaria no presenta movimientos en productos por cobrar

6.4 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

El detalle de la cuenta Propiedad, Mobiliario y Equipo en Uso al 30 de Junio del 2020, es el siguiente:

A) Jun-2020

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	60 000 000	0	60 000 000
Edificio	0	0	0
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	0	0	0
Vehículos	0	0	0
Depreciación acumulada	0	0	0
TOTAL	<u>60 000 000</u>	<u>0</u>	<u>60 000 000</u>

El equipo y el mobiliario se deprecian en 10 años y el equipo de cómputo se deprecia en 5 años, ambos en línea recta.

6.5 Otros Activos

Al 30 de Junio del 2020, los otros activos se componen de:

	jun-20
Intereses y Comisiones pagadas Antic.	0
Impuestos pagados por Anticipados	3 783 433
Polizas seguros pagadas anticipados	112 064
Construcciones en Proceso	0
Otros bienes diversos	112 028 363
Otros Gast por paagar anticipados	0
Amortizacion	0
Activos Intangibles	0
Otros activos restringidos	0
TOTAL	<u><u>115 923 860</u></u>

(1) El movimiento de la cuenta de Amortización durante el año es:

	jun-20
Saldo Inicial	0
Salidas por exclusiones	0
Aumento contra gastos	<u>0</u>
Saldo Final del Período	<u><u>0</u></u>

6.6 Otras cuentas a pagar y provisiones

Al 30 de Junio del 2020, las otras cuentas a pagar y provisiones incluyen:

	jun-20
Cuentas por pagar diversas	2 795 960
Provisiones(1)	0
Cargos financieros por pagar	<u>0</u>
TOTAL	<u><u>2 795 960</u></u>

6.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

	jun-20
<u>Capital</u>	
Capital pagado ordinario	422 021 420
Capital donado	0
TOTAL capital	<u>422 021 420</u>
 <u>Reservas Patrimoniales</u>	
Reservas Estatutarias	0
Reservas de bienestar social	0
Reservas de Educación	0
Subtotal	<u>0</u>
 <u>Reservas Voluntaria:</u>	
Reserva Empresarial	
Reserva Legal	8 078 584
Total reservas patrimoniales	<u>8 078 584</u>
 <u>Ajustes al patrimonio:</u>	
Superávit por revaluación	0
Ganancia no realizada	0
	<u>0</u>

6.8 Ingresos financieros.

Por el año terminado el 30 de Junio del 2020 los ingresos financieros por intereses por disponibilidades y sobre los instrumentos financieros son los siguientes

	jun-20	abr - jun 20
Ingresos por Disponibilidades	6,558	6,544
Ingresos por Inversiones	13,666,045	6,288,426
TOTAL	<u>13,672,603</u>	<u>6,294,970</u>

6.9 Ingresos Operativos Diversos.

Los ingresos operativos diversos por comisiones o por servicios por alquileres de bienes en el año terminado el 30 de junio del 2020 son los siguientes:

	jun-20	abr - jun 20
Servicios por Alquileres bienes	3,188,337	315,000
Otros ingresos	0	0
TOTAL	<u>3,188,337</u>	<u>315,000</u>

6.10 Gastos de personal

Al 30 de Junio del 2020 los gastos de personal se detalla así.

	jun-20	abr - jun 20
Sueldos y salarios	0	0
Remun. a Directores	5,570,491	2,796,747
TOTAL	<u>5,570,491</u>	<u>2,796,747</u>

6.11 Otros gastos de administración

Al 30 de Junio del 2020, los otros gastos de administración se detallan así:

	jun-20	abr - jun 20
Movilidad y Comunicación	288,294	56,032
Generales	69,061	17,621
TOTAL	<u>357,355</u>	<u>73,653</u>

Nota 7. Concentraciones de activos y pasivos y partidas fuera del balance
INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no ha determinado otras concentraciones que deban ser reveladas.

Nota 8. Vencimiento de activos y pasivos

El vencimiento de activos y pasivos en miles de colones se detalla en el cuadro que se muestra seguidamente:

Al 30 de Junio 2020, el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

A) Junio 2020

Calce de plazos en moneda nacional

Cuenta	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en MN:								
Disponibilidades MN	€ 4,261	0	0	0	0	0	0	4,261
Inversiones MN	509	0	0	263,500	0	0	0	264,009
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	4,769	0	0	263,500	0	0	0	268,269
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	€ 4,769	0	0	263,500	0	0	0	268,269

Calce de plazos en moneda extranjera
en miles de colones

Cuenta	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en ME:								
Disponibilidades ME	€ 0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación pasivos en ME:								
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	€ 0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	4,769	0	0	263,500	0	0	0	268,269

Nota 9. Riesgos de liquidez y de mercado**9.1. Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se origina cuando la entidad financiera no posee los recursos líquidos necesarios para atender sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo. Durante el período 2020 INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no ha presentado problemas de liquidez y para evaluar este riesgo utiliza instrumentos como flujos de pago de operaciones crediticias, instrumentos de control de inversiones y evaluación del calce de plazos.

9.2. Riesgo de mercado**a.- Riesgo de tasas de interés**

El riesgo de tasa de interés es la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas cuando se presentan descalces en los plazos de las carteras activa y pasiva, sin contarse con la flexibilidad para un ajuste oportuno. Para evaluar este riesgo INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. utiliza instrumentos como evaluación del instrumento de brechas de tasas y políticas de análisis periódicos y aprobación de tasas activas y pasivas.

Nota 9.2.a Riesgo por tasa de interés

INMOBILIARIA S.A. está expuesta a varios riesgos asociados con el efecto de las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés. A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tasas de interés al 30 de Junio 2020, que incluye los activos y pasivos del balance que están sujetos a cambios en las tasas de interés clasificados conforme su fecha de vencimiento o fecha de revisión de tasas de interés, la que ocurra primero:

Reporte de brechas en moneda nacional
(en miles de colones)

A) Junio 2020

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones	509	0	263,500	0	0	0	264,009
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	509	0	263,500	0	0	0	264,009
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia	509	0	263,500	0	0	0	264,009
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	509	0	263,500	0	0	0	264,009
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	509	0	263,500	0	0	0	264,009

Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones
(en miles de colones)

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	509	0	263,500	0	0	0	264,009
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	509	0	263,500	0	0	0	264,009

Nota 10. Capital social

Al 30 de Junio del 2020, el capital social se detalla así:

	jun-20
Capital pagado	422 021 420
	<u>422 021 420</u>

Los movimientos del capital social al 30 de Junio del 2020, son:

	jun-20
Saldo al inicio	529 643 400
Capitalización de excedentes	0
Aportes de Capital	102 378 020
Liquidaciones de capital	(210 000 000)
Saldo Final	<u>422 021 420</u>

Nota 11. Participaciones en otras empresas

Al 30 de Junio del 2020, las participaciones en sociedades anónimas y organizaciones de responsabilidad limitada no llegan a 25% y 50% del capital, ni se evidencia influencia significativa en tales entidades que amerite la valuación de estas inversiones por el método de participación.

Nota 12. Resultado del periodo

	jun-20	abr - jun 20
Resultado del periodo antes de participacio	7,124,846	2,549,850
Reserva Legal	0	0
Otros	0	0
Resultado del periodo	<u>7,124,846</u>	<u>2,549,850</u>

Nota 13. Hechos relevantes y contingencias.

13.1 Se gestiona la reducción de capital aprobada por 210 millones de colones aprobada por la Junta Directiva

13.2 Se gestiona también la venta de Lote ubicado en Pital y se analiza el desarrollo de algún proyecto en el sitio como alternativa de ingreso.

13.3 La apertura y operación del Parqueo no se pudo realizar en mayo, debido a que falta algunos permisos del MOPT y patente de la Municipalidad de San Carlos. Procesos en gestión.

13.4 Por el efecto del virus COVID-19 la administración aprobó el no cobrar los alquileres a locales alquilados en Fortuna y Santa Rosa. Se gestiona con los inquilinos de acuerdo a la afectación y uso de los mismos.

13.5 Nos encontramos realizando proceso de desalojo de propiedad recibida en pago ubicada en Sarapiquí. El objetivo es gestionar su venta con oferentes interesados.

13.6 Durante el año 2020, la presentación de los estados financieros, no se requiere en forma comparativa, esto correspondiente la transitorio I, según estipulado en el Acuerdo SUGEF 30-18, Reglamento de Información Financiera.