

## Tabla de contenidos

Nota 1. Información general .....	10
Nota 2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables utilizadas: .....	10
A) Base de preparación .....	10
B) Principales políticas contables utilizadas: .....	10
2.1. Ingresos y gastos por intereses .....	10
2.2. Instrumentos Financieros .....	11
2.3. Ingresos por alquileres.....	14
2.4. Propiedad, mobiliario y equipo en uso.....	14
2.5. Efectivo y equivalentes a efectivo.....	14
2.6. Transacciones en monedas extranjeras .....	14
2.7. Cambios en políticas contables .....	15
2.8. Errores fundamentales .....	15
2.9. Beneficios de empleados.....	15
2.10. Costos por intereses .....	15
2.11. Acumulación de vacaciones .....	16
2.12. Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta .....	16
2.13. Impuesto al valor agregado.....	16
2.14. Provisión para prestaciones legales.....	17
2.15. Reserva legal.....	17
2.16. Deterioro en el valor de los activos .....	17
2.17. Impuestos diferidos .....	17
2.18. Uso de estimaciones .....	17
Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	17
Nota 4. Instrumentos Financieros .....	18
Nota 5. Operaciones con partes relacionadas.....	18
Nota 6. Composición de los rubros de los estados financieros.....	18
6.1 Instrumentos Financieros .....	18
6.2 Disponibilidades .....	20
6.3 Cuentas y productos por cobrar .....	20
6.4 Propiedad, mobiliario y equipo en uso.....	20

6.5 Otros Activos.....	22
6.6 Otras cuentas a pagar y provisiones .....	22
6.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales .....	23
6.8 Ingresos financieros. ....	23
6.9 Ingresos Operativos Diversos. ....	24
6.10 Gastos de personal.....	24
6.11 Otros gastos de administración.....	24
Nota 7. Concentraciones de activos y pasivos y partidas fuera del balance.....	24
Nota 8. Vencimiento de activos y pasivos.....	24
Nota 9. Riesgos de liquidez y de mercado .....	26
9.1. Riesgo de liquidez.....	26
9.2. Riesgo de mercado.....	26
Nota 10. Capital social.....	28
Nota 11. Participaciones en otras empresas .....	28
Nota 12. Reserva sobre los excedentes .....	28
Nota 13. Hechos relevantes y contingencias.....	28

INMOBILIARIA COOCIQUE.

S.A.

Estados financieros

al 30 de septiembre del 2020

(INMOBILIARIA COOCIQUE.S.A.)

Estados financieros

al 30 de septiembre del 2020

**INMOBILIARIA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**30 de Septiembre del 2020**  
**(En colones sin céntimos)**

	NOTA	sep-20	sep-19
<b>ACTIVO</b>			
<b>DISPONIBILIDADES</b>	6.2	8,279,017	
Efectivo			
Banco Central de Costa Rica			
Entidades financieras del país		8,279,017	
Entidades financieras del exterior			
Documentos de cobro inmediato			
Disponibilidades restringidas			
Cuentas y productos por cobrar			
<b>INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	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)			
<b>CARTERA DE CRÉDITOS</b>			
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)			
<b>CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR</b>		64,838	
Comisiones por cobrar			
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles			
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas			
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	6.3	64,838	
Otras cuentas por cobrar			
Productos por cobrar			
(Estimación por deterioro)			
<b>BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>			
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)			
<b>PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS (neto)</b>	6.4	60,000,000	
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (neto)</b>	6.5	117,047,808	
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
Cargos diferidos			
Activos intangibles		0	
Otros activos		117,047,808	
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>449,400,236</b>	

<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO</b>			
<b>Obligaciones con el público</b>			
A la vista			
A Plazo			
Otras obligaciones con el público			
Cargos financieros por pagar			
<b>Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica</b>			
A la vista			
A plazo			
Cargos financieros por pagar			
<b>Obligaciones con entidades</b>			
A la vista			
A plazo			
Otras obligaciones con entidades			
Cargos financieros por pagar			
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	6.6	7,913,784	
Provisiones			
Cuentas por pagar por servicios bursátiles			
Impuesto sobre la renta diferido			
Otras cuentas por pagar		7,913,784	
Cargos financieros por pagar			
<b>Otros pasivos</b>			
Ingresos diferidos			
Otros pasivos			
<b>Obligaciones subordinadas</b>			
Obligaciones subordinadas			
Préstamos subordinados			
Cargos financieros por pagar			
<b>Obligaciones convertibles en capital</b>			
Obligaciones convertibles en capital			
Cargos financieros por pagar			
<b>Obligaciones preferentes</b>			
Obligaciones preferentes			
Cargos financieros por pagar			
<b>Aportaciones de capital por pagar</b>			
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		7,913,784	
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>Capital social</b>		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			
<b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>			
<b>Ajustes al patrimonio -Otros resultados integrales</b>	6.7	757,271	
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		757,271	
<b>Reservas</b>	6.7	8,078,584	
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>		4,172,447	
<b>Resultado del periodo</b>	12	6,456,731	
<b>Aportes patrimoniales en fondos o reservas especiales</b>			
<b>Participaciones no controladoras</b>			
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		441,486,452	
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		449,400,236	

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

**INMOBILIARIA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**30 de Septiembre del 2020**  
**(En Colones sin céntimos)**

	NOTA	sep-20	jul-set 20
<b>Ingresos Financieros</b>			
Por disponibilidades	6.8	6,559	1
Por inversiones en instrumentos financieros	6.8	17,831,182	4,165,138
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			
<b>Total de Ingresos Financieros</b>		<b>17,837,742</b>	<b>4,165,139</b>
<b>Gastos Financieros</b>			
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			
<b>Total de Gastos Financieros</b>			
Por estimación de deterioro de activos		2,125,977	757,271
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones			
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>15,711,765</b>	<b>3,407,868</b>
<b>Otros Ingresos de Operación</b>			
Por comisiones por servicios	6.9	1	1
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	6.9	3,503,337	315,000
<b>Total Otros Ingresos de Operación</b>		<b>3,503,338</b>	<b>315,001</b>
<b>Otros Gastos de Operación</b>			
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		3,054,077	614,534
<b>Total Otros Gastos de Operación</b>		<b>3,054,077</b>	<b>614,534</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>16,161,026</b>	<b>3,108,334</b>
<b>Gastos Administrativos</b>			
Por gastos de personal	6.10	8,367,238	2,796,747
Por otros gastos de administración)	6.11	1,337,057	979,702
<b>Total Gastos Administrativos</b>		<b>9,704,295</b>	<b>3,776,449</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b>6,456,731</b>	<b>(668,116)</b>
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			
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	12	<b>6,456,731</b>	<b>(668,116)</b>
Atribuidos a participaciones no controladoras			
Atribuidos a la controladora			
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	6.7	757,271	757,271
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			
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>	6.7	<b>757,271</b>	<b>757,271</b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>		<b>7,214,002</b>	<b>89,156</b>
Atribuidos a participaciones no controladoras			
Atribuidos a la Controladora			

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**  
**30 de Septiembre del 2020**  
**(En Colones sin céntimos)**

Descripción	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Aportes patrimoniales en fondos especiales	Resultados acumulados periodos anteriores	TOTAL
<b>Saldo al 31 de Diciembre 2019</b>		529,643,400		0	8,078,584		106,550,467	644,272,451
Cambios en las políticas contables								
Corrección de errores materiales								
<b>Saldo corregido</b>		529,643,400	0	0	8,078,584	0	106,550,467	644,272,451
Ganancia o pérdida no reconocida en resultados	12							0
Resultado período							6,456,731	6,456,731
Resultado acumulado							(102,378,020)	(102,378,020)
Reserva legal y otras reservas estatutarias 2020					0		0	0
Capitalización de excedentes								
Estimación por riesgos generales de la actividad bancaria								
Compra y venta de acciones en tesorería								
Emisión de acciones								
Capital pagado Adicional	10	102,378,020						102,378,020
Liquidaciones de capital social		(210,000,000)						(210,000,000)
<b>Otros Resultados Integrales del Período</b>								0
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias	6.7			757,271				757,271
Ajuste al valor de los activos								
Ajuste por valuación de participaciones en otras empresas								
<b>Resultados Integrales Totales del Período</b>		0	0	757,271	0	0	0	757,271
<b>Saldo al 30 de Septiembre</b>	10, 6.7	422,021,420	0	757,271	8,078,584	0	10,629,178	441,486,453
<b>Atribuidos a participaciones no controladoras</b>								
<b>Atribuidos a la controladora</b>								

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 FLUJOS DE EFECTIVO**  
**30 de Septiembre del 2020**  
**(En colones sin céntimos)**

	NOTA	sep-20	sep-19
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Resultados del período	<b>12</b>	6,456,731	
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>			
<b>Aumento/(Disminución) por</b>			
Depreciaciones y amortizaciones	<b>6.4</b>	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		757,271	
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			
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>		<b>8,758,937</b>	
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
<b>Aumento/(Disminución) por</b>			
Disponibilidades			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en el otro resultado integral		230,000,000	
Instrumentos Financieros - Derivados			
Cartera de Crédito			
Productos por Cobrar		-	
Cuentas y comisiones por Cobrar		35,492,288	
Bienes disponibles para la venta			
Otros activos		(970,335)	
Obligaciones con el público			
Obligaciones con el BCCR y otras entidades			
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		6,573,920	
Productos por Pagar por Obligaciones			
Otros pasivos			
Impuesto sobre la renta		(9,815)	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		<b>271,086,058</b>	
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
<b>Aumento/(Disminución) por</b>			
Depositos y Valores			
Instrumentos financieros al valor razonable			
Participaciones en el capital de otras empresas			
Productos y dividendos cobrados		419,260	
Inmuebles, mobiliario, equipo		4,095,150	
Intangibles			
Otras actividades de inversión			
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>		<b>4,514,410</b>	
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>			
<b>Aumento/(Disminución) por:</b>			
Obligaciones Financieras			
Capital Social	<b>10</b>	(210,000,000)	
Obligaciones Subordinadas			
Obligaciones Convertibles			
Obligaciones Preferentes			
Ajuste al patrimonio			
Dividendos			
Otras actividades de financiación			
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiación</b>		<b>(210,000,000)</b>	
<b>Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo</b>			
<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>74,359,405</b>	
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>		<b>47,419,611</b>	
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>3</b>	<b>121,779,017</b>	

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 COOCIQUE.S.A.)

Notas a los estados financieros

al 30 de septiembre 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](http://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**

Los ingresos financieros se contabilizan de acuerdo con la base de acumulación o devengado y tomando en cuenta los criterios de temporalidad, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada.

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.

A la fecha Inmobiliaria Coocique no presenta presenta credits y obligaciones a terceros.

## 2.2. Instrumentos Financieros

La Inmobiliaria Coocique S.A, mantiene un Portafolio de Inversiones en instrumentos financieros conformado por:

### 1) Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados

**i. Clasificación:** Las inversiones que mantiene Inmobiliaria Coocique S.A, clasificadas como Valor Razonable con cambios en Resultados son aquellas inversiones en fondos de inversión abiertos de conformidad con la regulación vigente.

**ii. Medición:** Los fondos de inversión se miden al precio o valor de la participación diario.

**iii. Reconocimiento:** Estos instrumentos financieros son reconocidos inicialmente de acuerdo al valor de participación en el Fondo. Los rendimientos de los fondos de inversión se reconocen en el Estado de Resultados de la Subsidiaria a medida que se generen al cierre de cada mes.

**2) Valor Razonable con cambios en otro Resultado Integral (O.R.I)** Los instrumentos al Valor Razonable con cambios en O.R.I son aquellos que la Inmobiliaria mantiene en inversiones a corto plazo generando intereses.

**i. Clasificación:** Inmobiliaria Coocique S.A en esta clasificación y acorde a su operativa incluye en su Portafolio de Inversiones, Certificados a Plazo emitidos por el Sector Bancario Nacional. En el caso de un Certificado a Plazo comprado en Ventanilla a un Banco del Estado o Banco creado por Ley Especial como Banco Popular; las subsidiarias no realizarán valoración de precios, sino que se valorarán a 100%. En caso de necesidad de liquidez o de venta de un Certificado a Plazo, Coocique como Casa Matriz u otra Subsidiaria lo adquirirá a dicho precio. Estos Instrumentos no se mantienen necesariamente en la Cartera de Inversiones hasta la fecha de su vencimiento, sino que se reciben flujos de efectivo contractuales o intereses y se pueden vender anticipadamente.

**ii. Medición:** Los instrumentos financieros al estar constituidos básicamente por Certificados a Plazo comprados en Ventanilla de Bancos Estatales y Creados por Ley Especial, no se miden al valor razonable ya que no se cotizan en un mercado activo, sino que se registran al costo, incluyendo los costos de transacción.

**iii. Reconocimiento:** Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados integral. En el caso de la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integral. La estimación por deterioro de inversiones al valor razonable se registra mensualmente en una cuenta de Patrimonio contra la cuenta Gasto por

Estimación por Inversiones al Valor Razonable. Cualquier prima o descuento se incluyen en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso/gasto financiero.

### **Reconocimientos de ingresos por intereses**

Los intereses sobre las inversiones en instrumentos financieros se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal y el interés pactado.

### **Riesgos asociados a la Cartera de Inversiones en Instrumentos Financieros**

**i. Riesgo de liquidez** El riesgo de liquidez está relacionado con la capacidad de la entidad financiera para atender los compromisos adquiridos en el corto plazo. Es la posibilidad de una pérdida económica debido a la escasez de fondos que impediría cumplir las obligaciones en los términos pactados. El Riesgo de Liquidez también puede asociarse a un instrumento financiero particular y está ligado a la profundidad financiera del mercado en el que se negocia para demandar u ofrecer el instrumento sin afectación significativa de su valor. Inmobiliaria COOCIQUE S.A mantiene un buen nivel de inversiones en valores para hacer frente a las operaciones de corto plazo y asegurar niveles adecuados de liquidez.

**ii. Riesgo de mercado** Es el riesgo de que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en las condiciones del mercado financiero. tales como cambios adversos en las tasas de interés. variaciones adversas en el tipo de cambio y el precio de los instrumentos financieros sujetos a valor de mercado. así como de la reacción de los participantes de los mercados ante eventos políticos y económicos. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y vigilar las exposiciones a dichas variaciones.

**iii. Riesgo de tasas de interés** Es la exposición debido a la posibilidad de que ocurra una pérdida económica producto de variaciones adversas en las tasas de interés. Se evalúa la sensibilidad de los activos a variaciones en tasas de interés mediante la elaboración de brechas por plazos y el indicador de riesgo de tasas.

**Pérdida esperada portafolio de inversiones:** Para el registro de estimaciones o perdida esperada de inversiones que la cooperativa tiene en otras entidades financieras de país, se implementan dos metodologías de calculo las cuales se explican a continuación:

### **Metodología de Medición y sensibilización según calificación de Riesgo:**

Se realiza una serie de sensibilizaciones donde la base del cálculo se centra en la medición del deterioro o mejora de la calificación riesgo de cada inversión, desde la fecha en que se adquiere hasta el cierre mensual que se requiera el cálculo.

Esta metodología puede aplicar para todo tipo de cartera de inversiones que existen (Costo Amortizado y Valor Razonable), pero por acuerdo del consejo de administración solo se esta aplicando a la cartera registrada o categorizada como "Costo Amortizado".

Para este cálculo se utiliza información importante de cada uno de los títulos como lo son la fecha de adquisición, tasa interés, tipo de instrumento, fecha vencimiento, valor de mercado, moneda, calificación de riesgo, nombre de calificadora, categoría de cartera y modelo de negocio al que pertenece.

### **Metodología de Medición y Sensibilización según la Curva Soberana:**

La curva de rendimiento o estructura temporal de tasas de interés es una representación de la relación entre las tasas de rendimiento y el plazo al vencimiento de instrumentos de deuda, que poseen riesgos de crédito y liquidez similares, y que se transan en un mercado y periodo de tiempo determinado.

La curva soberana se actualiza cada mes, donde se descartan los datos de plazos más antiguos y se actualizan con los datos más recientes emitidos por la Sugef. Siempre manteniendo el dato exacto de 252 variaciones de la curva soberana.

Para la realización del cálculo se toma la información de curva soberana emitida por el BCCR a 7 años para ser exactos, y se toma solamente la variación de los últimos 252 datos.

Esta metodología puede aplicar para todo tipo de cartera de inversiones que existen (Costo Amortizado y Valor Razonable), pero por acuerdo del consejo de administración solo se está aplicando a la cartera registrada o categorizada como "Valor Razonable".

Para este cálculo se utiliza información importante de cada uno de los títulos como lo son la fecha de adquisición, tasa interés, tipo de instrumento, fecha vencimiento, valor de mercado, moneda, datos de la curva soberana, categoría de cartera y modelo de negocio al que pertenece.

### **Administración de Capital**

El Capital base de la Inmobiliaria Coocique S.A, corresponde a ¢440.729.181

El Capital regulatorio de las empresas no sujetas a supervisión individual Empresas Administradoras de bienes inmuebles, corresponde a ¢89.880.047

### 2.3. Ingresos por alquileres

Todas las ventas se reconocen como ingresos en el momento que ocurran (facturadas y entregadas). 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

A la fecha Inmobiliaria no presenta ningún bien en uso, por consiguiente, no hay depreciaciones ni pérdidas en ventas de 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 de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y los los valores invertidos con la intención de convertirlos en efectivo, en un plazo no mayor a dos meses, negociables con 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 septiembre del 2020 el tipo de cambio para la venta de US \$1,00 era 606.68 respectivamente.

Los registros contables de Inmobiliaria Coocique S.A, se llevan en colones costarricenses y se muestran con el símbolo “¢” en los estados financieros.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los resultados en moneda extranjera, que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, bajo el rubro “Ganancia diferencial cambiario” o “Pérdida diferencial cambiario”.

Conceptos	Valuación	Criterio
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

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

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A, no cuenta con empleados, no obstante en caso de tenerlos, aplica lo establecido para casa matriz Coocique R.L. El posicionamiento de la escala salarial de la Inmobiliaria Coocique S.A es ajustado de acuerdo con el comportamiento del mercado laboral en las respectivas clases (encuesta salarial). Las decisiones salariales son analizadas por el Comité de Remuneraciones, siempre vigilantes del cumplimiento de las garantías sociales y la aplicación de la legislación laboral vigente.

Los siguientes, forman parte de los beneficios e incentivos que Inmobiliaria Coocique S.A otorga a sus trabajadores:

**Vacaciones.** Se conceden diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, adicionándose a los 12 días que aplican por ley, 3, 6 o 12 días más. El cálculo del salario que el trabajador recibe durante sus vacaciones, se hace con el promedio de las remuneraciones ordinarias y extraordinarias devengadas durante los últimos doce meses.

**Cesantía:** Dependiendo de la antigüedad del colaborador en el Grupo Coocique, el tope del auxilio de cesantía puede variar de 8 a 16 años, o bien, los años alcanzados por el colaborador al 05/05/2017. Además, a partir de 5 años y un día de servicio ininterrumpido, los trabajadores que finalicen la relación laboral, se les reconoce un porcentaje de la diferencia entre lo trasladado a la Asociación Solidarista (ASEMCO) y el pasivo laboral, conforme una tabla escalonada de aplicación de dicho reconocimiento.

Inmobiliaria Coocique S.A, aporta un 5.33% a la cesantía, a favor de los asociados de ASEMCO, por todo el tiempo en que este permanezca afiliado, sin límite de años.

**Incapacidades:** A partir del cuarto día se reconoce un subsidio por el porcentaje que no cubra (40%) la Caja Costarricense de Seguro Social o el Instituto Nacional de Seguros, sobre el salario base de la clase de puesto. Lo anterior, como un apoyo económico para

la posible necesidad de compra de medicamentos y pago de obligaciones ya adquiridas, contribuyendo a que el colaborador pueda mantener sus finanzas personales sanas.

**Vestimenta:** Grupo Coocique cubre un 32% el costo del uniforme base y financia el monto restante sin intereses a un plazo de dieciocho meses.

**Tasa de Interés:** Todo trabajador tiene derecho a 1% más de la tasa de interés en colones de las inversiones que realice mediante depósitos a plazo iguales o mayores a un año; además, un 2% menos de la tasa de interés en colones vigente, para los créditos otorgados en ciertas líneas.

## **2.10. Acumulación de vacaciones**

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A, no cuenta con empleados, no obstante en caso de tenerlos, aplica lo establecido para casa matriz Coocique R.L. La Inmobiliaria Coocique S.A, concede diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, los cuales podrán ser disfrutados dentro de las quince semanas posteriores al día en que se cumplan las cincuenta de servicio continuo, o bien, el trabajador podrá disfrutar de vacaciones proporcionales a los meses laborados (que no exceden los 12 días que aplican por ley), cuando prevalezca su beneficio y esto no afecte la operativa o los niveles de servicio del área o sucursal.

El cálculo del salario que el trabajador recibe durante sus vacaciones, se hace con el promedio de las remuneraciones ordinarias y extraordinarias devengadas durante los últimos doce meses. La compensación de vacaciones se efectuará solamente si se cumple con las excepciones indicadas en el artículo 156 del Código de Trabajo.

## **2.11. 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.

## **2.12. 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.

### **2.13. Provisión para prestaciones legales**

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A, no cuenta con empleados, no obstante en caso de tenerlos, aplica lo establecido para casa matriz Coocique R.L. 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.

### **2.14. 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.

### **2.15. Deterioro en el valor de los activos**

A la fecha Inmobiliaria no presenta ningún deterioro en el valor de los activos.

### **2.16. 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 septiembre del 2020 se componen de los siguientes rubros:

	sep.-20
Efectivo	0
Depósitos a la Vista	8,279,017
Inversiones en Instrumentos Financieros	113,500,000
<b>Total</b>	<b>121,779,017</b>

## Nota 4. Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros al 30 de septiembre 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:

	sep.-20
Inst Financ valor razonable camb Resultados	0
Inst Financ valor raz. camb en otros result Integ	263,500,000
Cuentas y Productos por Cobrar Inver,	508,574
<b>TOTAL</b>	<b>264,008,574</b>

## Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

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

### A) Coocique R.L:

Concepto	sep.-20
Otras cuentas y comisiones por pagar	6,669,297
<b>Patrimonio</b>	<b>441,486,452</b>

## 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 septiembre del 2020, es:

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

sep-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>
 <b><u>A-2) Dólares:</u></b>				
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:

	sep.-20
Efectivo	0
Depósitos a la Vista	8,279,017
<b>TOTAL</b>	<b>8,279,017</b>

## 6.3 Cuentas y productos por cobrar

Las cuentas y productos por cobrar al 30 de septiembre del 2020 se componen de los siguientes rubros:

	sep.-20
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	64,838
<b>TOTAL</b>	<b>64,838</b>

## 6.4 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

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

sep.-20	Costo	Revaluado	Total Libros
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
<b>TOTAL</b>	<b>60,000,000</b>	<b>0</b>	<b>60,000,000</b>

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

Los movimientos de propiedad, mobiliario y equipo en uso durante el año terminado el 30 de septiembre del 2020 son los siguientes:

**a) sep-2020**

A) Costo:

	<b>Terreno</b>	<b>Terreno Revaluado</b>	<b>Edificio</b>	<b>Edificio Revaluado</b>	<b>Vehículos</b>	<b>Mobiliario y Equipo</b>	<b>Total</b>
Al 31-12-2019	<b>60,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10,673,800</b>	<b>0</b>	<b>70,673,800</b>
Adiciones	0	0	0	0	0	0	0
Retiros	0	0	0	0	10,673,800	0	10,673,800
Al 30-09-2020	<b>60,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60,000,000</b>

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-12-2019	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,033,713</b>	<b>0</b>	<b>5,033,713</b>
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	0	0	176,230	0	176,230
Retiros	0	0	0	0	-5,209,943	0	-5,209,943
Al 30-09-2020	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Saldo en libros al 30-09-2020	<b>60,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60,000,000</b>

## 6.5 Otros Activos

Al 30 de septiembre del 2020, otros activos incluyen:

	sep.-20
Intereses y Comisiones pagadas Antic.	0
Impuestos pagados por Anticipados	3,783,433
Polizas seguros pagadas anticipados	1,236,012
Construcciones en Proceso	0
Otros bienes diversos	112,028,363
Otros Gast por pagados anticipados	0
Amortizacion	0
Activos Intangibles	0
Otros activos restringidos	0
<b>TOTAL</b>	<b>117,047,808</b>

a. El movimiento de la cuenta de Amortización durante el año es:

	sep.-20
Saldo al inicio	0
Salidas por exclusiones	0
Aumento contra gastos	0
<b>Saldo Final del Periodo</b>	<b>0</b>

## 6.6 Otras cuentas a pagar y provisiones

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

	sep.-20
Cuentas por pagar diversas	7,913,784
Provisiones	0
<b>TOTAL</b>	<b>7,913,784</b>

## 6.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

	sep.-20
<b>Capital</b>	
Capital pagado ordinario	422,021,420
Capital donado	0
<b>TOTAL capital</b>	<b>422,021,420</b>
<b>Reservas</b>	
Reservas Estatutarias	0
Reservas de bienestar social	0
Reservas de Educación	0
<b>Subtotal</b>	<b>0</b>
<b>Reservas Voluntaria</b>	
Reserva Empresarial	0
Reserva Legal	8,078,584
<b>Total reservas</b>	<b>8,078,584</b>
<b>Ajustes al patrimonio</b>	
Ajuste al valor de los activos	757,271
Ganancia no realizada	0
<b>Total</b>	<b>757,271</b>

## 6.8 Ingresos por instrumentos financieros.

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

	sep.-20	jul - sep
Ingresos por Disponibilidades	6,559	1
Ingresos por Inversiones	17,831,182	4,165,138
<b>TOTAL</b>	<b>17,837,742</b>	<b>4,165,139</b>

## 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 septiembre del 2020 son los siguientes:

	sep.-20	jul - sep
Servicios por Alquileres bienes	3,503,337	315,000
Otros ingresos	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>3,503,338</b>	<b>315,001</b>

## 6.10 Gastos de personal

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

	sep.-20	jul - sep
Sueldos y salarios	0	0
Remun. a Directores	8,367,238	2,796,747
<b>TOTAL</b>	<b>8,367,238</b>	<b>2,796,747</b>

## 6.11 Otros gastos de administración

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

	sep.-20	jul - sep
Movilidad y Comunicación	344,326	56,032
Generales	992,731	923,670
<b>TOTAL</b>	<b>1,337,057</b>	<b>979,702</b>

## 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 Setiembre 2020, el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

A) Setiembre 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
<b>Recuperación de activos en MN:</b>								
Disponibilidades MN	€ 8,279	0	0	0	0	0	0	8,279
Inversiones MN	114,009	0	150,000	0	0	0	0	264,009
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación activos</b>	<b>122,288</b>	<b>0</b>	<b>150,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>272,288</b>
<b>Recuperación pasivos en MN:</b>								
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
<b>Total vencimiento de pasivos MN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Diferencia MN</b>	<b>€ 122,288</b>	<b>0</b>	<b>150,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>272,288</b>

**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
<b>Recuperación de activos en ME:</b>								
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
<b>Total recuperación activos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Recuperación pasivos en ME:</b>								
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
<b>Total vencimiento de pasivos ME</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Diferencia ME</b>	<b>€ 0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Diferencia MN Y ME</b>	<b>122,288</b>	<b>0</b>	<b>150,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>272,288</b>

## **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 Setiembre 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) Setiembre 2020**

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
<b>Recuperación de activos:</b>							
Inversiones	114,009	150,000	0	0	0	0	264,009
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación de activos</b>	<b>114,009</b>	<b>150,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264,009</b>
<b>Recuperación de pasivos:</b>							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total vencimiento de pasivos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Diferencia</b>	<b>114,009</b>	<b>150,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264,009</b>
<b>Totales de recuperación sensibles a tasas:</b>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	114,009	150,000	0	0	0	0	264,009
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
<b>Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos</b>	<b>114,009</b>	<b>150,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264,009</b>

**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
<b>Recuperación de activos:</b>							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación de activos ME</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Recuperación de pasivos ME:</b>							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total vencimiento de pasivos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Diferencia ME</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totales de recuperación sensibles a tasas:</b>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	114,009	150,000	0	0	0	0	264,009
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
<b>Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos</b>	<b>114,009</b>	<b>150,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264,009</b>

## Nota 10. Capital social

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

	sep.-20
Capital pagado	422,021,420
	<b>422,021,420</b>

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

	sep.-20
Saldo al inicio	529,643,400
Capitalización de excedentes	0
Aportes de Capital	102,378,020
Liquidaciones de capital	-210,000,000
<b>Saldo Final</b>	<b>422,021,420</b>

## Nota 11. Participaciones en otras empresas

Al 30 de septiembre 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

	sep.-20	jul - sep
Resultado del periodo antes de participaciones	6,456,731	-668,116
Reserva Legal	0	0
Otros	0	0
<b>Resultado por distribuir</b>	<b>6,456,731</b>	<b>-668,116</b>

## Nota 13. Hechos relevantes y contingencias.

**13.1.** Se gestiona la venta de lote ubicado en Pital con un precio de 200 millones de colones. Cualquier oferta será analizada por la Junta Directiva.

**13.2.** El parqueo de Coocique y cedido en Administración a Inmobiliaria Coocique S.A, se encuentra en proceso de permisos ante el MOPT.

**13.3.** Por el efecto del virus COVID-19 la administración aprobó el cobro del 50% del alquiler del local de Santa Rosa. El local de Fortuna se encuentra desocupado. Se gestiona con los inquilinos de acuerdo con la afectación y uso de los mismos.

**13.4.** Se logró la toma de posesión de propiedad recibida en pago ubicada en Sarapiquí. El objetivo es gestionar su venta con oferentes interesados.

**13.5.** 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.

#### **Nota 14. Autorización para emitir estados financieros**

Al 30 de Septiembre del 2020 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo el acuerdo del acta número 189, de sesión celebrada por la Junta Directiva de Inmobiliaria Coocique S.A., el 28 de Octubre del 2020.