

Inmobiliaria COCIQUE S.A.

- ✓ *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- ✓ *Al 31 de diciembre de 2021 – 2020*
- ✓ *Informe Final*

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
<i>Opinión de los auditores independiente</i>	3-7
<i>Estados Financieros</i>	
<i>Balances de Situación</i>	8
<i>Estados de Resultados Integrales</i>	9
<i>Estados de flujo de efectivo</i>	10
<i>Estado de Cambios en el Patrimonio</i>	11
<i>Notas a los estados financieros</i>	12-35

OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Junta Directiva

Inmobiliaria COOCIQUE S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la ***Inmobiliaria COOCIQUE S.A.***, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 - 2020, el estado de resultados global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la ***Inmobiliaria COOCIQUE S.A.***, al 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las bases descritas en la nota 1.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Inmobiliaria de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos claves de auditoría son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, y no proporcionamos una opinión por separado sobre dichos asuntos, hemos determinado que la cuestión descrita seguidamente es un asunto clave de auditoría que debemos de comunicar en nuestro informe.

Asunto clave	Enfoque de Auditoría sobre asunto clave
<p><i>Revisión de Ingresos y Egresos en las Partidas de efectivo</i></p> <p>La revisión detallada de las cuentas de Ingresos y Egresos en las partidas de efectivo con respecto a la revisión de libros de bancos del periodo y su respectiva documentación soporte y demás normas de control interno, así como los factores de importancia que se presentan de las cuentas de la <i>Inmobiliaria COOCIQUE S.A.</i>, es un asunto relevante en nuestra auditoría por lo que su correcto control y registro contable requiere la aplicación de juicios por parte de la administración de la Inmobiliaria. De igual manera es una de las cuentas más relevantes del estado de situación financiera.</p>	<p>Realizamos la verificación del control interno mantenido por <i>Inmobiliaria COOCIQUE S.A.</i>, a las partidas de disponibilidades durante el periodo terminado 31 de Diciembre de 2021.</p> <p>Realizamos la revisión de las conciliaciones bancarias de las cuentas mantenidas por <i>Inmobiliaria COOCIQUE S.A.</i>, en el sistema bancario nacional con fecha corte al 31 de Diciembre de 2021, en las que se verificó:</p> <p>Efectuamos prueba de egresos donde cotejamos: cumplimiento (Firmas, revisado, sellos de pagado), aplicación en estado de cuenta, documentación soporte suficiente y adecuada, así como la verificación aritmética.</p> <p>Realizamos prueba de ingresos (depósitos, notas de débito y notas de crédito) al 31 de Diciembre de 2021, para determinar la oportunidad en su registro y razonabilidad con respecto a la documentación soporte suficiente y adecuada.</p> <p>Solicitamos confirmaciones de saldos de las cuentas en colones y dólares con que cuenta <i>Inmobiliaria COOCIQUE S.A.</i>, con corte al 31 de Diciembre de 2021.</p>
<p><i>Inversiones en valores</i></p> <p>Las estimaciones de valor razonable son hechas a una fecha determinada basadas en información de mercado y de los instrumentos financieros, y son realizadas por un proveedor de precios autorizado. El valor razonable no refleja primas o descuentos que puedan resultar de la oferta para la venta de instrumentos financieros en particular a una fecha dada.</p>	<p>Como otros procedimientos de auditoría, se realizó prueba de confirmación de saldos, con emisores y custodios. Supletoriamente se realizó un recalcule de la valoración a precios de mercado, amortización de primas y descuentos. Evaluamos la metodología sobre pérdida crediticia esperada, respecto a los modelos de negocio, así como la debida aprobación de dicha metodología por parte del</p>

Asunto clave	Enfoque de Auditoría sobre asunto clave
<p>Las inversiones se clasifican y contabilizan de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, incluyendo el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas, lo cual requiere la aplicación de una metodología que considera juicios y el uso de supuestos por parte de la administración.</p> <p>Las estimaciones son subjetivas, por su naturaleza involucran incertidumbres y elementos de juicio significativo.</p>	<p>Órgano de Dirección.</p> <p>En las notas 4, y 6.2, se incluyen las revelaciones de la Inmobiliaria sobre el tratamiento contable y otros aspectos relacionados al portafolio de inversiones.</p>

Otros asuntos

Otras cuestiones clave de la auditoría, son aquellos requerimientos legales y reglamentarios que, según nuestro juicio profesional, han sido de significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual.

1. Los estados financieros de la Inmobiliaria por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por otros auditores independientes, quienes en su informe con fecha 26 de febrero de 2021., expresaron una opinión limpia. Nosotros no fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar procedimientos de auditoría para los estados financieros del período 2020, y por lo tanto no expresamos una opinión, o cualquier otra forma de seguridad sobre los estados financieros de 2020.
2. Sin que afecte la opinión las cifras expresadas en moneda extranjera fueron valuadas a un tipo de cambio diferente de conformidad con el Acuerdo SUGEF 30-18 Artículo 12 "Reglamento de Información Financiera" (RIF), párrafo cuarto:

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las bases contables descritas en la nota 1, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Inmobiliaria de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Inmobiliaria.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAS siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAS, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría.

Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo que resulte del fraude es mayor que aquel que resulte en error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la organización.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían generar dudas significativas sobre la capacidad de la organización para continuar como negocio en marcha.

- Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la organización deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logra una presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de las actividades de la organización con fin de expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables por la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Somos responsables únicamente por nuestra opinión de auditoría.

Este informe de Contadores Públicos Independientes es para información de **Inmobiliaria COOCIQUE S.A.**, de la **Junta Directiva y Asamblea General**. El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es:

MURILLO Y ASOCIADOS,
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Licda. Mie Graciela Madrigal Mishino
Contadora Pública Autorizada N° 3648
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre de 2022



Ciudad Quesada, Costa Rica, 7 de febrero de 2022

“Timbre de Ley No. 6663 por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica adherido y cancelado en el original”

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2021 y diciembre de 2020
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	NOTA	dic-21	dic-20
ACTIVO			
DISPONIBILIDADES	6.1	85,205,019	9,658,066
Efectivo		468,700	300,000
Entidades financieras del país		84,736,319	9,358,066
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	4, 6.2	146,147,025	263,536,566
Al valor razonable con cambios en resultados		5,862,669	
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral		140,000,000	263,500,000
Productos por cobrar		284,356	36,566
CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR	6.3	1,030,991	869,269
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		923,941	229,264
Otras cuentas por cobrar		107,050	640,005
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (neto)	6.4	0	60,000,000
OTROS ACTIVOS	6.5	3,383,325	116,991,776
Otros activos		3,383,325	116,991,776
TOTAL DE ACTIVO		235,766,360	451,055,677
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVO</u>			
Cuentas por pagar y provisiones	6.6	766,482	210,506,348
Otras cuentas por pagar		766,482	210,506,348
Otros pasivos		115,973	0
Otros pasivos		115,973	0
TOTAL DE PASIVO		882,454	210,506,348
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	6.7, 11	222,000,000	222,000,000
Capital pagado		222,000,000	222,000,000
Ajustes al patrimonio -Otros resultados integrales	6.7	499,105	654,215
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		499,105	654,215
Reservas	6.7	8,540,710	8,540,710
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		9,354,404	4,172,447
Resultado del período	13	(5,510,313)	5,181,957
TOTAL DEL PATRIMONIO		234,883,906	240,549,328
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		235,766,360	451,055,677

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

MBA. Mario Jiménez Arroyo
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Al 31 de diciembre de 2021 y diciembre de 2020
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	NOTA	dic-21	dic-20
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades	6.8	22	6,567
Por inversiones en instrumentos financieros	6.8	11,548,981	21,357,846
Total de Ingresos Financieros		11,549,003	21,364,413
Gastos Financieros			
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	6.9	-	50 700
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras		384,094	-
Total de Gastos Financieros		384,094	50,700
Por estimación de deterioro de activos		198,103	2,158,511
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		353,213	135,590
RESULTADO FINANCIERO		11,320,019	19,290,792
Otros Ingresos de Operación			
Por otros ingresos operativos	6.10	12,380,801	4,279,713
Total Otros Ingresos de Operación		12,380,801	4,279,713
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		32,970	-
Por otros gastos operativos		2,610,071	3,643,645
Total Otros Gastos de Operación		2,643,041	3,643,645
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		21,057,779	19,926,860
Gastos Administrativos			
Por gastos de personal	6.11	11,220,550	11,163,985
Por otros gastos de administración	6.12	15,347,543	3,118,792
Total Gastos Administrativos		26,568,093	14,282,778
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		(5,510,313)	5,644,082
RESULTADO DEL PERIODO	13	(5,510,313)	5,644,082
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		(155,110)	654,215
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		(155,110)	654,215
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		(5,665,423)	6,298,297

MBA. Mario Jiménez Arroyo
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2021 y diciembre de 2020
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	NOTA	dic-21	dic-20
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	13	(5,510,313)	5,644,083
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(Disminución) por			
Depreciaciones y amortizaciones	6.4	-	176,230
Ganancias o pérdidas por venta activos no financieros		-	1,368,706
Estimaciones por Inversiones		(155,110)	654,215
Total Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		(5,665,423)	7,843,234
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Aumento/(Disminución) por			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en el otro resultado integral		123,500,000	116,500,000
Cuentas y comisiones por Cobrar		(161,722)	34,687,857
Otros activos		113,608,451	(914,303)
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		(209,959,343)	209,863,997
Otros pasivos		115,973	-
Impuesto sobre la renta		219,477	(707,328)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		21,657,412	367,273,456
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Aumento/(Disminución) por			
Productos y dividendos cobrados		(247,789)	891,267
Inmuebles, mobiliario, equipo		60,000,000	4,095,150
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		59,752,211	4,986,417
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Capital Social		-	(410,021,420)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		-	(410,021,420)
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo		81,409,623	(37,761,547)
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		9,658,066	47,419,611
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3	91,067,688	9,658,066

MBA. Mario Jiménez Arroyo
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre de 2021 y diciembre de 2020
(Expresados en colones costarricenses 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
Saldo al 31 de Diciembre 2019		529,643,400		0	8,078,584		106,550,467	644,272,451
Saldo corregido		529,643,400		0	8,078,584		106,550,467	644,272,451
Resultado periodo	13						5,644,083	5,644,083
Resultado acumulado	11						(102,378,020)	(102,378,020)
Capital pagado Adicional	11	102,378,020						102,378,020
Liquidaciones de capital social	11	(410,021,420)						(410,021,420)
Traslado a la reserva					462,126		(462,126)	
Otros Resultados Integrales del Período								
Ajuste al valor de los activos				654,215				654,215
Resultados Integrales Totales del Período		0	0	654,215	0	0	0	654,215
Saldo al 31 de Diciembre 2020	11, 6.7	222,000,000	0	654,215	8,540,710	0	9,354,404	240,549,329
Saldo corregido		222,000,000	0	654,215	8,540,710	0	9,354,404	240,549,329
Resultado periodo	13						(5,510,313)	(5,510,313)
Ajuste al valor de los activos				(155,110)				(155,110)
Resultados Integrales Totales del Período		0	0	(155,110)	0	0	0	(155,110)
Saldo al 31 de Diciembre 2021	11, 6.7	222,000,000	0	499,105	8,540,710	0	3,844,091	234,883,906

MBA. Mario Jiménez Arroyo
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2021 y diciembre de 2020
(Expresados en colones costarricenses 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 y administración de Bienes para alquiler 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

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 créditos 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 valuarán 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.

Pérdida esperada portafolio de inversiones: Para el registro de estimaciones o pérdida esperada de inversiones que la Inmobiliaria Coocique S.A, tiene en otras entidades financieras de país, se implementa mediante la siguiente metodología:

Metodología de Medición Mediante una Sensibilización por Bucket

Mediante el cálculo de tres Bucket se realiza una sensibilización de la probabilidad de incumplimiento mediante un cálculo de duración modificada entre la fecha de emisión, fecha de vencimiento cada inversión.

Para el cálculo se va a necesitar la curva soberana la cual representa el 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 semanal emitida por el BCCR tomando el dato de entre 360 a 539 días para ser exactos, y se toma solamente la variación de los últimos 252 datos.

Esta metodología se aplica para los dos tipos de cartera de inversiones que existen (Costo Amortizado y Valor Razonable).

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

El siguiente es un resumen de los pasos utilizados para el cálculo de estimación de inversiones basado en la sensibilización por Bucket:

1. Se utiliza como aplicación la metodología exposición positiva esperada (EPE) efectiva con parámetros de tensión para cuantificación de riesgo contraparte de Basilea III.
2. Se basa en el concepto de percepción de Mercado recomendado en el papel de trabajo bcbs235 de Basilea III.
3. El concepto de percepción de mercado se indica para épocas de incertidumbre y de distorsiones coyunturales.
4. La propuesta metodológica del papel de trabajo recomienda el trabajar con carteras homologadas y no así por instrumentos individuales.
5. La percepción de mercado se conceptualiza identificando un precio referencial de mercado, cuantificando la volatilidad como medida de respuesta del mercado inversor y la percepción del riesgo de contraparte.
6. Se utiliza para los instrumentos ORI (considerando que son títulos gobierno central), el precio de curva soberana de Costa Rica tomando el dato de entre 360 a 539 días plazo reportado por el BCCR.
7. Se realizan los cálculos de variabilidad sobre la base de dos metodologías, 1) Var paramétrico y 2) Var histórico.
8. Se utiliza un nivel de confianza de un 95% para la medición del factor en ambos modelos.
9. Se determina un factor de posible pérdida para el grupo de instrumentos a valor amortizado y para el grupo de instrumentos ORI.
10. Se obtiene el nivel de estimación multiplicando el resultado de los factores por el saldo a valor de mercado colonizado del total de instrumentos de cada grupo.
11. El factor de probabilidad de incumplimiento en dólares, se ve sensibilizado por una variable de tipo de cambio.

Administración de Capital

El Capital base de la Inmobiliaria Coocique S.A, corresponde a ¢234,384,801.

El Capital regulatorio de las empresas no sujetas a supervisión individual Empresas Administradoras de bienes inmuebles, corresponde a ¢47,153,272.

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

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 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 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 y el tipo de cambio para la venta de US \$1,00 era ¢644.91 y ¢617.30 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 para 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: Aquellos colaboradores que ingresaron antes de agosto del 2020 se les reconoce el siguiente beneficio: 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.

Ahorro Escolar: Todo trabajador puede acceder al ahorro voluntario bajo el concepto de “Ahorro Escolar”, el cual corresponde al descuento de un 2% sobre el salario bruto mensual.

Transitoriamente se trabaja de la siguiente manera: El Ahorro Escolar corresponde al descuento inicial de un 0,5% sobre el salario bruto del trabajador a partir del mes de mayo 2021 y se implementarán aumentos de 0,5% paulatinamente cada 6 meses hasta llegar al tope de 2%. Asimismo; a los seis meses de su puesta en vigencia, podrá valorarse la posibilidad de participación por parte de la Coocique y Subsidiarias bajo la metodología propuesta a la cual se acoge el trabajador.

Reconocimiento para estudios: Coocique y Subsidiarias cubrirán, por una única vez, los gastos justificados para la elaboración de tesis y/o pruebas de grado de licenciatura y maestría, hasta por un monto máximo de \$1,000.00 o su equivalente en colones.

Licencia por nacimiento de hijos o adopción de un menor de edad: Se concederá licencia por paternidad de cuatro días hábiles con goce de salario al trabajador cuando se presente el nacimiento de un hijo o que se le conceda la adopción de un menor de edad. En casos de adopción, la licencia se iniciará el día inmediato siguiente a la fecha en que sea entregada la persona menor de edad. Para gozar de la licencia, el adoptante deberá presentar una certificación, extendida por el Patronato Nacional de la Infancia o el juzgado de familia correspondiente, en la que consten los trámites de adopción.

Subsidio por Maternidad: Coocique y Subsidiarias pagarán por concepto de licencia de maternidad (por parto o adopción de un menor de edad) lo establecido en el artículo 95 del Código de Trabajo, así como el Reglamento para el Otorgamiento de Incapacidades a los Beneficiarios del Seguro de Salud, de la Caja Costarricense de Seguro Social.

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 semanas 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, realizó 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

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

A partir del 01 de noviembre 2020, se inició con la apertura de la segunda actividad del parqueo y estacionamiento de vehículos, por tal motivo, a partir del cierre fiscal 2020 Inmobiliaria Coocique inicia declarando nuevamente el impuesto a las utilidades con el formulario D-101, Declaración Jurada de Impuesto sobre la Renta.

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.

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. Las estimaciones incluyen entre otras: 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 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 se componen de los siguientes rubros:

	Dic.-21	Dic.-20
Efectivo	468,700	300,000
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	79,705,519	9,358,066
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista Enti. Finan. Privadas	5,030,800	0
Inversiones valor razonable cambios en resultados	5,862,669	0
Inst Financ valor raz. camb en otros result Integ	0	0
Total	91,067,688	9,658,066

Nota 4. Inversiones en instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre 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:

	Dic.-21	Dic.-20
Inst Financ valor raz. camb en otros result Integ	140,000,000	263,500,000
Inversiones valor razonable cambios en resultados	5,862,669	0
Cuentas y Productos por Cobrar Inver,	284,356	36,566
TOTAL	146,147,025	263,536,566

La metodología aplicada para Inversiones Clasificadas al Valor Razonable con cambios en O.R.I de Inmobiliaria Coocique S.A resume las principales variables:

Dic - 21

Tipo de Inversión	Monto Inversiones	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Valor Razonable	140,000,000	468,931	0	998,143
Colones	140,000,000	468,931	0.356455%	499,038
Total General	140,000,000	468,931	0.356504%	499,105

Dic – 20

	Dic.-20
Colones	657,215
TOTAL	657,215

Días vaR (Duración Mod)	250.3141113
Nivel de confianza	95.00%
VaR 1 día Histórico	3.216481%
VaR N días Histórico	0.203300%
Desv. Est. Diaria	2.40%
VaR 1 día Paramétrico	3.95%
VaR N días Paramétrico	0.24942%
VaR Paramétrico	657,215

Al periodo de diciembre del 2021 Inmobiliaria Coocique, tomo la iniciativa de implementar una nueva metodología en el cálculo de la estimación aplicada para las inversiones clasificadas a valor razonable con cambios en ORI, con el fin de presentar un dato más objetivo acorde al portafolio de inversiones en comparación al del periodo al 2020.

El detalle de las inversiones por calificación de riesgo se desglosa así:

	Dic.-21	Dic.-20
Calificación de Riesgo		
AA+	140,000,000	263,500,000
Sin calificación de Riesgo	5,862,669	0
Subtotal	145,862,669	263,500,000
Productos por cobrar	284,356	36,566
TOTAL	146,147,025	263,536,566

Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 y se detallan a continuación:

A) Coocique R.L:

Concepto	Dic.-21	Dic.-20
Otras cuentas y comisiones por pagar	0	209,840,724
Patrimonio	234,883,906	240,549,328

Nota 6. Composición de los rubros de los estados financieros

6.1 Disponibilidades

Al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 la cuenta de disponibilidades incluye los siguientes rubros:

	Dic.-21	Dic.-20
Efectivo	468,700	300,000
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	79,705,519	9,358,066
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista Enti. Pri	5,030,800	0
TOTAL	85,205,019	9,658,066

6.2 Inversiones en instrumentos financieros

El detalle de inversiones en instrumentos financieros según su naturaleza al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 es:

**Detalle de Inversiones en instrumentos financieros
al 31 de Diciembre del 2021 y Diciembre 2020
(cifras en colones)**

dic-21

A) Sector público:

A-1) Colones:

	Emisor	Instrumento	Vencimiento	Tasa	Costo
1) Valor razonable con cambio en resultados:					
	FICQ	Fideicomiso de Inversión			5,862,669
	TOTAL PARA NEGOCIACION EN COLONES				¢ 5,862,669
2) Costo Amortizado:					
2.1) Valor Razonable					0
	TOTAL VALOR COSTO AMORTIZADO COLONES				0
3) Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:					
	BCR	CDP-CI	4/6/22	4.17%	70,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/22	5.31%	20,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/22	5.44%	50,000,000
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO EN OTRO RESULTADO INTEGRAL COLONES				140,000,000
	SUB-TOTAL COLONES				¢ 145,862,669
A-2) Dólares:					
1) Valor razonable con cambio en resultados:	-	-			
2) Costo Amortizado:	-	-			
2.1) Valor Razonable	-	-			
3) Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:					
	SUB-TOTAL DOLARES				¢ 0
Productos por cobrar					284,356
	Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)				¢ 146,147,025

Detalle de Inversiones en instrumentos financieros
al 31 de Diciembre del 2021 y Diciembre 2020
(cifras en colones)

dic-20

A) Sector público:

A-1) Colones:

	Emisor	Instrumento	Vencimiento	Tasa	Costo
1) Valor razonable con cambio en resultados:					
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO RESULTADO COLONES				€ <u><u> </u></u>
2) Costo Amortizado:					
2.1) Valor Razonable					
	TOTAL VALOR COSTO AMORTIZADO COLONES				<u><u> 0</u></u>
3) Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:					
	BCR	CDP-CI	28/5/21	3.44%	113,500,000
	BCR	CDP-CI	23/6/21	3.06%	25,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/21	4.21%	30,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/21	4.21%	25,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/22	5.31%	20,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/22	5.44%	50,000,000
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO EN OTRO RESULTADO INTEGRAL COLONES				€ <u><u> 263,500,000</u></u>
	SUB-TOTAL COLONES				€ <u><u> 263,500,000</u></u>
<u>A-2) Dólares:</u>					
1) Valor razonable con cambio en resultados:					
2) Costo Amortizado:					
2.1) Valor Razonable					
					€ <u><u> </u></u>
3) Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:					
Productos por cobrar					36,566
	Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)				€ <u><u> 263,536,566</u></u>

El movimiento patrimonial de la valuación a mercado por los períodos terminados el 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020:

	Dic.-21	Dic.-20
Saldo Inicial	654,215	0
Rendimientos no realizables incluidos	198,103	789,805
Rendimientos Liquidados	-353,213	-135,590
Saldo Final	499,105	654,215

6.3 Cuentas y productos por cobrar

Las cuentas y productos por cobrar al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 se componen de los siguientes rubros:

	Dic.-21	Dic.-20
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	923,941	229,264
Otras cuentas por cobrar diversas (1)	107,050	640,005
TOTAL	1,030,991	869,269

(1) Corresponde a una cuenta por cobrar relacionada al módulo de Cuentas por Cobrar, Enterprise Resource Planning Cloud.

6.4 Propiedad, mobiliario y equipo

El detalle de la cuenta Propiedad, Mobiliario y Equipo al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 es el siguiente:

Dic.-21	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
TOTAL	60,000,000	0	60,000,000
Dic.-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
TOTAL	60,000,000	0	60,000,000

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 al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020 son los siguientes:

a) Dic-2021

A) Costo:	Terreno	Terreno Revaluado	Edificio	Edificio Revaluado	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Total
Al 31-12-2020	60,000,000	0	0	0	0	0	60,000,000
Adiciones	0	0	0	0	0	0	0
Retiros	-60,000,000	0	0	0	0	0	-60,000,000
Al 31-12-2021	0	0	0	0	0	0	0
B) Depreciación Acumulada:							
Al 31-12-2020	0	0	0	0	0	0	0
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	0	0	0	0	0
Retiros	0	0	0	0	0	0	0
Al 31-12-2021	0	0	0	0	0	0	0
Saldo en libros al 31-12-2021	0	0	0	0	0	0	0

b) Dic-2020

A) Costo:	Terreno	Terreno Revaluado	Edificio	Edificio Revaluado	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Total
Al 31-12-2019	60,000,000	0	0	0	10,673,800	0	70,673,800
Adiciones	0	0	0	0	0	0	0
Retiros	0	0	0	0	10,673,800	0	10,673,800
Al 31-12-2020	60,000,000	0	0	0	0	0	60,000,000
B) Depreciación Acumulada:							
Al 31-12-2019	0	0	0	0	5,033,713	0	5,033,713
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 31-12-2020	0	0	0	0	0	0	0
Saldo en libros al 31-12-2020	60,000,000	0	0	0	0	0	60,000,000

6.5 Otros Activos

Al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 los otros activos se componen:

	Dic.-21	Dic.-20
Impuestos pagados por Anticipados	2,767,347	3,783,433
Pólizas seguros pagadas anticipados	615,978	1,179,980
Otros bienes diversos	0	112,028,363
TOTAL	3,383,325	116,991,776

6.6 Cuentas por pagar y provisiones

Al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 las cuentas por pagar y provisiones:

	Dic.-21	Dic.-20
Impuesto por pagar de la entidad	276,195	57,137
Impuestos retenidos por pagar	140,256	139,837
Otras retenciones a terceros	350,000	350,000
Otras cuentas y comisiones por pagar ⁽¹⁾	30	209,959,374
TOTAL	766,482	210,506,348

⁽¹⁾ Al periodo de diciembre 2020, el saldo indicado en la nota corresponde a cuentas por pagar a Coocique.

6.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

	Dic.-21	Dic.-20
Capital		
Capital pagado ordinario	222,000,000	222,000,000
Tota capital	222,000,000	222,000,000
Reservas Patrimoniales		
Reserva Legal	8,540,710	8,540,710
Total reservas	8,540,710	8,540,710
Ajustes al patrimonio		
Ajuste al valor de los activos	499,105	654,215
Total ajuste al patrimonio	499,105	654,215

6.8 Ingresos financieros

Al 31 de diciembre del 2021 y diciembre 2020 los ingresos financieros son los siguientes:

	Dic.-21	Dic.-20
Ingresos por Disponibilidades	22	6,567
Ingresos por Inv. Al Valor Raz. Camb. Result.	5,504	0
Ingresos por Inv. Valor Raz/ ORI	11,543,477	21,357,846
TOTAL	11,549,003	21,364,413

6.9 Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario

Los ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario en los años terminados de 31 de diciembre del 2021 y diciembre 2020 son los siguientes:

	Dic.-21	Dic.-20
Difer cambiario por otras Cuentas por pagar y provisiones	0	50,700
TOTAL	0	-50,700

6.10 Ingresos operativos diversos

Al 31 de diciembre del 2021 y diciembre 2020 los ingresos operativos diversos se detalla así:

	Dic.-21	Dic.-20
Servicios por Alquileres bienes	2,625,000	3,713,337
Operativos varios	9,755,801	566,376
TOTAL	12,380,801	4,279,713

6.11 Gastos administrativos de personal

Al 31 de diciembre del 2021 y diciembre 2020 los gastos administrativos de personal se detallan:

	Dic.-21	Dic.-20
Remun. a Directores	11,220,550	11,163,985
TOTAL	11,220,550	11,163,985

6.12 Otros gastos de administración

Al 31 de diciembre del 2021 y diciembre 2020 los otros gastos de administración se detallan así:

	Dic.-21	Dic.-20
Servicios Externos	12,542,283	0
Movilidad y Comunicación	0	400,358
Generales	2,805,260	2,718,434
TOTAL	15,347,543	3,118,792

6.13 Gastos financieros por otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre del 2021 y diciembre 2020 los gastos financieros por otras obligaciones financieras se detallan:

	Dic.-21	Dic.-20
Gasto por obligaciones a la vista	384,094	0
TOTAL	384,094	0

Nota 7. Concentraciones de activos, 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 31 de Diciembre del 2021 y Diciembre 2020, el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

A) Diciembre 2021

Calce de plazos en moneda nacional

Cuenta	A la vista	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	€ 85,205	0	0	0	0	0	0	0	85,205
Inversiones MN	5,863	284	0	0	70,000	70,000	0	0	146,147
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	91,068	284	0	0	70,000	70,000	0	0	231,352
Recuperación pasivos en MN:									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	€ 91,068	284	0	0	70,000	70,000	0	0	231,352

Calce de plazos en moneda extranjera en miles de colones

Cuenta	A la vista	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	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	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	0
Diferencia ME	€ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	91,068	284	0	0	70,000	70,000	0	0	231,352

B) Diciembre 2020

Calce de plazos en moneda nacional

Cuenta	A la vista	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	€ 9,658	0	0	0	0	0	0	0	9,658
Inversiones MN	0	37	0	0	138,500	55,000	70,000	0	263,537
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	9,658	37	0	0	138,500	55,000	70,000	0	273,195
Recuperación pasivos en MN:									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	€ 9,658	37	0	0	138,500	55,000	70,000	0	273,195

Calce de plazos en moneda extranjera en miles de colones

Cuenta	A la vista	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	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	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	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	€ 0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	9,658	37	0	0	138,500	55,000	70,000	0	273,195

Nota 9 Riesgos asociados a la Cartera de Inversiones en Instrumentos Financieros

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.

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.

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.

Nota 10 Riesgos de liquidez de mercado y de tasas de interés

10.1 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 2021 y 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.

10.2 Riesgo de mercado

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.

10.2.a Riesgo de tasas de interés

Inmobiliaria Coocique 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 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 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) Diciembre 2021

Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones	6,147	0	70,000	70,000	0	0	146,147
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	6,147	0	70,000	70,000	0	0	146,147
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	6,147	0	70,000	70,000	0	0	146,147
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	6,147	0	70,000	70,000	0	0	146,147
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	6,147	0	70,000	70,000	0	0	146,147

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

Cuenta	0-30 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	6,147	0	70,000	70,000	0	0	146,147
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	6,147	0	70,000	70,000	0	0	146,147

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

B) Diciembre 2020

Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones	37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537
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	37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537

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

Cuenta	0-30 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	37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537

Nota 11. Capital social

Al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020, el capital social se detalla así:

	Dic.-21	Dic.-20
Capital pagado	222,000,000	222,000,000
TOTAL	222,000,000	222,000,000

Los movimientos del capital social al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020 son:

	Dic.-21	Dic.-20
Saldo al inicio	222,000,000	529,643,400
Aportes de Capital	0	102,378,020
Liquidaciones de capital	0	-410,021,420
Saldo Final	222,000,000	222,000,000

Nota 12. Participación en otras empresas

Al 31 de diciembre del 2021, 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 13. Resultado del periodo

	Dic.-21	Dic.-20
Resultado del periodo antes de participaciones	-5,510,313	5,644,086
Reserva Legal	0	-462,126
Resultado por distribuir	-5,510,313	5,181,957

Nota 14. Hechos Relevantes.

A partir del mes de setiembre 2021 Inmobiliaria Coocique implemento el ERP (*Enterprise Resource Planning Cloud*) de Oracle.

La implementación del ERP permite gestionar todos los procesos mediante diferentes módulos:

- Contabilidad: realizar asientos o ajustes manuales
- Cuentas por cobrar: registro de todas las facturas relacionadas a cuentas por cobrar (clientes), así como la gestión de pago.
- Cuentas por pagar: registro de todas las facturas relacionadas a cuentas por pagar (proveedores), así como la gestión de pago.
- Compras: gestionar todas las compras mediante orden de compra.

- Bancos: registra todos los bancos que mantiene la subsidiaria, control de movimientos y conciliaciones al cierre de periodo.
- Presupuesto: llevar un adecuado control presupuestario de la subsidiaria.

Todos los respaldos son digitales y cuenta con reportería para gestionar diferente tipo de información. Esto permite una mayor trazabilidad de la información y un mejor registro de la información a nivel contable. Lo que representa una mejora importante para la operativa de la Inmobiliaria.

Nota 15. Autorización para emitir estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2021 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número 2 – S 211 – I 22, de sesión celebrada por la Junta Directiva de Inmobiliaria Coocique S.A, el 29 de enero del 2022.