

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

**Estados Financieros**

31 de marzo del 2023

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA .....</b>	<b>4</b>
<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL .....</b>	<b>5</b>
<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....</b>	<b>7</b>
<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO .....</b>	<b>9</b>
<b>NOTAS SOBRE ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>10</b>
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 <i>Moneda funcional y de presentación de los estados financieros.....</i>	<i>10</i>
2.2 <i>Transacciones en monedas extranjeras.....</i>	<i>10</i>
2.3 <i>Cambios en políticas contables.....</i>	<i>11</i>
2.4 <i>Errores fundamentales.....</i>	<i>11</i>
2.5 <i>Beneficios de empleados.....</i>	<i>11</i>
2.6 <i>Efectivo y equivalentes a efectivo .....</i>	<i>13</i>
2.7 <i>Instrumentos Financieros.....</i>	<i>13</i>
2.8 <i>Uso de estimaciones .....</i>	<i>16</i>
2.9 <i>Propiedad, mobiliario y equipo.....</i>	<i>16</i>
2.10 <i>Deterioro en el valor de los activos.....</i>	<i>16</i>
2.11 <i>Provisión para prestaciones legales .....</i>	<i>16</i>
2.12 <i>Acumulación de vacaciones .....</i>	<i>17</i>
2.13 <i>Impuesto sobre la renta corriente y diferido .....</i>	<i>17</i>
2.14 <i>Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta .....</i>	<i>18</i>
2.15 <i>Impuesto al valor agregado.....</i>	<i>19</i>
2.16 <i>Reserva legal .....</i>	<i>19</i>
2.17 <i>Reconocimiento de ingresos por parqueo.....</i>	<i>19</i>
2.18 <i>Ingresos por alquileres .....</i>	<i>19</i>
2.19 <i>Contratos por arrendamientos.....</i>	<i>20</i>
2.20 <i>Ingresos y gastos por intereses.....</i>	<i>20</i>
NOTAS SOBRE CUENTAS DE ACTIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA S.A.....	21
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO .....	21
NOTA 4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	21
NOTA 5. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	22
NOTA 6. COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	23
<b>6.1 Disponibilidades .....</b>	<b>23</b>
<b>6.2 Inversiones en instrumentos financieros .....</b>	<b>24</b>
<b>6.3 Cuentas y productos por cobrar .....</b>	<b>26</b>
<b>6.4 Otros Activos.....</b>	<b>26</b>
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PASIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA S.A.....	27
<b>6.5 Cuentas por pagar y provisiones.....</b>	<b>27</b>
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PATRIMONIO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA S.A.....	28
<b>6.6 Capital, ajustes y reservas patrimoniales.....</b>	<b>28</b>
NOTAS SOBRE CUENTAS DE INGRESO RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS DE INMOBILIARIA S.A.....	29
<b>6.7 Ingresos financieros .....</b>	<b>29</b>
<b>6.8 Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario .....</b>	<b>29</b>
<b>6.9 Ingresos operativos diversos .....</b>	<b>29</b>
NOTAS SOBRE CUENTAS DE GASTOS RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS DE INMOBILIARIA S.A.....	30
<b>6.10 Gastos financieros por otras obligaciones financieras.....</b>	<b>30</b>
<b>6.11 Otros gastos de administración.....</b>	<b>30</b>

<b>6.12 Gastos administrativos de personal</b> .....	30
OTRAS NOTAS RELEVANTES .....	31
NOTA 7. CONCENTRACIONES DE ACTIVOS, PASIVOS Y PARTIDAS FUERA DEL BALANCE .....	31
NOTA 8. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS: EL VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS SE DETALLA EN EL CUADRO QUE SE MUESTRA SEGUIDAMENTE: .....	32
NOTA 9. RIESGOS ASOCIADOS A LA CARTERA DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	35
NOTA 10. RIESGOS DE LIQUIDEZ DE MERCADO Y DE TASAS DE INTERÉS .....	35
NOTA 11. PARTICIPACIÓN EN OTRAS EMPRESAS .....	39
NOTA 12. RESULTADO DEL PERIODO .....	39
NOTA 13. CONTRATOS .....	39
NOTA 14. CONTINGENCIAS .....	39
NOTA 15. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS. ....	39

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**INMOBILIARIA COOIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de marzo del 2023, 31 de diciembre 2022 y 31 de marzo del 2022  
(en colones sin céntimos)

	NOTA	mar-23	dic-22	mar-22
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>3, 6.1</b>	<b>8,626,011</b>	<b>6,198,805</b>	<b>1,161,487</b>
Efectivo		715,475	522,075	298,175
Entidades financieras del país		7,910,536	5,676,730	863,312
<b>INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>	<b>2.7, 4, 6.2</b>	<b>237,636,986</b>	<b>235,328,442</b>	<b>232,451,803</b>
Al valor razonable con cambios en resultados		6,315,601	5,114,899	979,306
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral		0	0	231,000,000
Al costo amortizado		231,000,000	231,000,000	0
Productos por cobrar		1,241,944	382,334	472,497
(Estimación por deterioro)		(920,560)	(1,168,792)	0
<b>CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR</b>	<b>6.3</b>	<b>808,662</b>	<b>591,811</b>	<b>1,023,212</b>
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	<b>5</b>	0	0	89,120
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		359,903	383,614	906,697
Otras cuentas por cobrar		448,759	208,198	27,396
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>6.4</b>	<b>1,998,224</b>	<b>2,919,783</b>	<b>2,470,612</b>
Otros activos		1,998,224	2,919,783	2,470,612
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>249,069,884</b>	<b>245,038,841</b>	<b>237,107,115</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>				
<b><u>PASIVOS</u></b>				
<b>CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES</b>	<b>6.5</b>	<b>1,244,334</b>	<b>1,686,193</b>	<b>706,784</b>
Otras cuentas por pagar		1,244,334	1,686,193	706,784
<b>OTROS PASIVOS</b>		<b>409,522</b>	<b>183,288</b>	<b>59,040</b>
Otros pasivos		409,522	183,288	59,040
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>1,653,857</b>	<b>1,869,481</b>	<b>765,825</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>				
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>6.6</b>	<b>222,000,000</b>	<b>222,000,000</b>	<b>222,000,000</b>
Capital pagado		222,000,000	222,000,000	222,000,000
<b>AJUSTES AL PATRIMONIO -OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>6.6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>823,553</b>
Ajuste por valuación de Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		0	0	823,553
<b>Reservas</b>	<b>6.6</b>	<b>8,979,938</b>	<b>8,979,938</b>	<b>8,540,710</b>
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>		<b>12,189,422</b>	<b>3,844,091</b>	<b>3,844,091</b>
<b>Resultado del período</b>		<b>4,246,667</b>	<b>8,345,331</b>	<b>1,132,936</b>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>247,416,027</b>	<b>243,169,360</b>	<b>236,341,290</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>249,069,884</b>	<b>245,038,841</b>	<b>237,107,115</b>

MBA. Mario Arroyo Jiménez  
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez  
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez  
Auditor Interno a.i

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
Al 31 de marzo del 2023 y 31 de marzo del 2022  
(en colones sin céntimos)

	NOTA	mar-23	mar-22
<b><u>INGRESOS FINANCIEROS</u></b>			
Por disponibilidades	6.7	3,310	2
Por inversiones en instrumentos financieros	6.7	5,200,860	2,754,053
Por ganancia por diferencias de cambios y UD	6.8	0	153
<b>Total de Ingresos Financieros</b>		<b>5,204,171</b>	<b>2,754,208</b>
<b><u>GASTOS FINANCIEROS</u></b>			
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras		122,186	146,905
Por pérdidas por diferencias de cambios y UD		1,866	0
<b>Total de Gastos Financieros</b>	6.10	<b>124,052</b>	<b>146,905</b>
Por estimación de deterioro de activos		4,544	324,448
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		252,776	0
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>5,328,350</b>	<b>2,282,855</b>
<b><u>INGRESOS OPERATIVOS</u></b>			
<b>Otros Ingresos de Operación</b>			
Por otros ingresos operativos		6,038,468	5,170,970
<b>Total Otros Ingresos de Operación</b>	6.9	<b>6,038,468</b>	<b>5,170,970</b>
<b><u>GASTOS OPERATIVOS</u></b>			
<b>Otros Gastos de Operación</b>			
Por comisiones por servicios		14,525	18,298
Por otros gastos operativos		462,657	727,345
<b>Total Otros Gastos de Operación</b>		<b>477,182</b>	<b>745,643</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>10,889,637</b>	<b>6,708,183</b>
<b><u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u></b>			
Por gastos de personal	6.12	3,107,337	2,878,708
Por otros gastos de administración	6.11	3,510,809	2,696,539
<b>Total Gastos Administrativos</b>		<b>6,618,146</b>	<b>5,575,247</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b>4,271,490</b>	<b>1,132,936</b>
Impuesto sobre la renta diferido		25,177	0
Disminución de impuesto sobre renta		354	0
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	12	<b>4,246,667</b>	<b>1,132,936</b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		0	324,448
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>		<b>0</b>	<b>324,448</b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>		<b>4,246,667</b>	<b>1,457,384</b>

---

MBA. Mario Arroyo  
Jiménez Gerente General

---

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez  
Contador General

---

Lic. Danilo Miranda Rodríguez  
Auditor Interno a.i

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo del 2023

(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 del 2022</b>	6.6	222,000,000	0	0	8,979,938	0	12,189,422	243,169,360
<b>Resultado corregido</b>	6.6	222,000,000	0	0	8,979,938	0	12,189,422	243,169,360
Resultado periodo	12	0	0	0	0	0	4,246,667	4,246,667
<b>Otros Resultados Integrales del Período</b>								
Ajuste al valor de los activos		0	0	0	0	0	0	0
<b>Resultados Integrales Totales del Período</b>		0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo al 31 de marzo del 2023</b>	6.6	222,000,000	0	0	8,979,938	0	16,436,089	247,416,027

\_\_\_\_\_  
MBA. Mario Arroyo Jiménez  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez  
Contador General

\_\_\_\_\_  
Lic. Danilo Miranda Rodríguez  
Auditor Interno a.i

**INMOBILIARIA COCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

Al 31 de marzo del 2022  
(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 del 2021</b>	6.6	222,000,000	0	499,105	8,540,710	0	3,844,091	234,883,906
<b>Resultado corregido</b>	6.6	222,000,000	0	499,105	8,540,710	0	3,844,091	234,883,906
Resultado periodo	12	0	0	0	0	0	1,132,936	1,132,936
<b>Otros Resultados Integrales del Período</b>		0	0	0	0	0	0	0
Ajuste al valor de los activos		0	0	324,448	0	0	0	324,448
<b>Resultados Integrales Totales del Período</b>		0	0	324,448	0	0	0	324,448
<b>Saldo al 31 de marzo del 2022</b>	6.6	222,000,000	0	823,553	8,540,710	0	4,977,027	236,341,290

\_\_\_\_\_  
MBA. Mario Arroyo Jiménez  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez  
Contador General

\_\_\_\_\_  
Lic. Danilo Miranda Rodríguez  
Auditor Interno a.i



**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
Al 31 de marzo del 2023 y 31 de marzo del 2022  
(En colones sin céntimos)

	NOTA	mar-23	mar-22
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Resultados del período	12	4,246,667	1,132,936
<b><u>PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUIEREN USO DE FONDOS</u></b>			
<b>Aumento/(Disminución) por</b>			
Estimaciones por Inversiones		(248,232)	324,448
<b>Total Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>		<b>3,998,435</b>	<b>1,457,384</b>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>			
<b>Aumento/(Disminución) por</b>			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en el otro resultado integral		0	(91,000,000)
Cuentas y comisiones por Cobrar		(216,851)	7,779
Otros activos		921,559	912,713
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		11	0
Otros pasivos		226,235	(56,932)
Impuesto sobre la renta		(441,870)	(59,697)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		<b>4,487,518</b>	<b>(88,738,754)</b>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>			
<b>Aumento/(Disminución) por</b>			
Instrumentos financieros al Costo Amortizado		(75,000,000)	0
Productos y dividendos cobrados		(859,610)	(188,142)
Inmuebles, mobiliario, equipo		0	0
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>		<b>(75,859,610)</b>	<b>(188,142)</b>
<b>Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>(71,372,092)</b>	<b>(88,926,896)</b>
<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período</b>	3	<b>86,313,705</b>	<b>91,067,688</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	3	<b>14,941,613</b>	<b>2,140,793</b>
<hr/> MBA. Mario Arroyo Jiménez                      Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez                      Lic. Danilo Miranda Rodríguez Gerente General                                      Contador General                                      Auditor Interno a.i			

# NOTAS SOBRE ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo del 2023

(en colones sin céntimos)

## Nota 1. Información general

Inmobiliaria Coocique S.A es una entidad domiciliada y constituida el 24 de mayo de 2007 de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Sus oficinas administrativas se localizan en Ciudad Quesada, San Carlos. Su actividad principal es la inversión y administración de bienes para alquiler a la compañía Coocique R.L y a terceras personas, además, cuenta con un parqueo o servicio de estacionamiento de vehículos.

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:

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros:

#### 2.1 Moneda funcional y de presentación de los estados financieros

La moneda de curso legal en Costa Rica es el colón costarricense y La Inmobiliaria Coocique S.A adoptó dicha moneda como la moneda funcional y de presentación de sus estados financieros, debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por la Subsidiaria. Toda la información financiera está expresada en colones (con redondeo sin decimales).

#### 2.2 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción según el tipo de cambio del Banco Central de Costa Rica (BCCR) que 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.

Fecha	Tipo de Cambio
31 de marzo del 2023	545.95
31 de diciembre del 2022	601.99
31 de marzo del 2022	667.10

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 “Perdida diferencial cambiario”.

Conceptos	Valuación	Criterio
Activos	Tipo de cambio de venta	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de venta	BCCR

### 2.3 Cambios en políticas contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente, a menos que los importes de cualesquier 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.

### 2.4 Errores fundamentales

El importe de la corrección que se determine en el período corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

### 2.5 Beneficios de empleados

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

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

**Salario:** 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 de Coocique R.L,

siempre vigilantes del cumplimiento de las garantías sociales y la aplicación de la legislación laboral vigente.

**Vacaciones:** Se conceden diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, adicionándose a los 12 días que aplican por ley, 3 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 en La Inmobiliaria Coocique S.A, 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.

En caso de que Inmobiliaria Coocique S.A cuente con colaboradores aportaría 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 24 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:** En caso de que Inmobiliaria Coocique S.A cuente con colaboradores cubriría un 32% del costo del uniforme base y financia el monto restante sin intereses a un plazo máximo de dieciocho meses.

**Tasa de Interés:** Según lo establecido en el reglamento de beneficios e incentivos de la casa Matriz Coocique R.L 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:** Según lo establecido en el reglamento de beneficios e incentivos de la casa Matriz Coocique R.L 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.

Actualmente la metodología por aplicar se encuentra como propuesta pendiente de aprobación por parte del Comité Gerencial y se considera un aporte inicial de 0.5% a 1% sobre el salario bruto del trabajador según valoración y aprobación.

**Reconocimiento para estudios:** En caso de que Inmobiliaria Cooquire S.A cuente con colaboradores cubrirá 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:** El 3 de junio del 2022 fue publicada en La Gaceta la Ley N°10211 que establece una serie de licencias especiales en caso de maternidad, paternidad y adopción, además de garantizar fueros de protección a las personas que se acojan a estas licencias.

Se concederá licencia por paternidad de dos días hábiles por semana durante las primeras cuatro semanas de vida del menor cuando se presente el nacimiento de un hijo. También, una licencia de tres meses para las personas que adopten de forma individual o de forma conjunta a 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.

La trabajadora, una vez que finalice la licencia por maternidad, podrá solicitar un permiso sin goce de salario, por un periodo de 1 a 6 meses, mismo que debe ser aprobado analizado por la jefatura inmediata, según niveles de servicio o soporte requeridos e informado a Capital Humano.

**Subsidio por Maternidad:** En caso de que Inmobiliaria Cooquire S.A cuente con colaboradores pagará 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.

## **2.6 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 Inmobiliaria Cooquire S.A considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, correspondiente a dinero en cajas y depósitos a la vista en entidades financieras 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.

## **2.7 Instrumentos Financieros**

La Inmobiliaria Cooquire 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 Cooquire 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, calculo diario ejecutado por las Sociedades Administradoras de Fondos.

**iii. Reconocimiento:** Estos instrumentos financieros son reconocidos inicialmente de acuerdo con el 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) Costo Amortizado**

Todos los activos financieros no negociables se miden al costo amortizado menos las pérdidas por deterioro.

**i. Clasificación:** Los instrumentos financieros que Inmobiliaria Cooquire S.A clasifica al Costo amortizado son principalmente inversiones en Depósitos a Plazo en Entidades Financieras, Bancos Estatales y en Entidades Cooperativas, que decide mantener hasta la fecha de su vencimiento.

**ii. Medición:** En el caso de las inversiones al costo amortizado que corresponden a certificados de depósito a plazo en el Sistema Bancario Nacional y cooperativas, debido a que no se valoran con base a un vector de precios, se miden por medio del método de interés efectivo de acuerdo con la periodicidad de pago de los cupones.

**iii. Reconocimiento:** Estos instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor de compra más costos de transacción. Se valoran posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo, que corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el período correspondiente.

La estimación por deterioro de inversiones al costo amortizado se registra mensualmente en una cuenta de Gasto por Estimación contra la cuenta de activo: estimación por Inversiones al Costo amortizado.

### **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 Cooquire 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 toma como referencia 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, asciende a ₡247,416,027

El Capital regulatorio de las empresas no sujetas a supervisión individual Empresas Administradoras de bienes inmuebles, asciende a ₡49,813,977

### **2.8 Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros de conformidad con la base contable y regulaciones descritas anteriormente requiere que La Inmobiliaria Coocique S.A realice estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos y, los montos de los ingresos y gastos durante el período de referencia. Aunque la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados en la preparación de estos estados financieros se han adecuado a las circunstancias, los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones y suposiciones.

### **2.9 Propiedad, mobiliario y equipo**

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A., no presenta depreciaciones ni perdidas por venta de activos.

### **2.10 Deterioro en el valor de los activos**

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

### **2.11 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.



El Código de Trabajo de Costa Rica establece el pago por indemnización a los empleados, en el caso de muerte, retiro o despido sin justa causa. Esta compensación es determinada de acuerdo con el período de servicio y los pagos por indemnización se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Grupo Financiero Cooquire 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 del Consejo de Administración de Cooquire R.L. en calidad de casa 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.

### **2.12 Acumulación de vacaciones**

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

Por acuerdo se 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.

### **2.13 Impuesto sobre la renta corriente y diferido**

El impuesto sobre la renta corriente sobre la utilidad contable se calcula excluyendo ciertas diferencias entre la utilidad contable y la utilidad gravable. El impuesto sobre la renta diferido es determinado usando el método pasivo sobre todas las diferencias que existen a la fecha de los estados financieros entre la base fiscal de activos y pasivos y los montos para propósitos financieros. Es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

La entidad adoptó esta política a partir del periodo contable 2022.

#### **Impuesto sobre la Renta**

El gasto por impuesto sobre la renta se determina con base en la utilidad contable, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

- **Impuesto Corriente:** El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa impositiva de la compañía, que es del 10%.
- **Impuesto sobre la Renta Diferido:** El impuesto sobre la renta diferido se contabiliza usando el método del pasivo y se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos y los valores utilizados para efectos fiscales. Un pasivo por impuesto diferido representa una diferencia temporal gravable, y un activo por impuesto diferido representa una diferencia temporal deducible. El activo o pasivo no es reconocido si la diferencia temporal se origina de un crédito mercantil o por el registro inicial de un activo o pasivo (distinto a una combinación de negocios) que no afecta la utilidad fiscal o contable.

Los activos por impuesto sobre la renta diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse en ganancias o pérdidas, excepto cuando se relacionan con partidas de resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto corriente o diferido también se reconoce en otro resultado integral o directamente en patrimonio.

El valor registrado del impuesto diferido activo es revisado a la fecha de cada estado de situación financiera y ajustado si se estima que no es probable obtener suficientes ingresos gravables u otras fuentes de ingresos que permitan que el activo sea recuperado total o parcialmente.

Los impuestos de renta diferidos activos y pasivos son medidos a la tasa de impuesto que se espera que sea aplicada en el período en el cual el activo será realizado o el pasivo pagado.

#### **2.14 Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta**

Se determina según las disposiciones establecidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta, las cuales establecen presentar sus declaraciones de impuesto sobre la renta (D-101) por el año terminado el 31 diciembre de cada año. De resultar algún impuesto originado de ese cálculo, se reconoce en los resultados del año y se acredita a una cuenta pasiva del Estado de Situación financiera.

Además, parte de las obligaciones fiscales de la Inmobiliaria Coocique S.A por su actividad en el arrendamiento de inmuebles es la presentación de declaraciones de impuesto de rentas de capital inmobiliario (D-125), que se presentan dentro de los primeros quince días naturales del mes siguiente a la fecha en que se dio el hecho generador.

## **2.15 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.

### **I. Corriente**

Los ingresos por servicios de parqueo y arrendamientos de bienes inmuebles son registrados por la Inmobiliaria Cooquite S.A por los importes netos, sin considerar los impuestos al valor agregado, estos se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera por el importe del impuesto al valor agregado que corresponda (Parqueo 13%, arrendamientos 13%).

Los gastos, compras y la adquisición de activos son registrados por la Inmobiliaria Cooquite S.A también por los importes netos, no obstante, si tales impuestos al valor agregado son acreditables a favor de la Inmobiliaria por las autoridades fiscales, se reconoce entonces el importe soportado en el estado de situación financiera y en aquellos casos en donde el impuesto al valor agregado no sea acreditable, se incluye el impuesto como parte del gasto.

### **II. Exoneraciones y beneficios fiscales**

Referente a los beneficios fiscales que aplican para la Inmobiliaria o los clientes de esta:

Arrendamientos de bienes inmuebles: Están exentos del pago de este impuesto los arrendamientos utilizados por las microempresas y pequeñas empresas inscritas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), cuando el monto de la renta mensual no exceda del uno coma cinco (1,5) del salario base.

## **2.16 Reserva legal**

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

## **2.17 Reconocimiento de ingresos por parqueo**

Los ingresos se reconocen cuando se origina la evidencia persuasiva de un acuerdo existente, la entrega del bien o servicio se ha producido, los honorarios se han fijado o pueden ser determinados y el cobro del servicio es probable.

La Inmobiliaria Cooquite S.A registra los ingresos por concepto de parqueo se reconocen cuando se ha realizado la entrega del bien o servicio.

## **2.18 Ingresos por alquileres**

Todos los ingresos se reconocen al momento de que ocurran (materializados y facturados). Corresponden a ingresos por administración de alquileres los saldos recibidos sobre

arrendamientos operativos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos a lo largo del plazo de arrendamiento.

### **2.19 Contratos por arrendamientos**

Arrendador

Los arrendamientos en los cuales la arrendadora retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo son considerados arrendamientos operativos. Los cobros sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos a lo largo del plazo de arrendamiento.

Podría darse que se transfieran sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado, que sería un arrendamiento financiero, posteriormente, el arrendador deberá reconocer los ingresos financieros a lo largo del periodo de arrendamiento en función de un modelo que refleje una rentabilidad periódica constante de la inversión neta del arrendador en el arrendamiento.

### **2.20 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.

## Notas Sobre Cuentas de Activo Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria S.A

Esta clase de cuentas comprende todos los recursos representativos de los bienes propiedad de la entidad y los derechos que la misma tiene frente a terceros, y de los que espera obtener en el futuro beneficios económicos.

### Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

	mar-23	dic-22	mar-22
Efectivo	715,475	522,075	298,175
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	3,593,217	1,037,852	497,498
Cta. Corrientes y otr ctas a la vista Enti. Finan. Privadas	4,317,320	4,638,878	365,814
Inversiones valor razonable cambios en resultados	6,315,601	5,114,899	979,306
Inversiones Costo Amortizado	0	75,000,000	0
<b>Total</b>	<b>14,941,613</b>	<b>86,313,705</b>	<b>2,140,793</b>

### Nota 4. Inversiones en instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigente. Instrumentos a mediano y larga plazo que representan valores negociables u otro tipo de títulos.

	mar-23	dic-22	mar-22
Inversiones valor razonable cambios en resultados	6,315,601	5,114,899	979,306
Inversiones valor razon. Camb. en Otro Result. Integral	0	0	231,000,000
Inversiones al Costo Amortizado	231,000,000	231,000,000	0
Cuentas y Productos por Cobrar Inversiones	1,241,944	382,334	472,497
Estimación por Deterioro	(920,560)	(1,168,792)	0
<b>Total</b>	<b>237,636,986</b>	<b>235,328,442</b>	<b>232,451,803</b>

Detalle de las inversiones por calificación de riesgo se desglosa en el siguiente cuadro:

	mar-23	dic-22	mar-22
Calificación de Riesgo AA+	231,000,000	231,000,000	231,000,000
Sin Calificación de Riesgo	6,315,601	5,114,899	979,306
<b>Subtotal</b>	<b>237,315,601</b>	<b>236,114,899</b>	<b>231,979,306</b>
Productos por Cobrar	1,241,944	382,334	472,497

Estimación por Deterioro	(920,560)	(1,168,792)	0
<b>Total</b>	<b>237,636,986</b>	<b>235,328,442</b>	<b>232,451,803</b>

La metodología aplicada para el cálculo de estimaciones PD (*Perdida Esperada*), en Inversiones Clasificadas al Costo Amortizado de Inmobiliaria Cooquire S.A resume las principales variables:

#### mar-23

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Costo Amortizado	231,000,000	848,403	0.3985%	920,560
<b>Total</b>	<b>231,000,000</b>	<b>848,403</b>	<b>0.3985%</b>	<b>920,560</b>

#### dic-22

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Costo Amortizado	231,000,000	1,080,286	0.5060%	1,168,792
<b>Total</b>	<b>231,000,000</b>	<b>1,080,286</b>	<b>0.5060%</b>	<b>1,168,792</b>

#### mar-22

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Valor Razonable	231,000,000	777,802	0.3565%	823,553
<b>Total</b>	<b>231,000,000</b>	<b>777,802</b>	<b>0.3565%</b>	<b>823,553</b>

## Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

Saldos de cuentas en las que, al menos una de las demás compañías del Grupo Cooquire y Subsidiarias tiene participación parcial o total sobre Inmobiliaria Cooquire S.A. El detalle de los saldos de las cuentas entre compañías relacionadas es el siguiente:

### A) Cooquire R.L

	mar-23	dic-22	mar-22
Otras cuentas y comisiones por pagar	0	0	0
Patrimonio	247,416,027	243,169,360	236,341,290
<b>Total</b>	<b>247,416,027</b>	<b>243,169,360</b>	<b>236,341,290</b>

## B) Fiduciaria FICQ S.A

### Operaciones con Partes Relacionadas

	mar-23	dic-22	mar-22
Otras cuentas y comisiones por pagar	0	0	89,120
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89,120</b>

## Nota 6. Composición de los rubros de los estados financieros

**6.1 Disponibilidades** Comprende los activos que por su liquidez cuentan con disponibilidad inmediata como el dinero efectivo, remesas en tránsito o documentos de cobro inmediato.

	mar-23	dic-22	mar-22
Efectivo	715,475	522,075	298,175
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. Del País	3,593,217	1,037,852	497,498
Cta. Corrientes y otr ctas a la vista Enti. Finan. Privadas	4,317,320	4,638,878	365,814
<b>Total</b>	<b>8,626,011</b>	<b>6,198,805</b>	<b>1,161,487</b>

## 6.2 Inversiones en instrumentos financieros

Representan un contrato que simultáneamente da lugar a un activo financiero en Inmobiliaria Coocique S.A, los cuales pueden estar incorporados o no en un documento, según sea su naturaleza pueden ser objeto de negociación en un mercado financiero o en una bolsa de valores reconocida y debidamente regulada.

mar-23

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S.A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	6,315,601
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	09/01/2024	9.70%	75,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	07/06/2023	3.49%	70,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	25/03/2024	4.02%	16,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	28/12/2023	9.70%	70,000,000
<b>SUBTOTAL</b>							<b>237,315,601</b>
Productos							1,241,944
Estimación por Deterioro							(920,560)
<b>TOTAL</b>							<b>237,636,986</b>

dic-22

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S.A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	5,114,899
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	07/01/2023	3.74%	75,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	07/06/2023	3.49%	70,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	25/03/2024	4.02%	16,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	28/12/2023	9.80%	70,000,000
<b>SUBTOTAL</b>							<b>236,114,899</b>
Productos							382,334
Estimación por Deterioro							(1,168,792)



<b>TOTAL</b>							<b>235,328,442</b>
<b>mar-22</b>							
<b>Instrumento</b>	<b>Disponibilidad</b>	<b>Emisor</b>	<b>Sector</b>	<b>Moneda</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Tasa</b>	<b>Costo</b>
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S. A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	979,306
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	04/06/2022	4.17%	70,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2022	5.31%	20,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2022	5.44%	50,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	07/01/2023	3.74%	75,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	25/03/2024	4.02%	16,000,000
<b>SUBTOTAL</b>							<b>231,979,306</b>
Productos							472,497
Estimación por Deterioro							0
<b>TOTAL</b>							<b>232,451,803</b>

Los movimientos contables para los periodos en revisión en cuentas patrimoniales por el deterioro y por valuación de inversiones al Costo Amortizado son los siguientes:

	<b>mar-23</b>	<b>dic-22</b>	<b>mar-22</b>
Saldo Inicial	0	499,105	499,105
Rendimientos no realizables incluidos	0	671,409	324,448
Rendimientos Liquidados	0	(1,170,514)	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>823,553</b>

### 6.3 Cuentas y productos por cobrar

En este grupo de cuentas se registra el activo por impuestos diferidos, originado por las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en ejercicios futuros. Y cuentas pendientes de cobro comercial y con partes relacionadas.

El detalle de los saldos de las cuentas y productos por cobrar es el siguiente:

	mar-23	dic-22	mar-22
Otras cuentas por cobrar *	448,759	208,198	27,396
Partes relacionadas	0	0	89,120
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	359,903	383,614	906,697
<b>Total</b>	<b>808,662</b>	<b>591,811</b>	<b>1,023,212</b>

\* Cuentas relacionadas con los cobros de servicios de parqueo.

### 6.4 Otros Activos

En este grupo comprenden otros activos de la entidad no incluidos en los demás grupos de clases de activos como lo podrían ser gastos pagados por anticipados, cargos diferidos, bienes diversos, activos intangibles y activos restringidos:

	mar-23	dic-22	mar-22
Impuestos pagados por anticipados	1,523,574	2,160,343	2,085,626
Póliza seguros pagada por anticipados	474,650	759,440	384,986
<b>Total</b>	<b>1,998,224</b>	<b>2,919,783</b>	<b>2,470,612</b>

Las pólizas de seguros son amortizadas utilizando los períodos de cobertura establecidos por los proveedores de dichos seguros.

## Notas Sobre Cuentas de Pasivo Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria S.A

Comprende las obligaciones presentes de la entidad, surgidas a raíz de sucesos pasados, al vencimiento del cual, y para cancelarlas, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

### 6.5 Cuentas por pagar y provisiones

Este grupo comprende saldos de acreedores de las cuentas por pagar originadas en las operaciones de la Inmobiliaria Coocique S.A. Que pueden ser derivados de la prestación de servicios, así como provisiones de obligaciones de la sociedad u otros pasivos.

	mar-23	dic-22	mar-22
Impuesto por pagar de la entidad	338,950	790,466	205,462
Impuestos retenidos por pagar	155,367	145,720	151,292
Otras retenciones a terceros	750,000	750,000	350,000
Otras cuentas y comisiones por pagar	17	7	30
<b>Total</b>	<b>1,244,334</b>	<b>1,686,193</b>	<b>706,784</b>

## Notas Sobre Cuentas de Patrimonio Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria S.A

El patrimonio comprende el derecho de los propietarios a los activos de la entidad. Se puede identificar saldos de participaciones en el capital social, aportes patrimoniales, reservas patrimoniales, resultados de periodos anteriores y actuales.

### 6.6 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

En este grupo se registran los instrumentos de capital que incorporan un derecho a una participación sobre los activos de Inmobiliaria Coocique S.A. Las fuentes principales de las cuales proviene el capital social son las contribuciones aportadas por los propietarios, las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores y las donaciones recibidas capitalizadas por la entidad.

	mar-23	dic-22	mar-22
<b>Capital</b>			
Capital pagado ordinario	222,000,000	222,000,000	222,000,000
<b>Total Capital</b>	<b>222,000,000</b>	<b>222,000,000</b>	<b>222,000,00</b>
<b>Reservas Patrimoniales</b>			
Reserva Legal	8,979,938	8,979,938	8,540,710
<b>Total Reservas</b>	<b>8,979,938</b>	<b>8,979,938</b>	<b>8,540,710</b>
<b>Ajustes al patrimonio</b>			
Ajuste al valor de los activos	0	0	823,553
<b>Total ajuste al patrimonio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>823,553</b>

## Notas Sobre Cuentas de Ingreso Relacionadas al Estado de Resultados de Inmobiliaria S.A

Comprende los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio.

### 6.7 Ingresos financieros

En esta cuenta se registran los ingresos financieros devengados en el período por concepto de intereses y los ajustes a éstos, por concepto de la amortización de las primas y descuentos en la adquisición de los instrumentos financieros, y comisiones, rendimientos de cuentas corrientes vista con distintas entidades financieras.

	mar-23	mar-22
Por Disponibilidades	3,310	2
Por Inversiones con cambios en ORI	0	2,749,392
Por Valor Razonable Cambios Resultados	32,302	4,661
Por inversiones al Costo Amortizado	5,168,558	0
<b>TOTAL</b>	<b>5,204,171</b>	<b>2,754,208</b>

### 6.8 Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario

En esta cuenta se registran los ingresos financieros devengados provenientes del diferencial cambiario, así como ingresos por el ajuste de las operaciones realizadas en Unidades de Desarrollo (UD), generados en el ejercicio.

	mar-23	mar-22
Ingreso Diferencial Cambiario otras Cta. por pagar	801	153
Gasto Diferencial Cambiario otras Cta. por pagar	2,667	0
<b>Total</b>	<b>(1,866)</b>	<b>153</b>

### 6.9 Ingresos operativos diversos

En esta cuenta se registran los ingresos operativos de la Subsidiaria generados por las diversas actividades económicas, alquileres de bienes inmuebles, servicio de parqueo, entre otros. A continuación, el desglose por ingresos.

	mar-23	mar-22
Servicio alquiler bienes inmuebles	2,089,393	630,000
Servicio de parqueo y estacionamientos	3,949,075	4,540,970
<b>Total</b>	<b>6,038,468</b>	<b>5,170,970</b>

## **Notas Sobre Cuentas de Gastos Relacionadas al Estado de Resultados de Inmobiliaria S.A**

Comprende los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.

### **6.10 Gastos financieros por otras obligaciones financieras**

Se registran los gastos financieros devengados durante el ejercicio por concepto de intereses, comisiones, pérdidas por la negociación de instrumentos financieros y obligaciones de reporto, reporto tripartito y préstamo de valores, pago de comisiones a entidades financieras por cuentas corrientes y a la vista.

	mar-23	mar-22
Por obligaciones Entidades Financieras a la Vista	122,186	146,905
<b>TOTAL</b>	<b>122,186</b>	<b>146,905</b>

### **6.11 Otros gastos de administración**

Este grupo registra los gastos de administración incurridos durante el ejercicio por concepto de servicios externos, movilidad y comunicaciones, infraestructura y otros gastos generales necesarios para el desarrollo de las actividades de la entidad.

	mar-23	mar-22
Servicios Externos	3,152,754	2,295,000
Generales	358,055	401,539
<b>Total</b>	<b>3,510,809</b>	<b>2,696,539</b>

### **6.12 Gastos administrativos de personal**

Se registran los gastos devengados en el período por concepto de remuneraciones generadas por los empleados de la entidad y otros gastos derivados de la relación entre la entidad como empleador y sus empleados. Se incluyen también las remuneraciones devengadas por los directores y fiscales de la entidad.

	mar-23	mar-22
Remuneraciones a directores y fiscales	3,107,337	2,878,708
<b>Total</b>	<b>3,107,337</b>	<b>2,878,708</b>

### Otras Notas Relevantes

#### **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 se detalla en el cuadro que se muestra seguidamente:

Mar-23

**CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL**

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 Días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u></b>									
Disponibilidades MN	8,626,011	0	0	0	0	0	0	0	8,626,011
Inversiones MN	6,315,601	1,241,944	0	70,000,000	0	161,000,000	0	0	238,557,546
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación activos</b>	<b>14,941,613</b>	<b>1,241,944</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>161,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>247,183,557</b>
<b><u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u></b>									
Obligaciones con el público MN									
Obligaciones con entidades financieras MN									
Cargos por pagar MN	0	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>0</b>
<b>Diferencia MN</b>	<b>14,941,613</b>	<b>1,241,944</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>161,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>247,183,557</b>

**CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA**

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 Días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u></b>									
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
<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>0</b>
<b><u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u></b>									
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
<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>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>0</b>
<b>Diferencia MN Y ME</b>	<b>14,941,613</b>	<b>1,241,944</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>161,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>247,183,557</b>



dic-22

**CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL**

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 Días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u></b>									
Disponibilidades MN	6,198,805	0	0	0	0	0	0	0	6,198,805
Inversiones MN	5,114,899	75,382,334	0	0	70,000,000	70,000,000	16,000,000	0	236,497,234
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación activos</b>	<b>11,313,705</b>	<b>75,382,334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>16,000,000</b>	<b>0</b>	<b>242,696,039</b>
<b><u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u></b>									
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
<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>0</b>
<b>Diferencia MN</b>	<b>11,313,705</b>	<b>75,382,334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>16,000,000</b>	<b>0</b>	<b>242,696,039</b>

**CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA**

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 Días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u></b>									
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
<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>0</b>
<b><u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u></b>									
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
<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>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>0</b>
<b>Diferencia MN Y ME</b>	<b>11,313,705</b>	<b>75,382,334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>	<b>16,000,000</b>	<b>0</b>	<b>242,696,039</b>

mar-22

**CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL**

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 Días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u></b>									
Disponibilidades MN	1,161,487	0	0	0	0	0	0	0	1,161,487
Inversiones MN	979,306	472,497	0	70,000,000	0	145,000,000	16,000,000	0	232,451,803
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación activos</b>	<b>2,140,793</b>	<b>472,497</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>145,000,000</b>	<b>16,000,000</b>	<b>0</b>	<b>233,613,290</b>
<b><u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u></b>									
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
<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>0</b>
<b>Diferencia MN</b>	<b>2,140,793</b>	<b>472,497</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>145,000,000</b>	<b>16,000,000</b>	<b>0</b>	<b>233,613,290</b>

**CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA**

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 Días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u></b>									
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
<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>0</b>
<b><u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u></b>									
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
<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>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>0</b>
<b>Diferencia MN Y ME</b>	<b>2,140,793</b>	<b>472,497</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>145,000,000</b>	<b>16,000,000</b>	<b>0</b>	<b>233,613,290</b>

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

### **9.1 Riesgo de liquidez**

Riesgo relacionado con la capacidad de la entidad 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. Este riesgo 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.

### **9.2 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 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.

### **9.3 Riesgo de tasas de interés**

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**

Este riesgo 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 en revisión 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

### **10.3 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:

mar-2023

**Reporte de brechas en moneda nacional  
(en colones sin céntimos)**

Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u></b>							
Inversiones MN	7,557,546	70,000,000	0	161,000,000	0	0	238,557,546
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación de activos MN</b>	<b>7,557,546</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>161,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>238,557,546</b>
<b><u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u></b>							
Obligaciones con entidades financieras MN							
Obligaciones con el Público MN	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>Diferencia MN</b>	<b>7,557,546</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>161,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>238,557,546</b>
<b><u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u></b>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	7,557,546	70,000,000	0	161,000,000	0	0	238,557,546
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
<b>Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN</b>	<b>7,557,546</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>161,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>238,557,546</b>

**Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones  
(en colones sin céntimos)**

Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u></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><u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u></b>							
Obligaciones con entidades financieras ME							
Obligaciones con el Público ME	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>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><u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u></b>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	7,557,546	70,000,000	0	161,000,000	0	0	238,557,546
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
<b>Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN</b>	<b>7,557,546</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>161,000,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>238,557,546</b>

dic-22

**Reporte de brechas en moneda nacional  
(en colones sin céntimos)**

Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u></b>							
Inversiones MN	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación de activos MN</b>	<b>80,497,234</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>86,000,000</b>	<b>0</b>	<b>236,497,234</b>
<b><u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u></b>							
Obligaciones con entidades financieras MN							
Obligaciones con el Público MN	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>Diferencia MN</b>	<b>80,497,234</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>86,000,000</b>	<b>0</b>	<b>236,497,234</b>
<b><u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u></b>							<b>0</b>
Total recuperación de activos sensibles a tasas	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
<b>Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN</b>	<b>80,497,234</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>86,000,000</b>	<b>0</b>	<b>236,497,234</b>

**Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones  
(en colones sin céntimos)**

Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u></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><u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u></b>							
Obligaciones con entidades financieras ME							
Obligaciones con el Público ME	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>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><u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u></b>							<b>0</b>
Total recuperación de activos sensibles a tasas	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
<b>Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN</b>	<b>80,497,234</b>	<b>0</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>86,000,000</b>	<b>0</b>	<b>236,497,234</b>

mar-22

**Reporte de brechas en moneda nacional  
(en colones sin céntimos)**

Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u></b>							
Inversiones MN	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación de activos MN</b>	<b>1,451,803</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>145,000,000</b>	<b>0</b>	<b>16,000,000</b>	<b>232,451,803</b>
<b><u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u></b>							
Obligaciones con entidades financieras MN							
Obligaciones con el Público MN	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>Diferencia MN</b>	<b>1,451,803</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>145,000,000</b>	<b>0</b>	<b>16,000,000</b>	<b>232,451,803</b>
<b><u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u></b>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
<b>Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN</b>	<b>1,451,803</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>145,000,000</b>	<b>0</b>	<b>16,000,000</b>	<b>232,451,803</b>

**Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones  
(en colones sin céntimos)**

Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
<b><u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u></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><u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u></b>							
Obligaciones con entidades financieras ME							
Obligaciones con el Público ME	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>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><u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u></b>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
<b>Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN</b>	<b>1,451,803</b>	<b>70,000,000</b>	<b>0</b>	<b>145,000,000</b>	<b>0</b>	<b>16,000,000</b>	<b>232,451,803</b>

## Nota 11. Participación en otras empresas

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

Viene a partir de la resta entre los ingresos y gastos totales del periodo en curso mostrado:

	mar-23	dic-22	mar-22
Resultado del periodo antes de participación	4,246,667	8,784,559	1,132,936
<b>Total</b>	<b>4,246,667</b>	<b>8,784,559</b>	<b>1,132,936</b>

## Nota 13. Contratos

La Inmobiliaria posee los siguientes contratos en el periodo actual:

2023					
Nombre del contratista	Objeto		Estimación mensual del contrato en colones	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento
Andreina Arce Zumbado	Arrendamiento de local comercial	ç	464,602.00	01/07/2022	01/07/2025
Sofrajoma S.A.	Arrendamiento de local comercial	ç	220,290.00	01/02/2021	01/02/2024
Asociación Solidarista de Empleados de Cooquite R.L.	Servicios generales en el área de parqueo	ç	1,200,000.00	01/11/2020	Indefinido

## Nota 14. Contingencias

Los registros contables de la Inmobiliaria pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación según prescripción hasta por los años fiscales 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018 por lo que existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado la Inmobiliaria para liquidar sus impuestos.

## Nota 15. Autorización para emitir estados financieros.

Al 31 de marzo del 2023 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número 2-S235-I-23, de la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva de la Inmobiliaria Cooquite S.A, celebrada el 20 de abril del 2023.