

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados Financieros

31 de marzo del 2025

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	4
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	6
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	8
NOTAS SOBRE ESTADOS FINANCIEROS.....	9
NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	9
NOTA 2. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS	9
A) BASE DE PREPARACIÓN	9
B) PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS:.....	9
2.1 Moneda funcional y de presentación de los estados financieros.....	9
2.2 Transacciones en monedas extranjeras	10
2.3 Cambios en políticas contables.....	10
2.4 Errores fundamentales.....	10
2.5 Beneficios de empleados.....	10
2.6 Efectivo y equivalentes a efectivo	13
2.7 Instrumentos Financieros.....	13
2.8 Uso de estimaciones	15
2.9 Propiedad, planta y equipo	16
2.10 Deterioro en el valor de los activos	16
2.11 Provisión para prestaciones legales.....	17
2.12 Acumulación de vacaciones	17
2.13 Impuesto sobre la renta corriente y diferido.....	17
2.14 Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta	18
2.15 Impuesto al valor agregado.....	19
2.16 Reserva legal.....	19
2.17 Reconocimiento de ingresos Operativos.....	19
2.18 Contratos por arrendamientos	20
2.19 Ingresos y gastos por intereses.....	20
NOTAS SOBRE CUENTAS DE ACTIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA COOCIQUE 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.....	22
6.1 Disponibilidades	22
6.2 Inversiones en instrumentos financieros.....	23
6.3 Cuentas y productos por cobrar	25
6.4 Otros Activos	26
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PASIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA COOCIQUE S.A	
.....	27
6.5 Cuentas por pagar y provisiones.....	27
6.6 Otros Pasivos	27
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PATRIMONIO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA COOCIQUE S.A	28
6.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales	28
NOTAS SOBRE CUENTAS DE INGRESOS RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DE INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.....	29
6.8 Ingresos financieros	29
6.9 Ingresos operativos diversos.....	29

6.10	<i>Ingresos por disminución de impuestos y participaciones sobre la utilidad</i>	29
6.11	<i>Ingresos por disminución de estimaciones y provisiones</i>	30
NOTAS SOBRE CUENTAS DE GASTOS RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DE INMOBILIARIA COOCIQUE S.A		31
6.12	<i>Gastos financieros por otras obligaciones financieras</i>	31
6.13	<i>Gasto estimación por deterioro de activos</i>	31
6.14	<i>Gastos operativos</i>	31
6.15	<i>Gasto con partes relacionadas</i>	31
6.16	<i>Gastos administrativos de personal</i>	32
6.17	<i>Otros gastos de administración</i>	32
OTRAS NOTAS RELEVANTES		32
NOTA 7. CONCENTRACIONES DE ACTIVOS, PASIVOS Y PARTIDAS FUERA DEL BALANCE		32
NOTA 8. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS: EL VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS SE DETALLA EN EL CUADRO QUE SE MUESTRA SEGUIDAMENTE:		33
NOTA 9. RIESGOS ASOCIADOS A CARTERA DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS		36
NOTA 10. RIESGOS DE LIQUIDEZ DE MERCADO Y DE TASAS DE INTERÉS		36
NOTA 11. PARTICIPACIÓN EN OTRAS EMPRESAS		40
NOTA 12. RESULTADO DEL PERIODO		40
NOTA 13. IMPUESTO SOBRE LA RENTA		40
NOTA 14. CONTRATOS		41
NOTA 15. CONTINGENCIAS		41
NOTA 16. HECHOS RELEVANTES		41
NOTA 17. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS		41

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Al 31 de marzo del 2025, 31 de diciembre del 2024 y 31 de marzo del 2024
(en colones sin céntimos)

	NOTA	Mar-25	Dic-24	Mar-24
<u>ACTIVO</u>				
DISPONIBILIDADES	3, 6.1	41,024,562	9,327,645	20,837,603
Efectivo		0	343,400	462,350
Entidades financieras del país		41,024,562	8,984,245	20,375,253
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	2.7, 4, 6.2	229,438,690	251,443,625	240,598,740
Al valor razonable con cambios en resultados		2,981	5,954,444	3,977,556
Al costo amortizado		230,000,000	246,000,000	237,000,000
Productos por cobrar		365,275	499,747	633,377
(Estimación por deterioro)		(929,567)	(1,010,567)	(1,012,192)
CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR	6.3	1,566,921	2,075,994	895,762
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		1,102,338	0	128,496
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		434,583	1,898,738	599,631
Otras cuentas por cobrar		30,000	177,257	167,635
OTROS ACTIVOS	6.4	5,101,973	6,242,918	3,144,270
Otros activos		5,101,973	6,242,918	3,144,270
TOTAL DE ACTIVOS		277,132,145	269,090,182	265,476,374
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>				
<u>PASIVOS</u>				
CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES	6.5	4,974,335	4,711,911	4,132,881
Otras cuentas por pagar		4,974,335	4,711,911	4,132,881
OTROS PASIVOS	6.6	466,032	123,032	183,310
Ingresos diferidos		465,309	302	14,270
Otros pasivos		723	122,730	169,040
TOTAL DE PASIVOS		5,440,367	4,834,943	4,316,191
<u>PATRIMONIO</u>				
CAPITAL SOCIAL	6.7	222,000,000	222,000,000	222,000,000
Capital pagado		222,000,000	222,000,000	222,000,000
Reservas	6.7	10,034,232	10,034,232	9,554,635
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		32,221,008	23,108,672	23,108,672
Resultado del período	12	7,436,539	9,112,336	6,496,876
TOTAL DEL PATRIMONIO		271,691,779	264,255,239	261,160,183
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		277,132,145	269,090,182	265,476,374

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
Al 31 de marzo del 2025 y 31 de marzo del 2024
(en colones sin céntimos)

	NOTA	Mar-25	Mar-24
<u>INGRESOS FINANCIEROS</u>			
Por disponibilidades		52,415	104,473
Por inversiones en instrumentos financieros		3,339,743	4,213,656
Total de Ingresos Financieros	6.8	3,392,158	4,318,130
<u>GASTOS FINANCIEROS</u>			
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras		92,825	130,298
Total de Gastos Financieros	6.12	92,825	130,298
Por estimación de deterioro de activos	6.13	209	8,981
Por recuperación activos y disminución estimaciones y provisiones	6.11	81,209	756
RESULTADO FINANCIERO		3,380,333	4,179,606
<u>INGRESOS OPERATIVOS</u>			
Otros Ingresos de Operación			
Por otros ingresos por venta de bienes		10,000,000	0
Por otros ingresos con partes relacionadas		13,062,509	12,147,071
Por otros ingresos operativos		5,741,491	7,308,266
Total Otros Ingresos de Operación	6.9	28,804,000	19,455,337
<u>GASTOS OPERATIVOS</u>			
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		48,425	29,060
Por bienes mantenidos para la venta		5,447,748	0
Por otros gastos con partes relacionadas		3,074,394	0
Por otros gastos operativos		179,330	268,888
Total Otros Gastos de Operación	6.14/6.15	8,749,897	297,948
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		23,434,436	23,336,996
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>			
Por gastos de personal	6.16	14,306,112	12,092,736
Por otros gastos de administración	6.17	1,162,417	4,748,206
Total Gastos Administrativos		15,468,529	16,840,942
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		7,965,907	6,496,054
Impuesto sobre la renta	13	494,383	0
Impuesto sobre la renta diferido		38,621	76
Disminución de impuesto sobre renta	6.10	3,636	898
RESULTADO DEL PERIODO	12	7,436,539	6,496,876
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO	12	7,436,539	6,496,876
MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón Gerente General Lic. Danny Barrantes Jiménez Contador General MSc. Betzaida Jiménez Chaves Auditor Interno			

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Al 31 de marzo del 2025

(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
Saldo al 31 de diciembre del 2024		222,000,000	0	0	10,034,232	0	32,221,008	264,255,239
Resultado corregido	6.7	222,000,000	0	0	10,034,232	0	32,221,008	264,255,239
Resultado periodo		0	0	0	0	0	7,436,539	7,436,539
Traslado a la reserva		0	0	0	0	0	0	0
Otros Resultados Integrales del Período		0	0	0	0	0	0	0
Resultados Integrales Totales del Período		0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo del 2025	6.7	222,000,000	0	0	10,034,232	0	39,657,547	271,691,779

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo del 2024
(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
Saldo al 31 de diciembre del 2023		222,000,000	0	0	9,554,635	0	23,108,672	254,663,307
Resultado corregido	6.7	222,000,000	0	0	9,554,635	0	23,108,672	254,663,307
Resultado periodo		0	0	0	0	0	6,496,876	6,496,876
Reserva legal y otras reservas estatutarias		0	0	0	0	0	0	0
Otros Resultados Integrales del Período		0	0	0	0	0	0	0
Ajuste al valor de los activos		0	0	0	0	0	0	0
Resultados Integrales Totales del Período		0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo del 2024	6.7	222,000,000	0	0	9,554,635	0	29,605,548	261,160,183

MBA. Luis Allam Alfaró Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
Al 31 de marzo del 2025 y 31 de marzo del 2024
(En colones sin céntimos)

	NOTA	Mar-25	Mar-24
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Resultados del período	12	7,436,539	6,496,876
<u>PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUIEREN USO DE FONDOS</u>			
Aumento/(Disminución) por			
Estimaciones por Inversiones		(81,000)	8,225
Total Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		7,355,539	6,505,101
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Aumento/(Disminución) por			
Cuentas y comisiones por Cobrar		509,073	657,492
Otros activos		1,140,945	696,509
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		729,622	2,944,444
Otros pasivos		342,999	(380,252)
Impuesto sobre la renta		(467,198)	(1,100,871)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		9,610,981	9,322,423
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Aumento/(Disminución) por			
Instrumentos financieros al Costo Amortizado		(59,000,000)	(75,000,000)
Productos y dividendos cobrados		134,472	165,836
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		(58,865,528)	(74,834,164)
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo		(49,254,546)	(65,511,741)
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		0	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		90,282,090	90,326,899
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3	41,027,543	24,815,158
MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón Gerente General Lic. Danny Barrantes Jiménez Contador General MSc. Betzaida Jiménez Chaves Auditor Interno			

NOTAS SOBRE ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo del 2025

(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 alquilar a la compañía Coocique R.L y a terceras personas, además, cuenta con un parqueo o servicio de estacionamiento de vehículos y también, brinda servicios de limpieza a establecimientos.

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

Al 31 de marzo del 2025 Inmobiliaria Coocique S.A. mantiene 8 funcionarios, al 31 de diciembre del 2024 tenía 7 funcionarios y para el 31 de marzo del 2024 mantenía 7 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 2025	504.21
31 de diciembre del 2024	512.73
31 de marzo del 2024	506.60

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

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

Salario: El posicionamiento de la escala salarial del Grupo Financiero Coocique es ajustado de acuerdo con el comportamiento del mercado laboral en las respectivas clases (ajustado al percentil 25 de las encuestas salariales) y conforme a la rentabilidad del Grupo Coocique. 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.

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

Además, Grupo Coocique 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: Para aquellos colaboradores del Grupo Financiero Coocique que ingresaron antes de 24 julio 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 Financiero Coocique cubre un 50% el costo del uniforme base y financia el monto restante sin intereses a un plazo de dieciocho meses.

Tasa de Interés: Según lo establecido en el reglamento de beneficios e incentivos del Grupo Financiero Coocique todo colaborador 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 los beneficios del Grupo Financiero Coocique todo colaborador puede acceder al ahorro voluntario bajo el concepto de “Ahorro Escolar”, el cual corresponde al descuento de un 2% sobre el salario bruto mensual.

Reconocimiento para estudios: Grupo Financiero Coocique 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, adopción de un menor de edad o muerte materna: 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 Desarrollo Humano Corporativo.

El padre biológico tendrá derecho a una licencia especial posparto, cuya beneficiaria era la madre fallecida.

Subsidio por Maternidad: Grupo Financiero Coocique 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.

Licencias o permisos con o sin goce salarial: Grupo Financiero Coocique otorga licencias como permisos con goce salarial para temas personales como matrimonio, muerte de familiares, graduación, servicios médicos. Además, otorga licencias como permisos sin goce de salario para que el colaborador lo solicite cuando sea requerido.

Reconocimientos por tiempo laborado: Grupo Financiero Coocique premia la antigüedad del personal, brindando un reconocimiento dependiendo de la cantidad de años que tenga de laborar un colaborador para la organización.

Teletrabajo: Grupo Financiero Coocique otorga el beneficio de teletrabajo para aquellos puestos y personal que reúnen las condiciones físicas, tecnológicas, conductuales y de contenido del puesto, para que realicen teletrabajo. Este beneficio debe tener la aprobación de la Gerencia General o Consejo de Administración.

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 Coocique 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 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, 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 Coocique 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 (estimación por inversiones al costo amortizado) contra la cuenta de activo.

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 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 \$271,691,779.

El Capital regulatorio de las empresas no sujetas a supervisión individual Empresas Administradoras de bienes inmuebles, asciende a \$55,426,429.

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, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se registra al costo histórico; las adiciones y remplazos de importancia a los elementos de la propiedad, planta y equipo son capitalizados mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran el activo ni incrementan su vida útil son registrados como gastos de operación conforme se incurren.

La ganancia o pérdida resultante de ventas o retiros de activos fijos se reconoce en los resultados del año en que se realiza la transacción.

Las depreciaciones y amortizaciones se calculan usando el método de línea recta, utilizando las vidas útiles estimada por la Administración de la Compañía, como sigue:

Detalle	Vida Útil Estimada
Equipo de Cómputo	5 años
Mobiliario y Equipo Oficina	10 años

2.10 Deterioro en el valor de los activos

Al cierre de cada período, Agencia de Seguros Coocique S.A evalúa el valor registrado de sus activos tangibles para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro, en función a su disminución en la potencialidad de generar flujos de efectivo. Cuando existe dichos indicios, el monto recuperable de los activos es estimado a fin de determinar el importe de la pérdida por deterioro, si la hubiera.

La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros de tal activo excede su monto recuperable; tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo, y se reconoce como una disminución en la revaluación para los activos registrados a montos revaluados.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se ajusta a través del estado de resultado integral o de patrimonio según sea el caso.

2.11 Provisión para prestaciones legales

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 incurrir.

Grupo Financiero Coocique 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 Coocique 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

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.

2.13 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.

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 15% para el periodo diciembre 2024.
- **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 Coocique 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%, servicios de limpieza 13%).

Los gastos, compras y la adquisición de activos son registrados por la Inmobiliaria Coocique 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 Operativos

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 Coocique S.A registra los ingresos por concepto de parqueo, alquiler, servicios de limpieza y venta de bienes muebles e inmuebles cuando se ha realizado la entrega del bien o servicio, al momento de que ocurran (materializados y facturados).

2.18 Contratos por arrendamientos

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.

2.19 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 Coocique 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, además 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-25	Dic -24	Mar-24
Efectivo	0	343,400	462,350
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	40,325,908	8,466,029	16,968,069
Cta. Corrientes y otr ctas a la vista Enti. Finan. Privadas	698,654	518,216	3,407,183
Inversiones Valor Razonable cambios en resultados	2,981	5,954,444	3,977,556
Inversiones Costo Amortizado	0	75,000,000	0
Total	41,027,543	90,282,090	24,815,158

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-25	Dic -24	Mar-24
Inversiones valor razonable cambios en resultados	2,981	5,954,444	3,977,556
Inversiones al Costo Amortizado	230,000,000	246,000,000	237,000,000
Cuentas y Productos por Cobrar Inversiones	365,275	499,747	633,377
Estimación por Deterioro	(929,567)	(1,010,567)	(1,012,192)
Total	229,438,690	251,443,625	240,598,740

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

	Mar-25	Dic -24	Mar-24
Calificación de Riesgo AA+	230,000,000	246,000,000	237,000,000
Sin Calificación de Riesgo	2,981	5,954,444	3,977,556
Subtotal	230,002,981	251,954,444	240,977,556
Productos por Cobrar	365,275	499,747	633,377
Estimación por Deterioro	(929,567)	(1,010,567)	(1,012,192)
Total	229,438,690	251,443,625	240,598,740

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

Mar -25

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Costo Amortizado	230,000,000	882,402	0.4042%	929,567
Total	230,000,000	882,402	0.4042%	929,567

Dic -24

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Costo Amortizado	246,000,000	962,037	0.4108%	1,010,567
Total	246,000,000	962,037	0.4108%	1,010,567

Mar-24

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Costo Amortizado	237,000,000	959,938	0.4271%	1,012,192
Total	237,000,000	959,938	0.4271%	1,012,192

Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

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

A) Coocique R.L

	Mar-25	Dic-24	Mar-24
Cuentas a cobrar operaciones partes relacionadas	1,102,338	0	0
Patrimonio	271,691,779	264,255,239	261,160,183
Total	272,794,116	264,255,239	261,160,183

B) Fiduciaria FICQ S.A

	Mar-25	Dic-24	Mar-24
Valor adquisición IF con partes relacionadas del país	2,981	5,954,444	0
Total	2,981	5,954,444	0

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-25	Dic-24	Mar-24
Efectivo	0	343,400	462,350
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. Del País	40,325,908	8,466,029	16,968,069
Cta. Corrientes y otr ctas a la vista Enti. Finan. Privadas	698,654	518,216	3,407,183
Total	41,024,562	9,327,645	20,837,603

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-25

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S.A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	2,981
CDP-CI	CA	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	30/12/2025	4.59%	35,000,000
CDP-CI	CA	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	30/12/2025	4.59%	30,000,000
CDP-CI	CA	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	11/06/2025	4.89%	90,000,000
CDP-CI	CA	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	16/01/2026	4.56%	35,000,000
CDP-CI	CA	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	16/01/2026	4.56%	40,000,000
Subtotal							230,002,981
Productos							365,275
Estimación por Deterioro							(929,567)
Total							229,438,690

Dic-24

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S.A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	5,954,444
CDP-CI	CA	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	25/03/2025	5.05%	16,000,000
CDP-CI	CA	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	30/12/2025	4.59%	35,000,000
CDP-CI	CA	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	30/12/2025	4.59%	30,000,000
CDP-CI	CA	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	10/01/2025	6.15%	75,000,000
CDP-CI	CA	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	11/06/2025	4.89%	90,000,000
Subtotal							251,954,444
Productos							499,747
Estimación por Deterioro							(1,010,567)
Total							251,443,625

Mar-24

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S.A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	3,977,556
CDP-CI	CA	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	10/01/2025	6.15%	75,000,000
CDP-CI	CA	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	08/06/2024	7.38%	76,000,000
CDP-CI	CA	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	28/12/2024	5.53%	20,000,000
CDP-CI	CA	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	28/12/2024	6.12%	50,000,000
CDP-CI	CA	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	25/03/2024	5.05%	16,000,000
Subtotal							240,977,556
Productos							633,377
Estimación por Deterioro							(1,012,192)
Total							240,598,740

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-25	Dic-24	Mar-24
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	434,583	1,898,738	599,631
Partes relacionadas (1)	1,102,338	0	128,496
Otras cuentas por cobrar (2)	30,000	177,257	167,635
Total	1,566,921	2,075,994	895,762

(1) Factura pendiente de cobro por servicios de limpieza brindados.

(2) Factura pendiente de cobro por servicios de parqueo brindados.

Se detallan las cuentas por cobrar por antigüedad de saldos:

- Partes relacionadas

Rangos	Mar-25	Dic-24	Mar-24
De 1 a 30 días	1,102,338	0	128,496
De 31 a 60 días	0	0	0
De 61 a 90 días	0	0	0
Más de 121 días	0	0	0
TOTAL	1,102,338	0	128,496

- Otras cuentas por cobrar

Rangos	Mar-25	Dic-24	Mar-24
De 1 a 30 días	30,000	175,104	167,635
De 31 a 60 días	0	1	0
De 61 a 90 días	0	2,056	0
Más de 121 días	0	95	0
TOTAL	30,000	177,257	167,635

6.4 Otros Activos

Contemplan 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-25	Dic-24	Mar-24
Impuestos pagados por anticipados	4,211,318	4,817,870	2,124,428
Póliza seguros pagada por anticipados	890,655	1,425,048	1,019,842
Total	5,101,973	6,242,918	3,144,270

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 Coocique S.A

En estas notas se reflejan 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 entidad.

	Mar-25	Dic-24	Mar-24
Impuesto por pagar de la entidad	1,327,550	1,730,440	847,994
Aportaciones patronales por pagar	745,745	658,336	597,314
Impuestos retenidos por pagar	155,121	151,882	126,568
Aportaciones laborales retenidas por pagar	296,222	261,339	59,468
Otras retenciones a terceros	1,100,000	1,100,000	1,750,000
Vacaciones acumuladas por pagar	537,412	631,339	157,690
Aguinaldo acumulado por pagar	812,284	178,576	593,837
Otras cuentas y comisiones por pagar	0	0	11
Total	4,974,335	4,711,911	4,132,881

6.6 Otros Pasivos

La Inmobiliaria Coocique S.A posee cuentas correspondientes a otros pasivos provenientes de ingresos recibidos de manera anticipada, sobrantes de caja y saldos acreedores de las operaciones que por razones operativas internas o por las características de la operación no es posible imputar inmediatamente a las cuentas definitivas.

	Mar-25	Dic-24	Mar-24
Ingresos Diferidos	465,309	302	14,270
Sobrantes de Caja	0	0	5,650
Otras operaciones pendientes de Imputación	723	122,730	163,390
Total	466,032	123,032	183,310

Notas Sobre Cuentas de Patrimonio Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria Coocique 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.

6.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

Para las cuentas correspondientes al capital, ajustes y reservas patrimoniales 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-25	Dic-24	Mar-24
Capital			
Capital pagado ordinario (1)	222,000,000	222,000,000	222,000,000
Total	222,000,000	222,000,000	222,000,000
Reservas Patrimoniales			
Reserva Legal	10,034,232	10,034,232	9,554,635
Total	10,034,232	10,034,232	9,554,635

(1) El capital de la Inmobiliaria está constituido por 12 acciones suscritas y pagadas con valor de ¢18,500,000 cada una.

Notas Sobre Cuentas de Ingresos Relacionadas al Estado de Resultados Integral de Inmobiliaria Coocique S.A

Este segmento incluye 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.

6.8 Ingresos financieros

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-25	Mar-24
Por Disponibilidades	52,415	104,473
Por Valor Razonable Cambios Resultados	14,907	10,429
Por inversiones al Costo Amortizado	3,324,836	4,203,228
Total	3,392,158	4,318,130

6.9 Ingresos operativos diversos

Este rubro contempla los ingresos operativos de la Subsidiaria generados por las diversas actividades económicas, alquiler de bienes inmuebles, servicio de parqueo, entre otros. A continuación, el desglose por ingresos.

	Mar-25	Mar-24
Venta de bienes	10,000,000	0
Servicios de Limpieza Parte Relacionadas	13,062,509	12,147,071
Servicios alquiler bienes inmuebles	3,198,103	3,806,752
Servicio de parqueo y estacionamientos	2,543,388	3,501,514
Total	28,804,000	19,455,337

6.10 Ingresos por disminución de impuestos y participaciones sobre la utilidad

Esta subcuenta registra la disminución de las diferencias temporarias imponibles del período que dieron origen a la constitución de pasivos de impuestos diferidos.

	Mar-25	Mar-24
Disminución impuesto renta	3,636	898
Total	3,636	898

6.11 Ingresos por disminución de estimaciones y provisiones

Esta subcuenta registra los ingresos por disminución de las estimaciones por incobrabilidad y deterioro de instrumentos financieros.

	Mar-25	Mar-24
Disminución estimación de inversiones	81,209	756
TOTAL	81,209	756

Notas Sobre Cuentas de Gastos Relacionadas al Estado de Resultados Integral de Inmobiliaria Coocique 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.

6.12 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-25	Mar-24
Por obligaciones Entidades Financieras a la Vista	92,825	130,298
Total	92,825	130,298

6.13 Gasto estimación por deterioro de activos

En esta cuenta se registran los gastos por deterioro incurridas durante el ejercicio para las operaciones registradas en el grupo “120 Inversiones en instrumentos”

	Mar-25	Mar-24
Gasto Estimación Deterioro IF Costo Amortizado	209	8,981
Total	209	8,981

6.14 Gastos operativos

Este grupo comprende las cuentas para el registro de gastos operativos incurridos durante el ejercicio. Los gastos operativos tienen la característica de ser ineludibles, identificables y razonablemente cuantificables, causados por el desarrollo de actividades financieras de la entidad.

	Mar-25	Mar-24
Comisiones por Servicios	48,425	29,060
Gastos por bienes mantenidos para la venta	5,447,748	0
Otros Gastos Operativos	179,330	268,888
Total	5,675,503	297,948

6.15 Gasto con partes relacionadas

En esta cuenta se registran los gastos operativos que surgen de la relación con las empresas del mismo grupo o conglomerado financiero.

	Mar-25	Mar-24
Otros Gastos con Partes Relacionadas (1)	3,074,394	0
Total	3,074,394	0

(1) Se registran pagos realizados a Coocique RL por diversos servicios brindados.

6.16 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-25	Mar-24
Sueldos y bonificaciones de personal	7,402,933	7,185,847
Remuneraciones a Directores y Fiscales	3,001,251	1,687,574
Tiempo extraordinario	68,383	0
Viáticos	53,640	0
Decimotercer sueldo	633,709	620,808
Vacaciones	238,488	163,683
Incentivos	90,000	90,000
Otras retribuciones	18,400	0
Auxilio de Cesantía	377,818	388,043
Cargas sociales patronales	1,925,391	1,649,435
Capacitación	165,002	0
Seguros para el personal	212,691	198,209
Fondo de capitalización laboral	118,406	109,138
Total	14,306,112	12,092,736

6.17 Otros gastos de administración

Este grupo contiene 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-25	Mar-24
Servicios Externos	71,859	3,903,279
Gastos Infraestructura	212,000	0
Generales	878,559	844,927
Total	1,162,417	4,748,206

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-25

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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	41,024,562	0	0	0	0	0	0	0	41,024,562
Inversiones MN	2,981	365,275	0	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	41,027,543	365,275	0	90,000,000	0	140,000,000	0	0	271,392,818
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u>									
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	41,027,543	365,275	0	90,000,000	0	140,000,000	0	0	271,392,818

CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA

Cuenta									
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u>									
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
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u>									
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	41,027,543	365,275	0	90,000,000	0	140,000,000	0	0	271,392,818

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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	9,327,645	0	0	0	0	0	0	0	9,327,645
Inversiones MN	5,954,444	75,499,747	0	16,000,000	90,000,000	65,000,000	0	0	252,454,192
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	15,282,090	75,499,747	0	16,000,000	90,000,000	65,000,000	0	0	261,781,837
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u>									
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	15,282,090	75,499,747	0	16,000,000	90,000,000	65,000,000	0	0	261,781,837

CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA

Cuenta									
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u>									
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
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u>									
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	15,282,090	75,499,747	0	16,000,000	90,000,000	65,000,000	0	0	261,781,837

Mar-24

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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	20,837,603	0	0	0	0	0	0	0	20,837,603
Inversiones MN	3,977,556	633,377	0	76,000,000	0	161,000,000	0	0	241,610,932
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	24,815,158	633,377	0	76,000,000	0	161,000,000	0	0	262,448,535
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u>									
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	24,815,158	633,377	0	76,000,000	0	161,000,000	0	0	262,448,535

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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u>									
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
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u>									
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	24,815,158	633,377	0	76,000,000	0	161,000,000	0	0	262,448,535

Nota 9. Riesgos asociados a 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-25

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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
Inversiones MN	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público MN	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256

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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
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
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público ME	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256

Dic-24

**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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
Inversiones MN	81,454,192	16,000,000	90,000,000	0	65,000,000	0	252,454,192
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	81,454,192	16,000,000	90,000,000	0	65,000,000	0	252,454,192
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público MN	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	81,454,192	16,000,000	90,000,000	0	65,000,000	0	252,454,192
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	81,454,192	16,000,000	90,000,000	0	65,000,000	0	252,454,192
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	81,454,192	16,000,000	90,000,000	0	65,000,000	0	252,454,192

**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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
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
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público ME	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	81,454,192	16,000,000	90,000,000	0	65,000,000	0	252,454,192
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	81,454,192	16,000,000	90,000,000	0	65,000,000	0	252,454,192

Mar-24

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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
Inversiones MN	4,610,932	76,000,000	0	161,000,000	0	0	241,610,932
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	4,610,932	76,000,000	0	161,000,000	0	0	241,610,932
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público MN	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	4,610,932	76,000,000	0	161,000,000	0	0	241,610,932
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	4,610,932	76,000,000	0	161,000,000	0	0	241,610,932
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	4,610,932	76,000,000	0	161,000,000	0	0	241,610,932

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
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
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
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público ME	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	4,610,932	76,000,000	0	161,000,000	0	0	241,610,932
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	4,610,932	76,000,000	0	161,000,000	0	0	241,610,932

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

El resultado del periodo proviene de los ingresos obtenidos durante el mes menos los gastos que genera la Inmobiliaria Coocique S.A durante ese mismo periodo contable.

	Mar-25	Mar-24
Resultado del periodo antes de participación	7,436,539	6,496,876
Total	7,436,539	6,496,876

Nota 13. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Agencia de Seguros Coocique, S.A., está sujeta al pago del impuesto sobre las utilidades por actividades lucrativas.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, se incorpora el capítulo XI, el cual establece las regulaciones relativas al tratamiento tributario de las rentas de capital y de las ganancias y pérdidas de capital, específicamente, el artículo 27 ter en donde se establece que las rentas de capital se clasifican en rentas de capital inmobiliario, rentas de capital mobiliario y ganancias y pérdidas de capital.

El detalle de la conciliación de la utilidad del periodo a partir de la base imponible es el siguiente:

	Mar-25
Resultado antes de impuesto	7,436,539
Más gastos no deducibles	323,135
Menos ingresos no gravables	84,844
Base imponible	7,674,829
Impuesto sobre la renta (10%)	494,383
Pago parcial	0
Retención ISR capital mobiliario	0
Impuesto sobre la renta por pagar	494,383

Nota 14. Contratos

La Inmobiliaria posee los siguientes contratos al cierre del periodo actual:

Nombre del contratista	Objeto	Estimación mensual del contrato en colones	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento
Andreina Arce Zumbado	Arrendamiento de local comercial	464,602	01/07/2022	01/07/2025
Sofrajoma S.A.	Arrendamiento de local comercial	220,290	01/02/2021	01/03/2028 (Renovable Anualmente)
Coocique R.L	Servicios de Limpieza	3,561,222	01/01/2024	31/12/2025 (Renovable Anualmente)
Jonathan Villegas Rodríguez	Arrendamiento de local comercial	350.000, la renta será ajustada anualmente.	05/02/2024	05/02/2029

Nota 15. Contingencias

1. Los registros contables de la Inmobiliaria Coocique pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación según prescripción hasta por 4 periodos fiscales, por lo que existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que se han aplicado para que la Inmobiliaria determine sus impuestos.
2. Existe un pasivo contingente por el pago de auxilio de cesantía al personal de la Fiduciaria según el tiempo de servicio y de acuerdo con lo que dispone el Código de Trabajo, el cual podría ser pagado en casos de despido sin justa causa, por muerte o pensión. Bajo condiciones normales los pagos por el concepto indicado no han de ser importantes.
3. La Fiduciaria está sujeta a revisiones por parte de la Caja Costarricense del Seguro Social y de otras entidades estatales en materia laboral, las cuales podrían revisar las declaraciones de salarios reportados y requerir reclasificaciones de dichas declaraciones.

Nota 16. Hechos Relevantes

Se inicio con la actividad comercial de compra y venta de bienes.

Nota 17. Autorización para emitir estados financieros.

Al 31 de marzo del 2025 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número ACUERDO N° 2- S 270 – I 25, de la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva de Inmobiliaria Coocique, S.A, celebrada el 30 de abril del 2025.