

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Estados financieros

al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Estados financieros

al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Índice de contenido

	Cuadro	Índice
Balance General	A	2
Estado de resultados	B	3
Estado de variaciones en el patrimonio	C	4
Estado de Flujos de Efectivo	D	6
Notas a los estados financieros		7

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
BALANCE GENERAL

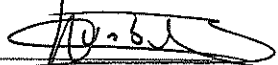
Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016.
(en colones sin céntimos)

	NOTA	dic-17	dic-16
Disponibilidades	3, 10.2	2,000,644	21,725,833
Entidades financieras del país (113)		2,000,644	21,725,833
Inversiones en instrumentos financieros		0	50,009,819
Disponibles para la venta (122 + 124.01.M.03 + 124.02.M.03 + 125.02 + 125.04 + 125.19 a 125.32)	4,10.1	0	50,000,000
Productos por cobrar (128)	4	0	9,819
Cuentas y comisiones por cobrar	10.3	0	0
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas (145)		0	0
Bienes Adq. para Arrendamiento Financiero	5	145,000,000	160,000,000
Bienes Adq. para Arrendamiento Financiero (152)		145,000,000	160,000,000
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto) (170)	10.5	1,244,025,340	1,218,813,688
Otros activos	10.6	610,335,874	630,030,863
Otros activos (180 -186 - 182)		593,628,334	630,030,863
TOTAL DE ACTIVOS		2,001,361,858	2,080,580,204
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones con entidades	10.7	1,115,917,974	1,202,148,330
A plazo (232)		1,108,388,753	1,197,825,429
Cargos financieros por pagar (238)		7,529,221	4,322,901
Cuentas por pagar y provisiones	10.8	13,401,751	13,598,742
Provisiones (243)		0	211,913
Otras Cuentas por pagar diversas (241 + 242 + 245)		13,401,751	13,386,829
TOTAL DE PASIVOS		1,129,319,725	1,215,747,072
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social		529,643,400	529,643,400
Capital pagado (311)	10.9, 15	529,643,400	529,643,400
Ajustes al patrimonio		247,610,026	247,610,026
Superavit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo (331.01)		247,610,026	247,610,026
Reservas patrimoniales (340)	10.9	7,112,045	6,549,175
Resultados acumulados de ejercicios anteriores (350)		81,030,531	64,207,140
Resultado del período (360)	18	6,646,130	16,823,391
Intereses minoritarios (370)		0	0
TOTAL DEL PATRIMONIO		872,042,133	864,833,132
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		2,001,361,858	2,080,580,204
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS (610 + 630)		0	0
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS (710)		0	0
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS (720)		0	0
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS (730)		0	0
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		0	0
Cuenta de orden por cuenta por cuenta propia deudoras (810)			
Cuenta de orden por cuenta por cuenta terceros deudoras (830)			
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia (850)			
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia (870)			

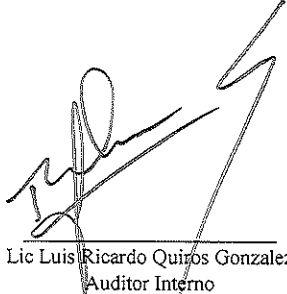
Las Notas son parte integrante de los estados Financieros consolidados


MBA. Daniel Mora Mora.
Gerente General

 **Coocique**
MBA. Daniel Mora Mora
Gerente General


Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Humberto Ortiz G.
Contador Corporativo
Grupo Cooc

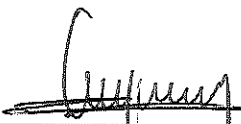

Lic Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno




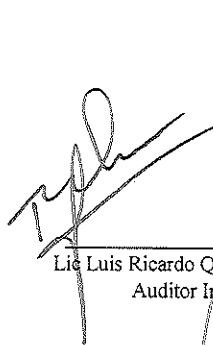
INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(en colones sin céntimos)


	NOTA	dic-17	Oct-Dic-17	dic-16	Oct-Dic-16
Ingresos Financieros					
Por Disponibilidades (511)		9	6	-	-
Por inversiones en instrumentos financieros (512)	10.10	699,847	-	1,127,719	132,995
Por ganancia por diferencias de cambios y UD (518)	10.11	-	16,046	-	-
Total de Ingresos Financieros		699,856	16,051	1,127,719	132,995
Gastos Financieros					
Por Obligaciones con Entidades Financieras (413)		107,704,792	33,955,435	88,579,617	20,479,204
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD (418)	10.11	202,678	-	252,143	27,215
Total de Gastos Financieros		107,907,470	33,955,435	88,831,760	20,506,419
Por estimación de deterioro de activos (420)		-	-	-	-
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones (520-524)		-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO		(107,207,614)	(33,939,383)	(87,704,041)	(20,373,424)
Otros Ingresos de Operación					
Por comisiones por servicios (531)	10.12	-	-	-	-
Por otros ingresos operativos (539+524)	10.12	245,092,454	76,621,429	230,528,338	57,117,451
Total Otros Ingresos de Operación		245,092,454	76,621,429	230,528,338	57,117,451
Otros Gastos de Operación					
Por comisiones por servicios (431)		6,597,096	1,541,868	6,574,939	1,541,868
Por provisiones (435)		3,458,918	2,258,008	1,299,331	270,514
Por otros gastos operativos (439)		5,159,464	1,011,380	2,852,995	346,772
Total Otros Gastos de Operación		15,215,478	4,811,256	10,727,265	2,159,154
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		122,669,362	37,870,791	132,097,032	34,584,873
Gastos Administrativos					
Por gastos de personal (441)	10.13	23,958,370	5,865,013	27,580,502	6,093,726
Por otros gastos de Administración (440-441)	10.14	87,453,587	29,099,255	78,634,390	21,629,708
Total Gastos Administrativos		111,411,957	34,964,269	106,214,892	27,723,434
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		11,257,405	2,906,522	25,882,140	6,861,439
Impuesto sobre la renta (451)		4,048,405	4,048,405	7,764,642	7,764,642
RESULTADO DEL PERIODO		7,209,000	(1,141,883)	18,117,498	(903,203)
Resultados del periodo atribuidos a los intereses minoritarios		-	-	-	-
Resultados del periodo atribuidos a la controladora		-	-	-	-
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO					
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo (331.01)		-	-	-	-
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO					
		-	-	-	-
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO					
Atribuidos a los intereses minoritarios		7,209,000	(1,141,883)	18,117,498	(903,203)
Atribuidos a la controladora		-	-	-	-

Las notas son parte integrante de los estados financieros consolidados


MBA. Daniel Mora Mora. Gerente General


Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General
Lic. Humberto Ortiz G.
Contador Corporativo
Grupo Con.


Lic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno



 **Coocique**
MBA. Daniel Mora Mora
Gerente General

(INMOBILIARIA COOIQUE S.A.)
ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(en colones sin céntimos)

Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Utilidad (pérdida) por distribuir	Total patrimonio
Saldo al 01 de Enero del 2017	¢ 529,643,400	0	247,610,026	6,549,175	81,030,531	864,833,132
Disminución de Revaluación de Activos	0	0	0	0	0	0
Resultado del período	0	0	0	0	7,209,000	7,209,000
Traslado a la reserva legal	0	0	0	562,870	(562,870)	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0
Aporte de Capital	0	0	0	0	0	0
Superavir por Revaluación de Activos	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	¢ 529,643,400	0	247,610,026	7,112,045	87,676,661	872,042,132

sigue...

viene...

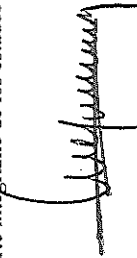
CUADRO C
(2 de 2)

**(INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.)
ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO**

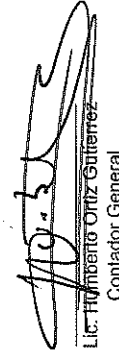
Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(en colones sin céntimos)

Notas	Capital social	Aportes patrimoniales	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Utilidad (pérdida) por distribuir	Total patrimonio
Saldo al 01 de Enero del 2016	¢ 529,643,400	0	247,610,026	5,255,068	64,207,140	846,715,634
Disminución de Revaluación de Activos	0	0	0	0	0	0
Resultado del período	0	0	0	0	18,117,498	18,117,498
Traslado a la reserva legal	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	1,294,107	(1,294,107)	0
Aporte de Capital	0	0	0	0	0	0
Superávit por Revaluación de Activos	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	¢ 529,643,400	0	247,610,026	6,549,175	81,030,531	864,833,132

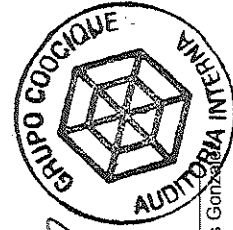
Las notas son parte integrante de los estados financieros

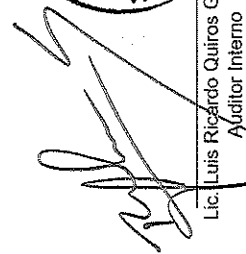

MBA Daniel Mora Mora.
Gerente General


MBA Daniel Mora Mora
Gerente General


Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Humberto Ortiz G,
Contador Corporativo
Grupo Cooc.

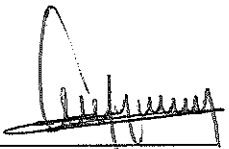


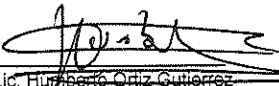

Lic. Luis Ricardo Quiros González
Auditor Interno

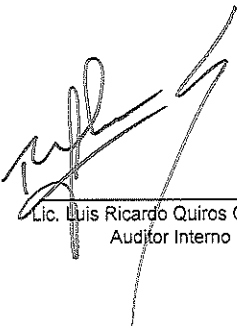
(INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
 (en colones sin céntimos)

	Notas	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultados del periodo	€	7,209,000	18,117,498
Partidas aplicadas resultados que no requieren uso de fondos:			0
Ganancia o pérdida por venta de activos recibidos en dación de pago y de inmuebles, mobiliario y equipo.		0	0
Gastos por provisión para prestaciones sociales		0	0
Depreciaciones y amortizaciones		40,052,458	38,134,356
Ingreso por recuperación activos financieros		0	0
		<u>47,261,459</u>	<u>56,251,854</u>
Valoración en los activos (aumento), o disminución:			
Productos por cobrar		9,819	(9,819)
Otras cuentas por cobrar		0	0
Bienes adq.p/arend.fin.		15,000,000	(160,000,000)
Otros Activos		19,694,990	(19,085,285)
Subtotal:		<u>34,704,809</u>	<u>(179,095,104)</u>
Valoración neta en los pasivos aumento, o (disminución):			
Otras cuentas por pagar y provisiones		(196,991)	5,174,709
Otros pasivos		0	0
Productos por pagar		3,206,321	(1,299,304)
Subtotal:		<u>3,009,330</u>	<u>3,875,405</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación:		<u>84,975,598</u>	<u>(118,967,845)</u>
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		(105,066,990)	(1,645,000)
Venta de propiedades, mobiliario y equipo		39,802,880	0
Aumento en depósitos y valores		50,000,000	(50,000,000)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		0	0
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(15,264,110)</u>	<u>(51,645,000)</u>
Otras obligaciones nuevas		280,109	220,312,496
Pago de Obligaciones		(89,716,786)	(71,958,779)
Aporte de Capital		0	0
Ajuste al valor de los activos		0	0
Flujos netos de efectivo originados en actividades de financiamiento		<u>-89,436,676</u>	<u>148,353,717</u>
Flujos netos de efectivo usados durante el año		<u>(19,725,189)</u>	<u>(22,259,128)</u>
Efectivo e inversiones equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>21,725,833</u>	<u>43,984,961</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre	3 €	<u>2,000,644</u>	<u>21,725,833</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros


 MBA. Daniel Mora Mora Gerente General


 Lic. Humberto Ortiz Gutierrez
 Contador General
 Lic. Humberto Ortiz G.
 Contador Corporativo
 Grupo Coocique


 Lic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez
 Auditor Interno



 **Coocique**
 MBA. Daniel Mora Mora
 Gerente General

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

al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016
(en colones sin céntimos)

Nota 1. Información general

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

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

A la fecha INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. mantiene 1 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 de información solicitados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

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

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

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

2.2. Ingresos por alquileres

Corresponden a ingresos por administración de los alquileres percibidos de los edificios y vehículos.

2.3. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

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

2.4. Efectivo y equivalentes a efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se preparan por el método indirecto y para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses, negociables en la Bolsa Nacional de Valores, S.A.

2.5. Transacciones en monedas extranjeras

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

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 el tipo de cambio para la compra de US \$1,00 era ₡566.42, ₡548.18 respectivamente.

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

Valuación de activos y pasivos en monedas extranjeras:

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

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

2.6. Cambios en políticas contables

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

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

2.7. Errores fundamentales

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

2.8. Beneficios de empleados

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

2.9. Valuación de otras cuentas por cobrar

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no cuenta con cuentas por cobrar por lo que no se toma la cuenta de Estimaciones.

2.10. Costos por intereses

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

2.11. Valuación de activos intangibles

No Aplica.

2.12. Acumulación de vacaciones

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

2.13. Valuación de cargos diferidos y su amortización

No hay cargos diferidos que se requiera mencionar.

2.14. Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta

La estimación del impuesto sobre la renta fue hecha con base en la utilidad contable, incluyendo los efectos de ciertas diferencias permanentes entre la utilidad contable y el gravable fiscal. El beneficio fiscal de la amortización de pérdidas fiscales no está disponible para INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. por ser sus operaciones de intermediación financiera.

2.15. Método de contabilización de absorciones y fusiones

Al 31 de Diciembre del 2017 no hubo absorciones ni fusiones.

2.16. Provisión para prestaciones legales

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

Por acuerdo de Consejo de Administración de Coocique R.L. en calidad de matriz se tomó la política de reconocer como obligación real a los empleados el derecho de cesantía por porcentajes ascendentes de acuerdo con su antigüedad laboral. Lo anterior se registró como cargo diferido a ser amortizado en tres años a partir del año 2004, previa autorización de la SUGEF.

2.17. Reserva legal

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

2.18. Otras reservas patrimonialesa. Reserva por otras disposiciones

No hay reservas para otras disposiciones.

b. Participaciones sobre los excedentes

No hay participaciones sobre los excedentes.

2.19. Deterioro en el valor de los activos

La entidad revisa al cierre de cada ejercicio contable los valores en libros de sus activos, para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían ser no recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excediera el importe recuperable, la entidad valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso. El valor de uso es determinado por el valor presente de los flujos futuros de efectivo aplicando una tasa de descuento que refleje las condiciones actuales de mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos del activo. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

2.20. Impuestos diferidos

La entidad calcula el impuesto sobre la renta corriente sobre la utilidad contable, 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. El impuesto sobre la renta diferido 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.

2.21. Uso de estimaciones

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

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 se componen de los siguientes rubros:

	dic-17	dic-16
Efectivo y Valores en Transito	0	0
Depósitos en bancos	2,000,644	21,725,833
Inversiones	0	0
Saldo en el Estado de Flujos de Efectivo	2,000,644	21,725,833

Nota 4. Inversiones en valores

Las inversiones al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigente (inversiones en valores negociables, disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento). Las inversiones donde el emisor es del país y del extranjero se cuantifican así:

	dic-17	dic-16
Inversiones en que el emisor es del país	0	50,000,000
Cuentas y Productos por Cobrar Inver,	0	9,819
TOTAL	0	50,009,819

Nota 5. Bienes Adquiridos para Arrend. Financiero

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 la inmobiliaria presenta bienes adquiridos para el arrendamiento Financiero.

	dic-17	dic-16
Invernadero pl A-0618045-1986	45,000,000	60,000,000
Invernadero pl A-0911520-2004	100,000,000	100,000,000
TOTAL	145,000,000	100,000,000

Nota 6. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 se detallan a continuación:

A) Matriz:

Concepto	dic-17	dic-16
Cuentas por Cobrar		
Otros Pasivos	8,362,845	0
Patrimonio	872,042,133	864,833,132
Ingresos	244,383,779	226,774,772
Otros Gastos	6,167,472	6,167,472

B) Fiacocique S.A:

Concepto	dic-17	dic-16
Otras cuentas por pagar y provisiones	0	570,187

Nota 7. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 no hay activos cedidos en garantía ni sujetos a restricciones.

Nota 8. Posición monetaria en monedas extranjeras

	dic-17	dic-16
Activos	0	0
Pasivos	3,794,894	6,949,369
Posicion neta en moneda extranjera	<u>-3,794,894</u>	<u>-6,949,369</u>

Nota 9. Depósitos de clientes a la vista y a plazo

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 la inmobiliaria no presenta partidas por depósitos a la vista y a plazo.

Nota 10. Composición de los rubros de los estados financieros**10.1 Inversiones en valores y depósitos**

El detalle de inversiones según su naturaleza al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 es:

10.2 Disponibilidades

La cuenta de disponibilidades incluye los siguientes rubros:

	dic-17	dic-16
Efectivo	0	0
Cuentas Corrientes en el país	2,000,644	21,725,833
Depósitos a la Vista	0	0
TOTAL	2,000,644	21,725,833

10.3 Cuentas y productos por cobrar

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 la inmobiliaria no presenta movimientos por cuentas y productos por cobrar.

10.4 Participaciones en otras empresas

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 la inmobiliaria no presenta partidas por participaciones en otras empresas para este periodo.

10.5 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

El detalle de la cuenta Propiedad, Mobiliario y Equipo en Uso al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 es el siguiente:

A) Dic-2017

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	43,142,645	204,528,415	247,671,060
Edificio	933,237,430	44,842,109	978,079,539
Equipo y mobiliario	35,871,749	0	35,871,749
Equipo de computación	50,869,424	0	50,869,424
Vehículos	151,170,189	0	151,170,189
Depreciación acumulada	-212,326,319	-7,310,302	-219,636,621
TOTAL	1,001,965,118	242,060,222	1,244,025,340

B) Dic-2016

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	43,142,645	204,528,415	247,671,060
Edificio	930,245,292	44,842,109	975,087,401
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	50,869,424	0	50,869,424
Vehículos	124,769,966	0	124,769,966
Depreciación acumulada	-173,187,236	-6,396,926	-179,584,163
TOTAL	975,840,091	242,973,597	1,218,813,688

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

Los movimientos de propiedad, mobiliario y equipo en uso durante el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 son los siguientes:

a) Dic-2017	Terreno		Edificio		Edificio Revaluado		Vehículos		Mobiliario y Equipo		Total
	Terreno	Revaluado	Edificio	Edificio Revaluado	Revaluado	Revaluado	Vehículos	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Total	
Al 31-12-2016	43,142,645	204,528,415	930,245,292	44,842,109	44,842,109	44,842,109	124,769,966	124,769,966	50,869,424	1,398,397,851	
Adiciones	0	0	42,795,018	0	0	0	26,400,223	26,400,223	35,871,749	105,066,990	
Retiros	0	0	39,802,880	0	0	0	0	0	0	39,802,880	
Al 31-12-2017	43,142,645	204,528,415	933,237,430	44,842,109	44,842,109	44,842,109	151,170,189	151,170,189	86,741,173	1,463,661,962	
B) Depreciación Acumulada:											
Al 31-12-2016	0	0	93,432,800	6,396,929	6,396,929	6,396,929	33,750,913	33,750,913	46,003,522	179,584,163	
Revaluación Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos del año	0	0	19,028,257	913,376	913,376	913,376	12,686,999	12,686,999	11,745,582	44,374,214	
Retiros	0	0	-4,321,755	0	0	0	0	0	0	-4,321,755	
Al 31-12-2017	0	0	108,139,301	7,310,302	7,310,302	7,310,302	46,437,912	46,437,912	57,749,105	219,636,622	
Saldo en libros al 31-12-2017	43,142,645	204,528,415	825,098,128	37,531,807	37,531,807	37,531,807	104,732,277	104,732,277	28,992,068	1,244,025,340	
b) Dic-2016											
A) Costo											
Al 31-12-2015	43,142,645	204,528,415	930,245,292	44,842,109	44,842,109	44,842,109	123,124,966	123,124,966	50,869,424	1,396,752,851	
Adiciones	0	0	0	0	0	0	1,645,000	1,645,000	0	1,645,000	
Retiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Al 31-12-2016	43,142,645	204,528,415	930,245,292	44,842,109	44,842,109	44,842,109	124,769,966	124,769,966	50,869,424	1,398,397,851	
B) Depreciación Acumulada:											
Al 31-12-2015	0	0	74,490,434	5,521,827	5,521,827	5,521,827	21,322,541	21,322,541	40,115,005	141,449,807	
Revaluación Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gastos del año	0	0	19,082,146	951,650	951,650	951,650	12,428,372	12,428,372	5,888,517	38,350,684	
Retiros	0	0	-139,780	-76,548	-76,548	-76,548	0	0	0	-216,328	
Al 31-12-2016	0	0	93,432,800	6,396,929	6,396,929	6,396,929	33,750,913	33,750,913	46,003,522	179,584,163	
Saldo en libros al 31-12-2016	43,142,645	204,528,415	836,812,492	38,445,180	38,445,180	38,445,180	91,019,053	91,019,053	4,865,902	1,218,813,688	

Nota: Se registra el retiro de Terreno por el traslado a la cuenta contable de participaciones en otras empresas como Otras Participaciones fideicomisos, ya que los mismos se encuentran en garantía en Banco Improsa.

10.6 Otros Activos

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 los otros activos se componen de:

	dic-17	dic-16
Intereses y Comisiones pagadas Antic.	11,821,110	14,067,049
Impuestos pagados por Anticipados	5,483,517	2,877,900
Polizas seguros pagadas anticipados	10,491,272	8,699,844
Construcciones en Proceso	250,000	18,919,312
Otros bienes diversos	112,028,363	112,028,363
Otros Gast por paagar anticipados	4,357,166	0
Activos Intangibles	16,707,540	0
Otros activos restringidos	449,196,907	473,438,396
TOTAL	610,335,874	630,030,863

10.7 Obligaciones con Entidades

Las obligaciones financieras al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 se detallan así:

	Año otorgado	Plazo Años	Tasa Actual	Tipo de Garantía	Monto al 31/12/2017	Monto al 31/12/2016
BPDC-OP-06-010-650686-5	2,007	15	8.90%	Hipotecaria	72,749,299	83,829,686
BPDC-OP-06-017-657731-3	2,012	10	8.90%	Hipotecaria	696,868,159	745,881,002
BPDC-OP-06-017-6604901	2,014	10	8.90%	Hipotecaria	56,426,256	62,637,199
BPDC-OP-06-017-669308	2,016	10	8.90%	Hipotecaria	206,493,040	220,000,000
BCAC-OP 34780816	2,010	15	11.05%	Hipotecaria	72,060,264	78,533,961
Leasing Financiero Ricoh	2,015	4	10.00%	Contrato	3,791,734	6,943,582
Cargos por pagar Entidades F					7,529,221	4,322,901
TOTAL					1,115,917,974	1,202,148,330

10.8 Otras cuentas a pagar y provisiones

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 las otras cuentas a pagar y provisiones incluyen:

	dic-17	dic-16
Cuentas por pagar diversas	13,401,751	13,386,829
Provisiones(1)	0	211,913
Cargos financieros por pagar	0	0
TOTAL	13,401,751	13,598,742

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

	dic-17	dic-16
Saldo Inicial	211,913	418,566
Liquidaciones	-1,473,088	-455,440
Gasto de Cesantía	1,261,175	248,787
Gastos de vacaciones y aguinaldo	0	0
Saldo Final de la Provisión	0	211,913

10.9 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

	dic-17	dic-16
<u>Capital</u>		
Capital pagado ordinario	529,643,400	529,643,400
Capital donado	0	0
TOTAL capital	529,643,400	529,643,400
<u>Reservas Voluntaria:</u>		
Reserva Empresarial		
Reserva Legal	7,112,045	6,549,175
Total reservas patrimoniales	7,112,045	6,549,175
<u>Ajustes al patrimonio:</u>		
Superávit por revaluación	247,610,026	247,610,026
Ganancia no realizada	0	0
	247,610,026	247,610,026

10.10 Ingresos financieros.

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 los ingresos financieros por inversiones en valores son los siguientes

	dic-17	Oct a Dic -17	dic-16	Oct a Dic -16
Ingresos por Disponibilidades	9	6	0	0
Ingresos por Inversiones	699,847	0	1,127,719	132,995
Otros Ingresos Financieros	0	0	0	0
TOTAL	699,856	6	1,127,719	132,995

10.11 Diferencial Cambiario

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 los ingresos financieros por diferencial cambiario son los siguientes:

	dic-17	Oct a Dic -17	dic-16	Oct a Dic -16
Por disponibilidades	0	0	0	0
Por Otras Obligaciones Financieras	77,431	36,799	60,353	0
SUBTOTAL	77,431	36,799	60,353	0
Gastos por Dif. Cambiario	280,109	20,752	-312,496	-27,215
TOTAL	-202,678	16,046	-252,143	-27,215

10.12 Ingresos Operativos Diversos.

Los ingresos operativos diversos por comisiones por servicios en el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 son los siguientes:

	dic-17	Oct a Dic -17	dic-16	Oct a Dic -16
Otras comisiones	0	0	0	0
Servicios por Alquileres bienes	239,480,979	71,331,081	229,579,188	56,792,090
Otros ingresos Diversos	4,902,799	4,902,799	100,000	0
Disminucion de Provision	708,676	387,550	849,150	325,361
TOTAL	245,092,454	76,621,430	230,528,338	57,117,451

10.13 Gastos de personal

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 los gastos de personal se detallan así.

	dic-17	Oct a Dic -17	dic-16	Oct a Dic -16
Sueldos y salarios	10,055,124	2,526,287	12,611,570	3,247,464
Remun. a Directores	10,259,644	2,500,249	10,203,800	2,557,312
Aguinaldo	837,927	210,524	1,380,276	410,869
Vacaciones	346,082	0	325,647	35,656
Preaviso y Cesantía	0	0	0	0
Cargas sociales	2,245,309	564,120	2,816,164	725,159
Otros	214,284	63,832	243,046	-882,735
TOTAL	23,958,370	5,865,013	27,580,502	6,093,725

10.14 Otros gastos de administración

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 los otros gastos de administración se detallan así:

	dic-17	Oct a Dic -17	dic-16	Oct a Dic -16
Servicios Externos	0		0	
Movilidad y Comunicación	45,146,407	11,619,908	41,058,683	12,151,909
Infraestructura	28,568,024	7,125,645	31,517,006	8,618,061
Generales	13,739,156	10,353,702	6,058,700	859,735
Impuestos y Patentes	0	0	0	0
TOTAL	87,453,587	29,099,255	78,634,390	21,629,707

Nota 11. Concentraciones de activos y pasivos y partidas fuera del balance
 INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no ha determinado otras concentraciones que deban ser reveladas.

Nota 12. Vencimiento de activos y pasivos

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

Al 31 de Diciembre 2017 y Diciembre del 2016 el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

B) Diciembre 2017

Catce de plazos en moneda nacional

Cuenta	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en MN:								
Disponibilidades MN	2,001	0	0	0	0	0	0	2,001
Inversiones MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	2,001	0	0	0	0	0	0	2,001
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	(498,748)	(15,241)	(15,241)	(40,473)	(80,030)	(454,865)	0	(1,104,597)
Cargos por pagar MN	(7,526)	0	0	0	0	0	0	(7,526)
Total vencimiento de pasivos MN	(506,274)	(15,241)	(15,241)	(40,473)	(80,030)	(454,865)	0	(1,112,123)
Diferencia MN	(504,274)	(15,241)	(15,241)	(40,473)	(80,030)	(454,865)	0	(1,110,122)

**Catce de plazos en moneda extranjera
en miles de colones**

Cuenta	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en ME:								
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación pasivos en ME:								
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	(3,792)	0	0	0	0	0	0	(3,792)
Cargos por pagar ME	(3)	0	0	0	0	0	0	(3)
Total vencimiento de pasivos ME	(3,795)	0	0	0	0	0	0	(3,795)
Diferencia ME	(3,795)	0	0	0	0	0	0	(3,795)
Diferencia MN Y ME	(508,069)	(15,241)	(15,241)	(40,473)	(80,030)	(454,865)	0	(1,113,917)

A) Diciembre 2016
Al 31 de Diciembre 2017 y Diciembre del 2016 el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

Calce de plazos en moneda nacional		en miles de colones						
Cuenta	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en MN:								
Disponibilidades MN	21,726	0	0	0	0	0	0	21,726
Inversiones MN	50,010	0	0	0	0	0	0	50,010
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	71,736	0	0	0	0	0	0	71,736
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	(318,556)	(15,286)	(15,286)	(45,859)	(91,718)	(704,176)	0	(1,190,881)
Cargos por pagar MN	(4,317)	0	0	0	0	0	0	(4,317)
Total vencimiento de pasivos MN	(322,873)	(15,286)	(15,286)	(45,859)	(91,718)	(704,176)	0	(1,195,198)
Diferencia MN	(251,137)	(15,286)	(15,286)	(45,859)	(91,718)	(704,176)	0	(1,123,462)
Calce de plazos en moneda extranjera								
en miles de colones								
Recuperación de activos en ME:								
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación pasivos en ME:								
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	(6,944)	0	0	0	0	0	0	(6,944)
Cargos por pagar ME	(6)	0	0	0	0	0	0	(6)
Total vencimiento de pasivos ME	(6,950)	0	0	0	0	0	0	(6,950)
Diferencia ME	(6,950)	0	0	0	0	0	0	(6,950)
Diferencia MN Y ME	(258,087)	(15,286)	(15,286)	(45,859)	(91,718)	(704,176)	0	(1,130,412)

Nota 13. Riesgos de liquidez y de mercado**13.1. Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se origina cuando la entidad financiera no posee los recursos líquidos necesarios para atender sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo. Durante el período 2017 2016 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.

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

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

Nota 13. Riesgo por tasa de interés

INMOBILIARIA S.A. está expuesta a varios riesgos asociados con el efecto de las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés. A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tasas de interés al 31 de Diciembre 2017 y Diciembre del 2016, que incluye los activos y pasivos del balance que están sujetos a cambios en las tasas de interés clasificados conforme su fecha de vencimiento o fecha de revisión de tasas de interés, la que ocurre primero:

Reporte de brechas en moneda nacional (en miles de colones)						
B) Diciembre 2017	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días
Cuenta						Total
Recuperación de activos:						
Inversiones	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos:						
Obligaciones con entidades financieras	(1,108,854)	0	0	0	0	(1,108,854)
Total vencimiento de pasivos	(1,108,854)	0	0	0	0	(1,108,854)
Diferencia	(1,108,854)	0	0	0	0	(1,108,854)
Totales de recuperación sensibles a tasas:						
Total recuperación de activos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	(1,112,678)	0	0	0	0	(1,112,678)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	(1,112,678)	0	0	0	0	(1,112,678)
Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones (en miles de colones)						
Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días
Recuperación de activos:						
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos ME:						
Obligaciones con entidades financieras	(3,824)	0	0	0	0	(3,824)
Total vencimiento de pasivos	(3,824)	0	0	0	0	(3,824)
Diferencia ME	(3,824)	0	0	0	0	(3,824)
Totales de recuperación sensibles a tasas:						
Total recuperación de activos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	(1,112,678)	0	0	0	0	(1,112,678)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	(1,112,678)	0	0	0	0	(1,112,678)

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

A) Diciembre 2016

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones	50,010	0	0	0	0	0	50,010
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	50,010	0	0	0	0	0	50,010
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	(1,196,938)	0	0	0	0	0	(1,196,938)
Total vencimiento de pasivos	(1,196,938)	0	0	0	0	0	(1,196,938)
Diferencia	(1,146,928)	0	0	0	0	0	(1,146,928)
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	50,010	0	0	0	0	0	50,010
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	(1,203,941)	0	0	0	0	0	(1,203,941)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	(1,153,931)	0	0	0	0	0	(1,153,931)

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

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	(7,003)	0	0	0	0	0	(7,003)
Total vencimiento de pasivos	(7,003)	0	0	0	0	0	(7,003)
Diferencia ME	(7,003)	0	0	0	0	0	(7,003)
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	50,010	0	0	0	0	0	50,010
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	(1,203,941)	0	0	0	0	0	(1,203,941)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	(1,153,931)	0	0	0	0	0	(1,153,931)

Nota 14. Riesgo por tasa de interés

No hay operaciones con riesgo de tasa de interés que requieran revelación.

Nota 15. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 el capital social se detalla así:

	dic-17	dic-16
Capital pagado	529,643,400	529,643,400
SALDO	<u>529,643,400</u>	<u>529,643,400</u>

Los movimientos del capital social al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 son:

	dic-17	dic-16
Saldo al inicio	529,643,400	529,643,400
Capitalización de excedentes	0	0
Aportes de Capital	0	0
Liquidaciones de capital	0	0
Saldo Final	<u>529,643,400</u>	<u>529,643,400</u>

Nota 16. Participaciones en otras empresas

Al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 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 17. Instrumentos financieros con riesgo fuera del balance

Por su naturaleza INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no presenta al 31 de Diciembre del 2017 y Diciembre 2016 instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

Nota 18. Reserva sobre los excedentes

	dic-17	dic-16
Resultado del periodo antes de participacion	7,209,000	18,117,498
Reserva Legal	-562,870	-1,294,107
Otros	0	0
Resultado por distribuir	<u>6,646,130</u>	<u>16,823,391</u>

Nota 19. Hechos relevantes y contingencias.

19.1. Inmobiliaria Coocique renovó los equipos de fotocopiado, impresión y escaneo que utiliza la organización.

19.2. Se adquirió dos propiedades con invernaderos de Coocique. Dichos activos se activaran y alquilaran a un tercero. El monto de alquiler nos permite renovarlos y mantenerlos en buen estado a fin de evitar su deterioro y poder venderlos eventualmente como bienes en buen estado.

Nota 20. Autorización para emitir estados financieros

No Aplica