

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados Financieros

31 de diciembre del 2023

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 <i>Moneda funcional y de presentación de los estados financieros.....</i>	9
2.2 <i>Transacciones en monedas extranjeras.....</i>	10
2.3 <i>Cambios en políticas contables.....</i>	10
2.4 <i>Errores fundamentales.....</i>	10
2.5 <i>Beneficios de empleados.....</i>	10
2.6 <i>Efectivo y equivalentes a efectivo</i>	12
2.7 <i>Instrumentos Financieros.....</i>	12
2.8 <i>Uso de estimaciones</i>	15
2.9 <i>Propiedad, mobiliario y equipo.....</i>	15
2.10 <i>Deterioro en el valor de los activos.....</i>	15
2.11 <i>Provisión para prestaciones legales</i>	15
2.12 <i>Acumulación de vacaciones</i>	16
2.13 <i>Impuesto sobre la renta corriente y diferido</i>	16
2.14 <i>Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta</i>	17
2.15 <i>Impuesto al valor agregado.....</i>	17
2.16 <i>Reserva legal</i>	18
2.17 <i>Reconocimiento de ingresos por parqueo.....</i>	18
2.18 <i>Ingresos por alquileres</i>	18
2.19 <i>Contratos por arrendamientos.....</i>	18
2.20 <i>Ingresos y gastos por intereses.....</i>	19
NOTAS SOBRE CUENTAS DE ACTIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA S.A.....	20
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	20
NOTA 4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	20
NOTA 5. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	21
NOTA 6. COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	21
6.1 Disponibilidades	21
6.2 Inversiones en instrumentos financieros	22
6.3 Cuentas y productos por cobrar	24
6.4 Otros Activos.....	24
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PASIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA S.A.....	25
6.5 Cuentas por pagar y provisiones.....	25
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PATRIMONIO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA S.A.....	26
6.6 Capital, ajustes y reservas patrimoniales.....	26
NOTAS SOBRE CUENTAS DE INGRESO RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS DE INMOBILIARIA S.A.....	27
6.7 Ingresos financieros	27
6.8 Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario	27
6.9 Ingresos operativos diversos	27
NOTAS SOBRE CUENTAS DE GASTOS RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS DE INMOBILIARIA S.A.....	28
6.10 Gastos financieros por otras obligaciones financieras.....	28
6.11 Otros gastos de administración.....	28

6.12 Gastos administrativos de personal	28
OTRAS NOTAS RELEVANTES	29
NOTA 7. CONCENTRACIONES DE ACTIVOS, PASIVOS Y PARTIDAS FUERA DEL BALANCE	29
NOTA 8. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS: EL VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS SE DETALLA EN EL CUADRO QUE SE MUESTRA SEGUIDAMENTE:	30
NOTA 9. RIESGOS ASOCIADOS A LA CARTERA DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	32
NOTA 10. RIESGOS DE LIQUIDEZ DE MERCADO Y DE TASAS DE INTERÉS	32
NOTA 11. PARTICIPACIÓN EN OTRAS EMPRESAS	35
NOTA 12. RESULTADO DEL PERIODO	35
NOTA 13. CONTRATOS	35
NOTA 14. CONTINGENCIAS	35
NOTA 15. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS.	35

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
INMOBILIARIA COCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

	NOTA	dic-23	dic-22
<u>ACTIVO</u>			
DISPONIBILIDADES	3, 6.1	12,983,897	6,198,805
Efectivo		869,400	522,075
Entidades financieras del país		12,114,497	5,676,730
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	2.7, 4, 6.2	239,138,247	235,328,442
Al valor razonable con cambios en resultados		2,343,002	5,114,899
Al costo amortizado		237,000,000	231,000,000
Productos por cobrar		799,213	382,334
(Estimación por deterioro)		(1,003,967)	(1,168,792)
CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR	6.3	1,553,254	591,811
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		977,658	383,614
Otras cuentas por cobrar		575,596	208,198
OTROS ACTIVOS	6.4	3,840,779	2,919,783
Otros activos		3,840,779	2,919,783
TOTAL DE ACTIVOS		257,516,178	245,038,841
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES	6.5	2,289,308	1,686,193
Otras cuentas por pagar		2,289,308	1,686,193
OTROS PASIVOS		563,563	183,288
Ingresos diferidos		6,174	0
Otros pasivos		557,389	183,288
TOTAL DE PASIVOS		2,852,871	1,869,481
<u>PATRIMONIO</u>			
CAPITAL SOCIAL	6.6	222,000,000	222,000,000
Capital pagado		222,000,000	222,000,000
Reservas	6.6	9,554,635	8,979,938
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		12,189,422	3,844,091
Resultado del período		10,919,250	8,345,331
TOTAL DEL PATRIMONIO		254,663,307	243,169,360
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		257,516,178	245,038,841

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez
Auditor Interno

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
INMOBILIARIA COOBIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

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

	NOTA	dic-23	oct-dic 23	dic-22	oct-dic 22
<u>INGRESOS FINANCIEROS</u>					
Por disponibilidades	6.7	241,954	97,092	4	1
Por inversiones en instrumentos financieros	6.7	20,637,071	5,505,584	11,359,482	2,828,506
Por ganancia por diferencias de cambios y UD	6.8	2,217	559	153	0
Total de Ingresos Financieros		20,881,241	5,603,235	11,359,639	2,828,507
<u>GASTOS FINANCIEROS</u>					
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras		560,845	147,921	510,402	140,313
Total de Gastos Financieros	6.10	560,845	147,921	510,402	140,313
Por estimación de deterioro de activos		93,896	5,867	671,409	864
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		258,721	2,207	1,722	1,581
RESULTADO FINANCIERO		20,485,221	5,451,654	10,179,550	2,688,910
<u>INGRESOS OPERATIVOS</u>					
Otros Ingresos de Operación					
Por otros ingresos operativos		24,156,409	6,446,617	21,623,886	6,204,312
Total Otros Ingresos de Operación	6.9	24,156,409	6,446,617	21,623,886	6,204,312
<u>GASTOS OPERATIVOS</u>					
Otros Gastos de Operación					
Por comisiones por servicios		59,012	13,986	66,630	14,618
Por otros gastos operativos		1,387,132	314,329	1,059,135	(959,675)
Total Otros Gastos de Operación		1,446,144	328,315	1,125,766	(945,056)
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		43,195,486	11,569,957	30,677,670	9,838,279
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>					
Por gastos de personal	6.12	10,772,103	2,485,870	11,574,325	2,914,404
Por otros gastos de administración	6.11	19,886,276	7,044,870	9,958,326	2,056,068
Total Gastos Administrativos		30,658,379	9,530,740	21,532,651	4,970,472
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		12,537,107	2,039,217	9,145,019	4,867,806
Impuesto sobre la renta		1,026,678	1,026,678	477,339	477,339
Impuesto sobre la renta diferido		25,771	221	(116,879)	(116,879)
Disminución de impuesto sobre renta		9,289	587	0	0
RESULTADO DEL PERIODO	12	11,493,947	1,012,905	8,784,559	4,507,347
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO					
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en ORI		0	0	(499,105)	(1,169,509)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		0	0	(499,105)	(1,169,509)
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		11,493,947	1,012,905	8,285,454	3,337,838

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez
Auditor Interno

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre del 2023

(en colones sin céntimos)

Descripción	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Aportes patrimoniales en fondos especiales	Resultados acumulados periodos anteriores	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2022	6.6	222,000,000	0	0	8,979,938	0	12,189,422	243,169,360
Resultado corregido	6.6	222,000,000	0	0	8,979,938	0	12,189,422	243,169,360
Resultado periodo	12	0	0	0	0	0	11,493,947	11,493,947
Reserva legal y otras reservas estatutarias		0	0	0	574,697	0	(574,697)	0
Otros Resultados Integrales del Período								
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 diciembre del 2023	6.6	222,000,000	0	0	9,554,635	0	23,108,672	254,663,307

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez
Auditor Interno

INMOBILIARIA COCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre del 2022
(en colones sin céntimos)

Descripción	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Aportes patrimoniales en fondos especiales	Resultados acumulados periodos anteriores	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2021	6.6	222,000,000	0	499,105	8,540,710	0	3,844,091	234,883,906
Resultado corregido	6.6	222,000,000	0	499,105	8,540,710	0	3,844,091	234,883,906
Resultado periodo	12	0	0	0	0	0	8,784,559	8,784,559
Traslado a la reserva		0	0	0	439,228	0	(439,228)	0
Otros Resultados Integrales del Período		0	0	0	0	0	0	0
Ajuste al valor de los activos		0	0	(499,105)	0	0	0	(499,105)
Resultados Integrales Totales del Período		0	0	(499,105)	0	0	0	(499,105)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	6.6	222,000,000	0	0	8,979,938	0	12,189,422	243,169,360

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez
Auditor Interno

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

	NOTA	dic-23	dic-22
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Resultados del período	12	11,493,947	8,784,559
<u>PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUIEREN USO DE FONDOS</u>			
Aumento/(Disminución) por			
Estimaciones por Inversiones		(164,825)	669,687
Total Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		11,329,122	9,454,246
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Aumento/(Disminución) por			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en ORI		-	140,000,000
Cuentas y comisiones por Cobrar		(961,442)	439,180
Otros activos		(920,997)	463,542
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		4	399,977
Otros pasivos		380,275	67,315
Impuesto sobre la renta		603,112	519,735
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		10,430,073	151,343,995
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Aumento/(Disminución) por			
Instrumentos financieros al Costo Amortizado		(6,000,000)	(156,000,000)
Productos y dividendos cobrados		(416,878)	(97,979)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		(6,416,878)	(156,097,979)
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo		4,013,194	(4,753,984)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3	86,313,705	91,067,688
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3	90,326,899	86,313,705

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez
Auditor Interno

NOTAS SOBRE ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2023

(en colones sin céntimos)

Nota 1. Información general

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

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

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A. no mantiene funcionarios.

Nota 2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables utilizadas

A) Base de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y según los requerimientos generales aplicables de información solicitados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

B) Principales políticas contables utilizadas:

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

2.1 Moneda funcional y de presentación de los estados financieros

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

2.2 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción según el tipo de cambio del Banco Central de Costa Rica (BCCR) que es la entidad encargada de la administración del sistema bancario nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas.

Fecha	Tipo de Cambio
31 de diciembre del 2023	526.88
31 de diciembre del 2022	601.99

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

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

2.3 Cambios en políticas contables

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

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

2.4 Errores fundamentales

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

2.5 Beneficios de empleados

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

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

Salario: El posicionamiento de la escala salarial de la Inmobiliaria Coocique S.A es ajustado de acuerdo con el comportamiento del mercado laboral en las respectivas clases (encuesta salarial). Las decisiones salariales son analizadas por el Comité de Remuneraciones de Coocique R.L, siempre vigilantes del cumplimiento de las garantías sociales y la aplicación de la legislación laboral vigente.

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

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

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

Incapacidades: Aquellos colaboradores que ingresaron antes de 24 agosto del 2020 se les reconoce el siguiente beneficio: A partir del cuarto día se reconoce un subsidio por el porcentaje que no cubra (40%) la Caja Costarricense de Seguro Social o el Instituto Nacional de Seguros, sobre el salario base de la clase de puesto. Lo anterior, como un apoyo económico para la posible necesidad de compra de medicamentos y pago de obligaciones ya adquiridas, contribuyendo a que el colaborador pueda mantener sus finanzas personales sanas.

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

Tasa de Interés: Según lo establecido en el reglamento de beneficios e incentivos de la casa Matriz Coocique R.L todo trabajador tiene derecho a 1% más de la tasa de interés en colones de las inversiones que realice mediante depósitos a plazo iguales o mayores a un año; además, un 2% menos de la tasa de interés en colones vigente, para los créditos otorgados en ciertas líneas.

Ahorro Escolar: Según lo establecido en el reglamento de beneficios e incentivos de la casa Matriz Coocique R.L todo trabajador puede acceder al ahorro voluntario bajo el concepto de "Ahorro Escolar", el cual corresponde al descuento de un 2% sobre el salario bruto mensual.

Reconocimiento para estudios: En caso de que Inmobiliaria Coocique S.A cuente con colaboradores cubrirá por una única vez los gastos justificados para la elaboración de tesis y/o

pruebas de grado de licenciatura y maestría, hasta por un monto máximo de \$1,000.00 o su equivalente en colones.

Licencia por nacimiento de hijos o adopción de un menor de edad: El 3 de junio del 2022 fue publicada en La Gaceta la Ley N°10211 que establece una serie de licencias especiales en caso de maternidad, paternidad y adopción, además de garantizar fueros de protección a las personas que se acojan a estas licencias.

Se concederá licencia por paternidad de dos días hábiles por semana durante las primeras cuatro semanas de vida del menor cuando se presente el nacimiento de un hijo. También, una licencia de tres meses para las personas que adopten de forma individual o de forma conjunta a un menor de edad. En casos de adopción, la licencia se iniciará el día inmediato siguiente a la fecha en que sea entregada la persona menor de edad. Para gozar de la licencia, el adoptante deberá presentar una certificación, extendida por el Patronato Nacional de la Infancia o el juzgado de familia correspondiente, en la que consten los trámites de adopción.

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

Subsidio por Maternidad: En caso de que Inmobiliaria Coocique S.A cuente con colaboradores pagaría por concepto de licencia de maternidad (por parto o adopción de un menor de edad) lo establecido en el artículo 95 del Código de Trabajo, así como el Reglamento para el Otorgamiento de Incapacidades a los Beneficiarios del Seguro de Salud, de la Caja Costarricense de Seguro Social.

2.6 Efectivo y equivalentes a efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se preparan por el método indirecto y para este propósito Inmobiliaria 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 Cooquite S.A clasifica al Costo amortizado son principalmente inversiones en Depósitos a Plazo en Entidades Financieras, Bancos Estatales y en Entidades Cooperativas, que decide mantener hasta la fecha de su vencimiento.

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

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

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

Reconocimientos de ingresos por intereses

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

Pérdida esperada portafolio de inversiones: Para el registro de estimaciones o pérdida esperada de inversiones que la Inmobiliaria Cooquite 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 ₡254,663,307

El Capital regulatorio de las empresas no sujetas a supervisión individual Empresas Administradoras de bienes inmuebles, asciende a ₡23,683,369

2.8 Uso de estimaciones

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

2.9 Propiedad, mobiliario y equipo

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

2.10 Deterioro en el valor de los activos

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

2.11 Provisión para prestaciones legales

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

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

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

Por acuerdo se concede diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, los cuales podrán ser disfrutados dentro de las quince semanas posteriores al día en que se cumplan las cincuenta semanas de servicio continuo, o bien, el trabajador podrá disfrutar de vacaciones proporcionales a los meses laborados (que no exceden los 12 días que aplican por ley), cuando prevalezca su beneficio y esto no afecte la operativa o los niveles de servicio del área o sucursal.

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

2.13 Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

Impuesto sobre la Renta

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

- **Impuesto Corriente:** El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa impositiva de la compañía, que es del 20%.
- **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%).

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 por parqueo

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

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

2.18 Ingresos por alquileres

Todos los ingresos se reconocen al momento de que ocurran (materializados y facturados). Corresponden a ingresos por administración de alquileres los saldos recibidos sobre arrendamientos operativos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos a lo largo del plazo de arrendamiento.

2.19 Contratos por arrendamientos

Arrendador

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

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

2.20 Ingresos y gastos por intereses

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

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

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

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

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

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	dic-23	dic-22
Efectivo	869,400	522,075
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	10,818,973	1,037,852
Cta. Corrientes y otr ctas a la vista Enti. Finan. Privadas	1,295,524	4,638,878
Inversiones valor razonable cambios en resultados	2,343,002	5,114,899
Inversiones Costo Amortizado	75,000,000	75,000,000
Total	90,326,899	86,313,705

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.

	dic-23	dic-22
Inversiones valor razonable cambios en resultados	2,343,002	5,114,899
Inversiones valor razon. Camb. en ORI	0	0
Inversiones al Costo Amortizado	237,000,000	231,000,000
Cuentas y Productos por Cobrar Inversiones	799,213	382,334
Estimación por Deterioro	(1,003,967)	(1,168,792)
Total	239,138,247	235,328,442

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

	dic-23	dic-22
Calificación de Riesgo AA+	237,000,000	231,000,000
Sin Calificación de Riesgo	2,343,002	5,114,899
Subtotal	239,343,002	236,114,899
Productos por Cobrar	799,213	382,334
Estimación por Deterioro	(1,003,967)	(1,168,792)

Total	239,138,247	235,328,442
--------------	--------------------	--------------------

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

dic-23

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Costo Amortizado	237,000,000	946,181	0.4236%	1,003,967
Total	237,000,000	946,181	0.4236%	1,003,967

dic-22

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

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

	dic-23	dic-22
Patrimonio	254,663,307	243,169,360
Total	254,663,307	243,169,360

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.

	dic-23	dic-22
Efectivo	869,400	522,075
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. Del País	10,818,973	1,037,852
Cta. Corrientes y otr ctas a la vista Enti. Finan. Privadas	1,295,524	4,638,878
Total	12,983,897	6,198,805

6.2 Inversiones en instrumentos financieros

Representan un contrato que simultáneamente da lugar a un activo financiero en Inmobiliaria Cooquite 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.

dic-23

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S.A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	2,343,002
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	09/01/2024	9.70%	75,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	08/06/2024	7.38%	76,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	28/12/2024	5.53%	20,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	28/12/2024	6.12%	50,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	25/03/2024	4.02%	16,000,000
SUBTOTAL							239,343,002
Productos							799,213
Estimación por Deterioro							(1,003,967)
TOTAL							239,138,247

dic-22

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S.A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	5,114,899
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	07/01/2023	3.74%	75,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	07/06/2023	3.49%	70,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	25/03/2024	4.02%	16,000,000
CDP-CI	COSTO AMORTIZADO	BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	Sector Público	COLONES	28/12/2023	9.80%	70,000,000
SUBTOTAL							236,114,899
Productos							382,334
Estimación por Deterioro							(1,168,792)
TOTAL							235,328,442

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

	dic-23	dic-22
Saldo Inicial	0	499,105
Rendimientos no realizables incluidos	0	671,409
Rendimientos Liquidados	0	(1,170,514)
Total	0	0

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:

	dic-23	dic-22
Otras cuentas por cobrar *	575,596	208,198
Partes relacionadas	0	0
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	977,658	383,614
Total	1,553,254	591,811

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

6.4 Otros Activos

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

	dic-23	dic-22
Impuestos pagados por anticipados	2,593,861	2,160,343
Póliza seguros pagada por anticipados	1,246,918	759,440
Total	3,840,779	2,919,783

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

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

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

6.5 Cuentas por pagar y provisiones

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

	dic-23	dic-22
Impuesto por pagar de la entidad	1,415,004	790,466
Impuestos retenidos por pagar	124,294	145,720
Otras retenciones a terceros	750,000	750,000
Otras cuentas y comisiones por pagar	11	7
Total	2,289,308	1,686,193

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

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

6.6 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

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

	dic-23	dic-22
Capital		
Capital pagado ordinario	222,000,000	222,000,000
Total Capital	222,000,000	222,000,000
Reservas Patrimoniales		
Reserva Legal	9,554,635	8,979,938
Total Reservas	9,554,635	8,979,938
Ajustes al patrimonio		
Ajuste al valor de los activos	0	0
Total ajuste al patrimonio	0	0

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

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

6.7 Ingresos financieros

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

	dic-23	oct-dic 23	dic-22	oct-dic 22
Por Disponibilidades	241,954	97,092	4	1
Por Inversiones con cambios en ORI	0	0	0	(8,516,055)
Por Valor Razonable Cambios Resultados	107,652	6,056	34,655	19,734
Por inversiones al Costo Amortizado	20,529,418	5,499,529	11,324,827	11,324,827
TOTAL	20,879,025	5,602,677	11,359,486	2,828,507

6.8 Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario

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

	dic-23	oct-dic 23	dic-22	oct-dic 22
Ingreso Diferencial Cambiario otras Cta. por pagar	10,077	2,421	201	0
Gasto Diferencial Cambiario otras Cta. por pagar	7,861	1,862	48	0
Total	2,217	559	153	0

6.9 Ingresos operativos diversos

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

	dic-23	oct-dic 23	dic-22	oct-dic 22
Servicio alquiler bienes inmuebles	8,409,649	2,106,752	5,420,819	2,054,675
Servicio de parqueo y estacionamientos	15,746,761	4,339,865	16,203,067	4,149,637
Total	24,156,409	6,446,617	21,623,886	6,204,312

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

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

6.10 Gastos financieros por otras obligaciones financieras

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

	dic-23	oct-dic 23	dic-22	oct-dic 22
Por obligaciones Entidades Financieras a la Vista	560,845	147,921	510,402	140,313
TOTAL	560,845	147,921	510,402	140,313

6.11 Otros gastos de administración

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

	dic-23	oct-dic 23	dic-22	oct-dic 22
Servicios Externos	17,745,220	5,991,344	8,415,000	1,530,000
Generales	2,141,056	1,053,526	1,543,326	526,068
Total	19,886,276	7,044,870	9,958,326	2,056,068

6.12 Gastos administrativos de personal

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

	dic-23	oct-dic 23	dic-22	oct-dic 22
Remuneraciones a directores y fiscales	10,772,103	2,485,870	11,574,325	2,914,404
Total	10,772,103	2,485,870	11,574,325	2,914,404

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:

Dic-23

CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 Días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	12,983,897	0	0	0	0	0	0	0	12,983,897
Inversiones MN	2,343,002	75,799,213	0	16,000,000	76,000,000	70,000,000	0	0	240,142,214
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	15,326,899	75,799,213	0	16,000,000	76,000,000	70,000,000	0	0	253,126,112
<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	15,326,899	75,799,213	0	16,000,000	76,000,000	70,000,000	0	0	253,126,112

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	15,326,899	75,799,213	0	16,000,000	76,000,000	70,000,000	0	0	253,126,112

dic-22

CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL

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

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	11,313,705	75,382,334	0	0	70,000,000	70,000,000	16,000,000	0	242,696,039

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

9.1 Riesgo de liquidez

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

9.2 Riesgo de mercado

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

9.3 Riesgo de tasas de interés

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

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

10.1 Riesgo de liquidez

Este riesgo se origina cuando la entidad financiera no posee los recursos líquidos necesarios para atender sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo. Durante el período en revisión Inmobiliaria Coocique S.A. no ha presentado problemas de liquidez y para evaluar este riesgo utiliza instrumentos como flujos de pago de operaciones crediticias, instrumentos de control de inversiones y evaluación del calce de plazos.

10.2 Riesgo de mercado

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

10.3 Riesgo de tasas de interés

Inmobiliaria Coocique S.A está expuesta a varios riesgos asociados con el efecto de las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés:

dic-23

**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	78,142,214	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,214
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	78,142,214	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,214
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras MN							
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	78,142,214	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,214
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	78,142,214	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,214
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	78,142,214	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,214

**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							
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	78,142,214	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,214
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	78,142,214	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,214

dic-22

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

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

**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							
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	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234

Nota 11. Participación en otras empresas

Las participaciones en sociedades anónimas y organizaciones de responsabilidad limitada no llegan a 25% y 50% del capital, ni se evidencia influencia significativa en tales entidades que amerite la valuación de estas inversiones por el método de participación.

Nota 12. Resultado del periodo

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

	dic-23	oct-dic 23	dic-22	oct-dic 22
Resultado del periodo antes de participación	11,493,947	1,012,905	8,784,559	4,507,347
Reserva Legal	574,697	574,697	439,228	439,228
Total	10,919,250	438,208	8,345,331	4,068,119

Nota 13. 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	464,602.00	01/07/2022	01/07/2025
Sofrajoma S.A.	Arrendamiento de local comercial	220,290.00	01/02/2021	01/02/2024
Asociación Solidarista de Empleados de Coocique R.L.	Servicios generales en el área de parqueo	1,200,000.00	01/11/2020	Indefinido

Nota 14. Contingencias

Los registros contables de la Inmobiliaria pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación según prescripción hasta por los años fiscales 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 por lo que existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado la Inmobiliaria para liquidar sus impuestos.

Nota 15. Autorización para emitir estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2023 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número 2-S247-I-24, de la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva de la Inmobiliaria Coocique S.A, celebrada el 16 de enero del 2024.