

Tabla de contenidos

Estado de Situación Financiera.....	5
Estado de Situación Financiera.....	6
Estado de Resultados	7
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	8
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	9
Estado de Flujo de Efectivo	10
Nota 1. Información general	11
Nota 2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables utilizadas:.....	11
A) Base de preparación.....	11
B) Principales políticas contables utilizadas:.....	11
2.1. Ingresos y gastos por intereses.....	11
2.2. Instrumentos Financieros.....	12
2.3. Ingresos por alquileres.....	15
2.4. Propiedad, mobiliario y equipo.....	15
2.5. Efectivo y equivalentes a efectivo	15
2.6. Transacciones en monedas extranjeras.....	15
2.7. Cambios en políticas contables	16
2.8. Errores fundamentales.....	16
2.9. Beneficios de empleados	16
2.10. Acumulación de vacaciones.....	17
2.11. Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta	17
2.12. Impuesto al valor agregado	18
2.13. Provisión para prestaciones legales.....	18
2.14. Reserva legal.....	18
2.15. Deterioro en el valor de los activos	18
2.16. Uso de estimaciones.....	19
Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo	19
Nota 4. Inversiones en instrumentos Financieros	19
Nota 5. Operaciones con partes relacionadas	20
Nota 6. Composición de los rubros de los estados financieros.....	21
6.1 Disponibilidades.....	21

6.2 Inversiones en instrumentos financieros.....	21
6.3 Cuentas y productos por cobrar	25
6.4 Propiedad, mobiliario y equipo.....	25
6.5 Otros Activos	28
6.6 Cuentas por pagar y provisiones	28
6.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales.....	28
6.8 Ingresos financieros.....	29
6.9 Ingresos operativos diversos	29
6.10 Gastos administrativos de personal	29
6.11 Otros gastos de administración.....	29
Nota 7. Concentraciones de activos, pasivos y partidas fuera del balance	29
Nota 8. Vencimiento de activos y pasivos	30
Nota 9 Riesgos asociados a la Cartera de Inversiones en Instrumentos Financieros.....	34
Nota 10 Riesgos de liquidez de mercado y de tasas de interés	34
Nota 11. Capital social	39
Nota 12. Participación en otras empresas	39
Nota 13. Resultado del periodo.....	39
Nota 14. Hechos relevantes y contingencias.	39
Nota 15. Autorización para emitir estados financieros.....	39

INMOBILIARIA COOCIQUE
SOCIEDAD ANÓNIMA
Estados financieros
al 31 de marzo del 2021

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados financieros

al 31 de marzo del 2021

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 de Marzo del 2021, Diciembre 2020 y Marzo 2020
(En colones sin céntimos)

	NOTA	mar-21	dic-20	mar-20
ACTIVO				
DISPONIBILIDADES	6.1	10,222,018	9,658,066	23,537,444
Efectivo		300,000	300,000	
Banco Central de Costa Rica				
Entidades financieras del país		9,922,018	9,358,066	23,537,444
Entidades financieras del exterior				
Documentos de cobro inmediato				
Disponibilidades restringidas				
Cuentas y productos por cobrar				
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	4, 6.2	263,980,495	263,536,566	414,232,035
Al valor razonable con cambios en resultados				
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral		263,500,000	263,500,000	413,500,000
Al costo amortizado				
Instrumentos financieros derivados				
Productos por cobrar		480,495	36,566	732,035
(Estimación por deterioro)				
CARTERA DE CRÉDITOS				
Créditos vigentes				
Créditos vencidos				
Créditos en cobro judicial				
Costos directos incrementales asociados a créditos				
(Ingresos diferidos cartera de crédito)				
Productos por cobrar				
(Estimación por deterioro)				
CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR	6.3	2,176,887	869,269	36,679,145
Comisiones por cobrar				
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles				
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas				36,676,285
Impuesto diferido e impuesto por cobrar			229,264	
Otras cuentas por cobrar		379,305	640,005	2,860
Productos por cobrar		1,797,582		
(Estimación por deterioro)				
BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA				
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos				
Bienes adquiridos para la explotación de terceros				
Otros bienes mantenidos para la venta				
(Estimación por deterioro y por disposición legal o prudencial)				
PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS (neto)				
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (neto)	6.4	0	60,000,000	60,088,842
PROPIEDADES DE INVERSIÓN				
OTROS ACTIVOS	6.5	4,984,435	116,991,776	115,979,892
Cargos diferidos				
Activos Intangibles		0	0	0
Otros activos		4,984,435	116,991,776	115,979,892
TOTAL DE ACTIVO		281,363,835	451,055,677	650,517,357

PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO				
Obligaciones con el público				
A la vista				
A Plazo				
Otras obligaciones con el público				
Cargos financieros por pagar				
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica				
A la vista				
A plazo				
Cargos financieros por pagar				
Obligaciones con entidades				
A la vista				
A plazo				
Otras obligaciones con entidades				
Cargos financieros por pagar				
Cuentas por pagar y provisiones	6.6	41,552,308	210,506,348	1,669,910
Provisiones				
Cuentas por pagar por servicios bursátiles				
Impuesto sobre la renta diferido				
Otras cuentas por pagar		41,552,308	210,506,348	1,669,910
Cargos financieros por pagar				
Otros pasivos				
Ingresos diferidos				
Otros pasivos				
Obligaciones subordinadas				
Obligaciones subordinadas				
Préstamos subordinados				
Cargos financieros por pagar				
Obligaciones convertibles en capital				
Obligaciones convertibles en capital				
Cargos financieros por pagar				
Obligaciones preferentes				
Obligaciones preferentes				
Cargos financieros por pagar				
Aportaciones de capital por pagar				
TOTAL DE PASIVO		41,552,308	210,506,348	1,669,910
PATRIMONIO				
Capital social	6.7, 11	222,000,000	222,000,000	632,021,420
Capital pagado		222,000,000	222,000,000	632,021,420
Capital donado				
Capital suscrito no integrado				
(Suscripciones de capital por integrar)				
(Acciones en tesorería)				
Capital Mínimo de Funcionamiento Operadoras Pensiones Complementarias				
Aportes patrimoniales no capitalizados				
Ajustes al patrimonio -Otros resultados integrales	6.7	721,755	654,215	0
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		721,755	654,215	0
Reservas	6.7	8,540,710	8,540,710	8,078,584
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		9,354,404	4,172,447	4,172,447
Resultado del período	13	-805,342	5,161,957	4,574,996
Aportes patrimoniales en fondos o reservas especiales				
Participaciones no controladoras				
TOTAL DEL PATRIMONIO		239,811,526	240,549,328	648,847,447
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		281,363,835	451,055,677	650,517,357

MBA. Mario Arroyo Jiménez
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

INMOBILIARIA COOIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL 31 de Marzo del 2021 y Marzo 2020 (En Colones sin céntimos)			
	NOTA	mar-21	mar-20
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades	6.8	2	14
Por inversiones en instrumentos financieros	6.8	3,611,242	7,377,619
Por cartera de créditos			
Por arrendamientos financieros			
Por ganancia por diferencias de cambios y UD			
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados			
Por ganancia instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral			
Por ganancia en propiedades de inversión			
Por ganancia en instrumentos derivados			
Por otros ingresos financieros			
Total de Ingresos Financieros		3,611,243	7,377,633
Gastos Financieros			
Por obligaciones con el público			
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica			
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras			
Por otras cuentas por pagar diversas			
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes			
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD		-	-
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados			
Por pérdidas por instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral			
Por pérdidas en propiedades de inversión			
Por pérdida en instrumentos derivados			
Por otros gastos financieros			
Total de Gastos Financieros		-	-
Por estimación de deterioro de activos		67,540	1,368,706
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		-	-
RESULTADO FINANCIERO		3,543,703	6,008,927
Otros Ingresos de Operación			
Por comisiones por servicios		0	-
Por bienes mantenidos para la venta			
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas			
Por ganancia por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGEVAL			
Por ganancia por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUPEN			
Por ganancia por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGESE			
Por cambio y arbitraje de divisas			
Por otros ingresos con partes relacionadas			
Por otros ingresos operativos	6.9	2,355,310	2,873,337
Total Otros Ingresos de Operación		2,355,310	2,873,337
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios			
Por bienes mantenidos para la venta			
Gastos por participaciones de capital en otras empresas			
Por pérdida por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGEVAL			
Por pérdida por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUPEN			
Por pérdida por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGESE			
Por bienes diversos			
Por provisiones			
Por bonificaciones sobre comisiones fondos de pensiones voluntario			
Por cambios y arbitraje de divisas			
Por otros gastos con partes relacionadas			
Por otros gastos operativos		700,222	1,249,822
Total Otros Gastos de Operación		700,222	1,249,822
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		5,198,792	7,632,441
Gastos Administrativos			
Por gastos de personal	6.10	2,805,137	2,773,743
Por otros gastos de administración)	6.11	3,198,997	283,702
Total Gastos Administrativos		6,004,134	3,057,445
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		(805,342)	4,574,996
Impuesto sobre la renta			
Impuesto sobre la renta diferido			
Disminución de impuesto sobre renta			
Participaciones legales sobre la utilidad			
Disminución de participaciones sobre la utilidad			
RESULTADO DEL PERIODO	13	(805,342)	4,574,996
Atribuidos a participaciones no controladoras			
Atribuidos a la controladora			
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		67,540	-
Ajuste por valuación de inversiones en respaldo de la reserva de liquidez			
Ajuste por valuación de instrumentos financieros restringidos			
Ajuste por valuación de instrumentos financieros en cesación de pagos, morosos o en litigio			
Superávit por revaluación de otros activos			
Ajuste por valoración de instrumentos derivados			
Otros ajustes			
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		67,540	-
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		(737,802)	4,574,996
Atribuidos a participaciones no controladoras			
Atribuidos a la Controladora			

MBA. Mario Arroyo Jiménez
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

INMOBILIARIA COOIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 31 de Marzo del 2021 (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 2020		222,000,000		654,215	8,540,710		9,354,404	240,549,329
Cambios en las políticas contables								
Corrección de errores materiales								
Saldo corregido		222,000,000	0	654,215	8,540,710	0	9,354,404	240,549,329
Ganancia o pérdida no reconocida en resultados	13							0
Resultado período							(805,342)	(805,342)
Resultado acumulado							0	0
Reserva legal y otras reservas estatutarias 2021					0		0	0
Capitalización de excedentes								
Estimación por riesgos generales de la actividad bancaria								
Compra y venta de acciones en tesorería								
Emisión de acciones								
Capital pagado Adicional		0						0
Liquidaciones de capital social		0						0
Traslado a la reserva					0		0	0
Otros Resultados Integrales del Período								
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias								0
Ajuste al valor de los activos				67,540				67,540
Ajuste por valuación de participaciones en otras empresas								
Resultados Integrales Totales del Período		0	0	67,540	0	0	0	67,540
Saldo al 31 de Marzo 2021	11, 6.7	222,000,000	0	721,755	8,540,710	0	8,549,062	239,811,527
Atribuidos a participaciones no controladoras								
Atribuidos a la controladora								

INMOBILIARIA COOIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Para el 2020 terminado el 31 de Marzo de Periodo 2
(En Colonea 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 1 de Enero del Periodo 2		529,643,400		247,610,026	8,071,659		109,514,425	894,839,509
Ajuste por cambio razonable de las inversiones en valores disponibles para la venta								
Ajuste por valoración de participación en otras empresas								
Capitalizacion de excedentes								
Resultado acumulado							(102,378,020)	(102,378,020)
Resultado periodo							1,617,962	1,617,962
Reserva legal y otras reservas estatutarias 2020					6,925		(6,925)	0
Aportes de capital		102,378,020						102,378,020
Capital pagado Adicional								
Liquidaciones de capital								
Superávit por revaluación de inmuebles				(247,610,026)				(247,610,026)
Saldo al 31 de Marzo Periodo 2	6.7	632,021,420		0	8,078,584		8,747,443	648,847,447
Atribuidos a participaciones no controladoras								
Atribuidos a la controladora								

MBA. Mario Arroyo Jiménez
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

INMOBILIARIA COOIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
31 de Marzo del 2021 y Marzo 2020
(En colones sin céntimos)

	NOTA	mar-21	mar-20
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	13	(805,342)	4,574,996
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(Disminución) por			
Depreciaciones y amortizaciones	6.4	-	176,230
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio		-	
Ganancias o pérdidas por venta activos no financieros		-	
Ingresos Financieros			
Gastos Financieros		67,540	
Estimaciones por Inversiones			
Estimaciones por cartera de crédito y créditos contingentes			
Estimaciones por otros activos			
Provisiones por prestaciones sociales			
Otras provisiones			
Deterioro de activos financieros			
Deterioro de propiedades, mobiliario y equipo			1,368,706
Deterioro de otros activos			
Participaciones en subsidiarias asociadas y negocios conjuntos			
Otros cargos (abonos) a resultado que no significan movimientos de efectivo			
Gasto impuesto de renta			
Total Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		(737,802)	6,119,932
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Aumento/(Disminución) por			
Disponibilidades			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en el otro resultado integral		113,500,000	(33,500,000)
Instrumentos Financieros - Derivados			
Cartera de Crédito			
Productos por Cobrar		-	
Cuentas y comisiones por Cobrar		(1,307,618)	(1,122,019)
Bienes disponibles para la venta			
Otros activos		112,007,341	97,581
Obligaciones con el público			
Obligaciones con el BCCR y otras entidades			
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		(169,003,830)	237,300
Productos por Pagar por Obligaciones			
Otros pasivos			
Impuesto sobre la renta		49,790	82,931
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		54,507,881	(28,084,275)
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Aumento/(Disminución) por			
Depositos y Valores			
Instrumentos financieros al valor razonable			
Participaciones en el capital de otras empresas			
Productos y dividendos cobrados		(443,929)	195,798
Inmuebles, mobiliario, equipo		60,000,000	4,006,310
Intangibles			
Otras actividades de inversión			
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		59,556,071	4,202,108
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Aumento/(Disminución) por:			
Obligaciones Financieras			
Capital Social		-	
Obligaciones Subordinadas			
Obligaciones Convertibles			
Obligaciones Preferentes			
Ajuste al patrimonio		-	
Dividendos			
Otras actividades de financiación			
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		-	-
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo		114,063,952	(23,882,167)
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		9,658,066	47,419,611
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3	123,722,018	23,537,444

MBA. Mario Arroyo Jiménez
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Notas a los estados financieros

al 31 de marzo del 2021

(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 y administración de Bienes para alquilar a la compañía Coocique R.L y a terceras personas.

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

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

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

A) Base de preparación

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

B) Principales políticas contables utilizadas:

2.1. Ingresos y gastos por intereses

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

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

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

2.2. Instrumentos Financieros

La Inmobiliaria Coocique S.A, mantiene un Portafolio de Inversiones en instrumentos financieros conformado por:

1) Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados

i. Clasificación: Las inversiones que mantiene Inmobiliaria Coocique S.A, clasificadas como Valor Razonable con cambios en Resultados son aquellas inversiones en fondos de inversión abiertos de conformidad con la regulación vigente.

ii. Medición: Los fondos de inversión se miden al precio o valor de la participación diario.

iii. Reconocimiento: Estos instrumentos financieros son reconocidos inicialmente de acuerdo al valor de participación en el Fondo. Los rendimientos de los fondos de inversión se reconocen en el Estado de Resultados de la Subsidiaria a medida que se generen al cierre de cada mes.

2) Valor Razonable con cambios en otro Resultado Integral (O.R.I) Los instrumentos al Valor Razonable con cambios en O.R.I son aquellos que la Inmobiliaria mantiene en inversiones a corto plazo generando intereses.

i. Clasificación: Inmobiliaria Coocique S.A en esta clasificación y acorde a su operativa incluye en su Portafolio de Inversiones, Certificados a Plazo emitidos por el Sector Bancario Nacional. En el caso de un Certificado a Plazo comprado en Ventanilla a un Banco del Estado o Banco creado por Ley Especial como Banco Popular; las subsidiarias no realizarán valoración de precios, sino que se valuarán a 100%. En caso de necesidad de liquidez o de venta de un Certificado a Plazo, Coocique como Casa Matriz u otra Subsidiaria lo adquirirá a dicho precio. Estos Instrumentos no se mantienen necesariamente en la Cartera de Inversiones hasta la fecha de su vencimiento, sino que se reciben flujos de efectivo contractuales o intereses y se pueden vender anticipadamente.

ii. Medición: Los instrumentos financieros al estar constituidos básicamente por Certificados a Plazo comprados en Ventanilla de Bancos Estatales y Creados por Ley Especial, no se miden al valor razonable ya que no se cotizan en un mercado activo, sino que se registran al costo, incluyendo los costos de transacción.

iii. Reconocimiento: Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados integral. En el caso de la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de

resultados integral. La estimación por deterioro de inversiones al valor razonable se registra mensualmente en una cuenta de Patrimonio contra la cuenta Gasto por Estimación por Inversiones al Valor Razonable. Cualquier prima o descuento se incluyen en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso/gasto financiero.

Reconocimientos de ingresos por intereses

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

Pérdida esperada portafolio de inversiones: Para el registro de estimaciones o pérdida esperada de inversiones que La Cooperativa tiene en otras entidades financieras de país, se implementan dos metodologías de cálculo las cuales se explican a continuación:

Metodología de Medición y sensibilización según calificación de Riesgo:

Se realiza una serie de sensibilizaciones donde la base del cálculo se centra en la medición del deterioro o mejora de la calificación riesgo de cada inversión, desde la fecha en que se adquiere hasta el cierre mensual que se requiera el cálculo.

Esta metodología puede aplicar para todo tipo de cartera de inversiones que existen (Costo Amortizado y Valor Razonable), pero por acuerdo del Consejo de Administración solo se está aplicando a la cartera registrada o categorizada como “Costo Amortizado”.

Para este cálculo se utiliza información importante de cada uno de los títulos como lo son la fecha de adquisición, tasa interés, tipo de instrumento, fecha vencimiento, valor de mercado, moneda, calificación de riesgo, nombre de calificadora, categoría de cartera y modelo de negocio al que pertenece.

Metodología de Medición y Sensibilización según la Curva Soberana:

La curva de 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 emitida por el BCCR a 7 años para ser exactos, y se toma solamente la variación de los últimos 252 datos.

Esta metodología puede aplicar para todo tipo de cartera de inversiones que existen (Costo Amortizado y Valor Razonable), pero por acuerdo del Consejo de Administración solo se está aplicando a la cartera registrada o categorizada como “Valor Razonable”.

Para este cálculo se utiliza información importante de cada uno de los títulos como lo son la fecha de adquisición, tasa interés, tipo de instrumento, fecha vencimiento, valor de mercado, moneda, datos de la curva soberana, 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 curva soberana:

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 a 7 años plazo reportado por el BCCR.
7. Se utiliza para los instrumentos a valor amortizado (considerando que representan más de un 80% del grupo y son las de mayor variabilidad) la tasa pasiva de certificados a plazo de las Cooperativas de Ahorro y Crédito reportadas por el Banco Central de Costa Rica.
8. Se realizan los cálculos de variabilidad sobre la base de dos metodologías, 1) Var paramétrico y 2) Var histórico.
9. Se utiliza un nivel de confianza de un 95% para la medición del factor en ambos modelos.

10. Se determina un factor de posible pérdida para el grupo de instrumentos a valor amortizado y para el grupo de instrumentos ORI.

11. 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.

Administración de Capital

El Capital base de la Inmobiliaria Coocique S.A, corresponde a ₡239,089,771.

El Capital regulatorio de las empresas no sujetas a supervisión individual Empresas Administradoras de bienes inmuebles, corresponde a ₡56,272,767.

2.3. Ingresos por alquileres

Todas las ventas se reconocen como ingresos en el momento que ocurran (facturadas y entregadas). Corresponden a ingresos por administración de alquileres percibidos. El monto dispuesto a cobrar se establece en un contrato firmado por ambas partes. La Inmobiliaria efectúa el cobro por los alquileres por medio de transferencia a la cuenta corriente, dicho cobro se efectúa por medio de la emisión de una factura electrónica.

2.4. Propiedad, mobiliario y equipo

A la fecha Inmobiliaria no presenta ningún bien en uso, por consiguiente, no hay depreciaciones ni pérdidas en ventas de activos.

2.5. Efectivo y equivalentes a efectivo

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

2.6. Transacciones en monedas extranjeras

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

Al 31 de marzo 2021, diciembre 2020 y marzo 2020 el tipo de cambio para la venta de US \$1,00 era ₡615.81, ₡617.30 y ₡587.37 respectivamente.

Los registros contables de Inmobiliaria Coocique S.A, se llevan en colones costarricenses y se muestran con el símbolo “₡” en los estados financieros.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los resultados en moneda extranjera, que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre

de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, bajo el rubro “Ganancia diferencial cambiario” o “Perdida diferencial cambiario”.

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

2.7. Cambios en políticas contables

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

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

2.8. Errores fundamentales

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

2.9. Beneficios de empleados

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A, no cuenta con empleados, no obstante, en caso de tenerlos, aplica lo establecido para casa matriz Coocique R.L. El posicionamiento de la escala salarial de la Inmobiliaria Coocique S.A es ajustado de acuerdo con el comportamiento del mercado laboral en las respectivas clases (encuesta salarial). Las decisiones salariales son analizadas por el Comité de Remuneraciones, siempre vigilantes del cumplimiento de las garantías sociales y la aplicación de la legislación laboral vigente.

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

Vacaciones. Se conceden diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, adicionándose a los 12 días que aplican por ley, 3, 6 o 12 días más. El cálculo del salario que el trabajador recibe durante sus vacaciones se hace con el promedio de las remuneraciones ordinarias y extraordinarias devengadas durante los últimos doce meses.

Cesantía: Dependiendo de la antigüedad del colaborador en el Grupo Coocique, el tope del auxilio de cesantía puede variar de 8 a 16 años, o bien, los años alcanzados por el colaborador al 05/05/2017. Además, a partir de 5 años y un día de servicio ininterrumpido, los trabajadores que finalicen la relación laboral, se les reconoce un

porcentaje de la diferencia entre lo trasladado a la Asociación Solidarista (ASEMCO) y el pasivo laboral, conforme una tabla escalonada de aplicación para dicho reconocimiento.

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

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

Vestimenta: Grupo Coocique cubre un 32% el costo del uniforme base y financia el monto restante sin intereses a un plazo de dieciocho meses.

Tasa de Interés: Todo trabajador tiene derecho a 1% más de la tasa de interés en colones de las inversiones que realice mediante depósitos a plazo iguales o mayores a un año; además, un 2% menos de la tasa de interés en colones vigente, para los créditos otorgados en ciertas líneas.

2.10. Acumulación de vacaciones

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A, no cuenta con empleados, no obstante, en caso de tenerlos, aplica lo establecido para casa matriz Coocique R.L. La Inmobiliaria Coocique S.A, concede diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, los cuales podrán ser disfrutados dentro de las quince semanas posteriores al día en que se cumplan las cincuenta semanas de servicio continuo, o bien, el trabajador podrá disfrutar de vacaciones proporcionales a los meses laborados (que no exceden los 12 días que aplican por ley), cuando prevalezca su beneficio y esto no afecte la operativa o los niveles de servicio del área o sucursal.

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

2.11. Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta

La estimación del impuesto sobre la renta fue hecha con base en la utilidad contable, incluyendo los efectos de ciertas diferencias permanentes entre la utilidad contable y el gravable fiscal.

Según las disposiciones establecidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta Inmobiliaria Coocique S.A, realizó un cambio de clasificación en dicho Impuesto, donde entra a regir Rentas de Capital Inmobiliario, así mismo, la Inmobiliaria Coocique S.A, declaró el impuesto a las utilidades en el formulario D-101, Declaración Jurada de Impuesto sobre la Renta, hasta el 30 de junio de 2019

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

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

2.12. Impuesto al valor agregado

La Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley No. 9635, publicada en el diario oficial La Gaceta, Alcance 102, del 4 de diciembre de 2018, establece el impuesto sobre el valor agregado en la venta de bienes y en la prestación de servicios, el cual es de aplicación para las entidades supervisadas, obligación tributaria que no existía antes de la promulgación de dicha Ley.

En los activos se registra el IVA soportado el cual es el monto que un obligado tributario paga cuando adquiere un bien o servicio relacionado con su actividad económica (compras).

En los pasivos se registra la obligación que tiene la entidad como sujeto pasivo de impuestos que han sido devengados.

2.13. Provisión para prestaciones legales

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A, no cuenta con empleados, no obstante, en caso de tenerlos, aplica lo establecido para casa matriz Coocique R.L. Las compensaciones que se acumulan a favor de los empleados según el tiempo de servicio de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo pueden serles pagadas en caso de despido, pensión o muerte. Inmobiliaria Coocique S.A, provisiona durante el año 8,33% de los salarios de los empleados, de los cuales traslada mensualmente 5,33% a la Asociación Solidarista de Empleados y liquida la parte proporcional al régimen complementario de pensiones de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS).

Por acuerdo de Consejo de Administración de Coocique R.L. en calidad de matriz se tomó la política de reconocer como obligación real a los empleados el derecho de cesantía por porcentajes ascendentes de acuerdo con su antigüedad laboral.

2.14. Reserva legal

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

2.15. Deterioro en el valor de los activos

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

2.16. Uso de estimaciones

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

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo del 2021, diciembre 2020 y marzo 2020 se componen de los siguientes rubros:

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Efectivo	300,000	300,000	0
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	9,248,644	9,358,066	23,537,444
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista Enti. Finan. Privadas	673,373	0	0
Inst Financ valor raz. camb en otros result Integ	113,500,000	0	0
Total	123,722,018	9,658,066	23,537,444

Nota 4. Inversiones en instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros al 31 de marzo del 2021, diciembre 2020 y marzo 2020, se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigente (instrumentos financieros con cambio a otros resultados integrales). Los instrumentos financieros donde el emisor es del país y del extranjero se cuantifican así:

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Inst Financ valor raz. camb en otros result Integ	263,500,000	263,500,000	413,500,000
Cuentas y Productos por Cobrar Inver,	480,495	36,566	732,035
TOTAL	263,980,495	263,536,566	414,232,035

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

	mar.-21	dic.-20
Días vaR (Duración Mod)	217.7225074	250.3141113
Nivel de confianza	95.00%	95.00%

	mar.-21	dic.-20
VaR 1 día Histórico	3.590932%	3.216481%
VaR N días Histórico	0.243364%	0.203300%
Desv. Est. Diaria	2.46%	2.40%
VaR 1 día Paramétrico	4.04%	3.95%
VaR N días Paramétrico	0.27391%	0.24942%
VaR Paramétrico	721,755	654,215

	mar.-21	dic.-20
Colones	721,755	654,215
Dólares	0	0
TOTAL	721,755	654,215

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

	mar.-21	dic.-20
Calificación de Riesgo AA+	263,500,000	263,500,000
Subtotal	263,500,000	263,500,000
Productos por cobrar	480,495	36,566
TOTAL	263,980,495	263,536,566

La metodología aplicada para Inversiones clasificadas al valor razonable con cambios en O.R.I y las inversiones por calificación de riesgo, correspondiente al mes de marzo 2020, no se detallan en esta sección debido a que la Inmobiliaria Coocique S.A tomo acciones al respecto hasta el mes de julio del 2020, con la implementación de una herramienta interna que permite obtener dicha información.

Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

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

A) Coocique R.L:

Concepto	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Otras Cuentas por cobrar parte relacionada	0	0	36,676,285
Otras cuentas y comisiones por pagar	40,955,544	209,840,724	0
Patrimonio	239,811,526	240,549,328	648,847,447

Nota 6. Composición de los rubros de los estados financieros

6.1 Disponibilidades

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

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Efectivo	300,000	300,000	0
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	9,248,644	9,358,066	23,537,444
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista Enti. Pri	673,373	0	0
TOTAL	10,222,018	9,658,066	23,537,444

6.2 Inversiones en instrumentos financieros

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

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

mar-21

A) Sector público:

A-1) Colones:

	Emisor	Instrumento	Vencimiento	Tasa	Costo
1) Valor razonble con cambio en resultados:					
	TOTAL PARA NEGOCIACION EN COLONES				€ 0
2) Costo Amortizado:					
2.1) Valor Razonable					
	TOTAL VALOR COSTO AMORTIZADO COLONES				0
3) Valor razonble con cambio en otro resultado Integral:					
	BCR	CDP-CI	28/05/2021	3.44%	113,500,000
	BCR	CDP-CI	23/06/2021	3.06%	25,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/2021	4.21%	30,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/2021	4.21%	25,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/2022	5.31%	20,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/2022	5.44%	50,000,000
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO EN OTRO RESULTADO INTEGRAL COLONES				263,500,000
	SUB-TOTAL COLONES				€ 263,500,000

A-2) Dólares:

1) Valor razonble con cambio en resultados:	-	-			
2) Costo Amortizado:	-	-			
2.1) Valor Razonable	-	-			
3) Valor razonble con cambio en otro resultado Integral:					
	SUB-TOTAL DOLARES				€ 0

Productos por cobrar

480,495

Total colones y dólares sector público (A-1+A-2) € 263,980,495

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

dic-20

A) Sector público:

A-1) Colones:

	Emisor	Instrumento	Vencimiento	Tasa	Costo
1) Valor razonble con cambio en resultados:					
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO RESULTADO COLONES				€
2) Costo Amortizado:					
2.1) Valor Razonable					
	TOTAL VALOR COSTO AMORTIZADO COLONES				0
3) Valor razonble con cambio en otro resultado Integral:					
	BCR	CDP-CI	28/05/2021	3.44%	113,500,000
	BCR	CDP-CI	23/06/2021	3.06%	25,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/2021	4.21%	30,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/2021	4.21%	25,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/2022	5.31%	20,000,000
	BCR	CDP-CI	23/12/2022	5.44%	50,000,000
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO EN OTRO RESULTADO INTEGRAL COLONES				€ 263,500,000
	SUB-TOTAL COLONES				€ 263,500,000

A-2) Dólares:

1) Valor razonble con cambio en resultados:

2) Costo Amortizado:

2.1) Valor Razonable

3) Valor razonble con cambio en otro resultado Integral:

Productos por cobrar

	36,566
Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)	€ 263,536,566

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

mar-20

A) Sector público:

A-1) Colones:

	Emisor	Instrumento	Vencimiento	Tasa	Costo
1) Valor razonable con cambio en resultados:					
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO RESULTADO COLONES				€
2) Costo Amortizado:					
2.1) Valor Razonable					
	TOTAL VALOR COSTO AMORTIZADO COLONES				0
3) Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:					
	BCR	CDP-CI	19/06/2020	8.14%	100,000,000
	BCR	CDP-CI	19/06/2020	6.30%	40,000,000
	BCR	CDP-CI	20/07/2020	6.12%	60,000,000
	BCR	CDP-CI	20/10/2020	4.19%	113,500,000
	BCR	CDP-CI	19/12/2020	8.23%	100,000,000
	TOTAL VALOR RAZONABLE CAMBIO EN OTRO RESULTADO INTEGRAL COLONES				€ 413,500,000
	SUB-TOTAL COLONES				€ 413,500,000

A-2) Dólares:

1) Valor razonable con cambio en resultados:

2) Costo Amortizado:

2.1) Valor Razonable

€

3) Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:

Productos por cobrar

732,035

Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)

€ 414,232,035

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

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Saldo Inicial	654,215	0	0
Rendimientos no realizables incluidos	67,540	789,805	0
Rendimientos Liquidados	0	-135,590	0
Saldo Final	721,755	654,215	0

6.3 Cuentas y productos por cobrar

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

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	379,305	229,264	0
Otras cuentas por cobrar diversas (1)	1,797,582	640,005	2,860
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	0	0	36,676,285
TOTAL	2,176,887	869,269	36,679,145

(1) Corresponde a lo que se tiene depositado del parqueo al fideicomiso.

6.4 Propiedad, mobiliario y equipo

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

mar.-21	Costo	Revaluado	Total Libros
Terrenos	0	0	0
Edificio	0	0	0
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	0	0	0
Vehículos	0	0	0
Depreciación acumulada	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Se aprueba el traslado de Capital Social a Coocique R.L, lo cual se traspasa la propiedad de Sarapiquí a Coocique R.L por abono a dicho traspaso de acciones.

dic.-20	Costo	Revaluado	Total Libros
Terrenos	60,000,000	0	60,000,000
Edificio	0	0	0
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	0	0	0
Vehículos	0	0	0
Depreciación acumulada	0	0	0
TOTAL	60,000,000	0	60,000,000

mar.-20	Costo	Revaluado	Total Libros
Terrenos	60,000,000	0	60,000,000
Edificio	0	0	0
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	0	0	0
Vehículos	100,000	0	100,000
Depreciación acumulada	-11,158	0	-11,158
TOTAL	60,088,842	0	60,088,842

Los movimientos de propiedad, mobiliario y equipo durante el año terminado al 31 de Marzo del 2021, Diciembre 2020 y Marzo 2020 son los siguientes:

a) mar-2021

A) Costo:	Terreno	Terreno Revaluado	Edificio	Edificio Revaluado	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Total
Al 31-12-2020	60,000,000	0	0	0	0	0	60,000,000
Adiciones	0	0	0	0	0	0	0
Retiros	-60,000,000	0	0	0	0	0	-60,000,000
Al 31-03-2021	0	0	0	0	0	0	0

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-12-2020	0	0	0	0	0	0	0
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	0	0	0	0	0
Retiros	0	0	0	0	0	0	0
Al 31-03-2021	0	0	0	0	0	0	0
Saldo en libros al 31-03-2021	0	0	0	0	0	0	0

b) Dic-2020

A) Costo:							
Al 31-12-2019	60,000,000	0	0	0	10,673,800	0	70,673,800
Adiciones	0	0	0	0	0	0	0
Retiros	0	0	0	0	10,673,800	0	10,673,800
Al 31-12-2020	60,000,000	0	0	0	0	0	60,000,000

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-12-2019	0	0	0	0	5,033,713	0	5,033,713
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	0	0	176,230	0	176,230
Retiros	0	0	0	0	-5,209,943	0	-5,209,943
Al 31-12-2020	0	0	0	0	0	0	0
Saldo en libros al 31-12-2020	60,000,000	0	0	0	0	0	60,000,000

c) mar-2020

A)Costo							
Al 31-03-2019	103,142,645	204,528,415	898,600,789	44,842,109	184,933,802	89,698,755	1,525,746,515
Adiciones	0	0	0	0	3	0	3
Retiros	43,142,645	204,528,415	898,600,789	44,842,109	184,833,805	89,698,755	1,465,646,518
Al 31-03-2020	60,000,000	0	0	0	100,000	0	60,100,000

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-03-2019	0	0	131,062,274	8,452,022	38,251,736	70,784,721	248,550,752
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	9,141,962	305,758	2,637,104	1,782,904	13,867,728
Retiros	0	0	-140,204,236	-8,757,779	-40,877,682	-72,567,625	-262,407,322
Al 31-03-2020	0	0	0	0	11,158	0	11,158
Saldo en libros al 31-03-2020	60,000,000	0	0	0	88,842	0	60,088,842

6.5 Otros Activos

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

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Impuestos pagados por Anticipados	3,783,433	3,783,433	3,783,433
Pólizas seguros pagadas anticipados	536,355	1,179,980	168,096
Otros bienes diversos	0	112,028,363	112,028,363
Otros Gastos pagados por anticipados	664,647	0	0
TOTAL	4,984,435	116,991,776	115,979,892

6.6 Cuentas por pagar y provisiones

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

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Impuesto por pagar de la entidad	106,508	57,137	106,396
Impuestos retenidos por pagar	140,257	139,837	139,837
Otras retenciones a terceros	350,000	350,000	1,091,000
Otras cuentas y comisiones por pagar ⁽¹⁾	40,955,544	209,959,374	332,677
TOTAL	41,552,308	210,506,348	1,669,910

⁽¹⁾ Corresponde a cuentas por pagar a Coocique producto de pago de facturas que Coocique le paga a Inmobiliaria.

6.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Capital			
Capital pagado ordinario	222,000,000	222,000,000	632,021,420
Tota capital	222,000,000	222,000,000	632,021,420
Reservas Patrimoniales			
Reserva Legal	8,540,710	8,540,710	8,078,584
Total reservas	8,540,710	8,540,710	8,078,584
Ajustes al patrimonio			
Ajuste al valor de los activos	721,755	654,215	0
Total ajuste al patrimonio	721,755	654,215	0

6.8 Ingresos financieros

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

	mar.-21	mar.-20
Ingresos por Disponibilidades	2	14
Ingresos por Inv. Valor Raz/ ORI	3,611,242	7,377,619
TOTAL	3,611,243	7,377,633

6.9 Ingresos operativos diversos

Los ingresos operativos diversos en el año terminado al 31 de marzo del 2021 y marzo 2020 se componen:

	mar.-21	mar.-20
Servicios por Alquileres bienes	735,000	2,873,337
Operativos varios	1,620,310	0
TOTAL	2,355,310	2,873,337

6.10 Gastos administrativos de personal

Al 31 de marzo del 2021 y marzo 2020 los gastos administrativos de personal se detallan así.

	mar.-21	mar.-20
Remun. a Directores	2,805,137	2,773,743
TOTAL	2,805,137	2,773,743

6.11 Otros gastos de administración

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

	mar.-21	mar.-20
Movilidad y Comunicación	0	232,262
Generales	3,198,997	51,440
TOTAL	3,198,997	283,702

Nota 7. Concentraciones de activos, pasivos y partidas fuera del balance

Inmobiliaria Coocique S.A. no ha determinado otras concentraciones que deban ser reveladas.

Nota 8. Vencimiento de activos y pasivos

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

Al 31 de Marzo del 2021, Diciembre 2020 y Marzo 2020, el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

A) Marzo 2021

Calce 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	€ 10,222	0	0	0	0	0	0	10,222
Inversiones MN	480	113,500	25,000	0	55,000	70,000	0	263,980
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	10,702	113,500	25,000	0	55,000	70,000	0	274,202
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	€ 10,702	113,500	25,000	0	55,000	70,000	0	274,202

Calce 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	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	€ 0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	10,702	113,500	25,000	0	55,000	70,000	0	274,202

B) Diciembre 2020

Calce 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	₡ 9,658	0	0	0	0	0	0	9,658
Inversiones MN	37	0	0	138,500	55,000	70,000	0	263,537
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	9,695	0	0	138,500	55,000	70,000	0	273,195
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	₡ 9,695	0	0	138,500	55,000	70,000	0	273,195

Calce 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	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	₡ 0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	9,695	0	0	138,500	55,000	70,000	0	273,195

C) Marzo 2020

Calce 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	€ 23,537	0	0	0	0	0	0	23,537
Inversiones MN	732	0	140,000	60,000	213,500	0	0	414,232
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	24,269	0	140,000	60,000	213,500	0	0	437,769
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	€ 24,269	0	140,000	60,000	213,500	0	0	437,769

Calce 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	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
Total vencimiento de pasivos ME	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
Diferencia ME	€ (0)	0	0	0	0	0	0	(0)
Diferencia MN Y ME	24,269	0	140,000	60,000	213,500	0	0	437,769

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo de tasas de interés

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

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

10.1 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se origina cuando la entidad financiera no posee los recursos líquidos necesarios para atender sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo. Durante el período 2021 y 2020 Inmobiliaria Coocique S.A. no ha presentado problemas de liquidez y para evaluar este riesgo utiliza instrumentos como flujos de pago de operaciones crediticias, instrumentos de control de inversiones y evaluación del calce de plazos.

10.2 Riesgo de mercado

El riesgo de tasa de interés es la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas cuando se presentan descalces en los plazos de las carteras activa y pasiva, sin contarse con la flexibilidad para un ajuste oportuno. Para evaluar este

riesgo Inmobiliaria Coocique S.A. utiliza instrumentos como evaluación del instrumento de brechas de tasas y políticas de análisis periódicos y aprobación de tasas activas y pasivas.

10.2.a Riesgo de tasas de interés

Inmobiliaria Coocique S.A está expuesta a varios riesgos asociados con el efecto de las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés. A continuación, se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tasas de interés al 31 de marzo de 2021 y diciembre 2020 y marzo 2020, que incluye los activos y pasivos del balance que están sujetos a cambios en las tasas de interés clasificados conforme su fecha de vencimiento o fecha de revisión de tasas de interés, la que ocurra primero:

Reporte de brechas en moneda nacional (en miles de colones)							
A) Marzo 2021							
Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones	€ 480	138,500	0	55,000	70,000	0	263,980
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	<u>480</u>	<u>138,500</u>	<u>0</u>	<u>55,000</u>	<u>70,000</u>	<u>0</u>	<u>263,980</u>
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Diferencia	<u>480</u>	<u>138,500</u>	<u>0</u>	<u>55,000</u>	<u>70,000</u>	<u>0</u>	<u>263,980</u>
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	480	138,500	0	55,000	70,000	0	263,980
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	<u>€ 480</u>	<u>138,500</u>	<u>0</u>	<u>55,000</u>	<u>70,000</u>	<u>0</u>	<u>263,980</u>

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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Diferencia ME	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	480	138,500	0	55,000	70,000	0	263,980
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	<u>€ 480</u>	<u>138,500</u>	<u>0</u>	<u>55,000</u>	<u>70,000</u>	<u>0</u>	<u>263,980</u>

Reporte de brechas en moneda nacional (en miles de colones)							
B) Diciembre 2020							
Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones	€ 37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	<u>37</u>	<u>0</u>	<u>138,500</u>	<u>55,000</u>	<u>0</u>	<u>70,000</u>	<u>263,537</u>
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Diferencia	<u>37</u>	<u>0</u>	<u>138,500</u>	<u>55,000</u>	<u>0</u>	<u>70,000</u>	<u>263,537</u>
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	<u>€ 37</u>	<u>0</u>	<u>138,500</u>	<u>55,000</u>	<u>0</u>	<u>70,000</u>	<u>263,537</u>

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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Diferencia ME	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	37	0	138,500	55,000	0	70,000	263,537
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	<u>€ 37</u>	<u>0</u>	<u>138,500</u>	<u>55,000</u>	<u>0</u>	<u>70,000</u>	<u>263,537</u>

Reporte de brechas en moneda nacional (en miles de colones)							
C) Marzo 2020							
Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones	€ 732	140,000	60,000	213,500	0	0	414,232
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	<u>732</u>	<u>140,000</u>	<u>60,000</u>	<u>213,500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>414,232</u>
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Diferencia	<u>732</u>	<u>140,000</u>	<u>60,000</u>	<u>213,500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>414,232</u>
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	732	140,000	60,000	213,500	0	0	414,232
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	<u>€ 732</u>	<u>140,000</u>	<u>60,000</u>	<u>213,500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>414,232</u>

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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Diferencia ME	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	732	140,000	60,000	213,500	0	0	414,232
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	<u>€ 732</u>	<u>140,000</u>	<u>60,000</u>	<u>213,500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>414,232</u>

Nota 11. Capital social

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

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Capital pagado	222,000,000	222,000,000	632,021,420
TOTAL	222,000,000	222,000,000	632,021,420

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

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Saldo al inicio	222,000,000	529,643,400	529,643,400
Aportes de Capital	0	102,378,020	102,378,020
Liquidaciones de capital	0	-410,021,420	0
Saldo Final	222,000,000	222,000,000	632,021,420

Nota 12. Participación en otras empresas

Al 31 de marzo del 2021, las participaciones en sociedades anónimas y organizaciones de responsabilidad limitada no llegan a 25% y 50% del capital, ni se evidencia influencia significativa en tales entidades que amerite la valuación de estas inversiones por el método de participación.

Nota 13. Resultado del periodo

	mar.-21	dic.-20	mar.-20
Resultado del periodo antes de participaciones	-805,342	5,644,083	4,574,996
Reserva Legal	0	-462,126	0
Resultado por distribuir	-805,342	5,181,957	4,574,996

Nota 14. Hechos relevantes y contingencias.

14.1 A partir del mes de enero 2021 el inquilino de espacio en Santa Rosa paga el 100% del alquiler al retomar con normalidad su actividad.

Nota 15. Autorización para emitir estados financieros.

Al 31 de Marzo del 2021 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número 2 – S 198 – I 21, de sesión celebrada por la Junta Directiva de Inmobiliaria Coocique S.A, el 28 de Abril del 2021.