

Inmobiliaria Coocique, S.A.

Estados financieros y opinión de los auditores

Al 31 de diciembre de 2025



MOORE

© 2026 Moore-AGC, sociedad anónima costarricense miembro independiente de Moore Global Network Limited. Firmas miembro en las principales ciudades del mundo

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A la Junta Directiva de
Inmobiliaria Coocique, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Coocique, S.A., (la Inmobiliaria), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los períodos terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes a los períodos terminados en dichas fechas, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Inmobiliaria de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis-Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la nota 2 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Estos estados financieros, han sido preparados para ser usados únicamente por la administración de Inmobiliaria Coocique, S.A., y la SUGEF. Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Inmobiliaria en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Inmobiliaria de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar la Inmobiliaria o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Inmobiliaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Inmobiliaria.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Inmobiliaria para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Inmobiliaria deje de ser una entidad en funcionamiento.



MOORE

AGC Asesores
Gerenciales
Corporativos

Moore - AGC

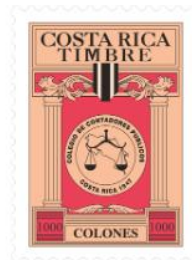
San José, Montes de Oca, Mercedes
Ofi plaza del Este, Edificio B, Oficina 8
T +506 2253-5097
E info@moore-agc.com
www.moore-agc.com

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo de la Inmobiliaria en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Lic. Luis Carlos Alvarado Rodríguez
Socio de Auditoría
Contador Público Autorizado No.2749
26 de febrero de 2026
San José, Costa Rica

Nombre del CPA: LUIS
CARLOS ALVARADO
RODRIGUEZ
Carné: 2749
Cédula: 204760592
Nombre del Cliente:
Inmobiliaria Cococque, R.L.
Identificación del cliente:
3101491282
Dirigido a:
Junta Directiva
Fecha:
23-02-2026 09:53:33 AM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de \$1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26720

Póliza de Fidelidad No. 0116FID000455414
Vence el 30 de setiembre de 2026
Timbre de Ley No.6663 por ₡1.000
Adherido y cancelado en el original

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo			
Disponibilidades	6.1	¢ 51.830.168 ¢	9.327.645
Efectivo		-	343.400
Entidades financieras del país		51.830.168	8.984.245
Inversiones en instrumentos financieros	4 y 6.2	187.338.677	251.443.625
Al valor razonable con cambios en resultados		3.013	5.954.444
Al costo amortizado		185.000.000	246.000.000
Productos por cobrar		2.699.300	499.747
(Estimación por deterioro)		(363.636)	(1.010.567)
Cuentas y comisiones por cobrar	6.3	2.706.617	2.075.994
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		1.746.616	1.898.738
Otras cuentas por cobrar		979.585	177.257
(Estimación por deterioro)		(19.584)	-
Bienes mantenidos para la venta		27.320.000	-
Otros bienes mantenidos para la venta		27.320.000	-
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	6.4	48.228.320	-
Otros activos	6.5	228.263.667	6.242.918
Otros activos		228.263.667	6.242.918
Total activo		¢ 545.687.449 ¢	269.090.182
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Cuentas por pagar y provisiones	6.6	¢ 7.565.977 ¢	4.711.911
Otras cuentas por pagar		7.193.468	4.711.911
Provisiones		372.508	-
Otros pasivos	6.7	60.723	123.032
Ingresos diferidos		60.000	302
Otros pasivos		723	122.730
Total pasivo		7.626.700	4.834.943
Patrimonio			
Capital social	6.8	481.700.645	222.000.000
Capital pagado		481.700.645	222.000.000
Reservas	6.8	10.745.477	10.034.232
Resultado acumulado de ejercicios anteriores		32.221.008	23.108.672
Resultado del período	10	13.393.620	9.112.336
Total patrimonio		538.060.749	264.255.239
Total pasivo y patrimonio		¢ 545.687.449 ¢	269.090.182

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente GeneralLic. Danny Barrantes Jiménez
Contador GeneralMSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor InternoCéd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD
ANÓNIMA
Atención: Inmobiliaria Coocique S.A.
Registro Profesional: 3008
Contador: BARRANTES JIMENEZ DANNY
ALBERTO
Estado de Situación Financiera
2025-12-19 12:36:30 -0600VERIFICACIÓN: dEvUmq6f
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Estado de Resultado Integral

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos financieros			
Por disponibilidades		¢ 91.500	¢ 337.308
Por inversiones en instrumentos financieros	6.9	13.901.592	16.205.706
Total de ingresos financieros		13.993.093	16.543.015
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	6.14	256.573	591.771
Total gastos financieros		256.573	591.771
Por estimación de deterioro de activos	6.15	155.984	75.574
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	6.10	783.330	68.974
Resultado financiero		14.363.866	15.944.643
Ingresos operativos			
Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos por venta de bienes		10.000.000	-
Por otros ingresos con partes relacionadas		65.805.901	48.983.632
Por otros ingresos operativos		28.903.330	30.409.607
Total otros ingresos de operación	6.11	104.709.230	79.393.238
Gastos operativos			
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		224.548	172.145
Por bienes mantenidos para la venta		5.447.748	-
Por provisiones		632.609	263.843
Por otros gastos con partes relacionadas		20.167.497	-
Por otros gastos operativos		403.098	406.194
Total otros gastos de operación	6.16 y 6.17	26.875.500	842.182
Resultado operacional bruto		92.197.596	94.495.699
Gastos administrativos			
Por gastos de personal	6.18	71.645.902	53.783.514
Por otros gastos de administración	6.19	4.473.891	30.383.416
Total gastos administrativos		76.119.792	84.166.930
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		16.077.804	10.328.768
Impuesto sobre la renta		3.121.862	964.820
Impuesto sobre la renta diferido		212.970	4.411
Disminución del impuesto sobre la renta	6.12	1.361.892	232.396
Resultado del período	10	14.104.864	9.591.933
Resultados integrales totales del periodo		¢ 14.104.864	¢ 9.591.933

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente GeneralLic. Danny Barrantes Jiménez
Contador GeneralMSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

Céd. 2101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD
ANÓNIMA
Atención: Inmobiliaria Coocique S.A.
Registro Profesional: 0008
Contador: DANNY BARRANTES JIMÉNEZ
ALEXOTIS
Estado de Resultado Integral
2025-12-31 12:00:39 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: dEVLm6f
<https://timbres.contador.co.cr>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>Capital acciones</u>	<u>Aportes patrimoniales no capitalizado</u>	<u>Ajustes al patrimonio otros resultados integrales</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados periodos anteriores</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023		¢ 222.000.000 ¢	- ¢	- ¢	9.554.635 ¢	23.108.672 ¢	254.663.307
Resultado corregido		222.000.000	-	-	9.554.635	23.108.672	254.663.307
Resultado del período	10	-	-	-	-	9.591.933	9.591.933
Traslado a la reserva		-	-	-	479.597	(479.597)	-
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-	-	-
Resultados integrales totales del período		-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2024		¢ 222.000.000 ¢	- ¢	- ¢	10.034.232 ¢	32.221.008 ¢	264.255.240
Resultado corregido		222.000.000	-	-	10.034.232	32.221.008	264.255.239
Resultado período	10	-	-	-	-	14.104.864	14.104.864
Traslado a la reserva		-	-	-	711.245	(711.245)	-
Capital pagado Adicional	6.8	259.700.645	-	-	-	-	259.700.645
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-	-	-
Resultados integrales totales del período		-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2025		¢ 481.700.645 ¢	- ¢	- ¢	10.745.477 ¢	45.614.627 ¢	538.060.749

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

Céd. 3101491292
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
Alcaldía: INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
Registro Provincial: 3036
Contador: DANNY BARRANTES JIMENEZ DANNY ALARCÓN
Estado de Cambios en el Patrimonio
2024-12-15 13:36:39 - 0885



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: dEvUm6f
<https://timbres.contador.co.cr>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	10	¢ 14.104.864	¢ 9.591.933
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/ (Disminución) por:			
Deterioro de inversiones		(646.931)	6.600
Estimaciones por otros activos		19.584	-
Provisiones por prestaciones sociales		556.455	-
Total partidas aplicadas a resultados que no requieren de fondos		14.033.973	9.598.533
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Aumento/ (Disminución) por:			
Cuentas y comisiones por cobrar		(650.207)	(522.740)
Bienes disponibles para la venta		(27.320.000)	
Otros activos		(222.020.749)	(2.402.139)
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		1.299.095	2.533.339
Otros pasivos		(62.309)	(440.530)
Impuesto sobre la renta		998.516	(110.737)
Flujos netos proveniente de actividades de operación		(233.721.681)	8.655.725
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Aumento/ (Disminución) por:			
Instrumentos financieros al costo amortizado		61.000.000	(9.000.000)
Productos y dividendos cobrados		(2.199.553)	299.466
Inmuebles, mobiliario y equipo		(48.228.320)	
Flujos netos provenientes de actividades de inversión		10.572.127	(8.700.534)
Flujo de efectivo por actividades de financiación			
Aumento/ (Disminución) por:			
Capital Social		259.700.645	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		259.700.645	-
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo		36.551.092	(44.810)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3	90.282.090	90.326.899
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3	¢ 126.833.181	¢ 90.282.090

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente GeneralLic. Danny Barrantes Jiménez
Contador GeneralMSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD
ANÓNIMA
Asunción: Inmobiliaria Coocique S.A.
Registro Profesional: 3006
Contador: BARRANTES JIMENEZ DANNY
ALBERTO
Estado de Flujos de Efectivo
2024-01-13 12:06:21 - 0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: dEvUmq6f
<https://timbres.contador.co.cr>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Nota 1. Información general

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

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

Al 31 de diciembre del 2025 Inmobiliaria Coocique S.A. mantiene 13 funcionarios y para el 31 de diciembre del 2024 tenía 7 funcionarios.

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

A) Base de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de acuerdo con los requerimientos generales de información establecidos 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 resume las principales políticas contables aplicadas 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, el cual ha sido adoptado por la Inmobiliaria Coocique S.A. como moneda funcional y de presentación, por reflejar de manera más adecuada los eventos y transacciones de la entidad. Toda la información financiera se presenta en colones.

2.2. Transacciones en moneda extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción, según la publicación oficial del Banco Central de Costa Rica (BCCR), como entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de la política cambiaria.

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de cambio</u>
31 de diciembre del 2025	501,42
31 de diciembre del 2024	512,73

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio de cierre de cada mes. Las diferencias de cambio resultantes de liquidación o revaluación de activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se reconocen en el estado de resultados integral, bajo los rubros “Ganancia por diferencial cambiario” o “Pérdida por diferencial cambiario”.

<u>Conceptos</u>	<u>Valuación</u>	<u>Criterio</u>
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 de forma retroactiva, salvo cuando no sea posible determinar razonablemente los ajustes de períodos anteriores.

En estos casos, el efecto se reconoce en los resultados del período corriente, o bien, es 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

Las correcciones de errores fundamentales se reconocen en los resultados del período en que se identifican.

2.5. Beneficios a empleados

La Inmobiliaria Coocique S.A. otorga a sus colaboradores diversos beneficios, entre los cuales destacan:

Salario: el posicionamiento de la escala salarial del Grupo Financiero Coocique, es ajustado de acuerdo con el comportamiento del mercado laboral en las respectivas clases (ajustado al percentil 25 de las encuestas salariales) y conforme a la rentabilidad del Grupo Coocique. Las decisiones salariales son analizadas por el Comité de Remuneraciones, siempre vigilantes del cumplimiento de las garantías sociales y la aplicación de la legislación laboral vigente.

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

Día libre por cumpleaños: Coocique R.L. y Subsidiarias concede a los trabajadores el beneficio de disfrutar un permiso con goce de salario por motivo de su cumpleaños.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

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

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

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

Vestimenta: Grupo Financiero Coocique cubre un 50% el costo del uniforme base y financia el monto restante sin intereses a un plazo de dieciocho meses.

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

Ahorro escolar: según los beneficios del Grupo Financiero Coocique todo colaborador puede acceder al ahorro voluntario bajo el concepto de "Ahorro Escolar", el cual corresponde a un monto específico que se traslada a un producto de ahorro, con una tasa especial.

Reconocimiento para estudios: Grupo Financiero Coocique cubrirá, por una única vez, los gastos justificados para la elaboración de tesis y/o pruebas de grado de licenciatura y maestría, hasta por un monto máximo de US\$1.000,00 o su equivalente en colones.

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

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

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

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

Subsidio por maternidad: Grupo Financiero Coocique pagará por concepto de licencia de maternidad (por parto o adopción de un menor de edad) lo establecido en el artículo 95 del Código de Trabajo, así como el Reglamento para el Otorgamiento de Incapacidades a los Beneficiarios del Seguro de Salud, de la Caja Costarricense de Seguro Social.

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

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

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

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se consideran efectivo y equivalentes de efectivo los saldos de disponibilidades en caja, depósitos a la vista en entidades financieras y valores con vencimiento no mayor a dos meses, negociables en la Bolsa Nacional de Valores S.A.

2.7. Valuación de otras cuentas por cobrar

Independientemente de la probabilidad de cobro, si una cuenta por cobrar no ha sido recuperada en un plazo de 120 días a partir de su fecha de exigibilidad, se constituye una estimación del 100% sobre el valor registrado.

2.8. Instrumentos financieros

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, cálculo 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 a costo amortizado menos las pérdidas por deterioro.

- i. **Clasificación:** los instrumentos financieros que Inmobiliaria Coocique S.A. clasifica al costo amortizado son principalmente inversiones en depósitos a plazo en entidades financieras, bancos estatales y en entidades cooperativas, que decide mantener hasta la fecha de su vencimiento.
- ii. **Medición:** en el caso de las inversiones al costo amortizado que corresponden a certificados de depósito a plazo en el Sistema Bancario Nacional y cooperativas, debido a que no se valoran con base a un vector de precios, se miden por medio del método de interés efectivo de acuerdo con la periodicidad de pago de los cupones.
- iii. **Reconocimiento:** estos instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor de compra más costos de transacción. Se valoran posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo, que corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el período correspondiente.

La estimación por deterioro de inversiones a costo amortizado se registra mensualmente en una cuenta de gasto por estimación (estimación por inversiones al costo amortizado) contra la cuenta de activo.

Reconocimientos de ingresos por intereses

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

Pérdida esperada portafolio de inversiones

Para el registro de estimaciones o pérdida esperada de inversiones que la Inmobiliaria Coocique S.A., tiene en otras entidades financieras de país, se implementa mediante la siguiente metodología:

Metodología de medición mediante una sensibilización por bucket

Mediante el cálculo de tres bucket se realiza una sensibilización de la probabilidad de incumplimiento mediante un cálculo de duración modificada entre la fecha de emisión, fecha de vencimiento de 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 de 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.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

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 de 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 ₡537,567,880

2.9. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con la base contable y regulaciones descritas anteriormente requiere que 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.

2.10. Propiedad, planta y equipo

Los activos de propiedad, planta y equipo se registran al costo histórico. Se capitalizan las adiciones o reemplazos significativos; las reparaciones y mantenimientos menores se registran como gasto.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Las ganancias o pérdidas por disposición de activos se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, según las vidas útiles estimadas:

	<u>Vida útil estimada</u>
Equipo de cómputo	5 años
Mobiliario y equipo oficina	10 años

2.11. Deterioro en el valor de los activos

Al cierre de cada período, se evalúan los activos tangibles para identificar indicios de deterioro. Si el valor en libros excede el monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor neto de venta), se reconoce una pérdida por deterioro en resultados. Si en períodos posteriores se revierte la pérdida, se ajusta el valor del activo hasta su monto recuperable, con efecto en resultados o patrimonio, según corresponda.

2.12. Provisión para prestaciones legales

Conforme a lo establecido en el Código de Trabajo de Costa Rica, el Grupo Financiero Coocique reconoce las obligaciones por concepto de cesantía en los casos de muerte, retiro o despido sin justa causa.

El Grupo Financiero Coocique registra una provisión anual equivalente al 8,33% de los salarios devengados. De dicho porcentaje, un 5,33% es trasladado mensualmente a la Asociación Solidarista de Empleados (ASEMCO), en los casos de colaboradores afiliados, mientras que el 3% restante es provisionado por el Grupo Financiero. Asimismo, se reconoce la porción correspondiente al régimen complementario de pensiones administrado por la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS).

Adicionalmente, la casa matriz ha definido una política de reconocimiento de la cesantía como una obligación real para los colaboradores, basada en porcentajes crecientes de acuerdo con su antigüedad laboral.

2.13. Acumulación de vacaciones

El Grupo Financiero Coocique otorga vacaciones a sus colaboradores de conformidad con la legislación laboral vigente y conforme a los acuerdos del Consejo de Administración, considerando la antigüedad laboral.

El cálculo de la remuneración correspondiente al disfrute o liquidación de vacaciones se realiza con base en el promedio de las remuneraciones ordinarias y extraordinarias devengadas durante los últimos doce meses. La compensación de vacaciones en dinero únicamente se efectúa en los casos previstos en el artículo 156 del Código de Trabajo de Costa Rica.

2.14. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

Impuesto corriente: Se calcula sobre la renta imponible ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales, aplicando la tasa vigente (20% en 2025).

Impuesto diferido: Se reconoce bajo el método del pasivo sobre diferencias temporales entre bases fiscales y contables de activos y pasivos. Los activos por impuesto diferido se registran únicamente cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen en resultados, salvo cuando corresponden a partidas de otro resultado integral o patrimonio, en cuyo caso se registran en esas mismas cuentas.

2.15. Impuesto al valor agregado

En cumplimiento de la Ley No.9635 “Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, la Inmobiliaria Coocique S.A. reconoce el IVA en bienes y servicios gravados.

Ingresos: Se registran por su importe neto, reconociendo el IVA como pasivo en el estado de situación financiera.

Gastos y activos: Se reconocen netos de IVA cuando este es acreditable; de lo contrario, el impuesto se incluye como parte del gasto o del costo del activo.

2.16. Reserva legal

De conformidad con el Código de Comercio de Costa Rica, se destina al menos un 5% de las utilidades líquidas anuales para constituir la reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital social. Esta reserva se utiliza prioritariamente para cubrir pérdidas acumuladas.

2.17 Reconocimiento de ingresos operativos

Los ingresos se reconocen cuando se cumple con la evidencia suficiente de la existencia de un acuerdo entre las partes, se ha producido la transferencia del bien o la prestación del servicio, el monto de la contraprestación puede ser medido de forma fiable y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la entidad.

La Inmobiliaria Coocique S.A. reconoce los ingresos derivados de sus actividades ordinarias, tales como parqueo, alquileres, servicios de limpieza (internos y externos), venta de chatarra, servicios de administración y la venta de bienes muebles e inmuebles, en el momento en que se realiza la entrega efectiva del bien o la prestación del servicio correspondiente, siempre que estos se encuentren debidamente materializados y facturados, de conformidad con las políticas contables y la normativa vigente en Costa Rica.

2.18. Contratos por arrendamientos

Los contratos de arrendamiento en los cuales la Inmobiliaria Coocique S.A., en su condición de arrendadora, conserva sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos derivados de estos contratos se reconocen de manera lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, con base en las tarifas establecidas en los contratos respectivos.

En aquellos casos en que se transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. En dichas circunstancias, la entidad reconoce los ingresos financieros a lo largo del plazo del arrendamiento, utilizando un método que refleje una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta en el arrendamiento.

2.19. Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos financieros se reconocen bajo el método de devengo, en función del saldo principal y la tasa pactada. A su vez, los gastos por intereses se reconocen en el período en que se incurren.

A la fecha, la Inmobiliaria Coocique S.A. no mantiene créditos ni obligaciones financieras con terceros.

2.20 Diferencias de la base contable con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Norma Internacional de Contabilidad No.1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

La NIC 1 revisada prohíbe revelar información sobre partidas extraordinarias en los estados financieros. El plan de cuentas para entidades fiscalizadas por SUGEF requiere la revelación de partidas extraordinarias en el estado de resultados.

La normativa contable establecida por la Sugef, no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como por ejemplo los saldos relacionados con la cámara de compensación, el diferencial cambiario, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros y el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza la NIIF requieren se presenten netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos y pasivos o resultados.

Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activos como de pasivo y no como otros activos o pasivos.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de poder elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedades, Planta y Equipo

El CONASSIF permite la revaluación de activos mediante el índice de Precios al Productor Industrial (IPPI) y que al menos cada cinco años se realice un peritazgo por un profesional independiente. La Norma requiere que la revaluación de activos se efectúe mediante la tasación por avalúo de los bienes.

La NIC 16 requiere que los activos que se encuentran en desuso se sigan depreciando. Las normas establecidas por SUGEF permiten el cese del registro de la depreciación en los activos en desuso.

Norma Internacional de Contabilidad No. 17: Arrendamiento

La NIC 17 ha eliminado la opción de reconocer directamente como gastos los costos directos iniciales del arrendamiento (para el arrendante), y requiere que estos costos se incluyan como parte del activo arrendado y se amorticen por el plazo del arrendamiento.

Norma Internacional de Contabilidad No. 18: Ingresos

La NIC 18 requiere el diferimiento de las comisiones y los gastos generados por las entidades financieras para el otorgamiento de los créditos en el plazo del crédito. Este diferimiento se debe registrar por medio del método del interés efectivo. La SUGEF ha permitido diferir el exceso del neto entre el ingreso por comisiones con el gasto producido para generar esas comisiones.

Norma Internacional de Contabilidad No.23: Costos por Intereses.

El CONASSIF no permite la capitalización de los costos por intereses que sean directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de algunos activos que cumplan determinadas condiciones, como así lo establecen las NIIF. La NIC 23 ha sido variada para eliminar el tratamiento por punto de referencia, que era incluir como gastos del periodo los costos de financiamiento como tratamiento alternativo, aunque se hubiesen podido capitalizar.

Norma Internacional de Contabilidad No.32: Instrumentos Financieros.

La NIC 32 establece los criterios para la clasificación de los instrumentos financieros como pasivo o patrimonio. Esta norma indica que las aportaciones de los asociados sean consideradas patrimonio si la entidad tiene el derecho incondicional a rechazar su devolución. En el caso de las asociaciones cooperativas la devolución de los aportes es obligatoria y no es discreción de la Cooperativa, por lo que no se tiene un derecho incondicional a rechazarla y por lo tanto deberían considerarse como un pasivo.

En la Sesión Extraordinaria número 006-2008, celebrada el 20 de abril del 2008, la Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, mediante acuerdo número 283-2008, ratificado en Sesión Ordinaria número 11 celebrada el 26 abril del 2008, aprobó la Circular número 12-2008. 28.

Este pronunciamiento dispone que las Asociaciones Cooperativas, Asociaciones Solidaritas, y otras de naturaleza similar, puedan al tenor de sus respectivas legislaciones, exponer y presentar sus estados financieros incluyendo las aportaciones sociales como Capital Social, dentro de su estructura patrimonial. Además dispone que los haberes sociales, (Patrimonio), pasarán a exponerse y presentarse dentro del pasivo de dichas entidades, una vez que sus respectivas autoridades resolvieron expresamente su correspondiente reembolso y éste fuere exigible de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias vigentes.

Norma Internacional de Contabilidad No.36: Deterioro del Valor de los Activos

La NIC 36 establece la plusvalía, que es un tipo de activos intangibles de vida indefinida, por lo que prohíbe su amortización, aunque requiere una evaluación anual del deterioro de este activo. La normativa emitida requiere que la plusvalía comprada se siga amortizando, hasta por un período de veinte años.

Norma Internacional de Contabilidad No 37: Provisiones, activos y pasivos contingentes

Algunas superintendencias requieren que se mantenga el registro de algunas provisiones que no cumplen con lo establecido por las NIIF.

La NIC 37 requiere que las provisiones se reconozcan por el valor presente de las erogaciones futuras que se realizarían como parte del pago de beneficios económicos. El catálogo de cuentas homologado requiere el reconocimiento de la obligación presente.

Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición

La NIC 39 revisada introdujo cambios en relación con la clasificación de los instrumentos financieros, los cuales no han sido adoptados. Algunos de estos cambios son:

- Se establece la opción de clasificar los préstamos y las cuentas por cobrar como Inversiones al Valor Razonable con Cambios en otros resultados Integrales.
- Los valores cotizados en un mercado activo podrán clasificarse como Inversiones al Valor Razonable con Cambios en otros resultados Integrales, mantenidos para Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados.
- La categoría de préstamos y cuentas por cobrar se amplió para incluir a los préstamos y cuentas por cobrar comprados y no cotizados en un mercado activo.

El Consejo ha estableció montos máximos de ventas de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, que no tienen efecto en la clasificación del portafolio de inversiones.

La NIC 39 requiere clasificar los instrumentos financieros de acuerdo con su tenencia lo que podría implicar otras clasificaciones posibles como lo son mantenidas al vencimiento y al valor razonable con cambios en resultados.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Las Cooperativas supervisadas por SUGEF no pueden clasificar inversiones en instrumentos financieros como mantenidos hasta el vencimiento. 29

El Consejo requiere para carteras mancomunadas, fondos de inversión y fondos de pensión, que las inversiones se mantengan al Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales. La NIC 39 permite otras clasificaciones de acuerdo con la intención para lo cual se han adquirido.

El CONASSIF requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo 14-21 y que la estimación para incobrables se determine según esa clasificación, además que permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas. Adicionalmente, la NIC no permite el registro de provisiones para cuentas contingentes. Cualquier exceso en las estimaciones, se debe registrar como una asignación de las utilidades retenidas a estimaciones o reservas por riesgos. Esto último no es permitido por la SUGEF, por lo que los activos y pasivos pueden estar sub o sobre valuados.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El CONASSIF no permite reconocer como ingreso la actualización del valor de las propiedades mantenidas para inversión. La NIC 40 requiere reconocer en resultados esta valuación.

Norma Internacional de Información Financiera No.5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

La SUGEF requiere estimar al 100% del valor de los Bienes Mantenidos para la Venta después de cuatro años de haber sido poseídos. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren y valoren a costo o valor neto de realización, el menor.

2.21 Normas Sobre Sostenibilidad y Cambio Climático, S1 y S2

Estas normas requieren la divulgación de los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad y cambio climático. El Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica adopta gradualmente estas normas de acuerdo con la circular 33-2023 mediante la cual establece una adopción voluntaria para el año 2025 (a presentar durante 2026), para los entes regulados para el período 2026 (a presentar durante 2027) y para los Grandes Contribuyentes para el período 2027 (a presentar durante 2028). A la fecha del informe, la Compañía se encuentra determinando los impactos de la adopción de dichas normas.

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

Este grupo de cuentas comprende los recursos representativos de los bienes propiedad de la entidad, así como los derechos frente a terceros, de los cuales se espera obtener beneficios económicos futuros.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende tanto el disponible en caja como los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes de efectivo. Estos últimos corresponden a inversiones a corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Efectivo	¢	-	¢ 343.400
Depósitos a la vista en entidad financiera del país	51.830.158		8.466.029
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista entidades financieras privadas	10		518.216
Inversiones al valor razonable cambios en resultados	3.013		5.954.444
Inversiones costo amortizado	75.000.000		75.000.000
Total	¢ 126.833.181	¢	90.282.090

Nota 4. Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros se presentan de acuerdo con la clasificación establecida por el Grupo Financiero Coocique. Corresponden a instrumentos a mediano y largo plazo que representan valores negociables u otros títulos.

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Inversiones al valor razonable cambios en resultados	¢	3.013	¢ 5.954.444
Inversiones al costo amortizado	185.000.000		246.000.000
Cuentas y productos por cobrar inversiones	2.699.300		499.747
Estimación por deterioro al costo amortizado	(363.636)		(1.010.567)
Total	¢ 187.338.677	¢	251.443.625

La Inmobiliaria Coocique S.A. implementó una nueva metodología para el cálculo de la estimación por deterioro en inversiones clasificadas al costo amortizado, con el fin de reflejar datos más objetivos y consistentes con el portafolio de inversiones en comparación con periodos anteriores.

Detalle de cálculo de estimaciones en inversiones clasificadas al costo amortizado:

<u>Tipo de inversión</u>	<u>Monto</u>	<u>Valor efectivo</u>	<u>Factor PD</u>	<u>PD calculado</u>
2025				
Costo amortizado	¢ 185.000.000	¢ 345.986	0,1966%	¢ 363.636
Total	¢ 185.000.000	¢ 345.986	0,1966%	¢ 363.636
2024				
Costo amortizado	¢ 246.000.000	¢ 962.037	0,4108%	¢ 1.010.567
Total	¢ 246.000.000	¢ 962.037	0,4108%	¢ 1.010.567

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Inversiones por clasificación de Riesgo:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Calificación de riesgo AA+	¢ 185.000.000	¢ 246.000.000
Sin calificación de riesgo	3.013	5.954.444
Subtotal	185.003.013	251.954.444
Productos por cobrar	2.699.300	499.747
Estimación por deterioro costo amortizado	(363.636)	(1.010.567)
Total	¢ 187.338.677	¢ 251.443.625

Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

Corresponden a saldos mantenidos con compañías pertenecientes al mismo conglomerado, que poseen participación parcial o total sobre la Inmobiliaria Coocique S.A. El detalle es el siguiente:

A) Coocique R.L

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Patrimonio	¢ 538.060.749	¢ 264.255.239
	¢ 538.060.749	¢ 264.255.239

B) Fiduciaria FICQ, S.A.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Valor adquisición IF con partes relacionadas del país	¢ 3.013	¢ 5.954.444
	¢ 3.013	¢ 5.954.444

Nota 6. Composición de los rubros de los estados financieros**6.1 Disponibilidades**

Comprende los activos que por su liquidez inmediata, tales como efectivo, remesas en tránsito y depósitos a la vista en entidades financieras.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo	¢ -	¢ 343.400
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	51.830.158	8.466.029
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista entidades financieras privadas	10	518.216
Total	¢ 51.830.168	¢ 9.327.645

6.2 Inversiones en instrumentos financieros

Representan contratos que dan lugar a un activo financiero para la Inmobiliaria Coocique S.A. Estos pueden estar incorporados o no en un documento, y dependiendo de su naturaleza, ser objeto de negociación en mercados financieros o bolsas de valores reguladas.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

<u>Instrumento</u>	<u>Disponibilidad</u>	<u>Emisor</u>	<u>Sector</u>	<u>Moneda</u>	<u>Costo</u>
2025					
Fideicomiso Inversiones	Valor razonable	Fiduciaria FICQ S.A.	Sector Privado	Colones	¢ 3.013
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector Público	Colones	90.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector Público	Colones	20.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector Público	Colones	40.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector Público	Colones	35.000.000
Subtotal					185.003.013
Productos por cobrar					2.699.300
Estimación por deterioro					(363.636)
Total				¢	187.338.667
2024					
Fideicomiso Inversiones	Valor razonable	Fiduciaria FICQ S.A.	Sector Privado	Colones	¢ 5.954.444
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector Público	Colones	16.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector Público	Colones	35.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector Público	Colones	30.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector Público	Colones	75.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector Público	Colones	90.000.000
Subtotal					251.954.444
Productos					499.747
Estimación por deterioro					(1.010.567)
Total				¢	251.443.625

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

En lo relacionado con los vencimientos contractuales, en el caso de la Inmobiliaria Coocique S.A., los vencimientos máximos contractuales de los activos financieros son de hasta un año.

Al cierre del período 2025, las inversiones en colones devengan tasas de interés brutas que oscilan en un rango aproximado entre 4,00% y 5,90%. Para el período 2024, las tasas de interés brutas en colones se ubicaron en un rango aproximado entre 5,75% y 6,68%, dependiendo del tipo de instrumento, modalidad de medición (costo amortizado o valor razonable) y del emisor.

La Administración considera que, dada la naturaleza de corto y mediano plazo de estos instrumentos y su estructura de vencimientos, la exposición al riesgo de tasa de interés no es significativa.

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	¢ 1.746.616	¢ 1.898.738
Otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾	979.585	177.257
Estimación por deterioro de cuentas ⁽²⁾	(19.584)	-
Total	¢ <u>2.706.617</u>	¢ <u>2.075.994</u>

⁽¹⁾ Detalle de antigüedad de saldos de otras cuentas por cobrar por los servicios de parqueos brindados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De 1 a 30 días	¢ 979.218	¢ 175.104
De 31 a 60 días	-	1
De 61 a 90 días	367	2.056
De 91 a 120 días	-	-
Más de 121 días	-	96
Total	¢ <u>979.585</u>	¢ <u>177.257</u>

⁽²⁾ Los movimientos contables de la estimación por cuentas a cobrar para los periodos en revisión fueron los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo Inicial	¢ -	¢ -
Aumento contra gastos	(19.584)	-
Disminución por deterioro	-	-
Saldo Final	¢ <u>(19.584)</u>	¢ <u>-</u>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

6.4 Propiedad, mobiliario y equipo

Las cuentas de propiedad, mobiliario y equipo contemplan los bienes en uso y propiedad de la entidad, los cuales se espera utilizar durante un periodo económico. Los bienes con vida útil menor a un año y aquellos cuyo valor de adquisición no es significativo deben ser llevados a gastos en el ejercicio en que se adquieren.

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

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total libros</u>
2025			
Terrenos	¢ 48.228.320	¢ -	¢ 48.228.320
	¢ 48.228.320	¢ -	¢ 48.228.320
2024			
Terrenos	¢ -	¢ -	¢ -
	¢ -	¢ -	¢ -

Los movimientos de propiedad, mobiliario y equipo:

	<u>Terreno</u>	<u>Total</u>
2025		
A) Costo:		
Al 31 de diciembre del 2024	¢ -	¢ -
Adiciones	48.228.320	48.228.320
Retiros	-	-
Al 31 de diciembre del 2025	48.228.320	48.228.320
B) Depreciación acumulada:		
Al 31 de diciembre del 2024	-	-
Gasto del año	-	-
Retiros	-	-
Al 31 de diciembre del 2025	-	-
Saldo en libros Al 31 de diciembre del 2025	¢ 48.228.320	¢ 48.228.320
2024		
A) Costo:		
Al 31 de diciembre del 2023	¢ -	¢ -
Adiciones	-	-
Retiros	-	-
Al 31 de diciembre del 2024	-	-
B) Depreciación acumulada:		
Al 31 de diciembre del 2023	-	-
Gasto del año	-	-
Retiros	-	-
Al 31 de diciembre del 2024	-	-
Saldo en libros Al 31 de diciembre del 2024	¢ -	¢ -

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

6.5 Otros activos

Incluye activos no contemplados en los rubros anteriores, tales como gastos pagados por anticipado, cargos diferidos, bienes diversos y operaciones pendientes de imputación.

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Impuestos pagados por anticipados	¢ 6.597.571	¢	4.817.870
Pólizas de seguros paga por anticipado ⁽¹⁾	726.603		1.425.048
Otros bienes diversos	220.939.493		-
Total	¢ <u>228.263.667</u>	¢	<u>6.242.918</u>

⁽¹⁾ Las pólizas de seguros son diferidas utilizando los períodos de cobertura establecidos por los proveedores de dichos seguros.

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

El pasivo comprende las obligaciones presentes de la entidad, surgidas a raíz de sucesos pasados, cuyo vencimiento implica la cancelación mediante la disposición de recursos que incorporan beneficios económicos.

6.6 Cuentas por pagar y provisiones

Este rubro incluye los saldos de acreedores derivados de las operaciones de la Inmobiliaria Coocique S.A., principalmente por la prestación de servicios recibidos, así como las provisiones constituidas por obligaciones de la entidad y otros pasivos.

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Impuesto por pagar de la entidad	¢ 3.093.454	¢	1.730.440
Aportaciones patronales por pagar	1.204.940		658.336
Impuestos retenidos por pagar	155.481		151.882
Aportaciones laborales retenidas	482.067		261.339
Otras retenciones a terceros	1.100.000		1.100.000
Vacaciones acumuladas	839.748		631.339
Aguinaldo acumulado	317.778		178.576
Provisión Cesantía ⁽¹⁾	372.508		-
Total	¢ <u>7.565.977</u>	¢	<u>4.711.911</u>

⁽¹⁾ Los movimientos contables de la provisión por cesantía para los periodos en revisión fueron los siguientes:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
Saldo Inicial	¢ -	¢	-
Provisión registrada	448.663		-
Provisión pagada	76.154		-
Saldo final	¢ <u>372.508</u>	¢	<u>-</u>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

6.7 Otros pasivos

La Inmobiliaria Coocique S.A. registra en este rubro los pasivos correspondientes a ingresos recibidos por anticipado, sobrantes de caja y saldos acreedores originados en operaciones que, por su naturaleza u operativa interna, no pueden ser imputados de forma inmediata a las cuentas definitivas, estos saldos se reconocen como pasivos hasta que se disponga de la información necesaria o se cumplan las condiciones para su adecuada imputación contable.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos diferidos	¢ 60.000	¢ 302
Otras operaciones pendientes de imputación	723	122.730
Total	<u>¢ 60.723</u>	<u>¢ 123.032</u>

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

El patrimonio representa el derecho residual de los propietarios sobre los activos de la entidad, una vez deducidos los pasivos. Está compuesto por el capital social, aportes patrimoniales, reservas patrimoniales, así como los resultados acumulados de periodos anteriores y los del periodo actual.

6.8 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

Este rubro comprende los instrumentos de capital que otorgan a los propietarios el derecho a participar en los activos de la Inmobiliaria Coocique S.A. Las principales fuentes del capital social provienen de las contribuciones realizadas por los propietarios, la capitalización de utilidades de ejercicios anteriores, la constitución de reservas legales y las donaciones capitalizadas por la entidad.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Capital		
Capital pagado ordinario ⁽¹⁾	¢ 481.700.645	¢ 222.000.000
Total capital	<u>¢ 481.700.645</u>	<u>¢ 222.000.000</u>
Reservas patrimoniales		
Reserva legal	¢ 10.745.477	¢ 10.034.232
Total reservas patrimoniales	<u>¢ 10.745.477</u>	<u>¢ 10.034.232</u>

- (1) El capital social de Inmobiliaria Coocique S.A. está conformado por 12 acciones suscritas. Mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas se aprobó un aumento de capital por ¢259,700,645, producto de la capitalización de un bien inmueble, dicho aumento de capital se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Nacional, por lo que al cierre del período se presenta como capital pagado, pendiente de formalización registral.

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

Los ingresos comprenden los incrementos en los beneficios económicos de la Inmobiliaria Coocique S.A., producidos a lo largo del período contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que resultan en aumentos del patrimonio neto y no están relacionados con aportaciones de los propietarios.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

6.9 Ingresos financieros

En esta cuenta se registran los ingresos financieros devengados durante el período, provenientes de intereses y sus respectivos ajustes por amortización de primas y descuentos en la adquisición de instrumentos financieros, así como las comisiones asociadas.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Por disponibilidades	¢ 91.500	¢ 337.308
Por valor razonable con cambios en resultados	14.939	52.974
Por inversiones a costo amortizado	13.886.653	16.152.733
Total	¢ 13.993.093	¢ 16.543.015

6.10 Ingresos por disminución de estimaciones y provisiones

En esta cuenta se reconocen ingresos derivados de la recuperación de activos, así como la disminución de estimaciones y provisiones constituidas en períodos anteriores.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Disminución estimación de inversiones	¢ 783.330	¢ 68.974
Total	¢ 783.330	¢ 68.974

6.11 Ingresos operativos diversos

Los ingresos operativos diversos corresponden a aquellos generados por las actividades propias de la Inmobiliaria Coocique S.A., incluyendo comisiones por intermediación de seguros, así como otras operaciones relacionadas.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Disminución provisiones por obligaciones patronales	¢ 76.154	¢ 26.750
Venta de bienes	10.000.000	-
Servicios de limpieza parte relacionadas	65.805.901	48.983.632
Servicios alquiler de bienes inmuebles	14.190.046	14.777.020
Servicios de parqueo y estacionamientos	14.637.130	15.605.837
Total	¢ 104.709.230	¢ 79.366.489

6.12 Ingresos por disminución de impuestos y participaciones sobre la utilidad

Esta subcuenta refleja los ingresos reconocidos por la disminución de las diferencias temporarias imponibles del período, las cuales dieron origen a la constitución de pasivos por impuestos diferidos.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Disminución impuesto renta	¢ 1.361.892	¢ 232.396
Total	¢ 1.361.892	¢ 232.396

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

6.13 Ingresos Generales

Los ingresos de la Inmobiliaria Coocique S.A. corresponden a los beneficios económicos obtenidos durante el período como resultado del desarrollo de sus actividades ordinarias y otras operaciones relacionadas, los cuales se reconocen de conformidad con los principios contables aplicables y el marco normativo vigente en Costa Rica.

Para efectos de presentación y revelación en los estados financieros, los ingresos se agrupan y clasifican de acuerdo con la naturaleza de la operación que les da origen, siguiendo la estructura del catálogo de cuentas y las disposiciones establecidas por el ente supervisor aplicable.

A continuación, se presenta el detalle de los ingresos devengados durante el período, clasificados por los principales grupos de ingresos, tales como ingresos financieros, ingresos operativos y otros ingresos, según corresponda, de conformidad con el catálogo de partidas contables vigente.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos financieros por disponibilidades	¢ 91.500	¢ 337.308
Ingresos financieros por inversiones en IF	13.901.592	16.205.706
Disminución de estimación de inversiones en IF	783.330	68.974
Disminución de provisiones	76.154	26.750
Ingresos por otros activos disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5	10.000.000	-
Otros ingresos con partes relacionadas	65.805.901	48.983.632
Otros ingresos operativos	28.827.176	30.382.857
Disminución del impuesto sobre la renta	1.361.892	232.396
Total	¢ <u>120.847.545</u>	¢ <u>96.237.623</u>

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

Los gastos comprenden los decrementos en los beneficios económicos de la Inmobiliaria Coocique S.A., producidos a lo largo del período contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o incremento de pasivos, que resultan en decrementos del patrimonio neto y que no están relacionados con distribuciones realizadas a los propietarios.

6.14 Gastos financieros por otras obligaciones financieras

En esta cuenta se registran los gastos financieros devengados durante el período por concepto de intereses y comisiones asociados a obligaciones financieras distintas de las operaciones de intermediación, incluyendo cargos aplicados por entidades financieras por el mantenimiento y uso de cuentas corrientes y cuentas a la vista.

Los gastos se reconocen en resultados conforme se devengan y de acuerdo con las políticas contables y el marco normativo aplicable en Costa Rica.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Por obligaciones entidades financieras a la vista	¢ <u>256.573</u>	¢ <u>591.771</u>
Total	¢ <u>256.573</u>	¢ <u>591.771</u>

6.15 Gasto estimación por deterioro de activos

En esta cuenta se reconocen los gastos por estimación de deterioro de activos incurridos durante el período, correspondientes a las inversiones u otros activos financieros.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gasto Estimación deterioro e incobrabilidad otras CxC	¢ <u>19.584</u>	¢ -
Gasto Estimación Deterioro IF VA Camb Otr Resu	-	6.489
Gasto Estimación Deterioro IF Costo Amortizado	<u>136.400</u>	<u>69.085</u>
Total	¢ <u>155.984</u>	¢ <u>75.574</u>

6.16 Otros gastos operativos

En este grupo se reconocen los gastos incurridos durante el período por concepto de comisiones financieras y otros gastos operativos que, por su naturaleza, no pueden ser imputados directamente al costo de una obligación financiera.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones por servicios	¢ <u>224.548</u>	¢ 172.145
Gastos por bienes mantenidos para la venta	<u>5.447.748</u>	-
Provisiones	<u>632.609</u>	263.843
Otros gastos operativos	<u>403.098</u>	<u>406.194</u>
Total	¢ <u>6.708.003</u>	¢ <u>842.183</u>

6.17 Gasto con partes relacionadas

En esta cuenta se reconocen los gastos operativos incurridos durante el período que se originan como resultado de transacciones realizadas con entidades pertenecientes al mismo grupo o conglomerado financiero.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Otros Gastos con Partes Relacionadas ⁽¹⁾	¢ <u>20.167.497</u>	¢ -
Total	¢ <u>20.167.497</u>	¢ -

⁽¹⁾ Corresponde a pagos realizados a Coocique R.L. por la prestación de diversos servicios, entre los que se incluyen, entre otros: uso de instalaciones, uso de equipos de cómputo, servicios básicos, licenciamiento de software y enlaces de comunicación.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

6.18 Gastos administrativos de personal

En esta cuenta se reconocen los gastos devengados durante el período por concepto de remuneraciones y otros beneficios otorgados a los colaboradores de la Inmobiliaria Coocique S.A., así como aquellos derivados de la relación laboral entre la Entidad y sus empleados. Asimismo, se incluyen las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y los diversos Comités que apoyan en las gestiones de la Entidad.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sueldos y bonificaciones de personal	¢ 38.653.571	¢ 29.133.468
Remuneraciones a Directores	12.330.127	10.209.824
Tiempo extraordinario	645.683	512.072
Viáticos	491.227	41.240
Decimotercer sueldo	3.951.982	2.445.949
Vacaciones	1.389.846	878.078
Incentivos al personal	429.200	360.000
Otras retribuciones	33.733	-
Cesantía	1.672.544	1.453.973
Cargas sociales	9.903.569	7.426.353
Capacitaciones	618.556	93.137
Seguros del personal	916.009	786.711
Fondo de capitalización laboral	609.856	442.709
Total	¢ 71.645.902	¢ 53.783.514

6.19 Otros gastos de administración

En este rubro se reconocen los gastos administrativos incurridos durante el período por concepto de servicios externos, movilidad y comunicaciones, infraestructura y otros gastos generales necesarios para el desarrollo de las actividades operativas de la Inmobiliaria Coocique S.A.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Servicios externos	¢ 425.576	¢ 15.998.114
Movilidad y Comunicación	263.820	-
Infraestructura	552.000	11.225.554
Generales	3.232.495	3.159.748
Total	¢ 4.473.891	¢ 30.383.416

6.20 Gastos por impuesto y participaciones sobre la utilidad

Este grupo de gastos comprende los importes identificables y razonablemente cuantificables en que incurre la Inmobiliaria Coocique S.A. como resultado de las cargas impositivas y contribuciones que gravan el resultado del período, de conformidad con la legislación vigente y el marco normativo aplicable en Costa Rica.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Dentro de este rubro se incluyen, entre otros, el gasto por impuesto sobre la renta, los tributos parafiscales y otras contribuciones y participaciones sobre la utilidad o excedentes que se determinan con base en el resultado del ejercicio.

A diferencia de los demás gastos operativos, los impuestos y participaciones sobre la utilidad no se determinan en función directa de la operación individual de la entidad, sino que su cálculo se realiza a partir de la diferencia positiva entre los ingresos y los gastos del período, excluyendo el propio grupo de impuestos y participaciones sobre la utilidad, conforme a lo establecido en el catálogo de cuentas y la normativa contable vigente.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto sobre la renta en el país	¢ 3.121.862	¢ 964.820
Impuesto sobre la renta diferido	212.970	4.411
Total	¢ <u>3.334.832</u>	¢ <u>969.231</u>

Otras Notas Relevantes**Nota 7. Vencimiento de activos y pasivos**

El vencimiento de los activos y pasivos de la Inmobiliaria Coocique S.A., de acuerdo con los plazos contractuales y/o fechas estimadas de recuperación y liquidación, se detalla en el cuadro que se presenta a continuación:

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Calce de plazos en moneda nacional 2025

Cuenta	<u>A la vista</u>	<u>1 – 30 días</u>	<u>31 – 60 días</u>	<u>61 – 90 días</u>	<u>91 – 180 días</u>	<u>181 – 365 días</u>	<u>+ 365 días</u>	<u>Ven + 30 días</u>	<u>Total</u>
Recuperación de activos en MN									
Disponibilidades MN	¢ 51.830.168	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	51.830.168
Inversiones MN	3.013	77.699.300	-	-	110.000.000	-	-	-	187.702.313
Cartera crédito MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos	¢ 51.833.181	¢ 77.699.300	¢ -	¢ -	¢ 110.000.000	¢ -	¢ -	¢ -	239.532.481

Recuperación pasivos en MN

Obligaciones con el público MN	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-
Obligaciones con entidades financieras MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos por pagar MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia MN	¢ 51.833.181	¢ 77.699.300	¢ -	¢ -	¢ 110.000.000	¢ -	¢ -	¢ -	239.532.481

Calce de plazos en moneda extranjera 2025**Recuperación de activos en ME**

Disponibilidades ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-
Inversiones ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera crédito ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-

Recuperación pasivos en ME

Obligaciones con el público ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-
Obligaciones con entidades financieras ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos por pagar ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-
Diferencia MN y ME	¢ 51.833.181	¢ 77.699.300	¢ -	¢ -	¢ 110.000.000	¢ -	¢ -	¢ -	239.532.481

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Calce de plazos en moneda nacional 2024

Cuenta	A la vista	1 – 30 días	31 – 60 días	61 – 90 días	91 – 180 días	181 – 365 días	+ 365 días	Ven + 30 días	Total
Recuperación de activos en MN									
Disponibilidades MN	¢ 9.327.645	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 9.327.645
Inversiones MN	5.954.444	75.499.747	-	16.000.000	90.000.000	65.000.000	-	-	252.454.192
Cartera crédito MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos	¢ 15.282.090	¢ 75.499.747	¢ -	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ 65.000.000	¢ -	¢ -	¢ 261.781.837

Recuperación pasivos en MN

Obligaciones con el público MN	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con entidades financieras MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos por pagar MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia MN	¢ 15.282.090	¢ 75.499.747	¢ -	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ 65.000.000	¢ -	¢ -	¢ 261.781.837

Calce de plazos en moneda extranjera 2024**Recuperación de activos en ME**

Disponibilidades ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Inversiones ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera crédito ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -

Recuperación pasivos en ME

Obligaciones con el público ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con entidades financieras ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos por pagar ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Diferencia MN y ME	¢ 15.282.090	¢ 75.499.747	¢ -	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ 65.000.000	¢ -	¢ -	¢ 261.781.837

Nota 8. Riesgos asociados a la cartera de inversiones en instrumentos financieros

8.1 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad de que la Inmobiliaria Coocique S.A. no cuente con los recursos financieros suficientes para atender oportunamente sus obligaciones de corto plazo, en los términos y condiciones pactados, lo que podría generar pérdidas económicas.

Este riesgo también puede estar asociado a instrumentos financieros específicos y se relaciona con el grado de profundidad y liquidez del mercado en el cual se negocian, en cuanto a la capacidad de comprar o vender dichos instrumentos sin que ello implique una afectación significativa en su valor razonable.

La Inmobiliaria Coocique S.A. mantiene un nivel adecuado de inversiones en instrumentos financieros, lo que le permite atender sus compromisos operativos de corto plazo y asegurar niveles apropiados de liquidez.

8.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado corresponde a la posibilidad de que el valor de los activos financieros de la Inmobiliaria Coocique S.A. se vea afectado negativamente como consecuencia de variaciones en las condiciones del mercado financiero, tales como cambios adversos en las tasas de interés, fluctuaciones desfavorables en el tipo de cambio y variaciones en los precios de los instrumentos financieros sujetos a medición a valor de mercado. Asimismo, este riesgo puede verse influenciado por la reacción de los participantes del mercado ante acontecimientos de carácter económico, político o financiero.

La gestión del riesgo de mercado tiene como objetivo identificar, medir, administrar y monitorear las exposiciones a dichas variaciones, con el fin de mitigar su impacto potencial sobre la situación financiera y los resultados de la entidad.

8.3 Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasas de interés corresponde a la exposición de la Inmobiliaria Coocique S.A. a la posibilidad de incurrir en pérdidas económicas como consecuencia de variaciones adversas en las tasas de interés del mercado, las cuales pueden afectar el valor de los activos financieros y los resultados de la entidad.

La evaluación de este riesgo se realiza mediante el análisis de la sensibilidad de los activos frente a cambios en las tasas de interés, utilizando herramientas como la elaboración de brechas por plazos de vencimiento y el cálculo de indicadores de riesgo de tasas, lo que permite identificar y monitorear oportunamente posibles impactos financieros.

Nota 9. Riesgos de liquidez de mercado

9.1 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se origina cuando la entidad no cuenta con los recursos líquidos suficientes para atender oportunamente sus exigibilidades y obligaciones con terceros en el corto plazo. Este riesgo se asocia a la posibilidad de incurrir en pérdidas económicas derivadas de la falta de disponibilidad inmediata de fondos o de la incapacidad de convertir activos en efectivo sin afectar de manera significativa su valor.

Durante el período bajo análisis, la Inmobiliaria Coocique S.A. no ha presentado dificultades de liquidez. Para la evaluación, administración y control de este riesgo, la entidad emplea diversas herramientas, entre las que se incluyen el análisis de los flujos de pago de sus operaciones, mecanismos de control y seguimiento de las inversiones, así como la evaluación del calce de plazos entre activos y pasivos, con el objetivo de mantener niveles adecuados de liquidez que le permitan cumplir oportunamente con sus obligaciones.

9.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado corresponde a la posibilidad de incurrir en pérdidas financieras como consecuencia de fluctuaciones adversas en las variables del mercado, tales como las tasas de interés, los tipos de cambio y los precios de los instrumentos financieros. Este riesgo puede originarse por descalces en los plazos o en las tasas de interés de las carteras activa y pasiva, así como por la exposición a variaciones en el valor razonable de las inversiones.

La Inmobiliaria Coocique S.A. administra este riesgo mediante la aplicación de políticas y procedimientos orientados a mantener una estructura financiera equilibrada y acorde con su perfil de riesgo. Dichas políticas incluyen la elaboración periódica de análisis de brechas de tasas, la evaluación de la sensibilidad de los activos y pasivos ante cambios en las condiciones de mercado, así como la definición, aprobación y seguimiento de las tasas activas y pasivas, con el fin de mitigar impactos adversos en los resultados y el patrimonio de la entidad.

9.3 Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasas de interés corresponde a la exposición de la entidad a posibles pérdidas económicas derivadas de variaciones adversas en las tasas de interés, particularmente cuando existen descalces en los plazos, montos o condiciones de revaluación de las tasas entre los activos y pasivos financieros.

Para la medición y administración de este riesgo, la Inmobiliaria Coocique S.A. realiza análisis periódicos de brechas de tasas de interés, evalúa la sensibilidad de los márgenes financieros ante cambios en las condiciones del mercado y considera este riesgo dentro de su modelo integral de gestión de riesgos financieros, en observancia de las disposiciones regulatorias y prudenciales aplicables en Costa Rica.

9.4 Riesgo de LA/FT/FPADM

El riesgo de Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/FPADM) se refiere a la posibilidad de que la entidad sea utilizada, de forma directa o indirecta, para dar apariencia de legalidad a fondos provenientes de actividades ilícitas, o para canalizar recursos destinados al financiamiento de actividades terroristas o vinculadas con la proliferación de armas de destrucción masiva.

La Inmobiliaria Coocique S.A., en su condición de subsidiaria del Grupo Financiero Coocique, mantiene políticas, procedimientos y controles internos alineados con el Manual de Prevención del Riesgo de LA/FT/FPADM del Grupo, en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley N.º 8204, su Reglamento, así como con la normativa y disposiciones emitidas por el CONASSIF y la SUGEF.

La gestión de este riesgo se realiza bajo un enfoque basado en riesgo e incluye, entre otros aspectos, la segmentación y debida diligencia de clientes, la identificación y monitoreo de señales de alerta, el análisis de transacciones inusuales y sospechosas, la capacitación continua del personal y la implementación de controles tecnológicos y administrativos orientados a la prevención, detección y mitigación de posibles exposiciones a este riesgo, con el fin de asegurar el cumplimiento normativo y la integridad de las operaciones de la entidad

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Reporte de brechas en moneda nacional 2025

Cuenta	<u>1 – 30 días</u>	<u>31 – 90 días</u>	<u>91 – 180 días</u>	<u>181 – 360 días</u>	<u>361 – 720 días</u>	<u>+ 720 días</u>	<u>Total</u>
Recuperación de activos							
Inversiones MN	¢ 77.702.313	¢ -	¢ 110.000.000	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 187.702.313
Cartera crédito MN	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos MN	¢ 77.702.313	¢ -	¢ 110.000.000	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 187.702.313
Recuperación pasivos							
Obligaciones con entidades financieras MN	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con el público MN	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos MN	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia MN	¢ 77.702.313	¢ -	¢ 110.000.000	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 187.702.313
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	77.702.313	-	110.000.000	-	-	-	187.702.313
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	¢ 77.702.313	¢ -	¢ 110.000.000	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 187.702.313
Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones 2025							
Recuperación de activos							
Inversiones ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Cartera crédito ME	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Recuperación pasivos							
Obligaciones con entidades financieras ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con el público ME	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos ME	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	77.702.313	-	110.000.000	-	-	-	187.702.313
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	¢ 77.702.313	¢ -	¢ 110.000.000	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 187.702.313

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Reporte de brechas en moneda nacional 2024

Cuenta	<u>1 – 30 días</u>	<u>31 – 90 días</u>	<u>91 – 180 días</u>	<u>181 – 360 días</u>	<u>361 – 720 días</u>	<u>+ 720 días</u>	<u>Total</u>
Recuperación de activos							
Inversiones MN	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192
Cartera crédito MN	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos MN	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192
Recuperación pasivos							
Obligaciones con entidades financieras MN	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con el público MN	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos MN	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia MN	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	81.454.192	16.000.000	90.000.000		65.000.000		252.454.192
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-	-	-		-		-
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192
Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones 2024							
Recuperación de activos							
Inversiones ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Cartera crédito ME	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Recuperación pasivos							
Obligaciones con entidades financieras ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con el público ME	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos ME	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	81.454.192	16.000.000	90.000.000	-	65.000.000	-	252.454.192
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
ASIENTO RESUMEN DE AJUSTES Y RECLASIFICACIONES DE AUDITORÍA
AUDITORÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
s expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Nota 10. Resultado del periodo

El resultado del período corresponde a la diferencia entre los ingresos devengados y los gastos incurridos por la Inmobiliaria Coocique S.A. durante el período contable respectivo. Dicho resultado refleja el desempeño financiero de la entidad antes y después de las participaciones y reservas legalmente establecidas.

A continuación, se presenta el detalle del resultado del período antes de participaciones y la aplicación de la reserva legal:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado del periodo antes de participaciones	¢ 14.104.864	¢ 9.591.933
Reserva legal	711.245	479.597
Resultado final	¢ <u>13.393.620</u>	¢ <u>9.112.336</u>

Nota 11. Impuesto sobre la renta

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, la Inmobiliaria Coocique S.A. se encuentra sujeta al pago del impuesto sobre las utilidades derivadas del ejercicio de actividades lucrativas.

El impuesto sobre la renta se determina aplicando la escala progresiva vigente para personas jurídicas, de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta y su reglamento. Para el período terminado al 31 de diciembre de 2025, la utilidad acumulada gravable al final del período se ubicó en el tramo superior de dicha escala, al cual le corresponde una tarifa marginal del 20%.

A continuación, se presenta la conciliación entre la utilidad contable del período y la base imponible para efectos del impuesto sobre la renta:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado antes de impuesto	¢ 14.104.864	¢ 10.556.753
Más gastos no deducibles	3.496.820	916.418
Menos ingresos no gravables	1.361.892	301.370
Base imponible	16.146.935	11.171.802
Impuesto sobre la renta	1.959.737	964.820
Retención rendimientos (Capital Mobiliario)	(1.338.218)	-
Pago parcial	(723.615)	(770.010)
Retenciones del 2%	(22.748)	(250.789)
Impuesto sobre la renta por pagar	¢ <u>(124.844)</u>	¢ <u>-</u>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
ASIENTO RESUMEN DE AJUSTES Y RECLASIFICACIONES DE AUDITORÍA
AUDITORÍA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
s expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Nota 12. Contratos

Al 31 de diciembre del 2025 la Inmobiliaria Coocique S.A. posee los siguientes contratos:

Nombre del contratista	Objeto	Estimación mensual del contrato en colones	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento
Coocique R.L.	Servicios de Limpieza	3.561.222	01/01/2024	31/12/2024 (Renovable Anualmente)
Adifort	Servicios de Limpieza	309,000	01/06/2025	30/05/2026
Sofrajoma S.A.	Arrendamiento de local comercial	279.000	01/03/2025	28/02/2028
Andreina Arce Zumbado	Arrendamiento de local comercial	650.000	01/07/2025	30/06/2028

Nota 13. Contingencias

A la fecha de los estados financieros, la Inmobiliaria Coocique S.A. identifica las siguientes contingencias, cuyo reconocimiento y revelación se realiza de conformidad con la normativa contable y legal aplicable en Costa Rica:

Contingencias fiscales: Los registros contables y las declaraciones tributarias de la Inmobiliaria Coocique S.A. pueden ser objeto de fiscalización por parte de la Dirección General de Tributación, dentro de los plazos de prescripción establecidos en la normativa vigente, actualmente hasta por cuatro períodos fiscales. En consecuencia, existe la posibilidad de que la Administración Tributaria determine diferencias derivadas de la interpretación o aplicación de disposiciones fiscales distintas a las utilizadas por la entidad para la determinación de sus obligaciones tributarias.

Contingencias laborales – auxilio de cesantía: La Inmobiliaria Coocique S.A. mantiene un pasivo contingente relacionado con el pago del auxilio de cesantía al personal, calculado con base en el tiempo de servicio y conforme a lo dispuesto en el Código de Trabajo de Costa Rica y acuerdos tomados por el Consejo de Administración. Dicho auxilio podría ser exigible en casos de despido sin justa causa, fallecimiento o pensión de los colaboradores. Bajo condiciones normales de operación. La Inmobiliaria Coocique S.A. no espera que los desembolsos derivados de este concepto sean significativos.

Contingencias laborales y de seguridad social: La Inmobiliaria Coocique S.A. se encuentra sujeta a eventuales revisiones y fiscalizaciones por parte de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) y otras entidades estatales competentes en materia laboral y de seguridad social, las cuales podrían implicar la revisión de las declaraciones salariales reportadas y, eventualmente, la determinación de ajustes o reclasificaciones que generen obligaciones adicionales.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)**Nota 14. Hechos relevantes**

A partir del mes de setiembre 2025, se asume la función de Administración y Gestión de los Bienes Realizables de Coocique R.L., así como la coordinación para la venta de propiedades disponibles para la venta.

Nota 15. Autorización para emitir estados financieros

Al 31 de diciembre del 2025 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número N° 2 -S 284- I-26, de la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva de la Inmobiliaria Coocique S.A., el día 25 de febrero de 2026.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.**ASIENTO RESUMEN DE AJUSTES Y RECLASIFICACIONES DE AUDITORIA****AUDITORIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Montos en colones costarricenses)

Descripción	Activos	Pasivos	Patrimonio	Resultados
Ajuste Impuesto de Renta		¢ (120.030)		¢ 120.030
Total ajustes		¢ <u>(120.030)</u>		¢ <u>120.030</u>