

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANONIMA

**ESTADOS FINANCIEROS
Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

al 31 de marzo del 2026

Tabla de contenido

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	4
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	8
NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS	9
NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL.....	9
NOTA 2. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS:.....	9
A) BASE DE PREPARACIÓN	9
B) PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS	9
2.1 <i>Moneda funcional y de presentación de los estados financieros</i>	9
2.2 <i>Transacciones en monedas extranjeras</i>	9
2.3 <i>Cambios en políticas contables</i>	10
2.4 <i>Errores fundamentales</i>	10
2.5 <i>Beneficios de empleados</i>	10
2.6 <i>Efectivo y equivalentes a efectivo</i>	12
2.7 <i>Valuación de otras cuentas por cobrar</i>	12
2.8 <i>Instrumentos financieros</i>	12
2.9 <i>Uso de estimaciones</i>	15
2.10 <i>Propiedades de Inversión</i>	15
2.11 <i>Deterioro en el valor de los activos</i>	16
2.12 <i>Provisión para prestaciones legales</i>	16
2.13 <i>Acumulación de vacaciones</i>	16
2.14 <i>Impuesto sobre la renta corriente y diferido</i>	16
2.15 <i>Impuesto al valor agregado</i>	17
2.16 <i>Reserva legal</i>	17
2.17 <i>Reconocimiento de ingresos operativos</i>	17
2.18 <i>Contratos por arrendamientos</i>	17
2.19 <i>Ingresos y gastos por intereses</i>	18
NOTAS SOBRE CUENTAS DE ACTIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.	19
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	19
NOTA 4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	19
NOTA 5. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS	20
NOTA 6. COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	20
6.1 <i>Disponibilidades</i>	20
6.2 <i>Inversiones en instrumentos financieros</i>	21
6.3 <i>Cuentas y productos por cobrar</i>	23
6.4 <i>Propiedad, mobiliario y equipo</i>	23
6.5 <i>Otros activos</i>	25
6.6 <i>Propiedades de inversión</i>	25
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PASIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.	26
6.7 <i>Cuentas por pagar y provisiones</i>	26
6.8 <i>Otros pasivos</i>	26
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PATRIMONIO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.	27
6.9 <i>Capital, ajustes y reservas patrimoniales</i>	27

NOTAS SOBRE CUENTAS DE INGRESO RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DE INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.	28
6.10 Ingresos financieros.....	28
6.11 Ingresos por disminución de estimaciones y provisiones	28
6.12 Ingresos operativos diversos	28
6.13 Ingresos por disminución de impuestos y participaciones sobre la utilidad	29
6.14 Ingresos Generales.....	29
NOTAS SOBRE CUENTAS DE GASTOS RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DE INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.	30
6.15 Gastos financieros por otras obligaciones financieras.....	30
6.16 Gasto estimación por deterioro de activos.....	30
6.17 Otros gastos de operación	30
6.18 Gasto con partes relacionadas	31
6.19 Gastos administrativos de personal.....	31
6.20 Otros gastos de administración.....	31
6.21 Gastos por impuesto y participaciones sobre la utilidad.....	32
OTRAS NOTAS RELEVANTES	33
NOTA 7. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS:	33
NOTA 8. RIESGOS ASOCIADOS A LA CARTERA DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	36
8.1 Riesgo de liquidez.....	36
8.2 Riesgo de mercado.....	36
8.3 Riesgo de tasas de interés.....	36
NOTA 9. RIESGOS DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO.....	37
9.1 Riesgo de liquidez.....	37
9.2 Riesgo de mercado.....	37
9.3 Riesgo de tasas de interés.....	37
9.4 Riesgo de LA/FT/FPADM.....	38
NOTA 10. RESULTADO DEL PERIODO.....	42
NOTA 11. IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	42
NOTA 12. CONTRATOS POR INGRESOS CON CLIENTES	42
NOTA 13. CONTINGENCIAS.....	43
NOTA 14. HECHOS RELEVANTES	43
NOTA 15. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS.....	43

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

INMOBILIARIA COOIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Al 31 de marzo del 2026, 31 de diciembre del 2025 y 31 de marzo del 2025
(en colones sin céntimos)

	NOTA	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<u>ACTIVO</u>				
Disponibilidades	6.1	24,049,838	51,830,168	41,024,562
Entidades financieras del país		24,049,838	51,830,168	41,024,562
Inversiones en instrumentos financieros	4, 6.2	193,507,612	187,338,677	229,438,690
Al valor razonable con cambios en resultados		3,023	3,013	2,981
Al costo amortizado		190,000,000	185,000,000	230,000,000
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		3,865,422 (360,833)	2,699,300 (363,636)	365,275 (929,567)
Cuentas y comisiones por cobrar	6.3	752,489	2,706,617	1,566,921
Cuentas por cobrar operaciones con partes relacionadas		0	0	1,102,338
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		530,642	1,746,616	434,583
Otras cuentas por cobrar (Estimación por deterioro)		226,367 (4,520)	979,585 (19,584)	30,000 0
Bienes mantenidos para la venta		27,320,000	27,320,000	0
Otros bienes mantenidos para la venta		27,320,000	27,320,000	0
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	6.4	0	48,228,320	0
Propiedades de Inversión (neto)		297,669,797	0	0
Otros activos	6.5	6,495,322	228,263,667	5,101,973
Otros activos		6,495,322	228,263,667	5,101,973
Total de activos		549,795,058	545,687,449	277,132,145
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>				
<u>PASIVOS</u>				
Cuentas por pagar y provisiones	6.7	8,330,695	7,445,947	4,974,335
Otras cuentas por pagar		7,847,589	7,073,438	4,974,335
Provisiones		483,106	372,508	0
Otros pasivos	6.8	450,723	60,723	466,032
Ingresos diferidos		450,000	60,000	465,309
Otros pasivos		723	723	723
Total de pasivos		8,781,417	7,506,670	5,440,367
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital social	6.9	481,700,645	481,700,645	222,000,000
Capital pagado		481,700,645	481,700,645	222,000,000
Reservas	6.9	10,745,477	10,745,477	10,034,232
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		45,614,627	32,221,008	32,221,008
Resultado del período	10	2,952,891	13,513,650	7,436,539
Total del patrimonio		541,013,640	538,180,779	271,691,779
Total del pasivo y patrimonio		549,795,058	545,687,449	277,132,145

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSC. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
Avenida: Inmobiliaria Cooque SA
Registro Profesional: 3088
Contador: BARRANTES JIMENEZ DANNY ALBERTO
Estado de Situación Financiera
30/03/2026 10:13:23.03.0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: jHoXp01
<https://timbres.contador.co.cr>

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
 Al 31 de marzo del 2026 y 31 de marzo del 2025
 (en colones sin céntimos)

	NOTA	Mar-26	Mar-25
<u>INGRESOS FINANCIEROS</u>			
Por disponibilidades		185,497	52,415
Por inversiones en instrumentos financieros		2,336,634	3,339,743
Total de ingresos financieros	6.10	2,522,131	3,392,158
<u>GASTOS FINANCIEROS</u>			
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	6.15	10,020	92,825
Total de gastos financieros		10,020	92,825
Por estimación de deterioro de activos	6.16	338,824	209
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	6.11	356,692	81,209
Resultado financiero		2,529,979	3,380,333
<u>INGRESOS OPERATIVOS</u>			
Otros Ingresos de Operación			
Por otros ingresos por venta de bienes	6.12	0	10,000,000
Por otros ingresos con partes relacionadas		25,025,076	13,062,509
Por otros ingresos operativos		7,062,473	5,741,491
Total otros ingresos de operación	6.12	32,087,549	28,804,000
<u>GASTOS OPERATIVOS</u>			
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		56,987	48,425
Por bienes mantenidos para la venta		0	5,447,748
Por provisiones		177,917	0
Por otros gastos con partes relacionadas		3,074,394	3,074,394
Por otros gastos operativos		383,297	179,330
Total otros gastos de operación	6.17 y 6.18	3,692,595	8,749,897
Resultado operacional bruto		30,924,933	23,434,436
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>			
Por gastos de personal	6.19	26,126,008	14,306,112
Por otros gastos de administración	6.20	1,751,936	1,162,417
Total gastos administrativos		27,877,944	15,468,529
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		3,046,989	7,965,907
Impuesto sobre la renta	6.21	155,726	494,383
Impuesto sobre la renta diferido	6.21	14,226	38,621
Disminución de impuesto sobre renta	6.13	75,854	3,636
Resultado del periodo	10	2,952,891	7,436,539
Resultados integrales totales del periodo		2,952,891	7,436,539

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA**
Al 31 de marzo del 2026 y Al 31 de marzo del 2025
(en colones sin céntimos)

Descripción	Notas	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Aportes patrimoniales en fondos especiales	Resultados acumulados periodos anteriores	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2025		481,700,645	0	0	10,745,477	0	45,734,657	538,180,779
Resultado corregido		481,700,645	0	0	10,745,477	0	45,734,657	538,180,779
Resultado periodo	10	0	0	0	0	0	2,952,891	2,952,891
Resultado Acumulado (1)		0	0	0	0	0	(120,030)	(120,030)
Reserva legal y otras reservas estatutarias		0	0	0	0	0	0	0
Otros resultados integrales del periodo								
Resultados integrales totales del periodo		0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo del 2026	6.9	481,700,645	0	0	10,745,477	0	48,567,518	541,013,640

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

(1) En el período 2026 se reconocieron ajustes asociados al proceso de auditoría externa del período 2025, los cuales no forman parte de la información financiera reportada al cierre de diciembre de 2025 utilizada como base comparativa en estos estados financiero



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA**
Al 31 de marzo del 2026 y Al 31 de marzo del 2025
(en colones sin céntimos)

Descripción	Notas	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Aportes patrimoniales en fondos especiales	Resultados acumulados periodos anteriores	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2024		222,000,000	0	0	10,034,232	0	32,221,008	264,255,239
Resultado corregido		222,000,000	0	0	10,034,232	0	32,221,008	264,255,239
Resultado periodo	10	0	0	0	0	0	7,436,539	7,436,539
Resultado Acumulado		0	0	0	0	0	0	0
Reserva legal y otras reservas estatutarias		0	0	0	0	0	0	0
Otros resultados integrales del periodo								
Resultados integrales totales del periodo		0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de marzo del 2025	6.9	222,000,000	0	0	10,034,232	0	39,657,547	271,691,779

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
Atención: Inmobiliaria Coocique SA
Registro Profesional: 3008
Contador: SAGBARRANTES JIMENEZ DANNY ALBERTO
Estado de Cambios en el Patrimonio
2026-04-30 13:33:34 -0500



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: jHoxp101
<https://timbres.contador.co.cr>

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
Al 31 de marzo del 2026 y 31 de marzo del 2025
(En colones sin céntimos)

	NOTA	Mar-26	Mar-25
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Resultados del período	10	2,952,891	7,436,539
<u>PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUIEREN USO DE FONDOS</u>			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) POR			
Estimaciones por inversiones		(2,804)	(81,000)
Estimaciones por otros activos		(15,064)	0
Provisiones por prestaciones sociales		110,598	0
TOTAL PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUIEREN USO DE FONDOS		3,045,621	7,355,539
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) POR			
Cuentas y comisiones por cobrar		1,969,192	509,073
Otros activos		221,768,345	1,140,945
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		2,455,598	729,622
Otros pasivos		390,000	342,999
Impuesto sobre la renta		(1,681,447)	(467,198)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		227,947,309	9,610,981
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) POR			
Instrumentos financieros al costo amortizado		(60,000,000)	(59,000,000)
Productos y dividendos cobrados		(1,166,122)	134,472
Inmuebles, mobiliario y equipo		48,228,320	0
Otras actividades de inversión		(297,669,797)	0
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(310,607,599)	(58,865,528)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) POR			
Ajuste al patrimonio		(120,030)	0
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(120,030)	0
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo		(82,780,320)	(49,254,546)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3	126,833,181	90,282,090
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	3	44,052,861	41,027,543

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno



NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de marzo del 2026
(en colones sin céntimos)

Nota 1. Información general

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

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

Al 31 de marzo del 2026 la Inmobiliaria Coocique S.A. mantiene 18 funcionarios, al 31 de diciembre del 2025 tenía 13 funcionarios y para el 31 de marzo del 2025 contaba con 8 funcionarios.

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

A) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las 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 resumen 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 monedas 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.

<i>Fecha</i>	<i>Tipo de Cambio</i>
31 de marzo del 2026	467.85
31 de diciembre del 2025	501.42
31 de marzo del 2025	504.21

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”.

<i>Conceptos</i>	<i>Valuación</i>	<i>Criterio</i>
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 de 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.

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

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

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

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

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

Ahorro Escolar: Según los beneficios del Grupo Financiero Coocique todo colaborador puede acceder al ahorro voluntario bajo el concepto de "Ahorro Escolar", el cual corresponde 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 \$1,000.00 o su equivalente en colones.

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

Se concederá licencia por paternidad de dos días hábiles por semana durante las primeras cuatro semanas de vida del menor cuando se presente el nacimiento de un hijo. También, una licencia de tres meses para las personas que adopten de forma individual o de forma conjunta a un menor de edad. En casos de adopción, la licencia se iniciará el día inmediato siguiente a la

fecha en que sea entregada la persona menor de edad. Para gozar de la licencia, el adoptante deberá presentar una certificación, extendida por el Patronato Nacional de la Infancia o el juzgado de familia correspondiente, en la que consten los trámites de adopción.

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

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

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

2.6 Efectivo y equivalentes a efectivo

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

La Inmobiliaria Cooquire 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 la Inmobiliaria Cooquite S.A. clasificadas como Valor Razonable con cambios en Resultados son aquellas inversiones en fondos de inversión abiertos de conformidad con la regulación vigente.

ii. Medición: Los fondos de inversión se miden al precio o valor de la participación, calculo diario ejecutado por las Sociedades Administradoras de Fondos.

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

2) Costo amortizado

Todos los activos financieros no negociables se miden al costo amortizado menos las pérdidas por deterioro.

i. Clasificación: Los instrumentos financieros que Inmobiliaria Cooquite S.A. clasifica al Costo amortizado son principalmente inversiones en Depósitos a Plazo en Entidades Financieras, Bancos Estatales y en Entidades Cooperativas, que decide mantener hasta la fecha de su vencimiento.

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

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

La estimación por deterioro de inversiones al costo amortizado se registra mensualmente en una cuenta de gasto por estimación (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 Cooquite S.A. tiene en otras entidades financieras de país, se implementa mediante la siguiente metodología:

Metodología de medición mediante una sensibilización por bucket

Mediante el cálculo de tres Bucket se realiza una sensibilización de la probabilidad de incumplimiento mediante un cálculo de duración modificada entre la fecha de emisión y fecha de vencimiento cada inversión.

Para el cálculo se toma como referencia la curva soberana la cual representa el rendimiento o estructura temporal de tasas de interés es una representación de la relación entre las tasas de rendimiento y el plazo al vencimiento de instrumentos de deuda, que poseen riesgos de crédito y liquidez similares, y que se transan en un mercado y periodo de tiempo determinado.

La curva soberana se actualiza cada mes, donde se descartan los datos de plazos más antiguos y se actualizan con los datos más recientes emitidos por la SUGEF. Siempre manteniendo el dato exacto de 252 variaciones de la curva soberana.

Para la realización del cálculo se toma la información de curva soberana semanal emitida por el BCCR tomando el dato de entre 360 a 539 días para ser exactos, y se toma solamente la variación de los últimos 252 datos.

Esta metodología se aplica para los dos tipos de cartera de inversiones que existen (Costo Amortizado y Valor Razonable).

Para este cálculo se utiliza información importante de cada uno de los títulos como lo son la fecha de emisión, tasa interés, tipo de instrumento, fecha vencimiento, valor de mercado, moneda, datos de la curva soberana, tasa pasiva nacional, tipo cambio, categoría de cartera y modelo de negocio al que pertenece.

El siguiente es un resumen de los pasos utilizados para el cálculo de estimación de inversiones basado en la sensibilización por Bucket:

1. Se utiliza como aplicación la metodología exposición positiva esperada (EPE) efectiva con parámetros de tensión para cuantificación de riesgo contraparte de Basilea III.
2. Se basa en el concepto de percepción de Mercado recomendado en el papel de trabajo bcbs235 de Basilea III.
3. El concepto de percepción de mercado se indica para épocas de incertidumbre y de distorsiones coyunturales.
4. La propuesta metodológica del papel de trabajo recomienda el trabajar con carteras homologadas y no así por instrumentos individuales.
5. La percepción de mercado se conceptualiza identificando un precio referencial de mercado, cuantificando la volatilidad como medida de respuesta del mercado inversor y la percepción del riesgo de contraparte.

6. Se utiliza para los instrumentos ORI (considerando que son títulos gobierno central), el precio de curva soberana de Costa Rica tomando el dato de entre 360 a 539 días plazo reportado por el BCCR.
7. Se realizan los cálculos de variabilidad sobre la base de dos metodologías, 1) Var paramétrico y 2) Var histórico.
8. Se utiliza un nivel de confianza de un 95% para la medición del factor en ambos modelos.
9. Se determina un factor de posible pérdida para el grupo de instrumentos a valor amortizado y para el grupo de instrumentos ORI.
10. Se obtiene el nivel de estimación multiplicando el resultado de los factores por el saldo a valor de mercado colonizado del total de instrumentos de cada grupo.
11. El factor de probabilidad de incumplimiento en dólares, se ve sensibilizado por una variable de tipo de cambio.

Administración de capital

El Capital base de la Inmobiliaria Cooquite S.A. asciende a ₡540,636,835

2.9 Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con la base contable y regulaciones descritas anteriormente requiere que la Inmobiliaria Cooquite 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 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificaciones mantenidos para la obtención de ingresos por arrendamientos, plusvalía o ambas, cuyos flujos de efectivo son independientes de otros activos de la entidad.

Estas propiedades se reconocen inicialmente al costo. Posteriormente, la entidad utiliza el modelo del costo, por lo que se presentan al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de existir, de conformidad con lo establecido en la NIC 40 "Propiedades de inversión".

Las transferencias hacia o desde propiedades de inversión se realizan únicamente cuando existe un cambio en el uso del activo.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre su vida útil estimada. Los terrenos no se deprecian.

<i>Detalle</i>	<i>Vida Útil Estimada</i>
Edificios	50 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 Cooquite reconoce las obligaciones por concepto de cesantía en los casos de muerte, retiro o despido sin justa causa.

El Grupo Financiero Cooquite 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 Cooquite 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 (5% en 2026).

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 N.º 9635 “Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, la Inmobiliaria Cooquite 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 Cooquite 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 Cooquite 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.

Notas Sobre Cuentas de Activo Relacionadas al Estado de Situación Financiera de la Inmobiliaria Cooquire 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.

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.

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País</i>	24,049,838	51,830,158	40,325,908
<i>Ctas Corrientes y otras ctas a la vista Ent Finan Privadas</i>	0	10	698,654
<i>Inversiones VR Cambios en Resultados</i>	3,023	3,013	2,981
<i>Inversiones Costo Amortizado</i>	20,000,000	75,000,000	0
Total	44,052,861	126,833,181	41,027,543

Nota 4. Inversiones en instrumentos financieros

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

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>Inversiones VR Cambios en Resultados</i>	3,023	3,013	2,981
<i>Inversiones Costo Amortizado</i>	190,000,000	185,000,000	230,000,000
<i>Cuentas y Productos por Cobrar Inversiones</i>	3,865,422	2,699,300	365,275
<i>Estimación Deterioro al Costo Amortizado</i>	(360,833)	(363,636)	(929,567)
Total	193,507,612	187,338,677	229,438,690

La Inmobiliaria Cooquire 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:

Mar-26

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
<i>Costo Amortizado</i>	190,000,000	346,711	0.1899%	360,833
Total	190,000,000	346,711	0.1899%	360,833

Dic-25

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Costo Amortizado	185,000,000	345,986	0.1966%	363,636
Total	185,000,000	345,986	0.1966%	363,636

Mar-25

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

Inversiones por clasificación de Riesgo:

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
Calificación de Riesgo AA+	190,000,000.00	185,000,000	230,000,000
Sin Calificación de Riesgo	3,023	3,013	2,981
Subtotal	190,003,023	185,003,013	230,002,981
Productos por Cobrar	3,865,422	2,699,300	365,275
Estimación Deterioro Costo Amortizado	(360,833)	(363,636)	(929,567)
Total	193,507,612	187,338,677	229,438,690

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

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
Cuentas a cobrar operaciones partes relacionadas	0	0	1,102,338
Patrimonio	541,013,640	538,180,779	271,691,779
Total	541,013,640	538,180,779	272,794,116

B) Fiduciaria FICQ S.A.

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
Valor adquisición if con partes relacionadas del país	3,023	3,013	2,981
Total	3,023	3,013	2,981

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

Comprende activos de liquidez inmediata, tales como efectivo, remesas en tránsito y depósitos a la vista en entidades financieras.

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	24,049,838	51,830,158	40,325,908
Ctas Corrientes y otras ctas a la vista Ent Finan Privadas	0	10	698,654
Total	24,049,838	51,830,168	41,024,562

6.2 Inversiones en instrumentos financieros

Representan contratos que dan lugar a un activo financiero para la Inmobiliaria Cooციique 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.

Mar-26

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Costo
<i>Fideicomiso Inversiones</i>	VA	Fiduciaria FICQ S.A.	Sector Privado	Colones	3,023
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	90,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	20,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	40,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	40,000,000
Subtotal					190,003,023
<i>Productos por cobrar</i>					3,865,422
<i>Estimación por deterioro</i>					(360,833)
Total					193,507,612

Dic-25

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Costo
<i>Fideicomiso Inversiones</i>	VA	Fiduciaria FICQ S.A.	Sector Privado	Colones	3,013
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	90,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	20,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	40,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	35,000,000
Subtotal					185,003,013
<i>Productos por cobrar</i>					2,699,300
<i>Estimación por deterioro</i>					(363,636)
Total					187,338,667

Mar-25

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Costo
<i>Fideicomiso Inversiones</i>	VA	Fiduciaria FICQ S.A.	Sector Privado	Colones	2,981
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	35,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	30,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	90,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	35,000,000
<i>CDP-CI</i>	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	40,000,000
Subtotal					230,002,981
<i>Productos por cobrar</i>					365,275
<i>Estimación por deterioro</i>					(929,567)
Total					229,438,690

6.3 Cuentas y productos por cobrar

Incluye activos por impuestos diferidos, originados en importes recuperables de impuesto sobre la renta en periodos futuros, así como otras cuentas pendientes de cobro.

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>Cuentas por cobrar con partes relacionadas (1)</i>	0	0	1,102,338
<i>Impuesto diferido e impuesto por cobrar</i>	530,642	1,746,616	434,583
<i>Otras cuentas por cobrar (2)</i>	226,367	979,585	30,000
<i>Estimación por deterioro de cuentas (3)</i>	(4,520)	(19,584)	0
Total	752,489	2,706,617	1,566,921

(1) Detalle de antigüedad de saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas:

Rangos	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>De 1 a 30 días</i>	0	0	1,102,338
<i>De 31 a 60 días</i>	0	0	0
<i>De 61 a 90 días</i>	0	0	0
<i>De 91 a 120 días</i>	0	0	0
<i>Más de 121 días</i>	0	0	0
Total	0	0	1,102,338

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

Rangos	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>De 1 a 30 días</i>	226,000	979,218	30,000
<i>De 31 a 60 días</i>	0	0	0
<i>De 61 a 90 días</i>	0	367	0
<i>De 91 a 120 días</i>	0	0	0
<i>Más de 121 días</i>	367	0	0
Total	226,367	979,585	30,000

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

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>Saldo Inicial</i>	(19,584)	0	0
<i>Aumento contra gastos</i>	(183,700)	(19,584)	0
<i>Disminución por deterioro</i>	198,764	0	0
Saldo Final	(4,520)	(19,584)	0

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:

Mar-26		Costo	Revaluado	Total Libros
Terrenos		0	0	0
	Total	0	0	0

Dic-25		Costo	Revaluado	Total Libros
Terrenos		48,228,320	0	48,228,320
	Total	48,228,320	0	48,228,320

Los movimientos de propiedad, mobiliario y equipo:

Mar-26		Terreno	TOTAL
A) Costo:			
Al 31 de diciembre del 2025		48,228,320	48,228,320
Adiciones		0	0
Retiros		(48,228,320)	(48,228,320)
	Al 31 de marzo del 2026	0	0
B) Depreciación acumulada:			
Al 31 de diciembre del 2025		0	0
Gasto del año		0	0
Retiros		0	0
	Al 31 de marzo del 2026	0	0
	Saldo en libros Al 31 de marzo del 2026	0	0

Dic-25		Terreno	TOTAL
A) Costo:			
Al 31 de diciembre del 2024		0	0
Adiciones		48,228,320	48,228,320
Retiros		0	0
	Al 31 de diciembre del 2025	48,228,320	48,228,320
B) Depreciación acumulada:			
Al 31 de diciembre del 2024		0	0
Gasto del año		0	0
Retiros		0	0
	Al 31 de diciembre del 2025	0	0
	Saldo en libros Al 31 de diciembre del 2025	48,228,320	48,228,320

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.

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>Impuestos pagados por anticipado</i>	6,200,223	6,597,571	4,211,318
<i>Pólizas de seguros paga por anticipado (1)</i>	295,099	726,603	890,655
<i>Otros bienes diversos</i>	0	220,939,493	0
Total	6,495,322	228,263,667	5,101,973

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

6.6 Propiedades de inversión

Este rubro corresponde a bienes inmuebles mantenidos por la Inmobiliaria Cooquite S.A. para la generación de ingresos por arrendamientos y/o plusvalía, cuyos flujos de efectivo son independientes de otros activos de la entidad.

De conformidad con la NIC 40 “Propiedades de inversión” y la normativa de la SUGEF, estos activos se reconocen inicialmente al costo. Posteriormente, la entidad ha optado por el modelo del costo, por lo que se registran al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de existir, aplicando criterios consistentes con la NIC 16.

Mar-26	Costo	Revaluado	Total Libros
<i>Costo de la inversión en terrenos</i>	48,228,320	0	48,228,320
<i>Costo de la inversión en edificios</i>	249,857,907	0	249,857,907
<i>Depreciación acumulada</i>	(416,430)	0	(416,430)
Total	297,669,797	0	297,669,797

Mar-26	Terreno	Edificio	TOTAL
A) Costo:			
<i>Al 31 de diciembre del 2025</i>	0	0	0
<i>Adiciones</i>	48,228,320	249,857,907	298,086,227
<i>Retiros</i>	0	0	0
<i>Al 31 de marzo del 2026</i>	48,228,320	249,857,907	298,086,227
B) Depreciación acumulada:			
<i>Al 31 de diciembre del 2025</i>	0	0	0
<i>Gasto del año</i>	0	416,430	416,430
<i>Retiros</i>	0	0	0
<i>Al 31 de marzo del 2026</i>	0	416,430	416,430
<i>Saldo en libros Al 31 de marzo del 2026</i>	48,228,320	249,441,477	297,669,797

Notas Sobre Cuentas de Pasivo Relacionadas al Estado de Situación Financiera de la 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.

6.7 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.

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>Impuesto por pagar de la entidad</i>	1,466,761	2,973,424	1,327,550
<i>Aportaciones patronales por pagar</i>	1,648,730	1,204,940	745,745
<i>Impuestos retenidos por pagar</i>	158,016	155,481	155,121
<i>Aportaciones laborales retenidas</i>	665,514	482,067	296,222
<i>Otras retenciones a terceros</i>	1,260,000	1,100,000	1,100,000
<i>Vacaciones acumuladas</i>	1,035,571	839,748	537,412
<i>Aguinaldo acumulado</i>	1,590,197	317,778	812,284
<i>Otras cuentas y comisiones por pagar</i>	22,800	0	0
<i>Provisión Cesantía (1)</i>	483,106	372,508	0
Total	8,330,695	7,445,947	4,974,335

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

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>Saldo Inicial</i>	372,508	0	0
<i>Provisión registrada</i>	177,917	448,663	0
<i>Provisión pagada</i>	67,319	76,154	0
Saldo Final	483,106	372,508	0

6.8 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.

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>Ingresos diferidos</i>	450,000	60,000	465,309
<i>Otras operaciones pendientes de imputación</i>	723	723	723
Total	450,723	60,723	466,032

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

6.9 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 Cooquite 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.

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
Capital			
<i>Capital pagado ordinario (1)</i>	481,700,645	481,700,645	222,000,000
Total	481,700,645	481,700,645	222,000,000
Reservas Patrimoniales			
<i>Reserva Legal</i>	10,745,477	10,745,477	10,034,232
Total	10,745,477	10,745,477	10,034,232

(1) El capital social de Inmobiliaria Cooquite 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 Ingreso 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.

6.10 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Por disponibilidades</i>	185,497	52,415
<i>Por valor razonable cambios resultados</i>	9	14,907
<i>Por Inversiones al costo amortizado</i>	2,336,625	3,324,836
Total	2,522,131	3,392,158

6.11 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Recuperaciones de cuentas por cobrar liquidados</i>	198,764	0
<i>Disminución estimación de inversiones</i>	157,928	81,209
Total	356,692	81,209

6.12 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Disminución provisiones por obligaciones patronales</i>	67,319	0
<i>Venta de bienes</i>	0	10,000,000
<i>Servicios limpieza</i>	25,025,076	13,062,509
<i>Servicios alquiler bienes inmuebles</i>	3,346,925	3,198,103
<i>Servicios parqueo y estacionamientos</i>	3,648,229	2,543,388
Total	32,087,549	28,804,000

6.13 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Disminución impuesto renta</i>	75,854	3,636
Total	75,854	3,636

6.14 Ingresos Generales

Los ingresos de la Inmobiliaria Cooquite 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Ingresos financieros por disponibilidades</i>	185,497	52,415
<i>Ingresos financieros por inversiones en IF</i>	2,336,634	3,339,743
<i>Recuperaciones de activos financieros liquidados</i>	198,764	0
<i>Disminución de estimación de inversiones en IF</i>	157,928	81,209
<i>Disminución de provisiones</i>	67,319	0
<i>Ingresos por otros activos disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5</i>	0	10,000,000
<i>Otros ingresos con partes relacionadas</i>	25,025,076	13,062,509
<i>Otros ingresos operativos</i>	6,995,154	5,741,491
<i>Disminución del impuesto sobre la renta</i>	75,854	3,636
Total	35,042,226	32,281,004

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

Los gastos comprenden los decrementos en los beneficios económicos de la Inmobiliaria Cooquite 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.

6.15 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Por obligaciones Entidades Financieras a la Vista</i>	10,020	92,825
Total	10,020	92,825

6.16 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Gasto Estimación deterioro e incobrabilidad otras CxC</i>	183,700	0
<i>Gasto Estimación deterioro IF Costo Amortizado</i>	155,124	209
Total	338,824	209

6.17 Otros gastos de operación

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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Comisiones por Servicios</i>	56,987	48,425
<i>Gastos por bienes mantenidos para la venta</i>	0	5,447,748
<i>Provisiones</i>	177,917	0
<i>Otros Gastos Operativos</i>	383,297	179,330
Total	618,201	5,675,503

6.18 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Otros Gastos con Partes Relacionadas (1)</i>	3,074,394	3,074,394
Total	3,074,394	3,074,394

(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.

6.19 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Sueldos y bonificaciones</i>	15,324,167	7,402,933
<i>Remuneraciones a directores</i>	3,143,416	3,001,251
<i>Tiempos Extraordinarios</i>	26,125	68,383
<i>Viáticos</i>	103,600	53,640
<i>Decimotercer sueldo</i>	1,335,720	633,709
<i>Vacaciones</i>	593,451	238,488
<i>Incentivos al personal</i>	114,500	90,000
<i>Otras retribuciones</i>	131,477	18,400
<i>Cesantía</i>	614,983	377,818
<i>Cargas sociales</i>	3,959,261	1,925,391
<i>Capacitaciones</i>	0	165,002
<i>Seguro del Personal</i>	538,695	212,691
<i>Fondo Capitalización Laboral</i>	240,613	118,406
Total	26,126,008	14,306,112

6.20 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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Servicios Externos</i>	81,212	71,859
<i>Movilidad y Comunicación</i>	68,510	0
<i>Infraestructura</i>	690,239	212,000
<i>Generales</i>	911,975	878,559
Total	1,751,936	1,162,417

6.21 Gastos por impuesto y participaciones sobre la utilidad

Este grupo de gastos comprende los importes identificables y razonablemente cuantificables en que incurre la Inmobiliaria Cooquite 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.

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.

	Mar-26	Mar-25
<i>Impuesto sobre la renta en el país</i>	155,726	494,383
<i>Impuesto sobre la renta diferido</i>	14,226	38,621
Total	169,952	533,004

Otras Notas Relevantes

Nota 7. Vencimiento de activos y pasivos:

El vencimiento de los activos y pasivos de la Inmobiliaria Cooquite 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:

Mar-26

<u>CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL</u>									
Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 Días	181-365 días	+ 365 Días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	24,049,838	0	0	0	0	0	0	0	24,049,838
Inversiones MN	3,023	23,865,422	0	90,000,000	0	80,000,000	0	0	193,868,445
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	24,052,861	23,865,422	0	90,000,000	0	80,000,000	0	0	217,918,283
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u>									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	24,052,861	23,865,422	0	90,000,000	0	80,000,000	0	0	217,918,283
<u>CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA</u>									
Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 Días	181-365 días	+ 365 Días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u>									
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u>									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	24,052,861	23,865,422	0	90,000,000	0	80,000,000	0	0	217,918,283

Dic-25

CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL

<i>Cuenta</i>	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 Días	181-365 días	+ 365 Días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	51,830,168	0	0	0	0	0	0	0	51,830,168
Inversiones MN	3,013	77,699,300	0	0	110,000,000	0	0	0	187,702,313
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	51,833,181	77,699,300	0	0	110,000,000	0	0	0	239,532,481
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u>									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	51,833,181	77,699,300	0	0	110,000,000	0	0	0	239,532,481

CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA

<i>Cuenta</i>	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 Días	181-365 días	+ 365 Días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u>									
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u>									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	51,833,181	77,699,300	0	0	110,000,000	0	0	0	239,532,481

Mar-25

<u>CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL</u>									
<i>Cuenta</i>	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 Días	181-365 días	+ 365 Días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	41,024,562	0	0	0	0	0	0	0	41,024,562
Inversiones MN	2,981	365,275	0	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	41,027,543	365,275	0	90,000,000	0	140,000,000	0	0	271,392,818
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u>									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	41,027,543	365,275	0	90,000,000	0	140,000,000	0	0	271,392,818
<u>CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA</u>									
<i>Cuenta</i>	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 Días	181-365 días	+ 365 Días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u>									
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u>									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	41,027,543	365,275	0	90,000,000	0	140,000,000	0	0	271,392,818

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 y 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 Cooquite 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 Cooquite 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 Cooquite 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.

Reporte de brechas en moneda nacional

(en colones sin céntimos)

Mar-26								
Cuenta	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total	
	días	días	días	días	días	días		
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>								
Inversiones MN	23,868,445	90,000,000	0	80,000,000	0	0	193,868,445	
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	
Total recuperación de activos MN	23,868,445	90,000,000	0	80,000,000	0	0	193,868,445	
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>								
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	
Obligaciones con el Público MN	0	0	0	0	0	0	0	
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia MN	23,868,445	90,000,000	0	80,000,000	0	0	193,868,445	
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>								
Total recuperación de activos sensibles a tasas	23,868,445	90,000,000	0	80,000,000	0	0	193,868,445	
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	23,868,445	90,000,000	0	80,000,000	0	0	193,868,445	

Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones

(en colones sin céntimos)

Cuenta	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total	
	días	días	días	días	días	días		
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>								
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0	0	
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>								
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	
Obligaciones con el Público ME	0	0	0	0	0	0	0	
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>								
Total recuperación de activos sensibles a tasas	23,868,445	90,000,000	0	80,000,000	0	0	193,868,445	
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	23,868,445	90,000,000	0	80,000,000	0	0	193,868,445	

Reporte de brechas en moneda nacional

(en colones sin céntimos)

Dic-25								
Cuenta	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total	
	días	días	días	días	días	días		
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>								
Inversiones MN	77,702,313	0	110,000,000	0	0	0	187,702,313	
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	
Total recuperación de activos MN	77,702,313	0	110,000,000	0	0	0	187,702,313	
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>								
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	
Obligaciones con el Público MN	0	0	0	0	0	0	0	
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia MN	77,702,313	0	110,000,000	0	0	0	187,702,313	
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>								
Total recuperación de activos sensibles a tasas	77,702,313	0	110,000,000	0	0	0	187,702,313	
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	77,702,313	0	110,000,000	0	0	0	187,702,313	

Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones

(en colones sin céntimos)

Cuenta	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total	
	días	días	días	días	días	días		
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>								
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0	0	
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>								
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	
Obligaciones con el Público ME	0	0	0	0	0	0	0	
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>								
Total recuperación de activos sensibles a tasas	77,702,313	0	110,000,000	0	0	0	187,702,313	
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	77,702,313	0	110,000,000	0	0	0	187,702,313	

Reporte de brechas en moneda nacional

(en colones sin céntimos)

Mar-25								
Cuenta	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total	
	días	días	días	días	días	días		
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>								
Inversiones MN	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256	
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	
Total recuperación de activos MN	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256	
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>								
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	
Obligaciones con el Público MN	0	0	0	0	0	0	0	
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia MN	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256	
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>								
Total recuperación de activos sensibles a tasas	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256	
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256	

Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones

(en colones sin céntimos)

Cuenta	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total	
	días	días	días	días	días	días		
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>								
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0	0	
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>								
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	
Obligaciones con el Público ME	0	0	0	0	0	0	0	
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>								
Total recuperación de activos sensibles a tasas	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256	
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0	
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	368,256	90,000,000	0	140,000,000	0	0	230,368,256	

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:

	Mar-26	Dic-25	Mar-25
<i>Resultado del periodo antes de participaciones</i>	2,952,891	13,513,650	7,436,539
Total	2,952,891	13,513,650	7,436,539

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 marzo de 2026, la utilidad acumulada gravable al final del período se ubicó en el primer tramo de dicha escala, al cual le corresponde una tarifa marginal del 5%.

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

	Mar-26
<i>Resultado antes de impuesto</i>	2,952,891
<i>Más gastos no deducibles</i>	237,481
<i>Menos ingresos no gravables</i>	75,853
Base Imponible	3,114,519
Impuesto sobre la renta	155,726
Impuesto sobre la renta por pagar	155,726

Nota 12. Contratos por ingresos con clientes

Al 31 de marzo del 2026 la Inmobiliaria Coocique S.A. posee los siguientes contratos.

Tipo de servicio	Cantidad Contratos	Forma de reconocimiento	Ingreso mensual estimado
<i>Servicios misceláneos o de limpieza</i>	2	A lo largo del tiempo	315,000 a 7,700,000.00
<i>Arrendamientos comerciales</i>	2	A lo largo del tiempo	292,950 a 650,000
<i>Arrendamientos residenciales</i>	4	A lo largo del tiempo	120,000 a 350,000

Nota 13. Contingencias

A la fecha de los estados financieros, la Inmobiliaria Cooquite 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 Cooquite 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 Cooquite 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 Cooquite S.A. no espera que los desembolsos derivados de este concepto sean significativos.

Contingencias laborales y de seguridad social La Inmobiliaria Cooquite 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.

Nota 14. Hechos Relevantes

A partir del último trimestre del período 2025, la Inmobiliaria Cooquite S.A. inició la prestación de servicios de limpieza en sucursales de Cooquite R.L., como parte de la ampliación de sus operaciones.

Asimismo, en diciembre de 2025, la entidad adquirió un inmueble destinado a su adecuación para la generación de ingresos por arrendamiento. Dicho inmueble fue remodelado para su explotación mediante unidades habitacionales. A partir de marzo de 2026, el inmueble inició la generación de ingresos por arrendamiento.

Nota 15. Autorización para emitir estados financieros

Al 31 de marzo del 2026 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número 2 -S 288- I-26, de la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva de la Inmobiliaria Cooquite S.A., el día 30 de abril del 2026.