INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANONIMA

ESTADOS FINANCIEROS
Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 30 de Septiembre 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 Moneda funcional y de presentación de los estados financieros 9
2.2 Transacciones en monedas extranjeras 9
2.3 Cambios en políticas contables 10
2.4 Errores fundamentales 10
2.5 Beneficios de empleados 10
2.6 Efectivo y equivalentes a efectivo 12
2.7 Valuación de otras cuentas por cobrar 13
2.8 Instrumentos financieros 13
2.9 Uso de estimaciones 15
2.10 Propiedades de Inversión 15
2.11 Deterioro en el valor de los activos 16
2.12 Provisión para prestaciones legales 16
2.13 Acumulación de vacaciones 16
2.14 Impuesto sobre la renta corriente y diferido 17
2.15 Impuesto al valor agregado 17
2.16 Reserva legal 17
2.17 Reconocimiento de ingresos operativos 17
2.18 Contratos por arrendamientos 18
2.19 Ingresos y gastos por intereses 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 Disponibilidades 20
6.2 Inversiones en instrumentos financieros 21
6.3 Cuentas y productos por cobrar 23
6.4 Propiedad, mobiliario y equipo 23
6.5 Otros activos 25
6.6 Propiedades de inversión 25
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PASIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. 26
6.7 Cuentas por pagar y provisiones 26
6.8 Otros pasivos 26
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PATRIMONIO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. 27
6.9 Capital, ajustes y reservas patrimoniales 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
9.5 Riesgo operativo 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 COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Al 30 de septiembre del 2026, 31 de diciembre del 2025 y 30 de septiembre del 2025

(en colones sin céntimos)

	NOTA	*Sep-26*	*Dic-25*	*Sep-25*
ACTIVO				
Disponibilidades	6.1	**42,106,090**	**51,830,168**	**18,048,182**
Entidades financieras del país		42,106,090	51,830,168	18,048,182
Inversiones en instrumentos financieros	4, 6.2	**127,980,489**	**187,338,677**	**264,536,099**
Al valor razonable con cambios en resultados		3,042	3,013	3,002
Al costo amortizado		128,000,000	185,000,000	264,000,000
Productos por cobrar		211,622	2,699,300	1,571,122
(Estimación por deterioro)		(234,175)	(363,636)	(1,038,025)
Cuentas y comisiones por cobrar	6.3	**17,279,975**	**2,706,617**	**1,203,380**
Cuentas por cobrar operaciones con partes relacionadas		14,750,978	0	0
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		1,302,860	1,746,616	614,210
Otras cuentas por cobrar		1,611,071	979,585	589,170
(Estimación por deterioro)		(384,934)	(19,584)	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)	6.6	**297,741,968**	**0**	**0**
Otros activos	6.5	**8,644,673**	**228,263,667**	**6,410,299**
Otros activos		8,644,673	228,263,667	6,410,299
Total de activos		**521,073,195**	**545,687,449**	**290,197,960**
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Cuentas por pagar y provisiones	6.7	**18,596,242**	**7,445,947**	**10,850,979**
Otras cuentas por pagar		17,662,313	7,073,438	10,412,475
Provisiones		933,929	372,508	438,504
Otros pasivos	6.8	**180,723**	**60,723**	**28,510**
Ingresos diferidos		180,000	60,000	28,510
Otros pasivos		723	723	0
Total de pasivos		**18,776,965**	**7,506,670**	**10,879,490**
PATRIMONIO				
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		**0**	**32,221,008**	**32,221,008**
Resultado del período		**9,850,108**	**13,513,650**	**15,063,231**
Total del patrimonio		**502,296,230**	**538,180,779**	**279,318,471**
Total del pasivo y patrimonio		**521,073,195**	**545,687,449**	**290,197,960**

LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 16:15:56 -06'00'

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 15:37:02 -06'00'

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 14:50:57 -06'00'

Lic. María Aracelly Guzmán Rodríguez
Auditora Interna a.i



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Al 30 de septiembre del 2026 y 30 de septiembre del 2025

(en colones sin céntimos)

	NOTA	*Sep-26*	*Jul-Sep 26*	*Sep-25*	*Jul-Sep 25*
INGRESOS FINANCIEROS					
Por disponibilidades		382,028	114,345	75,706	11,284
Por inversiones en instrumentos financieros		6,252,453	1,703,366	10,332,607	3,378,610
Total de ingresos financieros	6.10	**6,634,481**	**1,817,711**	**10,408,313**	**3,389,894**
GASTOS FINANCIEROS					
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras		10,020	0	198,874	50,919
Total de gastos financieros	6.15	**10,020**	**0**	**198,874**	**50,919**
Por estimación de deterioro de activos	6.16	**726,466**	**356,740**	**132,300**	**55,857**
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	6.11	**490,578**	**8,783**	**104,841**	**13,722**
Resultado financiero		**6,388,573**	**1,469,754**	**10,181,981**	**3,296,840**
INGRESOS OPERATIVOS					
Otros Ingresos de Operación					
Por otros ingresos por venta de bienes		0	0	10,000,000	0
Por otros ingresos con partes relacionadas		89,361,037	37,026,072	45,348,898	17,346,951
Por otros ingresos operativos		30,543,281	14,173,038	21,647,581	7,414,094
Total otros ingresos de operación	6.12	**119,904,318**	**51,199,110**	**76,996,479**	**24,761,045**
GASTOS OPERATIVOS					
Otros gastos de operación					
Por comisiones por servicios		1,160,632	1,033,973	173,300	60,364
Por bienes mantenidos para la venta		0	0	5,447,748	0
Por provisiones		736,332	5,315	448,203	448,203
Por otros gastos con partes relacionadas		9,298,186	3,074,394	10,070,162	3,229,394
Por otros gastos operativos		952,051	341,991	335,796	67,252
Total otros gastos de operación	6.17 y 6.18	**12,147,201**	**4,455,673**	**16,475,209**	**3,805,213**
Resultado operacional bruto		**114,145,690**	**48,213,190**	**70,703,250**	**24,252,671**
GASTOS ADMINISTRATIVOS					
Por gastos de personal	6.19	90,912,094	35,432,262	50,380,996	19,731,533
Por otros gastos de administración	6.20	9,873,540	4,710,308	2,923,392	649,043
Total gastos administrativos		**100,785,634**	**40,142,570**	**53,304,388**	**20,380,577**
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		**13,360,056**	**8,070,620**	**17,398,862**	**3,872,094**
Impuesto sobre la renta	6.21	4,150,924	3,825,280	2,497,317	1,002,637
Impuesto sobre la renta diferido	6.21	39,254	0	42,963	0
Disminución de impuesto sobre renta	6.13	680,230	429,767	204,649	172,458
Resultado del periodo	10	**9,850,108**	**4,675,107**	**15,063,231**	**3,041,915**
Resultados integrales totales del periodo		**9,850,108**	**4,675,107**	**15,063,231**	**3,041,915**

LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 16:17:10 -06'00'

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 15:37:27 -06'00'

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 14:51:22 -06'00'

Lic. María Aracelly Guzmán Rodríguez
Auditora Interna a.i

Céd.3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANONIMA
Atención: Inmobiliaria Coocique
Registro Profesional: 30006
Contador: BARRANTES JIMENEZ DANNY ALBERTO
Estado de Resultados Integral
2026-10-30 09:16:45 -0600
CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
TIMBRE ¢500
TIMBRE 300.0 COLONES
VERIFICACIÓN: Rmdd0JAq
https://timbres.contador.co.cr

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
Al 30 de septiembre del 2026 y Al 30 de septiembre 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	9,850,108	9,850,108
Dividendos distribuidos		0	0	0	0	0	(45,734,657)	(45,734,657)
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 30 de septiembre del 2026	6.9	**481,700,645**	**0**	**0**	**10,745,477**	**0**	**9,850,108**	**502,296,230**

LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 16:17:31 -06'00'

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 15:37:45 -06'00'

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 14:51:41 -06'00'

Lic. María Aracelly Guzmán Rodríguez
Auditora Interna a.i



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
Al 30 de septiembre del 2026 y Al 30 de septiembre 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	15,063,231	15,063,231
Dividendos distribuidos		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 30 de septiembre del 2025	6.9	**222,000,000**	**0**	**0**	**10,034,232**	**0**	**47,284,239**	**279,318,471**

LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 16:17:57 -06'00'

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 15:38:01 -06'00'

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 14:51:55 -06'00'

Lic. María Aracelly Guzmán Rodríguez
Auditora Interna a.i



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
Al 30 de septiembre del 2026 y 30 de septiembre del 2025
(En colones sin céntimos)

	NOTA	*Sep-26*	*Sep-25*
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultados del período	10	9,850,108	15,063,231
PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUIEREN USO DE FONDOS			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) POR			
Estimaciones por inversiones		(129,461)	27,458
Estimaciones por otros activos		365,349	0
Provisiones por prestaciones sociales		561,421	438,504
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) POR			
Cuentas y comisiones por cobrar		(14,938,707)	872,614
Otros activos		219,618,994	(167,380)
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		8,161,195	4,175,247
Otros pasivos		120,000	(94,522)
Impuesto sobre la renta		2,427,680	1,525,318
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		**226,036,579**	**21,840,470**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) POR			
Instrumentos financieros al costo amortizado		(18,000,000)	(93,000,000)
Productos y dividendos cobrados		2,487,678	(1,071,375)
Inmuebles, mobiliario y equipo		48,228,320	0
Otras actividades de inversión		(297,741,968)	0
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(265,025,970)**	**(94,071,375)**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) POR			
Dividendos distribuidos		(45,734,657)	0
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(45,734,657)**	**0**
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		**(84,724,049)**	**(72,230,905)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		**126,833,181**	**90,282,090**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	3	**42,109,132**	**18,051,185**

LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Firmado digitalmente por LUIS ALLAM ALFARO ALARCON (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 16:18:23 -06'00'

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente General

DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por DANNY ALBERTO BARRANTES JIMENEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 15:38:17 -06'00'

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARIA ARACELLY GUZMAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.30 14:52:12 -06'00'

Lic. María Aracelly Guzmán Rodríguez
Auditora Interna a.i

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANONIMA
Atención: Inmobiliaria Coocique
Registro Profesional: 30006
Contador: BARRANTES JIMENEZ DANNY ALBERTO
Estado de Flujos de Efectivo
2026-10-30 09:18:46 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
BARRANTES JIMENEZ DANNY ALBERTO
CPI No. 30006

TIMBRE ₡300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: Rmdd0JAq
https://timbres.contador.co.cr

NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
30 de Septiembre 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 30 de septiembre del 2026 la Inmobiliaria Coocique S.A. mantiene 20 funcionarios, al 31 de diciembre del 2025 tenía 13 funcionarios y para el 30 de septiembre del 2025 contaba con 12 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.

Fecha	*Tipo de Cambio*
30 de septiembre del 2026	458.43
31 de diciembre del 2025	501.42
30 de septiembre del 2025	506

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”.

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

2.3 Cambios en políticas contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen 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 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 a efectivo

Para efectos del Estado de Flujos de Efectivo, se consideran efectivo y sus equivalentes los saldos de caja, los depósitos a la vista en entidades financieras y las inversiones en instrumentos financieros de alta liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, cuyo plazo original o plazo restante al vencimiento no exceda de dos meses

La inclusión de una inversión dentro de los equivalentes de efectivo responde exclusivamente a su naturaleza y liquidez para efectos de la presentación del Estado de Flujos de Efectivo y no modifica su clasificación contable ni su medición de conformidad con la NIIF 9.

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

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

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

2) Costo amortizado

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

i. Clasificación: Los instrumentos financieros que Inmobiliaria 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 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 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 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 Coocique S.A. asciende a ₡501,340,080

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 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 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.

Detalle	*Vida Útil Estimada*
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 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 (30% 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.° 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.

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

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.

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	42,106,090	51,830,158	17,020,980
Ctas Corrientes y otras ctas a la vista Ent Finan Privadas	0	10	1,027,202
Inversiones VR Cambios en Resultados	3,042	3,013	3,002
Inversiones Costo Amortizado	0	75,000,000	0
Total	**42,109,132**	**126,833,181**	**18,051,185**

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.

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Inversiones VR Cambios en Resultados	3,042	3,013	3,002
Inversiones Costo Amortizado	128,000,000	185,000,000	264,000,000
Cuentas y Productos por Cobrar Inversiones	211,622	2,699,300	1,571,122
Estimación Deterioro al Costo Amortizado	(234,175)	(363,636)	(1,038,025)
Total	**127,980,489**	**187,338,677**	**264,536,099**

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

Sep-26

Tipo de Inversión	**Monto**	**Valor Efectivo**	**Factor PD**	**PD Calculado**
Costo Amortizado	128,000,000	228,775	0.1829%	234,175
Total	**128,000,000**	**228,775**	**0.1829%**	**234,175**

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**

Sep-25

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Costo Amortizado	264,000,000	991,060	0.3932%	1,038,025
Total	**264,000,000**	**991,060**	**0.3932%**	**1,038,025**

Inversiones por clasificación de Riesgo:

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Calificación de Riesgo AA+	128,000,000.00	185,000,000	264,000,000
Sin Calificación de Riesgo	3,042	3,013	3,002
Subtotal	**128,003,042**	**185,003,013**	**264,003,002**
Productos por Cobrar	211,622	2,699,300	1,571,122
Estimación Deterioro Costo Amortizado	(234,175)	(363,636)	(1,038,025)
Total	**127,980,489**	**187,338,677**	**264,536,099**

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

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Cuentas a cobrar operaciones partes relacionadas	14,750,978	0	0
Patrimonio	502,296,229	538,180,779	279,318,471
Total	**517,047,207**	**538,180,779**	**279,318,471**

B) Fiduciaria FICQ S.A.

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Valor adquisición IF con partes relacionadas del país	3,042	3,013	3,002
Total	**3,042**	**3,013**	**3,002**

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.

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	42,106,090	51,830,158	17,020,980
Ctas Corrientes y otras ctas a la vista Ent Finan Privadas	0	10	1,027,202
Total	**42,106,090**	**51,830,168**	**18,048,182**

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.

Sep-26

Instrumento	*Disponibilidad*	*Emisor*	*Sector*	*Moneda*	*Costo*
Fideicomiso Inversiones	VA	Fiduciaria FICQ S.A.	Sector Privado	Colones	3,042
CDP-CI	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	48,000,000
CDP-CI	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	40,000,000
CDP-CI	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	40,000,000
Subtotal					**128,003,042**
Productos por cobrar					211,622
Estimación por deterioro					(234,175)
Total					**127,980,489**

Dic-25

Instrumento	*Disponibilidad*	*Emisor*	*Sector*	*Moneda*	*Costo*
Fideicomiso Inversiones	VA	Fiduciaria FICQ S.A.	Sector Privado	Colones	3,013
CDP-CI	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	90,000,000
CDP-CI	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	20,000,000
CDP-CI	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	40,000,000
CDP-CI	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	35,000,000
Subtotal					**185,003,013**
Productos por cobrar					2,699,300
Estimación por deterioro					(363,636)
Total					**187,338,677**

Sep-25

Instrumento	*Disponibilidad*	*Emisor*	*Sector*	*Moneda*	*Costo*
Fideicomiso Inversiones	VA	Fiduciaria FICQ S.A.	Sector Privado	Colones	3,002
CDP-CI	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	14,000,000
CDP-CI	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	90,000,000
CDP-CI	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	20,000,000
CDP-CI	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	35,000,000
CDP-CI	CA	Banco Costa Rica	Sector Público	Colones	30,000,000
CDP-CI	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	40,000,000
CDP-CI	CA	Banco Popular	Sector Público	Colones	35,000,000
Subtotal					**264,003,002**
Productos por cobrar					1,571,122
Estimación por deterioro					(1,038,025)
Total					**264,536,099**

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.

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (1)	14,750,978	0	0
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	1,302,860	1,746,616	614,210
Otras cuentas por cobrar (2)	1,611,071	979,585	589,170
Estimación por deterioro de cuentas (3)	(384,934)	(19,584)	0
Total	**17,279,975**	**2,706,617**	**1,203,380**

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

Rangos	***Sep-26***	***Dic-25***	***Sep-25***
De 1 a 30 días	14,750,978	0	0
De 31 a 60 días	0	0	0
De 61 a 90 días	0	0	0
De 91 a 120 días	0	0	0
Más de 121 días	0	0	0
Total	**14,750,978**	**0**	**0**

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

Rangos	***Sep-26***	***Dic-25***	***Sep-25***
De 1 a 30 días	1,470,704	979,218	589,170
De 31 a 60 días	80,000	0	0
De 61 a 90 días	0	367	0
De 91 a 120 días	30,000	0	0
Más de 121 días	30,367	0	0
Total	**1,611,071**	**979,585**	**589,170**

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

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Saldo Inicial	(19,584)	0	0
Aumento contra gastos	(571,342)	(19,584)	0
Recuperación o disminución estimaciones	205,992	0	0
Saldo Final	**(384,934)**	**(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:

Sep-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:

Sep-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 30 de septiembre del 2026	**0**	**0**
B) Depreciación acumulada:		
Al 31 de diciembre del 2025	0	0
Gasto del año	0	0
Retiros	0	0
Al 30 de septiembre del 2026	**0**	**0**
Saldo en libros Al 30 de septiembre 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.

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Impuestos pagados por anticipado	7,791,236	6,597,571	5,673,158
Pólizas de seguros paga por anticipado (1)	853,437	726,603	737,141
Otros bienes diversos	0	220,939,493	0
Total	**8,644,673**	**228,263,667**	**6,410,299**

(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 Coocique 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.

Sep-26	***Costo***	***Revaluado***	***Total Libros***
Costo de la inversión en terrenos	48,228,320	0	48,228,320
Costo de la inversión en edificios	252,428,657	0	252,428,657
Depreciación acumulada	(2,915,009)	0	(2,915,009)
Total	**297,741,968**	**0**	**297,741,968**

Sep-26	***Terreno***	***Edificio***	***TOTAL***
A) Costo:			
Al 31 de diciembre del 2025	0	0	**0**
Adiciones	48,228,320	252,428,657	**300,656,977**
Retiros	0	0	**0**
Al 30 de septiembre del 2026	**48,228,320**	**252,428,657**	**300,656,977**
B) Depreciación acumulada:			
Al 31 de diciembre del 2025	0	0	**0**
Gasto del año	0	(2,915,009)	**(2,915,009)**
Retiros	0	0	**0**
Al 30 de septiembre del 2026	**0**	**(2,915,009)**	**(2,915,009)**
Saldo en libros Al 30 de septiembre del 2026	**48,228,320**	**249,513,648**	**297,741,968**

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.

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Acreedores por adquisición de bienes y servicios	0	0	40,600
Impuesto por pagar de la entidad	6,277,470	2,973,424	3,629,111
Aportaciones patronales por pagar	2,161,060	1,204,940	1,184,551
Impuestos retenidos por pagar	271,944	155,481	155,481
Aportaciones laborales retenidas	872,318	482,067	473,909
Otras retenciones a terceros	1,650,000	1,100,000	1,100,000
Vacaciones acumuladas	1,634,142	839,748	919,913
Aguinaldo acumulado	4,795,379	317,778	2,908,910
Provisión Cesantía (1)	933,929	372,508	438,504
Total	**18,596,242**	**7,445,947**	**10,850,979**

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

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Saldo Inicial	372,508	0	0
Provisión Registrada	1,263,355	448,663	448,203
Provisión Pagada	(701,934)	(76,154)	(9,699)
Saldo Final	**933,929**	**372,508**	**438,504**

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.

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Ingresos diferidos	180,000	60,000	28,510
Otras operaciones pendientes de imputación	723	723	0
Total	**180,723**	**60,723**	**28,510**

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.

6.9 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 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.

	Sep-26	***Dic-25***	***Sep-25***
Capital			
Capital pagado ordinario (1)	481,700,645	481,700,645	222,000,000
Total	**481,700,645**	**481,700,645**	**222,000,000**
Reservas Patrimoniales			
Reserva Legal	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 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 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.

	Sep-26	***Jul-Sep 26***	***Sep-25***	***Jul-Sep 25***
Por disponibilidades	382,028	114,345	75,706	11,284
Por valor razonable cambios resultados	29	11	14,928	11
Por Inversiones al costo amortizado	6,252,424	1,703,355	10,317,679	3,378,599
Total	**6,634,481**	**1,817,711**	**10,408,313**	**3,389,894**

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.

	Sep-26	***Jul-Sep 26***	***Sep-25***	***Jul-Sep 25***
Recuperaciones de cuentas por cobrar liquidados	205,993	7,229	0	0
Disminución estimación de inversiones	284,585	1,554	104,841	13,722
Total	**490,578**	**8,783**	**104,841**	**13,722**

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.

	Sep-26	***Jul-Sep 26***	***Sep-25***	***Jul-Sep 25***
Disminución provisiones por obligaciones patronales	174,911	101,923	9,699	9,699
Venta de bienes	0	0	10,000,000	0
Servicios limpieza	89,361,037	37,026,072	45,348,898	17,346,951
Servicios alquiler bienes inmuebles	14,431,885	5,556,110	10,340,058	3,849,075
Servicios parqueo y estacionamientos	15,936,485	8,515,005	11,297,824	3,555,320
Total	**119,904,318**	**51,199,110**	**76,996,479**	**24,761,045**

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.

	Sep-26	*Jul-Sep 26*	*Sep-25*	*Jul-Sep 25*
Disminución impuesto renta	680,230	429,767	204,649	172,458
Total	**680,230**	**429,767**	**204,649**	**172,458**

6.14 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.

	Sep-26	*Jul-Sep 26*	*Sep-25*	*Jul-Sep 25*
Ingresos financieros por disponibilidades	382,028	114,345	75,706	11,284
Ingresos financieros por inversiones en IF	6,252,453	1,703,366	10,332,607	3,378,610
Recuperaciones de activos financieros liquidados	205,993	7,229	0	0
Disminución de estimación de inversiones en IF	284,585	1,554	104,841	13,722
Disminución de provisiones	174,911	101,923	9,699	9,699
Ingresos por otros activos disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5	0	0	10,000,000	0
Otros ingresos con partes relacionadas	89,361,037	37,026,072	45,348,898	17,346,951
Otros ingresos operativos	30,368,370	14,071,115	21,637,883	7,404,395
Disminución del impuesto sobre la renta	680,230	429,767	204,649	172,458
Total	**127,709,607**	**53,455,371**	**87,714,283**	**28,337,119**

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.

6.15 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.

	Sep-26	***Jul-Sep 26***	***Sep-25***	***Jul-Sep 25***
Por obligaciones Entidades Financieras a la Vista	10,020	0	198,874	50,919
Total	**10,020**	**0**	**198,874**	**50,919**

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.

	Sep-26	***Jul-Sep 26***	***Sep-25***	***Jul-Sep 26***
Gasto Estimación deterioro e incobrabilidad otras CxC	571,342	356,740	0	0
Gasto Estimación deterioro IF Costo Amortizado	155,124	0	132,300	55,857
Total	**726,466**	**356,740**	**132,300**	**55,857**

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.

	Sep-26	***Jul-Sep 26***	***Sep-25***	***Jul-Sep 25***
Comisiones por Servicios	1,160,632	1,033,973	173,300	60,364
Gastos por bienes mantenidos para la venta	0	0	5,447,748	0
Provisiones	736,332	5,315	448,203	448,203
Otros Gastos Operativos	952,051	341,991	335,796	67,252
Total	**2,849,015**	**1,381,279**	**6,405,047**	**575,819**

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.

	Sep-26	*Jul-Sep 26*	*Sep-25*	*Jul-Sep 25*
Otros Gastos con Partes Relacionadas (1)	9,298,186	3,074,394	10,070,162	3,229,394
Total	**9,298,186**	**3,074,394**	**10,070,162**	**3,229,394**

(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 de la Junta Directiva y los diversos Comités que apoyan en las gestiones de la Entidad.

	Sep-26	*Jul-Sep 26*	*Sep-25*	*Jul-Sep 25*
Sueldos y bonificaciones	53,941,751	21,542,251	26,594,871	10,438,794
Remuneraciones a directores	9,288,465	3,160,311	9,220,502	3,109,625
Tiempos Extraordinarios	187,625	90,250	339,783	271,400
Viáticos	645,038	354,138	359,727	151,720
Decimotercer sueldo	4,760,999	1,842,636	2,941,138	1,506,129
Vacaciones	1,904,058	755,087	996,232	472,581
Incentivos al personal	294,500	90,000	270,000	90,000
Otras retribuciones	707,616	6,333	24,533	0
Cesantía	2,309,718	914,722	1,188,305	452,381
Cargas sociales	14,067,073	5,475,873	6,751,543	2,647,244
Vestimenta	82,800	82,800	0	0
Capacitaciones	0	0	618,556	183,602
Seguro del Personal	1,870,798	786,187	658,922	244,429
Fondo Capitalización Laboral	851,653	331,674	416,884	163,628
Total	**90,912,094**	**35,432,262**	**50,380,996**	**19,731,533**

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.

	Sep-26	Jul-Sep 26	Sep-25	Jul-Sep 25
Servicios Externos	163,602	0	280,000	85,487
Movilidad y Comunicación	178,189	87,864	98,600	98,600
Infraestructura	4,543,424	2,044,706	247,000	0
Generales	4,988,325	2,577,738	2,297,792	464,956
Total	**9,873,540**	**4,710,308**	**2,923,392**	**649,043**

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 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.

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.

	Sep-26	Jul-Sep 26	Sep-25	Jul-Sep 25
Impuesto sobre la renta en el país	4,150,924	3,825,280	2,497,317	1,002,637
Impuesto sobre la renta diferido	39,254	0	42,963	0
Total	**4,190,178**	**3,825,280**	**2,540,280**	**1,002,637**

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:

Sep-26

CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL									
Cuenta	**A la vista**	**1-30 días**	**31- 60 días**	**61-90 días**	**91-180 Días**	**181-365 días**	**+ 365 Días**	**30 días Venc +**	**TOTAL**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:									
Disponibilidades MN	42,106,090	0	0	0	0	0	0	0	42,106,090
Inversiones MN	3,042	211,622	0	0	80,000,000	48,000,000	0	0	128,214,664
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	**42,109,132**	**211,622**	**0**	**0**	**80,000,000**	**48,000,000**	**0**	**0**	**170,320,754**
RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:									
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	**42,109,132**	**211,622**	**0**	**0**	**80,000,000**	**48,000,000**	**0**	**0**	**170,320,754**
CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA									
Cuenta	**A la vista**	**1-30 días**	**31- 60 días**	**61-90 días**	**91-180 Días**	**181-365 días**	**+ 365 Días**	**30 días Venc +**	**TOTAL**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:									
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**
RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:									
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	**42,109,132**	**211,622**	**0**	**0**	**80,000,000**	**48,000,000**	**0**	**0**	**170,320,754**

Dic-25

CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 Días	181-365 días	+ 365 Días	30 días Venc +	TOTAL
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:									
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**
RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:									
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

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
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:									
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**
RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:									
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**

Sep-25

CALCE DE PLAZOS MONEDA NACIONAL

Cuenta	**A la vista**	**1-30 días**	**31- 60 días**	**61-90 días**	**91-180 Días**	**181-365 días**	**+ 365 Días**	**30 días Venc +**	**TOTAL**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:									
Disponibilidades MN	18,048,183	0	0	0	0	0	0	0	18,048,183
Inversiones MN	3,002	1,571,122	0	14,000,000	140,000,000	110,000,000	0	0	265,574,124
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	**18,051,185**	**1,571,122**	**0**	**14,000,000**	**140,000,000**	**110,000,000**	**0**	**0**	**283,622,307**
RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:									
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	**18,051,185**	**1,571,122**	**0**	**14,000,000**	**140,000,000**	**110,000,000**	**0**	**0**	**283,622,307**

CALCE DE PLAZOS MONEDA EXTRANJERA

Cuenta	**A la vista**	**1-30 días**	**31- 60 días**	**61-90 días**	**91-180 Días**	**181-365 días**	**+ 365 Días**	**30 días Venc +**	**TOTAL**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:									
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**
RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:									
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	**18,051,185**	**1,571,122**	**0**	**14,000,000**	**140,000,000**	**110,000,000**	**0**	**0**	**283,622,307**

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 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.° 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.

9.5 Riesgo operativo

La Inmobiliaria Coocique S.A. se encuentra expuesta a pérdidas potenciales derivadas de fallas o deficiencias en los procesos internos, errores humanos, fraude, inadecuaciones o fallas en los sistemas de información y controles internos, así como de acontecimientos externos que puedan afectar la continuidad o adecuada ejecución de sus operaciones.

El riesgo operativo comprende, entre otros, los riesgos asociados a la tecnología de información, continuidad operativa y aspectos legales derivados de las actividades de la entidad.

Para su gestión, La Inmobiliaria Coocique S.A. mantiene políticas, procedimientos y controles orientados a la identificación, evaluación, monitoreo y mitigación de los eventos de riesgo operativo. Entre las principales medidas se incluyen la segregación de funciones, controles de acceso a los sistemas, capacitación del personal, revisión y supervisión de operaciones, seguimiento de incidentes y aplicación de medidas correctivas cuando corresponda.

Reporte de brechas en moneda nacional

(en colones sin céntimos)

Sep-26

Cuenta	**0–30 días**	**31-90 días**	**91-180 días**	**181-360 días**	**361 a 720 días**	**días**	**Total**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:							
Inversiones MN	214,664	0	80,000,000	48,000,000	0	0	**128,214,664**
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	**0**
Total recuperación de activos MN	**214,664**	**0**	**80,000,000**	**48,000,000**	**0**	**0**	**128,214,664**
RECUPERACIÓN DE PASIVOS:							
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	**214,664**	**0**	**80,000,000**	**48,000,000**	**0**	**0**	**128,214,664**
TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	214,664	0	80,000,000	48,000,000	0	0	**128,214,664**
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	**0**
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	**214,664**	**0**	**80,000,000**	**48,000,000**	**0**	**0**	**128,214,664**

Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones

(en colones sin céntimos)

Cuenta	**0–30 días**	**31-90 días**	**91-180 días**	**181-360 días**	**361 a 720 días**	**días**	**Total**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
RECUPERACIÓN DE PASIVOS:							
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**
TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	214,664	0	80,000,000	48,000,000	0	0	**128,214,664**
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	**0**
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	**214,664**	**0**	**80,000,000**	**48,000,000**	**0**	**0**	**128,214,664**

Reporte de brechas en moneda nacional

(en colones sin céntimos)

Dic-25

Cuenta	**0–30 días**	**31-90 días**	**91-180 días**	**181-360 días**	**361 a 720 días**	**720 días**	**Total**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:							
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**
RECUPERACIÓN DE PASIVOS:							
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**
TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:							
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 días**	**31-90 días**	**91-180 días**	**181-360 días**	**361 a 720 días**	**720 días**	**Total**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
RECUPERACIÓN DE PASIVOS:							
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**
TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:							
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)

Sep-25

Cuenta	**0–30 días**	**31-90 días**	**91-180 días**	**181-360 días**	**361 a 720 días**	**días**	**Total**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:							
Inversiones MN	1,574,124	14,000,000	140,000,000	110,000,000	0	0	265,574,124
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	**1,574,124**	**14,000,000**	**140,000,000**	**110,000,000**	**0**	**0**	**265,574,124**
RECUPERACIÓN DE PASIVOS:							
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	**1,574,124**	**14,000,000**	**140,000,000**	**110,000,000**	**0**	**0**	**265,574,124**
TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	**1,574,124**	**14,000,000**	**140,000,000**	**110,000,000**	**0**	**0**	**265,574,124**
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	**1,574,124**	**14,000,000**	**140,000,000**	**110,000,000**	**0**	**0**	**265,574,124**

Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones

(en colones sin céntimos)

Cuenta	**0–30 días**	**31-90 días**	**91-180 días**	**181-360 días**	**361 a 720 días**	**días**	**Total**
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
RECUPERACIÓN DE PASIVOS:							
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**
TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	**1,574,124**	**14,000,000**	**140,000,000**	**110,000,000**	**0**	**0**	**265,574,124**
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	**1,574,124**	**14,000,000**	**140,000,000**	**110,000,000**	**0**	**0**	**265,574,124**

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 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:

	Sep-26	***Jul-Sep 26***	***Sep-25***	***Jul-Sep 25***
Resultado del periodo antes de participaciones	9,850,108	4,675,107	15,063,231	3,041,915
Total	**9,850,108**	**4,675,107**	**15,063,231**	**3,041,915**

Nota 11. Impuesto sobre la renta

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.° 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 30 de septiembre de 2026, la utilidad gravable acumulada se ubicó en el segundo tramo de dicha escala, al cual le corresponde una tarifa marginal del 30,00%.

Por su parte, la tasa efectiva del impuesto sobre la renta, calculada como la relación entre el gasto por impuesto sobre la renta y la utilidad antes del impuesto, fue de 42.14%. La diferencia entre ambos porcentajes obedece al efecto de los ingresos no gravables, gastos no deducibles y demás ajustes considerados para la determinación de la base imponible.

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

	Sep-26
Resultado del periodo	9,850,108
Más gastos no deducibles	4,666,536
Menos ingresos no gravables	680,230
Base Imponible	**13,836,414**
Impuesto sobre la renta	**4,150,924**
Pagos Parciales	979,868
Impuesto sobre la renta por pagar	**3,171,056**

Nota 12. Contratos por ingresos con clientes

Al 30 de septiembre del 2026 la Inmobiliaria Coocique S.A. posee los siguientes contratos.

Tipo de servicio	*Cantidad Contratos*	*Forma de reconocimiento*	*Ingreso mensual estimado*
Servicios misceláneos o de limpieza	3	A lo largo del tiempo	315,000 a 7,700,000
Arrendamientos comerciales	2	A lo largo del tiempo	292,950 a 650,000
Arrendamientos residenciales	4	A lo largo del tiempo	120,000 a 350,000

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.

Nota 14. Hechos Relevantes

Durante el primer trimestre de 2026, la entidad concluyó el proceso de adecuación de un inmueble destinado a la generación de ingresos por arrendamiento habitacional, iniciando su explotación comercial mediante unidades residenciales y la percepción de los primeros ingresos por alquiler.

Nota 15. Autorización para emitir estados financieros

Al 30 de septiembre del 2026 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número 2 -S 296- I-26, de la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva de la Inmobiliaria Coocique S.A., el día 30 de octubre del 2026.