

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.
(Una Compañía propiedad total de Grupo Financiero
Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2012
(Con cifras correspondientes de 2011)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG, S. A.
Edificio KPMG
Boulevard Multiplaza
San Rafael de Escazú, Costa Rica

Teléfono (506) 2201-4100
Fax (506) 2201-4131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

A la Superintendencia General de Valores
y a la Junta Directiva y Accionistas
Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A. (la Compañía), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2012, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los estados financieros han sido preparados por la Administración con base en las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores relacionadas con la información financiera.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores y por el control interno que considere necesario para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que respalde los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro criterio, incluida la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgo, consideramos el control interno necesario para la preparación de los estados financieros de la entidad, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende evaluar lo adecuado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A. al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores, relacionadas con la información financiera.

Base de contabilidad

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 1-b a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores. Por tanto, los estados financieros adjuntos podrían no ser adecuados para otros fines.


02 de abril de 2013

San José, Costa Rica
Federico García G.
Miembro No. 5353
Póliza No. 0116 FIG 7
Vence el 30/09/2013

KPMG

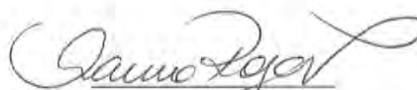


Timbre de ¢1.000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.
 Balance General
 Al 31 de diciembre de 2012
 (Con cifras correspondientes de 2011)
 (En colones sin céntimos)

	Nota	2012	2011
Activo			
Inversiones en instrumentos financieros disponibles para la venta		13.534.766	44.364.349
Cuentas por cobrar		6.139.346	6.025.000
Inversiones en inmuebles	4	1.127.294.740	1.153.819.321
Gastos pagados por anticipado		43.640.403	27.373.639
Total activos		1.190.609.255	1.231.582.309
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo:			
Cuentas por pagar		4.551.548	4.581.282
Depositos de garantía	3	58.771.893	161.712.000
Total pasivos		63.323.441	166.293.282
Patrimonio:			
Capital social	6	400.000.000	400.000.000
Aportes patrimoniales no capitalizados		83.625.270	83.625.270
Reservas patrimoniales		32.183.027	29.083.188
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		549.480.730	491.303.835
Resultado del año		61.996.787	61.276.734
Total patrimonio		1.127.285.814	1.065.289.027
Total pasivo y patrimonio		1.190.609.255	1.231.582.309


 Cristina Masís Cuevillas
 Representante Legal


 Laura Rojas Vargas
 Contadora


 Gonzalo Coto Arce
 Auditor Interno

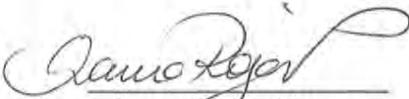
Las notas adjuntas son una parte integral de estos estados financieros.



Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.
 Estado de Resultados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
 (Con cifras correspondientes de 2011)
 (En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos:			
Intereses, dividendos y otros sobre inversiones		763.097	177.424
Ingresos por arrendamiento	3	175.452.441	176.191.595
Ingreso por diferencias de cambio		2.032.590	1.610.726
Total ingresos		<u>178.248.128</u>	<u>177.979.745</u>
Gastos:			
Comisiones		496.170	499.980
Gastos de administración	3	60.000.000	60.000.000
Depreciación y amortización	4	26.524.582	26.524.582
Gastos financieros		-	86.261
Otros gastos		2.987.579	3.406.770
Total gastos		<u>90.008.331</u>	<u>90.517.593</u>
Resultado antes de impuestos		<u>88.239.797</u>	<u>87.462.152</u>
Impuesto sobre la renta	5	26.243.010	26.185.418
Resultado del año		<u>61.996.787</u>	<u>61.276.734</u>


 Cristina Masís Cuevillas
 Representante Legal


 Laura Rojas Vargas
 Contadora


 Gonzalo Coto Arce
 Auditor Interno

Las notas adjuntas son una parte integral de estos estados financieros.

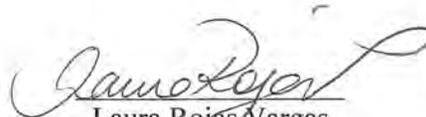


Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.
 Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
 (Con cifras correspondientes de 2011)
 (En colones sin céntimos)

	Nota	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010		400.000.000	83.625.270	26.019.351	494.367.672	1.004.012.293
Resultado del año		-	-	-	61.276.734	61.276.734
Asignación de reserva legal		-	-	3.063.837	(3.063.837)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2011	6	400.000.000	83.625.270	29.083.188	552.580.569	1.065.289.027
Resultado del año		-	-	-	61.996.787	61.996.787
Asignación de reserva legal		-	-	3.099.839	(3.099.839)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	6	400.000.000	83.625.270	32.183.027	611.477.517	1.127.285.814



Cristina Masís Cuevillas
 Representante Legal



Laura Rojas Vargas
 Contadora



Gonzalo Coto Arce
 Auditor Interno

Las notas adjuntas son una parte integral de estos estados financieros.

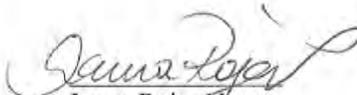


Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.
 Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
 (Con cifras correspondientes de 2011)
 (En colones sin céntimos)

	2012	2011
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Resultado del año	61.996.787	61.276.734
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:		
Depreciación y amortización	26.524.582	26.524.582
Ganancia por diferencias de cambio	(2.032.590)	(1.610.726)
Gasto por interés	-	86.261
Ingresos por intereses	(763.097)	(177.424)
Impuesto sobre la renta	26.243.010	26.185.418
	111.968.692	112.284.845
Variación en los activos y pasivos aumento, o (disminución)		
Cuenta por cobrar	(114.346)	(6.025.000)
Otros activos	(16.266.764)	(27.373.639)
Cuenta por pagar	(29.735)	(19.439.559)
Depósitos en garantía	(102.940.107)	(800.000)
	(7.382.260)	58.646.647
Impuestos pagados	(26.243.010)	(26.185.418)
Intereses cobrados	763.097	177.424
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación	(32.862.173)	32.638.653
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Aumento en instrumentos financieros	(159.668.938)	(174.178.948)
Venta de inversiones disponibles para la venta	192.531.111	136.017.434
Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión	32.862.173	(38.161.514)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-	(5.522.861)
Efectivo al inicio del año	-	5.522.861
Efectivo al final del año	-	-



 Cristina Masís Cuevillas
 Representante Legal



 Laura Rojas Vargas
 Contadora



 Gonzalo Goto Arce
 Auditor Interno

Las notas adjuntas son una parte integral de estos estados financieros.



Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

(Con cifras correspondientes de 2011)

(1) Resumen de operaciones y políticas importantes de contabilidad

(a) Operaciones

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A. fue organizada como sociedad anónima de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica en enero de 2005. Su actividad principal consiste en proporcionar a las entidades que conforman el Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, S.A., los servicios de inmobiliaria, a través de contratos de arrendamiento operativo. Esos servicios incluyen el alquiler de edificios, instalaciones, terrenos y mobiliario, entre otros.

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica es una entidad propiedad total del Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, S.A., domiciliada en Costa Rica.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicada en San José, Costa Rica, Guachipelín de Escazú, Centro Comercial Plaza Roble, Edificio los Balcones, segundo piso.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no mantenía empleados.

(b) Base de preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

(c) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del balance de general.

Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el año son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas netas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en las cuentas de diferencial cambiario, en el estado de resultados.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

ii. *Unidad monetaria*

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

Al 31 de diciembre de 2012, los activos y pasivos monetarios denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados al tipo de cambio de ¢502,07 por US\$1,00 (¢505,35 por US\$1,00 para el 2011), el cual corresponde al tipo de cambio de referencia para la compra de divisas, según el Banco Central de Costa Rica.

(d) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las inversiones disponibles para la venta, las cuales se presentan a su valor razonable. Las políticas de contabilidad se han aplicado en forma consistente.

(e) Activos y pasivos financieros

i. *Reconocimiento*

Inicialmente, la Compañía reconoce los activos financieros en la fecha de adquisición. Las compras y ventas de activos financieros realizadas regularmente son reconocidas a la fecha de negociación en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Todos los activos y pasivos son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que la Compañía se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

ii. *Clasificación*

• Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos mantenidos con entidades bancarias y activos financieros altamente líquidos con vencimientos originales de menos de dos meses, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y es usado por la Compañía en la administración de sus compromisos de corto plazo.

El efectivo y equivalente de efectivo se reconocen en el balance general al costo amortizado.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

• Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros son valorados inicialmente al valor razonable más los costos de transacción directamente incrementales, y posteriormente contabilizados dependiendo de su clasificación tanto como mantenidas para negociar o disponibles para la venta.

Según la regulación vigente, los instrumentos mantenidos para negociar son inversiones en fondos de inversión abiertos que la Compañía mantiene con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar, no han sido originados por la Compañía ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento constituyen aquellos activos financieros que se caracterizan por pagos fijos o determinables y un vencimiento fijo que la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. De acuerdo con las disposiciones regulatorias, la Compañía no puede mantener inversiones en instrumentos financieros clasificadas como mantenidas al vencimiento.

iii. Desreconocimiento

Un activo financiero se da de baja cuando la Compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se desreconocen cuando se liquidan.

iv. Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto se reporta neto en los estados financieros, cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensar estos saldos y cuando se tiene la intención de liquidarlos en una base neta.

v. Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar originados, se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero.

vi. Medición de valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

La determinación de valor justo para activos y pasivos financieros para los cuales no se dispone de precios de mercado, requiere el uso de técnicas de valuación. Para los instrumentos financieros que se transan con poca regularidad y los precios son poco transparentes, el valor justo es menos objetivo, ya que requiere juicios de valor sobre la liquidez, concentración de factores inciertos de mercado, supuestos de precios y otros factores que pueden afectar el instrumento específicamente.

Las técnicas de valuación incluyen modelos de valor presente de flujos de efectivo descontados, comparación con instrumentos similares, para los cuales si existen precios observables de mercado y otros modelos de valuación. Para cada tipo de instrumento y dependiendo de la complejidad de cada tipo, la Compañía determina el modelo apropiado para que refleje el valor justo para cada tipo de instrumento. Estos valores no pueden ser observados como precios de mercado por la valoración de juicio implícito. Los modelos utilizados son revisados periódicamente a fin de actualizar los factores y poder obtener un valor que permita su valoración.

La Administración de la Compañía considera que estas valoraciones son necesarias y apropiadas para presentar los instrumentos adecuadamente en los estados financieros.

vii. Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores

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

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(f) Inversiones en inmuebles

i. *Activos propios*

Las propiedades, mobiliario y equipo en uso se registran al costo, neto de la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

ii. *Desembolsos posteriores*

Los desembolsos incurridos para reponer componentes de mobiliario y equipo son capitalizados. Los desembolsos posteriores solo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, sino se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

iii. *Depreciación*

La depreciación se carga a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada del activo relacionado, tal como a continuación se señala:

Edificio

50 años

iv. *Tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias*

La Compañía, al ser una entidad con cometido especial de Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, S.A., la cual presta servicios administrativos y alquiler de inmuebles a compañías relacionadas, contabiliza las inversiones en inmuebles a su valor revaluado, neto de la depreciación acumulada de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 16 "Propiedades, planta y equipo". Debido a que estas inversiones no se mantienen con el propósito de generar rentas provenientes del negocio inmobiliario con terceras partes no relacionadas, dichas inversiones no se registran con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedades de Inversión".

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(g) Deterioro de activo

El monto en libros de un activo se revisa en la fecha de cada balance de situación, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros de tal activo excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo, y se reconoce como una disminución en la revaluación para los activos registrados a montos revaluados.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se reversa a través del estado de resultados o de patrimonio según sea el caso.

(h) Reserva legal

De conformidad con la legislación costarricense vigente, la Compañía debe registrar una reserva legal equivalente al 5% de las utilidades netas de cada periodo, hasta alcanzar el 20% del capital social.

(i) Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses

El ingreso y gasto por intereses se reconoce en el estado de resultados sobre la base de devengado. El ingreso y gasto por intereses incluye la amortización de cualquier descuento o prima u otras diferencias entre el valor de costo inicial de un instrumento que devenga intereses y su madurez, calculado sobre una base de tasa de interés efectiva.

(j) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(k) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance de general.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce en el estado de resultados, excepto que el mismo esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

La Compañía sigue la política de registrar el impuesto de renta diferido de acuerdo al método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos por impuesto sobre la renta diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. El activo por impuesto sobre la renta diferido reconocido se reduce en la medida de que no es probable que el beneficio del impuesto se realizará.

(l) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimados y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Los estimados y los supuestos asociados se revisan sobre una base recurrente. Las revisiones de los estimados contables se reconocen en los resultados del año en el que el estimado es revisado y en cualquier período futuro que se afecte.

En particular, la nota 1 (e-vi) “medición al valor razonable” y la nota f “inversiones en inmuebles”, revelan información concerniente a áreas significativas que producen incertidumbre en las estimaciones y juicios adoptados al aplicar las políticas contables que tienen el efecto más significativo en el monto reconocido en los estados financieros.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(m) Ingresos por arrendamientos operativos y por servicios

Los ingresos por los arrendamientos operativos y por los servicios prestados, son reconocidos en el estado de resultados bajo el método lineal durante el plazo del arrendamiento y el contrato de prestación de servicios, respectivamente.

(2) Administración de riesgos

La Compañía está expuesta a diferentes riesgos asociados con la administración de instrumentos financieros, los puntos más importantes se detallan a continuación:

Gestión general del riesgo

La gestión de riesgos de la Compañía está a cargo de un proceso especializado del Grupo Financiero en dicho tema, el cual reporta a la Vicepresidencia Ejecutiva del Grupo. Esta unidad forma parte de los pilares de control interno que posee la organización y se encarga de administrar el riesgo del Grupo Financiero, de conformidad la normativa vigente del Consejo Nacional de Supervisión de Entidades Financieras (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Entre sus principales funciones se encuentran:

- Elaborar, documentar y proponer para la aprobación del Comité de Riesgos: la matriz de riesgos, los límites de tolerancia al riesgo, las metodologías para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos tipos de riesgos, los modelos, parámetros y supuestos bajo los cuales se realizará la medición y el control de los riesgos y sus respectivas revisiones.
- Elaborar, documentar y proponer para la revisión del Comité de Riesgos: el Manual de políticas y procedimientos para la gestión integral del riesgo y una estructura organizacional que garantice una adecuada segregación de funciones.
- Informar al Comité de Riesgos, el Comité de Inversiones y a la Junta Directiva, cuando se considere oportuno, sobre la exposición al riesgo global o puntual del Grupo o un proceso específico, los incumplimientos de las políticas de riesgos y las acciones correctivas implementadas para subsanar la situación.
- Medir y monitorear los riesgos a los que están expuestas las carteras propias, los fondos de inversión y las carteras de los clientes administradas discrecionalmente.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

- Verificar e informar sobre la observancia de las políticas de riesgo y los límites establecidos para: las carteras propias, los fondos de inversión y las carteras de los clientes administradas discrecionalmente.
- Efectuar las mediciones de rentabilidad ajustada por riesgo para las carteras propias y los fondos de inversión.
- Efectuar los cálculos y dar seguimiento a los requerimientos de capital para la cobertura de riesgos y a los límites establecidos.
- Brindar asesoría en materia de riesgos a los colaboradores y supervisar la información que se le presenta a los clientes.
- Capacitar al personal del grupo en temas relacionados con el análisis y la gestión del riesgo.

Para respaldar las labores que desarrolla dicho proceso, se conformó un Comité de Riesgos, el cual está compuesto por:

- Dos miembros de la Junta Directiva del Grupo Financiero.
- La Vicepresidencia Ejecutiva.
- El encargado del Proceso de Gestión del Riesgo
- Un miembro independiente del grupo económico de la entidad

El mismo se reúne mensualmente y le remite un informe de sus labores a la Junta Directiva de forma trimestral. Dentro de sus principales atribuciones se encuentra la aprobación de:

- Las metodologías o modelos para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos tipos de riesgos a los cuales se encuentra expuesto el Grupo Financiero.
- Los modelos, parámetros y supuestos bajo los cuales se realizará la medición y el control de los riesgos y la medición del desempeño de las carteras de inversión.
- Los lineamientos y límites específicos de tolerancia al riesgo.
- Los incumplimientos temporales a los límites establecidos y los planes de saneamiento propuestos.
- Límites de tolerancia al riesgo más conservadores en situaciones especiales de mercado.
- Las metodologías para la valoración y medición del riesgo y el desempeño de los productos o activos nuevos que se negocien en el Grupo o se desarrollen para ofrecerle a los clientes.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Con el fin de establecer el marco general bajo el cual se desarrollará la administración de riesgos en el Grupo, se elaboró un Manual de políticas y procedimientos para la gestión del mismo. Este es de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios y entre sus principales puntos se encuentran:

- La estructura para la gestión del riesgo en la Compañía (lo cual incluye las funciones de la Junta Directiva, el Comité de Riesgos y el Proceso de Gestión de Riesgos).
- Los instrumentos y monedas autorizadas.
- Las metodologías utilizadas para medir el riesgo financiero (crédito, contraparte, liquidez y mercado) y sus límites de tolerancia.
- Los principales aspectos relacionados con la gestión del riesgo no financiero.
- Las directrices de divulgación de la información generada por el proceso de Riesgos.
- Las políticas sobre los incumplimientos a los límites establecidos y la materialización de los riesgos.

Riesgo financiero

Se asocia con aquellos movimientos adversos en las diferentes variables financieras como la tasa de interés, el tipo de cambio, etc. Normalmente se divide en riesgo de: mercado, crédito y liquidez.

1. Crédito

Es el riesgo de que el emisor o deudor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los activos financieros de la Compañía se encuentran concentrados 100% en fondos de inversión con una calificación (AA/V1(cri)).

Para mitigar este riesgo, los gestores del portafolio le dan seguimiento a los hechos relevantes del emisor, para determinar si existe algún factor que los pueda afectar negativamente.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

2. Liquidez

El riesgo de liquidez se genera cuando la entidad financiera no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencias en el flujo de caja, resultado a su vez del descalce entre el plazo de las recuperaciones (operaciones activas) y el plazo de las obligaciones (operaciones pasivas).

Para minimizar este riesgo, la Compañía maneja contratos de alquileres que se ajustan de forma anual a las condiciones del mercado.

Los vencimientos de los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se muestran en el siguiente cuadro:

	<u>31 de diciembre de 2012</u>	
	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>Saldo</u>
<u>Activo</u>		
Inversiones en valores	¢ 13.534.766	13.534.766
Cuentas por cobrar	6.139.346	6.139.346
<u>Pasivo</u>		
Cuentas por pagar	(4.551.548)	(4.551.548)
Exposición neta	¢ <u>15.122.664</u>	<u>15.122.664</u>
	<u>31 de diciembre de 2011</u>	
	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>Saldo</u>
<u>Activo</u>		
Inversiones en valores	¢ 44.364.349	44.364.349
Cuentas por cobrar	6.025.000	6.025.000
<u>Pasivo</u>		
Cuentas por pagar	(4.581.282)	(4.581.282)
Exposición neta	¢ <u>45.808.067</u>	<u>45.808.067</u>

3. Mercado

Riesgo de tipo de cambio

Se asocia a las posibles pérdidas derivadas de los movimientos en los tipos de cambio observados cuando el valor actual de los activos en cada divisa no coincide con el valor actual de los pasivos en la misma divisa.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

La Compañía se enfrenta a este tipo de riesgo cuando el valor de sus activos y de sus pasivos denominados en US dólar se ven afectados por variaciones en el tipo de cambio, el cual se reconoce en el estado de resultados.

La Administración de la Compañía lleva un control diario de la posición en moneda local, y mantiene una posición conservadora. Los activos y pasivos denominados en dólares se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
<u>Activos</u>		
Inversiones en instrumentos financieros disponibles para la venta	US\$ 26.733	87.578
Cuentas por cobrar	12.228	11.922
Gastos pagados por anticipado	1.782	-
Total activos	US\$ 40.743	99.500
<u>Pasivos</u>		
Depósitos en garantía	US\$ 117.059	320.000
Otras cuentas por pagar diversas	9.066	9.066
Total pasivos	126.125	329.066
Exceso de activos sobre pasivos	US\$ (85.382)	(229.566)

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el impacto de un aumento o disminución del 10% en el tipo de cambio del US dólar, sería una pérdida o ganancia, respectivamente, de ¢4.286.774 (¢11.525.820 en 2011).

Riesgo de tasas de interés

Se asocia a los cambios en el valor razonable o los flujos futuros de los instrumentos financieros asociados de los movimientos en las tasas de interés imperantes en el mercado. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantiene inversiones en instrumentos financieros disponibles para la venta sujetos a cambios en tasas de interés por ¢13.534.766 (¢44.364.349 en 2011). No obstante, se considera que el impacto máximo en su valor razonable o sus flujos futuros por variaciones en tasas de interés es bajo.

Riesgo operativo

El riesgo operativo se relaciona con la pérdida directa o indirecta de las fallas en los procesos, personas y sistemas internos. Adicionalmente, incluye las contingencias por factores externos. Para tratar estos factores, existen políticas claramente establecidas para tratar los siguientes puntos:

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Procesos internos

En aras de tener un adecuado Gobierno Corporativo, el Grupo posee un Código que comprende las relaciones entre los públicos interesados: accionistas, la Junta Directiva, los ejecutivos, los comités de apoyo, las unidades de control, los colaboradores, clientes y las auditorías tanto interna como externa. En el mismo, la Compañía busca plasmar sus mejores prácticas en relación a:

- La estructura de propiedad
- Las inter relaciones entre los distintos grupos de interés
- El papel de la Junta Directiva, la Vicepresidencia y las Gerencias
- La función de los órganos de control
- La divulgación de la información
- El proceso de autorregulación del Gobierno Corporativo

Como parte del compromiso de la Compañía de mantener una política de transparencia, dicho Manual se acompaña de un informe anual. Todas las políticas que comprenden el Código de Gobierno Corporativo son de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios y están disponibles en la página web.

La Compañía cuenta con un organigrama que garantiza una adecuada segregación de funciones y minimiza los riesgos operativos asociados a estructuras corporativas con responsabilidades diluidas y escasos esquemas de control interno. Gracias al Sistema de Gestión de Calidad que se maneja, todos los procesos se encuentran debidamente documentados y se utiliza un sistema de corrección de productos no conformes.

La Compañía cuenta con la colaboración de los pilares de control interno del Grupo (Auditoría Interna y Gestión de Riesgos), los cuales se encargan de verificar el cumplimiento de los procedimientos, las políticas y lineamientos promulgados en la empresa. Adicionalmente, verifican el cumplimiento de las normas emitidas por los entes reguladores.

Se cuenta con una Unidad de Cumplimiento encargada de velar por el cumplimiento de la normativa en materia de conocimiento e información sobre clientes y todo lo estipulado en la Ley No. 8204. Esta Unidad le permite a la Compañía evitar clientes cuya actividad y generación de dinero sea de dudosa procedencia por lo que se minimiza el riesgo de ser utilizados como una entidad para transacciones de capital generado de forma ilícita.

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

2. Personas

Para garantizar la competencia de los funcionarios, se cuenta con un amplio plan de capacitación. En éste se incluyen todos los miembros de la Compañía y se revisa anualmente para incluir charlas, talleres y seminarios de los productos nuevos que se les ofrecen a los clientes. Además, se realiza un exhaustivo proceso de selección de personal, que en el cual se consideran los atestados, experiencia y cualidades de los candidatos, para garantizar la inclusión de profesionales de alta calidad en el staff.

Para minimizar los posibles conflictos de interés y garantizar que los intereses de los clientes siempre se antepongan a los de la Compañía, todos los funcionarios del Grupo deben adherirse al Código de Gobierno Corporativo, el cual incluye Políticas sobre manejo de conflictos de interés y normas éticas.

3. Tecnología y eventos externos

La Compañía cuenta con diversos respaldos de su información y la de sus clientes. Además, posee un plan de continuidad y de sustitución de funcionarios clave, que le permitiría seguir operando sin mayores dificultades en caso de presentarse una situación de emergencia. Los empleados deben participar constantemente en simulacros y se cuenta con el apoyo de servicios de atención de emergencias médicas.

(3) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los saldos y transacciones con compañías relacionadas se detallan como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Activos</u>		
<u>Alquileres recibidos por adelantado</u>		
Mercado de Valores de C.R., Puesto de Bolsa, S.A	4.551.548	4.581.282
<u>Depósitos en garantía</u>		
Mercado de Valores de C.R., Puesto de Bolsa, S.A.	58.771.893	161.712.000
	<u>63.323.441</u>	<u>166.293.282</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos por servicios administrativos	60.000.000	60.000.000
	¢ <u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
<u>Ingresos</u>		
Ingreso por arrendamiento	174.710.796	176.191.595
	¢ <u>174.710.796</u>	<u>176.191.595</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(4) Inversiones en inmuebles

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el movimiento de las inversiones en inmuebles se detalla como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Costo original</u>		
Saldo inicial	¢ 1.326.229.106	1.326.229.106
Saldo final	<u>1.326.229.106</u>	<u>1.326.229.106</u>
<u>Depreciación acumulada</u>		
Saldo inicial	172.409.785	145.885.203
Gasto por depreciación del año	<u>26.524.582</u>	<u>26.524.582</u>
Saldo final	<u>198.934.366</u>	<u>172.409.785</u>
Valor en libros	¢ <u><u>1.127.294.740</u></u>	<u><u>1.153.819.321</u></u>

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011, el gasto por depreciación es por ¢26.524.582 y se reconoció en los resultados del año.

(5) Impuesto sobre la renta

Al 31 de diciembre la diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a las utilidades antes de impuesto sobre la renta del 30%, se concilia como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto del impuesto "esperado" sobre la utilidad antes de impuestos (tasa impositiva del 30%)	¢ 26.471.939	26.238.645
Más (menos) efecto impositivo sobre partidas no deducibles (gravables):		
Ingreso por interés sobre inversiones en valores retenidos en la fuente	<u>(228.929)</u>	<u>(53.227)</u>
	¢ <u><u>26.243.010</u></u>	<u><u>26.185.418</u></u>

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Compañía por los años terminados al 31 de diciembre de 2009, 2010, 2011 y la que se presentará en 2012.

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(6) Patrimonio

(a) Capital social

El capital social de la Compañía está conformado por 400.000.000 acciones comunes y nominativas, autorizadas y emitidas con un valor nominal de ¢1,00 cada una, para un total de ¢400.000.000.

(7) Utilidad básica por acción

El detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
Utilidad neta	¢ 61.996.787	61.276.734
Utilidad neta disponible para accionistas	58.896.948	58.212.897
Cantidad promedio de acciones comunes	400.000.000	400.000.000
Utilidad neta por acción básica	¢ <u>0,14724</u>	<u>0,14553</u>

(8) Arrendamientos como arrendador

La Compañía ha arrendado bienes inmuebles destinados a uso para oficinas bajo contratos de arrendamiento operativo. Para la determinación de las cuotas mínimas se basó en el supuesto de que el arrendatario ejerza la cláusula de renovación automática de los contratos. Las cuotas de arrendamiento proyectadas, derivadas de los contratos de arrendamiento operativo, a recibir anualmente, se detallan como sigue:

	<u>2012</u>
Año 1	¢ 179.952.120
Año 2	185.350.684
Año 3	190.911.204
Año 4	196.638.540
Año 5	202.537.696
	¢ <u>955.390.244</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(9) Transición a Normas Internacionales de Información

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la *“Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros”*.

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C.N.S. 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado *“Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros”* (la Normativa), en el cual se han definido las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2008; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

Como parte de la Normativa, y al aplicar las NIIF vigentes al primero de enero de 2008, la emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).