

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  
y opinión de los auditores

Al 31 de diciembre de 2022  
con cifra correspondientes de 2021)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifra correspondientes de 2021)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

**Índice de contenido**

	<b>Cuadro</b>	<b>Página</b>
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de situación financiera	A	4
Estado de resultados integral	B	5
Estado de cambios en el patrimonio	C	6
Estado de flujos de efectivo	D	7
Notas a los estados financieros		8
Asientos de ajuste y reclasificación		34

## **Informe de auditoría emitido por el contador público independiente**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A., (la Inmobiliaria), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

### **Fundamento de la opinión**

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

### **Párrafo de énfasis – Base de contabilidad**

Llamamos la atención sobre la nota 1 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Inmobiliaria.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Inmobiliaria para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Inmobiliaria deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Inmobiliaria una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo de la Inmobiliaria, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azofeifa.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 se extiende hasta el 28 de marzo de 2023. La fecha de esta carta indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

San José, Costa Rica  
28 de marzo de 2023

Dictamen firmado por  
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186  
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2023  
Timbre Ley 6663 €1.000  
Adherido al origina

Nombre del CPA: FABIAN  
ZAMORA AZOFEIFA  
Carné: 2186  
Cédula: 302870450  
Nombre del Cliente:  
Inmobiliaria Mercado de Valores  
de Costa Rica, S.A.  
Identificación del cliente:  
3101267046  
Dirigido a:  
Superintendencia General de  
Valores  
Fecha:  
29-03-2023 02:20:15 PM  
Tipo de trabajo:  
Informe de Auditoría  
Timbre de €1000 de la Ley  
6663 adherido y cancelado en  
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-4166

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

**Estado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2022

*(Con cifras correspondientes de 2021)*

(En colones sin céntimos)

	Nota	2022	2021
<b>Activo</b>			
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	2	¢ 698,772,753	688,365,307
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados		223,640,214	308,197,763
Inversiones costo amortizado		473,265,828	378,701,903
(Estimación por deterioro de instrumentos financieros)		(4,540,195)	(4,375,381)
Productos por cobrar		6,406,906	5,841,022
<b>Inversiones en inmuebles, neto</b>	4	2,209,985,756	1,957,658,315
<b>Otros activos</b>		1,736,644	915,099
Gastos pagados por anticipado		1,736,644	915,099
<b>Total activos</b>		<b>2,910,495,153</b>	<b>2,646,938,721</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Cuentas por pagar</b>		19,073,817	19,256,850
Cuentas por pagar		3,356,817	3,539,850
Depósitos de garantía	3	15,717,000	15,717,000
<b>Impuesto sobre la renta diferido</b>	5	371,123,098	262,247,571
<b>Total pasivo</b>		<b>390,196,915</b>	<b>281,504,421</b>
<b>Patrimonio</b>			
<b>Capital social</b>		400,000,000	400,000,000
Capital social	6.a	400,000,000	400,000,000
<b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>		83,625,270	83,625,270
<b>Ajustes al patrimonio</b>		926,877,139	765,217,113
Superávit por revaluación de bienes inmuebles		926,877,139	765,217,113
<b>Reservas patrimoniales</b>		64,686,265	64,686,265
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>		1,072,207,751	953,964,235
<b>Resultado del año</b>		154,863,938	97,941,417
<b>Total patrimonio</b>		<b>2,702,260,363</b>	<b>2,365,434,300</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		¢ <b>3,092,457,278</b>	<b>2,646,938,721</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Cristina Masís Cuevillas  
Representante Legal

Laura Rojas Vargas  
Contadora

CAR 3101207046  
Membro del ICRIC  
COSTA RICA  
Asociación - Superintendencia General  
de Valores  
Registro Profesional: 39167  
Contador: LAURA VARGAS LAURA  
PATRICIA  
Estado de Situación Financiera  
2023-03-29 10:47:49 -0500



Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno



Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.  
**Estado de resultados integral**  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
 (Con cifras correspondientes de 2021)  
 (En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Ingresos financieros</b>			
Por inversiones en instrumentos financieros	¢	33,096,591	27,627,616
Por ganancias por diferencias de cambio, neto		0	21,338,165
Por ganancia por negociación de instrumentos financieros		158,153	13,591,913
Por ganancia por valoración de instrumentos financieros		43,789,724	5,184,538
Por otros ingresos financieros		2,235,243	1,993,655
<b>Total ingresos financieros</b>		<b>79,279,711</b>	<b>69,735,887</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Por pérdidas por diferencias de cambio, neto		48,958,699	0
Por pérdida por negociación de instrumentos financieros		37,103	0
Por pérdida por valoración de instrumentos financieros		92,082,935	8,730,505
Por otros gastos financieros		3,573,867	1,706,007
<b>Total gastos financieros</b>		<b>144,652,604</b>	<b>10,436,512</b>
Por estimación de deterioro de activos		<b>1,011,429</b>	<b>2,912,398</b>
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		<b>532,906</b>	<b>2,628,068</b>
Resultado financiero		<b>(65,851,416)</b>	<b>59,015,045</b>
<b>Ingresos de operación</b>			
Por Ingresos por arrendamiento	3	188,604,000	188,604,000
Por otros ingresos		8,704,138	7,808,861
<b>Total ingresos de operación</b>		<b>197,308,138</b>	<b>196,412,861</b>
<b>Gastos de operación</b>			
Gastos de administración	3	78,000,000	78,000,000
Depreciación	4	47,214,347	44,230,092
Otros gastos		9,293,549	11,209,387
<b>Total gastos de operación</b>		<b>134,507,896</b>	<b>133,439,479</b>
<b>Resultado operacional</b>		<b>62,800,242</b>	<b>62,973,382</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(3,051,174)</b>	<b>121,988,427</b>
Impuesto sobre la renta	5	24,047,013	24,047,010
<b>Resultado del año</b>	¢	<b>(27,098,187)</b>	<b>97,941,417</b>
Superávit por revaluación de inmuebles		181,962,125	0
<b>Resultados integrales totales del año</b>	¢	<b>154,863,938</b>	<b>97,941,417</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Cristina Masís Cuevillas  
 Representante Legal

Laura Rojas Vargas  
 Contadora

Gonzalo Coto Arce  
 Auditor Interno



Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.  
**Estado de cambios en el patrimonio**  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
 (Con cifras correspondientes de 2021)  
 (En colones sin céntimos)

Nota	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Superávit por revaluación de inmuebles	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	¢ <b>400,000,000</b>	<b>83,625,270</b>	<b>783,437,788</b>	<b>59,789,194</b>	<b>957,435,475</b>	¢ <b>2,284,287,727</b>
Resultado integral						
Ajuste por revaluación de inmuebles, neto del impuesto sobre la renta	0	0	(18,220,675)	0	18,220,675	0
Resultado del año	0	0	0	0	97,941,417	97,941,417
Asignación de reserva legal	0	0	0	4,897,071	(4,897,071)	0
Resultado integral total del año	0	0	(18,220,675)	4,897,071	111,265,021	97,941,417
<u>Transacciones con propietarios registradas</u>						
Dividendos pagados	6-b 0	0	0	0	(16,794,844)	(16,794,844)
Total transacciones con propietarios	0	0	0	0	(16,794,844)	(16,794,844)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>6 ¢ 400,000,000</b>	<b>83,625,270</b>	<b>765,217,113</b>	<b>64,686,265</b>	<b>1,051,905,652</b>	¢ <b>2,365,434,300</b>
Resultado integral						
Superávit por revaluación de inmuebles	4 0	0	181,962,125	0	0	181,962,125
Ajuste por revaluación de inmuebles, neto del impuesto sobre la renta	0	0	(20,302,099)	0	20,302,099	0
Resultado del año	0	0	0	0	(27,098,187)	(27,098,187)
Resultado integral total del año	0	0	161,660,026	0	(6,796,088)	154,863,938
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>6 ¢ 400,000,000</b>	<b>83,625,270</b>	<b>926,877,139</b>	<b>64,686,265</b>	<b>1,045,109,564</b>	¢ <b>2,520,298,238</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Cristina Masís Cuevillas  
 Representante Legal

Laura Rojas Vargas  
 Contadora

Céd. 3101267046  
 INMOBILIARIA MERCADO DE VALORES DE COSTA RICA  
 SOCIEDAD ANÓNIMA  
 Atención: Superintendencia General de Valores  
 Registro Profesional: 29707  
 Contador: ROJAS VARGAS LAURA PATRICIA  
 Estado de Cambios en el Patrimonio  
 2023-03-29 10:43:05 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

Gonzalo Coto Arce  
 Auditor Interno



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

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

**Estado de flujos de efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Con cifras correspondientes de 2021)

(En colones sin céntimos)

	Nota	2022	2021
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Resultado del año	¢	(27,098,187)	97,941,417
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio, netas		48,958,699	(21,338,165)
Ganancia o pérdida por deterioro de inversiones, neto		478,523	284,330
Depreciación	4	47,214,347	44,230,092
Ingresos por intereses		(33,096,591)	(27,627,616)
Ingresos sobre renta diferido		(8,704,138)	(7,808,861)
Impuesto sobre la renta		<u>24,047,013</u>	<u>24,047,010</u>
		51,799,666	109,728,207
Variación en los activos y pasivos aumento, o (disminución)			
Otros activos		(821,546)	258,408
Cuenta por pagar		<u>(183,033)</u>	<u>(204,959)</u>
		50,795,087	109,781,656
Impuestos pagados		(24,047,013)	(24,047,010)
Intereses cobrados		<u>32,530,707</u>	<u>24,129,921</u>
<b>Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación</b>		<b><u>59,278,781</u></b>	<b><u>109,864,567</u></b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Aumento en instrumentos financieros		(618,084,411)	(296,900,592)
Disminución en instrumentos financieros		<u>558,805,630</u>	<u>203,830,868</u>
<b>Flujos netos de efectivo (usados) en las actividades de inversión</b>		<b><u>(59,278,781)</u></b>	<b><u>(93,069,724)</u></b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago de dividendos		<u>0</u>	<u>(16,794,844)</u>
<b>Flujos netos de efectivo (usados) en las actividades de financiamiento</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>(16,794,844)</u></b>
Cambio neto de efectivo		0	0
Efectivo al inicio del año		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	¢	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Cristina Masís Cuevillas  
Representante Legal

Laura Rojas Vargas  
Contadora

Gonzalo Coto Arce  
Auditor Interno

Céd. 3101267046  
MÉTRICA SASA SERVICIOS DE  
VALORES DE COSTA RICA  
SOCIEDAD ANÓNIMA  
Atención: Superintendencia General  
de Valores  
Registro Profesional: 29707  
Contador: ROSAS VARGAS LAURA  
PATRICIA  
Estado de Flujos de Efectivo  
2022-03-29 10:43:13 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACION: xCkfmDCX  
<https://timbres.contador.co.cr>

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

(1) Resumen de operaciones y políticas importantes de contabilidad

(a) Organización de la Compañía

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; 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 2022 y 2021 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).

El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018 ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018 aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entra en vigor a partir del 1 de enero del 2021.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

Las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

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

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

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

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

(c) Moneda extranjera

*i. Transacciones en moneda extranjera*

Los activos y pasivos financieros mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del balance general. Los activos no financieros adquiridos en moneda extranjera, son convertidos a colones a la tasa de cambio de la fecha de la transacción.

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 integral.

*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 2022, los activos y pasivos monetarios denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢601,99 por US\$1.00 (de venta de ¢645,25 por US\$1.00)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

(d) Activos y pasivos financieros

*i. Reconocimiento*

La Compañía reconoce los activos financieros y pasivos financieros en la fecha de liquidación.

*ii. Clasificación*

• Inversiones en instrumentos financieros

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A. clasifica los instrumentos financieros siguiendo los lineamientos de la Norma Internacional de Instrumentos Financieros (NIIF9), la cual establece que una entidad debe medir y clasificar sus activos financieros en función del modelo de negocio, es decir, la intención de la administración con respecto a un conjunto agregado de valores, y de las características de los flujos de efectivo contractuales (principal e intereses), y los obtenidos de la venta del instrumento financiero.

Entre otros aspectos, la NIIF9 contempla 3 modelos de negocio para la clasificación de los activos financieros, a saber:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI)
- Valor razonable con cambios en resultados

Clasificará el activo financiero en la categoría de costo amortizado, cuando el objetivo sea mantener el activo hasta su vencimiento y obtener los flujos de efectivo contractuales, que son los pagos de principal e intereses (SPPI). Sin embargo, esta clasificación no excluye la posibilidad de que el activo financiero pueda ser reclasificado y ser vendido, como, por ejemplo por cambios en las condiciones de liquidez, incrementos en el riesgo de crédito del emisor, cambios abruptos en el entorno macroeconómico. Debe existir evidencia de la necesidad de reclasificación.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

Clasificará un activo financiero en la categoría de valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI), cuando el objetivo sea generar los flujos de efectivo contractuales que son los pagos de principal e intereses (SPPI), y mantener el activo disponible para la venta.

Clasificará un activo financiero en la categoría de valor razonable con cambios en resultados, cuando se gestiona con el objetivo de obtener flujos de efectivo a través de la venta del instrumento financiero.

*iii. Deterioro del Activo Financiero:*

La NIIF9 incorpora el reconocimiento de pérdidas por incobrabilidad de activos financieros, conforme a la cual no es necesario que una pérdida sea realizada para ser reconocida. La compañía debe reconocer una corrección del valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre el activo financiero que se mide al Costo Amortizado o al Valor Razonable con cambios en Otro Resultado Integral (ORI).

*iv. Dar de baja*

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.

*v. 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.

*vi. 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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

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.

*vii. 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 del valor razonable 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 razonable 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 razonable 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.

*viii. Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores*

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los instrumentos financieros, se reconocen directamente en resultados integrales. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada se registra directamente en el estado de resultados integral.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

(e) Inversiones en inmuebles

*i. Activos propios*

Las propiedades, mobiliario y equipo en uso se registran al valor razonable, 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 integral 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 edificio, la cual se estima en 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 al valor razonable, 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”.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

v. *Modelo de Revaluación de los inmuebles*

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Las revaluaciones se harán periódicamente, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa. La administración de forma periódica actualizará la valoración del inmueble mediante el avalúo por un perito independiente autorizado con el fin de revelar el valor actualizado del inmueble.

(f) Deterioro de activo no financieros

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 integral 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 integral o de patrimonio según sea el caso.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

(g) 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.

(h) Superávit por revaluación

El superávit por revaluación que se incluye en el patrimonio se puede trasladar directamente a las utilidades no distribuidas en el momento de su realización. La totalidad del superávit se realiza cuando los activos se retiran de circulación o se dispone de ellos. El traslado del superávit por revaluación a utilidades no distribuidas no se registra a través del estado de resultados integral.

(i) 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 integral bajo el método lineal durante el plazo del arrendamiento y el contrato de prestación de servicios, respectivamente.

(j) Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses

El ingreso y gasto por intereses se reconoce en el estado de resultados integral 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.

(k) 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.

(l) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta de capital inmobiliario que grava los ingresos que se obtienen por alquiler de bienes inmuebles, están sujetas al pago del 15% de los ingresos que se perciben por alquileres y se cancela mensualmente.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce en el estado de resultados integral, 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 solo 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.

(m) 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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

(2) Administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos, entre ellos destacan:

- Crédito
- Mercado
  - Tasa de interés
  - Cambiario
- Liquidez
- Operativo

El año 2022 constituye el inicio de la era post pandemia, y se caracterizó por un tímido y lento crecimiento económico mundial, y para Costa Rica no fue la excepción. Durante este año, la economía experimentó una leve recuperación de los niveles de producción y actividad económica perdidos en 2021. Esta recuperación no fue de manera generalizada para las economías y sectores económicos, sino selectiva, principalmente correlacionado con las tasas de vacunación y el levantamiento de restricciones de cada país.

Las presiones inflacionarias a nivel mundial se evidenciaron a lo largo del año, y resultaron del exceso de liquidez producto de las políticas monetarias expansivas implementadas por los bancos centrales durante la pandemia, de los cambios en las estructuras laborales en las diferentes economías, y y del conflicto bélico Rusia-Ucrania . Problemas en las cadenas de suministros, la escasez de materias primas e insumos, escasez de mano de obra, junto con la subida de los precios de la energía, llevó la inflación en la eurozona, Estados Unidos y Latinoamérica a niveles significativos. La expectativa se centró en la respuesta de los bancos centrales, y las acciones de aumento de las tasas de interés para frenar el alza de los precios, y que resultó en una alta volatilidad en los mercados financieros internacionales que generó fuertes caídas en la valoración de los activos

Por su parte, Costa Rica finalizó el 2022 con una inflación del 7.88 %, la más alta desde el año 2008, y significativamente alejada del rango meta del Banco Central del 3%, influenciada tanto por factores externos e internos detallados.

Para el 2023 se prevé se mantengan altos niveles de inflación, fuera de los rangos meta establecidos por los Banco Centrales, y un escenario cada vez más probable de recesión económica global.

A continuación, se detalla la forma en que la Compañía realiza la gestión de los mismos.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

Gestión general del riesgo

La gestión de riesgos de la Compañía está a cargo de un departamento especializado del Grupo Financiero, 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 identificar, evaluar y administrar los riesgos del Grupo Financiero, de conformidad con 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, 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.
- 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 las clientes administradas discrecionalmente.
- 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.
- 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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

- 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 Gerente de Riesgo
- Un miembro independiente del grupo económico de la entidad
- El Gerente Financiero

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.

Con el fin de establecer el marco general bajo el cual se desarrollará la gestión de riesgos en la empresa, existe un Manual de Políticas y Procedimientos para la Gestión de Riesgos. Este es de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios y entre sus principales puntos se encuentran:

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

- 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).
- Las metodologías utilizadas para medir y evaluar el riesgo financiero (crédito, contraparte, liquidez y mercado).
- 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 crediticio

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.

A fin de gestionar el riesgo de crédito de las inversiones, el gestor del portafolio realiza un monitoreo constante de las calificaciones de riesgo que emiten las empresas especializadas y le dan seguimiento a los hechos relevantes de cada emisor, para determinar si existe algún factor que los pueda afectar negativamente. Adicionalmente, se cuenta con una estructura de límites prudenciales de inversión, que busca minimizar el riesgo de concentración de la cartera.

El Comité de Riesgos se encarga de monitorear el cumplimiento de las políticas establecidas de forma mensual y de solicitar planes de acción cuando se presente un incumplimiento, para las cuentas por cobrar y las inversiones en instrumentos financieros.

El detalle de las inversiones en instrumentos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Inversiones al valor razonable con cambio en resultados</u>		
<u>En colones</u>		
Participaciones en Fondos de Inversión	¢ 22.158.363	52.825.409
	<u>22.158.363</u>	<u>52.825.409</u>

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

En dólares

Instrumentos financieros sector privado no financiero del exterior	169.196.055	242.671.827
Participaciones en Fondos de Inversión	32.285.796	12.700.527
	<u>201.481.851</u>	<u>255.372.354</u>
Total inversiones al valor razonable con cambio en resultados	<u>223.640.214</u>	<u>308.197.763</u>

Inversiones en costo amortizado

En dólares

Títulos emitidos por el Gobierno de Costa Ricas	421.867.067	378.701.903
Instrumentos financieros en el sector público internacional	11.988.360	0
Reportos tripartitos	39.410.401	0
Estimación por deterioro inversiones en costo amortizado	(4.540.195)	(4.375.381)
	<u>468.725.633</u>	<u>374.326.522</u>
Total inversiones costo amortizado	<u>468.725.633</u>	<u>374.326.522</u>

Productos por cobrar costo amortizado moneda extranjera	6.406.906	5.841.022
Total Productos por cobrar	<u>6.406.906</u>	<u>5.841.022</u>

Total Inversiones en instrumentos financieros	¢ <u>698.772.753</u>	<u>688.365.307</u>
---	----------------------	--------------------

Los instrumentos financieros de la Compañía se encuentran concentrados al 31 de diciembre como sigue:

<u>Por instrumento</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Títulos del Gobierno de Costa Rica	60,28%	55,13%
Instrumentos en renta variable	24,44%	35,33%
Títulos del exterior	1,73%	0%
Participaciones en fondos de inversión	7,86%	9,54%
Reportos tripartitos	5,69%	0%
	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

<u>Por país y rating</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Costa Rica (B)	73,83%	64,67%
USA	1,73%	0%
ETF acciones	24,44%	35,33%
	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

Las inversiones en ETF están concentradas en activos previamente analizados y autorizados por el Comité de Inversiones. El seguimiento de estos activos está a cargo de un departamento especializado en dicho tema. La composición del portafolio responde a un perfil de riesgo previamente definido y las inversiones son monitoreadas por el gestor de la cartera, quien realiza rebalances del portafolio considerando variables como volatilidad y rentabilidad. Al 31 de diciembre se adjunta un detalle por tipo de industria:

<u>Por tipo de industria</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Renta Fija/ Soberanos Desarrollados	10%	2%
Inversiones Alternativas/ Innovación	2%	3%
Inversiones Alternativas/ Energías Limpias	7%	6%
Renta Fija/ Soberanos Mercados Emergentes	0%	6%
Renta Variable/ Mercados Emergentes	11%	10%
Renta Fija/ Corporativos	0%	10%
Renta Variable/ Mercados Desarrollados	35%	31%
Renta Variable/ Mercado EE.UU.	35%	32%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

La Compañía también participa en contratos de reporto tripartito, los cuales pueden resultar en exposición al riesgo crediticio en la eventualidad de que la contrapartida de la transacción no pueda cumplir con las obligaciones contractuales. No obstante, las operaciones de reporto tripartito se encuentran respaldadas por los títulos valores que garantizan la contraparte, por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. y por el Puesto de Bolsa que participa en la transacción. Adicionalmente, la Compañía monitorea constantemente la evolución de los activos que respaldan estas operaciones y se manejan algunos parámetros prudenciales que contribuyen en la gestión de este riesgo.

Con la aplicación de NIIF 9, el monto de pérdidas crediticias esperadas que se debe registrar dependerá de si hubo un deterioro en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, lo cual se define como un incremento significativo en el riesgo.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

Dependiendo de los sucesos que dan lugar a incrementos significativos del riesgo, la NIIF 9 presenta un modelo de deterioro de “3 Etapas”, cada etapa delimitada por un tipo de riesgo, que determina que los activos se pueden clasificar en una de ellas para realizar la estimación de pérdidas. Las inversiones se clasifican en dichas etapas de deterioro basándose en la calificación de riesgo del instrumento o de la calificación de riesgo país asignada por alguna calificadora de riesgo externa (Moody’s, S&P, Fitch), mediante una cuantificación del cambio (si lo hubiere) en la calificación de riesgo del instrumento desde el reconocimiento inicial.

Así, de acuerdo con la calificación de riesgo inicial, se establece en la metodología de estimación que un incremento significativo del riesgo crediticio se determina mediante un análisis de cambio en notches (niveles dentro de la escala de calificación de riesgos) al momento de estimación.

Los registros de las estimaciones por deterioro podrían verse modificados producto de actualizaciones en la metodología interna de cálculo o por cambios en las probabilidades de default que anualmente se actualizan según la información de las agencias calificadoras.

Riesgos de 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, se muestran en el siguiente cuadro:

	31 de diciembre de 2022			
	Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 12 meses	Saldo
<u>Activo</u>				
Inversiones en valores	¢ 245.939.659	17.063.860	429.362.328	692.365.847
Intereses por cobrar	0	6.406.906	0	6.406.906
	<u>245.939.659</u>	<u>23.470.766</u>	<u>429.362.328</u>	<u>698.772.753</u>
<u>Pasivo</u>				
Cuentas por pagar	3.356.817	0	15.717.000	19.073.817
Exposición neta	¢ <u>242.582.842</u>	<u>23.470.766</u>	<u>413.645.328</u>	<u>679.698.936</u>

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

	31 de diciembre de 2021			Saldo
	Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 12 meses	
<u>Activo</u>				
Inversiones en valores	¢ 308.197.763	0	374.326.522	682.524.285
Intereses por cobrar	0	5.841.022	0	5.841.022
	<u>308.197.763</u>	<u>5.841.022</u>	<u>374.326.522</u>	<u>688.365.307</u>
<u>Pasivo</u>				
Cuentas por pagar	3.256.211	283.639	15.717.000	19.256.850
Exposición neta	¢ <u>304.941.552</u>	<u>5.557.383</u>	<u>358.609.522</u>	<u>669.108.457</u>

Riesgos de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de estos instrumentos o los resultados que estos generen, fluctúen como resultado de cambio en tasas de interés, tipos de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado.

El riesgo de mercado de la Compañía se puede medir utilizando métodos de análisis de valor riesgo y otros métodos respaldados por parámetros de inversión para gestionar las variaciones en las tasas de interés y el tipo de cambio. Para ello, se calcula el VaR bajo simulación histórica con una muestra de 521 observaciones diarias para un período de 1 mes al 95% de confianza. El resultado de este análisis, en miles de colones, se presenta a continuación:

	2022	2021
<u>1 mes</u>		
Términos porcentuales	4.06%	6.28%
Términos absolutos	23.535	39.182

A pesar de que el modelo VaR es una herramienta importante para dar seguimiento al riesgo de mercado, el modelo posee varias limitaciones:

- Un 95% de confianza no refleja las pérdidas que puedan presentarse por encima de ese nivel. A pesar del uso del modelo, existe un 5% de probabilidad de que las pérdidas excedan el valor del VaR.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

- El VaR se calcula con las posiciones al final del día y no refleja la exposición que pueda presentarse en las posiciones intradiarias.
- El modelo asume que el comportamiento de los datos históricos refleja la evolución futura del mercado.
- El uso del VaR no se recomienda en períodos de crisis.

La posición abierta que se presenta no cuenta con coberturas, ya que se considera que se mantiene en un nivel aceptable.

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.

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

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

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Activos</u>			
Inversiones en instrumentos financieros	US\$	1.113.320	975.899
Cuentas por cobrar		10.643	9.052
Total activos		<u>1.123.963</u>	<u>984.951</u>
Otros pasivos		<u>296</u>	<u>440</u>
Total pasivos		<u>296</u>	<u>440</u>
Exceso de activos sobre pasivos	US\$	<u>1.123.667</u>	<u>984.511</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el impacto de un aumento o disminución del 10% en el tipo de cambio del US dólar, sería una pérdida o ganancia, respectivamente, de ¢67.643.655 (una pérdida o ganancia, respectivamente, de ¢66.064.767 en el 2021).

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

Riesgo de tasas de interés

Es la exposición a pérdidas en el valor de un portafolio debido a fluctuaciones en las tasas, cuando se presentan descalces en los plazos de los activos y pasivos financieros y no se cuenta con la flexibilidad de un ajuste oportuno.

Para mitigar este riesgo, los gestores del portafolio le dan un seguimiento a la composición de la cartera y algunos indicadores claves como la duración, la duración modificada y volatilidades. Adicionalmente, se realizan análisis de escenarios para estimar el efecto en el patrimonio de cambios en las tasas de interés.

Si las tasas de mercado se modificarán 1 punto porcentual (1%) por arriba o por debajo de las actuales, se tendría una variación aproximada en el valor razonable de las inversiones de tasa fija de (¢25,451,866.24) y ¢ 28,703,028.46, respectivamente

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 relacionadas con los siguientes puntos:

1. Procesos internos

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

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

Como parte del compromiso de la empresa 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 empresa 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 maneja un sistema de corrección de productos no conformes.

La Administradora 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 Compañía. Adicionalmente, verifican el cumplimiento de las normas emitidas por los entes reguladores.

La organización cuenta con un área de Cumplimiento Regulatorio que apoya la ejecución de la función de cumplimiento normativo y regulatorio mediante la definición de las acciones que faciliten la gestión del riesgo de cumplimiento.

Se cuenta con una Unidad de Cumplimiento Regulatorio encargada de velar por el cumplimiento de la normativa en materia de conocimiento e información sobre clientes y todo lo estipulado en la Ley 7786.

Esta Unidad le permite a la empresa 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 que realiza transacciones de capital generado de forma ilícita.

## 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 empresa 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, en el cual se consideran los atestados, experiencia y cualidades de los candidatos, para garantizar la inclusión de profesionales de alta calidad en nuestro staff.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

Para minimizar los posibles conflictos de interés y garantizar que los intereses de los clientes siempre se anteponen a los de la empresa, todos los funcionarios de Mercado de Valores de Costa Rica deben adherirse al Código de Gobierno Corporativo, el cual incluye políticas sobre el 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 claves, que le permitirían seguir operando 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

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre se detallan como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Pasivos</u>		
Depósitos en garantía	¢ <u>15.717.000</u>	<u>15.717.000</u>
	¢ <u>15.717.000</u>	<u>15.717.000</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos por servicios administrativos	¢ <u>78.000.000</u>	<u>78.000.000</u>
<u>Ingresos</u>		
Ingreso por arrendamiento	¢ <u>188.604.000</u>	<u>188.604.000</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el total de ingreso por arrendamiento por ¢188.604.000 está conformado por: ¢177.600.000 provenientes de Mercado de Valores de Costa Rica, Puesto de Bolsa, S.A., ¢11.004.000 de Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

(4) Inversiones en inmuebles

El movimiento de las inversiones en inmuebles al 31 de diciembre se detalla como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Costo original y costo revaluado</u>		
Saldo inicial	¢ 2.486.010.596	2.486.010.596
Revaluación de inmuebles	<u>451.247.154</u>	<u>0</u>
Saldo final	<u>2.937.257.750</u>	<u>2.486.010.596</u>
<u>Depreciación acumulada</u>		
Saldo inicial	528.352.281	484.122.189
Revaluación del inmueble	151.705.366	0
Gasto por depreciación	<u>47.214.347</u>	<u>44.230.092</u>
Saldo final	<u>727.271.994</u>	<u>528.352.281</u>
Valor en libros	¢ <u><u>2.209.985.756</u></u>	<u><u>1.957.658.315</u></u>

El costo original del edificio (incluye terreno) es de ¢1,326,229,106 y el costo revaluado es de ¢1.550.112.950, para el 2022 se realizó revalorización al inmueble mismo que fue determinada por medio de avalúo de perito independiente.

(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 del impuesto sobre ganancias de renta inmobiliaria se detalla como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por arrendamientos	¢ 188.604.000	188.604.000
Menos:		
Gasto deducible del 15%	<u>(28.290.600)</u>	<u>(28.290.600)</u>
Base imponible	<u>160.313.400</u>	<u>160.313.400</u>
Impuesto de renta a pagar	¢ <u><u>24.047.013</u></u>	<u><u>24.047.010</u></u>

Las Autoridades Fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2019, 2020, 2021 y la que se presentará para el año 2022.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

Al 31 de diciembre, el movimiento del pasivo por impuesto sobre la renta diferido es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	¢ 262.247.571	270.056.431
Ajuste por revaluación de activo	117.579.664	0
Superávit por revaluación de inmuebles	(8.704.137)	(7.808.860)
Saldo al final del año	¢ <u>371.123.098</u>	<u>262.247.571</u>

(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.

(b) Dividendos

El 16 de abril de 2021 en acta número 7 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas decretó el pago de dividendos por la suma de ¢16.794.844 a la sociedad socia producto de las utilidades netas de los periodos 2019 y 2021.

(7) Utilidad básica por acción

Al 31 de diciembre el detalle de la utilidad básica por acción es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pérdida / utilidad neta	¢ (27.098.187)	97.941.417
Pérdida / utilidad neta disponible para accionistas	(27.098.187)	93.044.346
Cantidad promedio de acciones comunes	400.000.000	400.000.000
Pérdida / utilidad neta por acción básica	¢ <u>(0.06775)</u>	<u>0.23261</u>

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

(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:

	2022	2021
Año 1	¢ 188.604.000	188.604.000
Año 2	194.262.120	194.262.120
Año 3	200.089.984	200.089.984
Año 4	206.092.683	206.092.683
Año 5	212.275.463	212.275.463
	¢ 1.001.324.250	1.001.324.250

(9) Valor razonable de los instrumentos financieros

Las estimaciones de valor justo de mercado se realizan en un momento específico de tiempo, se basan en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de ofrecer para la venta en un momento dado, algún instrumento financiero.

Cambios en los supuestos podrían afectar significativamente las estimaciones. Los métodos y supuestos utilizados por la Compañía para establecer el valor justo de mercado de los instrumentos financieros se detallan como sigue:

El valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor justo de mercado: efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar por compra de títulos y obligaciones por contratos de reporto tripartito.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

Al 31 de diciembre los instrumentos financieros medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		2022			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones costo amortizado	¢	<u>421.001.586</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>421.001.586</u>
Inversiones al valor razonable con cambio en resultados		<u>223.640.214</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>223.640.214</u>
Inversiones en inmuebles		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.209.985.756</u>	<u>2.209.985.756</u>

  

		2021			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones costo amortizado	¢	<u>387.966.241</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>387.966.241</u>
Inversiones al valor razonable con cambio en resultados		<u>308.197.763</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>308.197.763</u>
Inversiones en inmuebles		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.957.658.315</u>	<u>1.957.658.315</u>

La tabla anterior analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos no-observables importantes para el activo o pasivo.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)  
(en colones sin céntimos)

(10) Contingencias

Fiscal:

Los registros contables de la Inmobiliaria pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018 por lo que existe una contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Puesto para liquidar sus impuestos.

No se prevén impactos significativos en los estados financieros de las normas recientemente emitidas.

(11) Eventos relevantes

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2022 en la preparación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro una influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones la Compañía o en sus estados financieros que deban ser revelados.

(12) Autorización de estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Gerencia General el 31 de enero de 2023.

Los estados financieros serán autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva el 28 de marzo de 2023.

La SUGEVAL tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.

\*\*\*\*\*

Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.  
Asientos de ajuste y reclasificación  
Al 31 de diciembre de 2022  
(en colones sin céntimos)

	Estado de situación financiera		Estado de resultados	
	Debe	Haber	Debe	Haber
<b>1</b>				
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	1,354,909			
Reservas patrimoniales		1,354,909		
<i>Reclasificación del ajuste de la reserva del periodo 2022</i>				
<b>2</b>				
Ingreso por diferencial cambiario			63,579,524	
Gasto por diferencial cambiario				63,579,524
<i>Reclasificación ajuste de diferencial cambiario periodo 2022</i>				
<b>3</b>				
Costo revaluado de edificios e instalaciones	151,705,367			
Depreciación acumulada de la revaluación de edificio		151,705,367		
<i>Ajuste al registro bajo el método proporcional aplicado al superavit de la revaloración del inmueble</i>				
Sumas totales	153,060,276	153,060,276	63,579,524	63,579,524