

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 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)

(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 2019

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

	Cuadro	Página
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Balance general	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

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 balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, así como sus resultados 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.

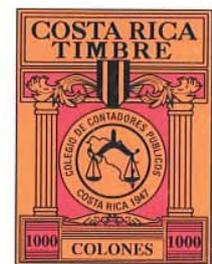
También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Inmobiliaria una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar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


San José, Costa Rica
20 de marzo de 2020

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2020
Timbre Ley 6663 €1.000
Adherido al original



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

Balance general

Al 31 de diciembre de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(En colones sin céntimos)

	Nota	2019	2018
Activo			
Inversiones en instrumentos financieros	¢	421,156,336	327,004,722
Mantenidas para negociar		59,572,066	153,936,373
Disponibles para la venta		359,479,382	172,019,366
Productos por cobrar		2,104,888	1,048,983
Cuentas por cobrar		0	5,599,805
Impuesto sobre la renta diferido	5	0	5,599,805
Inversiones en inmuebles, neto	4	2,046,118,498	2,090,348,590
Otros activos		5,127,605	678,224
Gastos pagados por anticipado		5,127,605	678,224
Total activos		2,472,402,439	2,423,631,341
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Cuentas por pagar		17,695,962	30,544,563
Cuentas por pagar		2,081,196	12,179,568
Depósitos de garantía	3	15,614,766	18,364,995
Impuesto sobre la renta diferido	5	279,090,799	285,674,153
Total pasivo		296,786,761	316,218,716
Patrimonio			
Capital social		400,000,000	400,000,000
Capital social	6-a	400,000,000	400,000,000
Aportes patrimoniales no capitalizados		83,625,270	83,625,270
Ajustes al patrimonio		804,517,970	806,812,926
Superávit por revaluación de bienes inmuebles	4	801,658,463	819,879,138
Ajuste por valuación de inversiones en instrumentos financieros	2	2,859,507	(13,066,212)
Reservas patrimoniales		54,005,639	51,391,772
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		781,189,465	675,938,934
Resultado del año		52,277,334	89,643,723
Total patrimonio		2,175,615,678	2,107,412,625
Total pasivo y patrimonio	¢	2,472,402,439	2,423,631,341

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 resultados integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

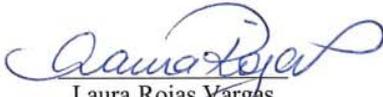
(Con cifras correspondientes de 2018)

(En colones sin céntimos)

	Nota	2019	2018
Ingresos financieros			
Intereses, dividendos y otros sobre inversiones	¢	17,127,760	14,407,232
Ingreso por diferencias de cambio, neto		0	19,618,593
Total ingresos financieros		17,127,760	34,025,825
Gastos financieros			
Gastos por diferencias de cambio, neto		20,737,946	0
Total gastos financieros		20,737,946	0
Resultado financiero		(3,610,186)	34,025,825
Ingresos de operación			
Ingresos por arrendamiento	3	192,237,301	208,531,825
Otros ingresos		7,808,861	7,808,861
Total ingresos		200,046,162	216,340,686
Gastos de operación			
Gastos de administración	3	63,600,000	63,600,000
Depreciación	4	44,230,092	44,230,092
Otros gastos		9,226,655	10,307,030
Total gastos de operación		117,056,747	118,137,122
Resultado operacional		82,989,415	98,203,564
Resultado antes de impuestos		79,379,229	132,229,389
Impuesto sobre la renta	5	27,101,895	42,585,666
Resultado del año	¢	52,277,334	89,643,723
Otros resultados integrales, neto del impuesto			
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta, neto del impuesto sobre la renta		15,925,719	(13,585,749)
Otros resultados integrales del año, neto del impuesto		15,925,719	(13,585,749)
Resultados integrales totales del año	¢	68,203,053	76,057,974

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.


Cristina Masís Cuevillas
Representante Legal


Laura Rojas Vargas
Contadora


Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

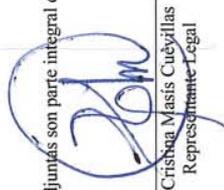
COSTA RICA
COLEGIO DE CONTADORES
PRIVADOS DE COSTA RICA



Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
 (Con cifras correspondientes de 2018)
 (En colones sin céntimos)

Nota	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Superávit por revaluación de inmuebles	Por cambio en el valor razonable de inversiones	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total
	400,000,000	83,625,270	838,099,813	519,537	46,909,586	812,200,445	2,181,354,651
Saldo al 31 de diciembre de 2017							
Resultado integral							
Ajuste por revaluación de inmuebles, neto del impuesto sobre la renta	0	0	(18,220,675)	0	0	18,220,675	0
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta, neto del impuesto sobre la renta	0	0	0	(13,585,749)	0	0	(13,585,749)
Resultado del año	0	0	0	0	0	89,643,723	89,643,723
Asignación de reserva legal	0	0	0	0	4,482,186	(4,482,186)	0
Resultado integral total del año	0	0	(18,220,675)	(13,585,749)	4,482,186	103,382,212	76,057,974
Transacciones con propietarios registradas directamente en el patrimonio							
Dividendos pagados	0	0	0	0	0	(150,000,000)	(150,000,000)
Total transacciones con propietarios	0	0	0	0	0	(150,000,000)	(150,000,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	400,000,000	83,625,270	819,879,138	(13,066,212)	51,391,772	765,582,657	2,107,412,625
Resultado integral							
Ajuste por revaluación de inmuebles, neto del impuesto sobre la renta	0	0	(18,220,675)	0	0	18,220,675	0
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta, neto del impuesto sobre la renta	0	0	0	15,925,719	0	0	15,925,719
Resultado del año	0	0	0	0	0	52,277,334	52,277,334
Asignación de reserva legal	0	0	0	0	2,613,867	(2,613,867)	0
Resultado integral total del año	0	0	(18,220,675)	15,925,719	2,613,867	67,884,142	68,203,053
Saldo al 31 de diciembre de 2019	400,000,000	83,625,270	801,658,463	2,859,507	54,005,639	833,466,799	2,175,615,678

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.


 Crisbea Masis Cueyllas
 Representante Legal


 Laura Rojas Vargas
 Contadora


 Gonzalo Coto Arce
 Auditor Interno

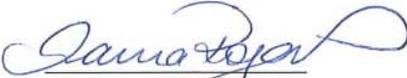


Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.
Estado de flujos de efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
 (Con cifras correspondientes de 2018)
 (En colones sin céntimos)

	Nota	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado del año	¢	52,277,334	89,643,723
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio, netas		0	(19,618,593)
Depreciación	4	44,230,092	44,230,092
Ingresos por intereses		(17,127,760)	(14,407,232)
Ingresos sobre renta diferido		(7,808,861)	(7,808,860)
Impuesto sobre la renta		27,101,895	42,585,666
		<u>98,672,700</u>	<u>134,624,796</u>
Variación en los activos y pasivos aumento, o (disminución)			
Cuenta por cobrar		0	(65,899)
Otros activos		(4,449,382)	275,977
Cuenta por pagar		845,496	(2,437,188)
Depósitos en garantía		(2,750,229)	1,153,756
		<u>92,318,585</u>	<u>133,551,442</u>
Impuestos pagados		(38,045,763)	(42,210,779)
Intereses cobrados		16,071,855	14,407,232
		<u>70,344,677</u>	<u>105,747,895</u>
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación			
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Aumento en instrumentos financieros		(562,310,463)	(500,481,633)
Disminución en instrumentos financieros		491,965,786	544,733,737
		<u>(70,344,677)</u>	<u>44,252,104</u>
Flujos netos de efectivo (usados) provistos en las actividades de inversión			
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos		0	(150,000,000)
		<u>0</u>	<u>(150,000,000)</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento			
Cambio neto de efectivo		0	0
Efectivo al inicio del año		0	0
Efectivo al final del año	¢	<u>0</u>	<u>0</u>

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.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(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 2019 y 2018, 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 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(en colones sin céntimos)

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 2019, los activos y pasivos monetarios denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados al tipo de cambio de ¢570,09 por US\$1,00 (¢604,39 por US\$1,00 en el 2018), 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 mantenidas para negociar, 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

• Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros son valoradas 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

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. 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.

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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

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 integral. 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 integral.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

(f) 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 a su costo, 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

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

(g) 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.

(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) 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(en colones sin céntimos)

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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 general.

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

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.

(n) 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.

(2) Administración de riesgos

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

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

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

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

Gestión general del riesgo

La gestión de riesgos de la Compañía está a cargo de un departamento especializado del Grupo Financiero para 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 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 los 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

- 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 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(en colones sin céntimos)

- 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 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).
- 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

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

	31 de diciembre	
	2019	2018
<u>En colones</u>		
Participaciones en fondos de inversión	¢ 10.107.894	9.209.483
Total inversiones en colones	<u>10.107.894</u>	<u>9.209.483</u>
<u>En dólares</u>		
Títulos emitidos por el Gobierno de Costa Rica	359.479.382	172.019.366
Participaciones en fondos de inversión	49.464.172	144.726.890
Total inversiones en dólares	<u>408.943.554</u>	<u>316.746.256</u>
Total inversiones	<u>419.051.448</u>	<u>325.955.739</u>
Productos por cobrar moneda extranjera	<u>2.104.888</u>	<u>1.048.983</u>
	<u>¢ 421.156.336</u>	<u>327.004.722</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la ganancia no realizada por valuación sobre las inversiones disponibles para la venta es de ¢2.859.507 (pérdida no realizada por valuación de ¢13.066.212 en el 2018), la cual se incluye la sección patrimonial del balance general, neta del efecto del impuesto sobre la renta.

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

	31 de diciembre de	
	2019	2018
<u>Por instrumento</u>		
Títulos del Gobierno de Costa Rica (tp\$)	85,78%	52,77%
Participaciones en fondos de inversión	<u>14,22%</u>	<u>47,23%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

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.

Asimismo, todos los ingresos operativos de la Compañía provienen de transacciones con compañías pertenecientes al Grupo Financiero, por lo tanto, el riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar es bajo.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(en colones sin céntimos)

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 contribuyan en la gestión de este riesgo.

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 2019			
		Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 12 meses	Saldo
<u>Activo</u>					
Inversiones en valores	¢	59.572.066	0	359.479.382	419.051.448
Intereses por cobrar		0	2.104.888	0	2.104.888
		<u>59.572.066</u>	<u>2.104.888</u>	<u>359.479.382</u>	<u>421.156.336</u>
<u>Pasivo</u>					
Cuentas por pagar		1.287.978	793.218	15.614.766	17.695.962
Exposición neta	¢	<u>58.284.088</u>	<u>1.311.670</u>	<u>343.864.616</u>	<u>403.460.374</u>
		31 de diciembre de 2018			
		Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 12 meses	Saldo
<u>Activo</u>					
Inversiones en valores	¢	153.936.373	0	172.019.366	325.955.739
Intereses por cobrar		0	1.048.983	0	1.048.983
		<u>153.936.373</u>	<u>1.048.983</u>	<u>172.019.366</u>	<u>327.004.722</u>
<u>Pasivo</u>					
Cuentas por pagar		1.235.700	10.943.868	18.364.995	30.544.563
Exposición neta	¢	<u>152.700.673</u>	<u>(9.894.885)</u>	<u>153.654.371</u>	<u>296.460.159</u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

Riesgos de mercado

Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable, y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente el patrimonio de la Compañía. 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:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
<u>1 mes</u>		
Términos porcentuales	3,59%	3,19%
Términos absolutos (miles de colones)	12.913	5.490

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.
- 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

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, y mantiene una posición conservadora. Los activos y pasivos denominados en dólares se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
<u>Activos</u>			
Inversiones en instrumentos financieros	US\$	717.332	524.076
Cuentas por cobrar		3.692	1.736
Gastos pagados por anticipado		0	1.122
Total activos		<u>721.024</u>	<u>526.934</u>
<u>Pasivos</u>			
Depósitos en garantía		<u>29.540</u>	<u>30.386</u>
Total pasivos		<u>29.540</u>	<u>30.386</u>
Exceso de activos sobre pasivos	US\$	<u>691.484</u>	<u>496.548</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el impacto de un aumento o disminución del 10% en el tipo de cambio del US dólar, sería una pérdida o ganancia, respectivamente, de ₡39.420.811 (₡30.010.865 en el 2018).

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(en colones sin céntimos)

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 (¢23.552.256) y ¢25.784.661, 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 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 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

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

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.

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 No. 8204. 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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

(3) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2019	2018
<u>Pasivos</u>		
Depósitos en garantía	¢ 15.614.766	18.364.995
	¢ 15.614.766	18.364.995
<u>Gastos</u>		
Gastos por servicios administrativos	¢ 63.600.000	63.600.000
<u>Ingresos</u>		
Ingreso por arrendamiento	¢ 192.237.301	208.531.825

Al 31 de diciembre de 2019, el total de ingreso por arrendamiento por ¢192.237.301 (¢208.531.825 en el 2018) está conformado por: ¢181.042.759 (¢196.391.603 en el 2018) provenientes de Mercado de Valores de Costa Rica, Puesto de Bolsa, S.A., ¢11.194.542 (¢12.140.222 en el 2018) de Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A.

(4) Inversiones en inmuebles

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

	31 de diciembre de	
	2019	2018
<u>Costo original y costo revaluado</u>		
Saldo inicial	¢ 2.486.010.596	2.486.010.596
Saldo final	2.486.010.596	2.486.010.596
<u>Depreciación acumulada</u>		
Saldo inicial	395.662.006	351.431.914
Gasto por depreciación del año	44.230.092	44.230.092
Saldo final	439.892.098	395.662.006
Valor en libros	¢ 2.046.118.498	2.090.348.590

El costo original del edificio es de ¢1,326,229,106 y el costo revaluado es de ¢1,159,781,490.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el gasto por depreciación es por ¢44.230.092 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:

	31 de diciembre	
	2019	2018
Gasto del impuesto “esperado” sobre la utilidad antes de impuestos (tasa impositiva del 30%)	¢ 23.813.768	39.668.816
<u>Más (menos) efecto impositivo sobre partidas no deducibles (gravables):</u>		
Gastos no deducibles	2.893.322	1.708.166
Otros	7.875.791	7.873.511
Ingreso por interés sobre inversiones en valores retenidos en la fuente y impuesto diferido	(7.480.986)	(6.664.827)
	<u>¢ 27.101.895</u>	<u>42.585.666</u>

Por el año que termina al 31 de diciembre de 2019, se realizaron anticipos del impuesto de la renta por un monto de ¢31.939.248 (¢31.641.798 en el 2018), quedando un remanente a favor por un monto de ¢4.837.353 (un saldo por pagar de ¢10.568.983 en el 2018).

Al 31 de diciembre de 2019, el impuesto sobre la renta diferido del pasivo asciende a ¢279.090.799 (el impuesto sobre la renta diferido del activo asciende a ¢5.599.805 y el pasivo asciende a ¢285.674.153 en el 2018), se origina producto de las inversiones en instrumentos financieros y por el efecto generado del superávit por revaluación de inmuebles.

Las Autoridades Fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2016, 2017, 2018 y la que se presentará para el año 2019.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

(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 27 de abril de 2018 en Asamblea de Accionistas se decretó el pago de dividendos por la suma de ¢150.000.000.

(7) Utilidad básica por acción

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

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Utilidad neta	¢ 52.277.334	89.643.723
Utilidad neta disponible para accionistas	49.663.468	85.161.537
Cantidad promedio de acciones comunes	400.000.000	400.000.000
Utilidad neta por acción básica	¢ <u>0,12416</u>	<u>0,21290</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:

	2019
Año 1	¢ 176.260.426
Año 2	181.548.011
Año 3	186.994.651
Año 4	192.604.336
Año 5	<u>198.382.769</u>
	¢ <u>935.790.193</u>

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(en colones sin céntimos)

(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.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra elementos inciertos y significativos de juicio, por lo tanto no pueden ser determinados con precisión.

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.

Las inversiones disponibles para la venta y mantenidas para negociar, se registran a su valor razonable, el cual está basado en cotizaciones de precios de mercado o cotizaciones de agentes corredores.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los instrumentos financieros medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

	2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones disponibles para la venta	¢ <u>359.479.382</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>359.479.382</u>
Inversiones mantenidas para negociar	<u>0</u>	<u>59.572.066</u>	<u>0</u>	<u>59.572.066</u>
Inversiones en inmuebles	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.046.118.498</u>	<u>2.046.118.498</u>
	2018			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones disponibles para la venta	¢ <u>172.019.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>172.019.366</u>
Inversiones mantenidas para negociar	<u>0</u>	<u>153.936.373</u>	<u>0</u>	<u>153.936.373</u>
Inversiones en inmuebles	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.090.348.590</u>	<u>2.090.348.590</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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(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 2019, 2018, 2017, 2016 y 2015 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.

(11) Transición a Normas Internacionales de Información

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó adoptar 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 adopción, 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.

El oficio C.N.S 413-10 fue modificado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante los artículos 8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2014, celebradas el 2 de abril de 2013, y define las NIIF y sus interpretaciones, emitidas por el IASB como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al 1 de enero del 2011, con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(en colones sin céntimos)

Como parte de la Normativa, 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).

(12) Eventos subsecuentes

- (a) El 4 de diciembre de 2018 fue publicado en La Gaceta la Ley No.9635 denominada “Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”.

Los aspectos de mayor impacto en la reforma estriban en la migración del Impuesto General sobre las Ventas al Impuesto al Valor Agregado (imposición generalizada de la transmisión de dominio de bienes y servicios en general), y en el Impuesto sobre la Renta, introducción de un régimen dual especial (con alguna participación del contribuyente), así como aumento en las tarifas aplicables para rentas de capital, remesas al exterior y algunos excedentes.

Las inversiones del Grupo Financiero en el exterior no sufrirán cambio pues la empresa se mantendrá en el régimen de tributación que separa las rentas de capital.

Por regla general, las inversiones en acciones y las inversiones en valores de deuda únicamente tributarán en el 15% (actualmente un 5% y un 8%, respectivamente) que será retenido por el pagador, con carácter único y definitivo.

Todas las inversiones en acciones, participaciones en Fondos y en valores, conservarán el tratamiento tributario que tenían a la fecha de emisión, siempre que fueran adquiridas antes de la entrada en vigencia de la Ley (30 de junio de 2019).

El Grupo se verá afectado por el aumento al 15% (actualmente 8%, o 5% en Fondos de inversión) del impuesto sobre los títulos valores y sobre los rendimientos de los Fondos de inversión. El emisor de esos valores deberá practicar la retención por los montos de intereses que pague a sus clientes.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(en colones sin céntimos)

Por otra parte, el Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica sufrirá un incremento en sus erogaciones por compras, equivalente al incremental del IVA por los servicios que actualmente no se paga. Del mismo modo, las empresas del grupo se convierten en contribuyentes del tributo y deberán trasladar ese cobro del 13% a las comisiones que pagan los clientes.

En el caso de la importación de servicios (royalties, honorarios, etc.) el Grupo deberá desembolsar de su peculio, el 13% del IVA con independencia del impuesto a las remesas que corresponda por ese pago al exterior.

La regla del crédito fiscal obliga a aplicarlo solamente sobre operaciones gravadas por lo cual el grupo será capaz de recuperar la totalidad de los créditos fiscales en virtud de que todos los servicios que vende serán grabados.

Los dividendos no quedan gravados cuando se paguen desde las sociedades hacia la Controladora del Grupo Financiero.

- (b) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2019 y 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 de la Compañía o en sus estados financieros que deban ser revelados.

(13) Autorización de estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Gerencia General el 31 de enero de 2020.

Los estados financieros serán autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva el 25 de marzo de 2020.

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.
(San José, Costa Rica)

Asientos de ajuste y reclasificación
Al 31 de diciembre de 2019
(en colones sin céntimos)

	Balance General		Estado de Resultados	
	Debe	Haber	Debe	Haber
1				
Impuesto de la renta por pagar	27,101,895			
Adelanto de impuesto de la renta		27,101,895		
<i>Reclasificación del impuesto por pagar periodo 2019</i>				
2				
Ingreso por diferencial cambiario			24,594,305	
Gasto por diferencial cambiario				24,594,305
<i>Reclasificación ajuste de diferencial cambiario periodo 2019</i>				
Sumas totales	<u>27,101,895</u>	<u>27,101,895</u>	<u>24,594,305</u>	<u>24,594,305</u>