

**Estado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2024

(Con cifras correspondientes de 2023)

(En colones sin céntimos)

|                                                                       | Nota | 2024                        | 2023                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Activo</u></b>                                                  |      |                             |                             |
| <b>Inversiones en instrumentos financieros</b>                        | 2, 7 | ¢ 2.587.881.787             | 715.718.361                 |
| Inversiones al valor razonable con cambios en resultados              |      | 491.585.202                 | 122.408.115                 |
| Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral |      | 1.491.281.122               | 0                           |
| Inversiones a costo amortizado                                        |      | 581.457.411                 | 586.470.538                 |
| (Estimación por deterioro de instrumentos financieros)                |      | (1.387.904)                 | (875.394)                   |
| Productos por cobrar                                                  |      | 24.945.956                  | 7.715.102                   |
| <b>Cuentas por cobrar</b>                                             |      | <b>5.426.268</b>            | <b>0</b>                    |
| Impuesto sobre la renta diferido                                      | 5    | 5.426.268                   | 0                           |
| <b>Inversiones en inmuebles, neto</b>                                 | 4    | <b>2.097.651.530</b>        | <b>2.153.818.643</b>        |
| <b>Otros activos</b>                                                  |      | <b>21.701.348</b>           | <b>23.017.508</b>           |
| Otros activos                                                         |      | 21.701.348                  | 23.017.508                  |
| <b>Total activos</b>                                                  |      | <b><u>4.712.660.933</u></b> | <b><u>2.892.554.512</u></b> |
| <b><u>Pasivos y patrimonio</u></b>                                    |      |                             |                             |
| <b>Pasivos</b>                                                        |      |                             |                             |
| <b>Cuentas por pagar</b>                                              |      | <b>24.633.537</b>           | <b>19.431.577</b>           |
| Cuentas por pagar                                                     |      | 11.883.537                  | 3.714.577                   |
| Depósitos de garantía                                                 | 3    | 12.750.000                  | 15.717.000                  |
| <b>Impuesto sobre la renta diferido</b>                               | 5    | <b>155.177.789</b>          | <b>156.409.675</b>          |
| <b>Total pasivo</b>                                                   |      | <b><u>179.811.326</u></b>   | <b><u>175.841.252</u></b>   |
| <b>Patrimonio</b>                                                     |      |                             |                             |
| <b>Capital social</b>                                                 |      | <b>400.000.000</b>          | <b>400.000.000</b>          |
| Capital social                                                        | 6    | 400.000.000                 | 400.000.000                 |
| <b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>                         |      | <b>1.852.530.590</b>        | <b>83.625.270</b>           |
| <b>Ajustes al patrimonio</b>                                          |      | <b>1.079.565.188</b>        | <b>1.110.091.907</b>        |
| Superávit por revaluación de bienes inmuebles                         |      | 1.079.565.188               | 1.110.091.907               |
| <b>Reservas patrimoniales</b>                                         |      | <b>67.246.834</b>           | <b>64.686.265</b>           |
| <b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>                 |      | <b>1.082.295.619</b>        | <b>1.071.655.934</b>        |
| <b>Resultado del año</b>                                              |      | <b>51.211.376</b>           | <b>(13.346.116)</b>         |
| <b>Total patrimonio</b>                                               |      | <b><u>4.532.849.607</u></b> | <b><u>2.716.713.260</u></b> |
| <b>Total pasivo y patrimonio</b>                                      | ¢    | <b><u>4.712.660.933</u></b> | <b><u>2.892.554.512</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

|                                                                                        | <u>Nota</u> | <u>2024</u>        | <u>2023</u>         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|---------------------|
| <b>Ingresos financieros</b>                                                            |             |                    |                     |
| Por inversiones en instrumentos financieros                                            | ¢           | 48.103.628         | 33.304.804          |
| Por ganancias por diferencias de cambio                                                |             | 40.746.736         | 29.441.825          |
| Por ganancia por negociación de instrumentos financieros                               |             | 3.433.336          | 1.806.284           |
| Por ganancia por valoración de instrumentos financieros                                |             | 0                  | 44.987.523          |
| <b>Total ingresos financieros</b>                                                      |             | <b>92.283.700</b>  | <b>109.540.436</b>  |
| <b>Gastos financieros</b>                                                              |             |                    |                     |
| Por pérdidas por diferencias de cambio                                                 |             | 56.212.000         | 118.551.253         |
| Por pérdida por negociación de instrumentos financieros                                |             | 223.761            | 689.129             |
| Por obligaciones con entidades financieras                                             |             | 0                  | 30.521.800          |
| Por pérdida por valoración de instrumentos financieros                                 |             | 1.014.918          | 12.978              |
| <b>Total gastos financieros</b>                                                        |             | <b>57.450.679</b>  | <b>149.775.160</b>  |
| Por estimación de deterioro de activos                                                 |             | <b>365.900</b>     | <b>2.823.662</b>    |
| Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones                |             | <b>92.950</b>      | <b>5.952.985</b>    |
| Resultado financiero                                                                   |             | <b>34.560.071</b>  | <b>(37.105.401)</b> |
| <b>Ingresos de operación</b>                                                           |             |                    |                     |
| Por ingresos por arrendamiento                                                         | 3           | 179.703.000        | 188.604.000         |
| Por otros ingresos                                                                     |             | 4.952.285          | 4.952.285           |
| <b>Total ingresos de operación</b>                                                     |             | <b>184.655.285</b> | <b>193.556.285</b>  |
| <b>Gastos de operación</b>                                                             |             |                    |                     |
| Comisiones por servicios administrativos                                               | 3           | 73.950.000         | 78.000.000          |
| Otros gastos de operación                                                              |             | 5.872.672          | 6.004.695           |
| Depreciación                                                                           |             | 56.167.113         | 56.167.113          |
| Otros gastos                                                                           |             | 9.102.058          | 5.578.176           |
| <b>Total gastos de operación</b>                                                       |             | <b>145.091.843</b> | <b>145.749.984</b>  |
| <b>Resultado operacional</b>                                                           |             | <b>39.563.442</b>  | <b>47.806.301</b>   |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                                                    |             | <b>74.123.513</b>  | <b>10.700.900</b>   |
| Impuesto sobre la renta                                                                | 5           | 22.912.137         | 24.047.016          |
| <b>Resultado del año</b>                                                               | ¢           | <b>51.211.376</b>  | <b>(13.346.116)</b> |
| Superávit por revaluación de inmuebles                                                 |             | (26.546.370)       | 209.761.138         |
| Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado inte |             | (3.980.349)        | 0                   |
| <b>Resultados integrales totales del año</b>                                           | ¢           | <b>24.665.006</b>  | <b>196.415.022</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 período de un año terminado el 31 de diciembre de 2024  
(Con cifras correspondientes de 2023)  
(En colones sin céntimos)

|                                                                                                                                 | Nota     | Capital social       | Aportes<br>patrimoniales no<br>capitalizados | Superávit por<br>revaluación de<br>inmuebles | Reservas patrimoniales | Resultados<br>acumulados de<br>ejercicios<br>anteriores | Total                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>                                                                                         |          | <b>¢ 400.000.000</b> | <b>83.625.270</b>                            | <b>1.110.091.907</b>                         | <b>64.686.265</b>      | <b>1.058.309.818</b>                                    | <b>¢ 2.716.713.260</b> |
| Resultado integral                                                                                                              |          |                      |                                              |                                              |                        |                                                         |                        |
| Superávit por revaluación de inmuebles                                                                                          |          | 0                    | 0                                            | 0                                            | 0                      | 0                                                       | 0                      |
| Ajuste por deterioro y por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral Moneda extranjera |          | 0                    | 0                                            | (3.980.349)                                  | 0                      | 0                                                       | (3.980.349)            |
| producto de la depreciación de edificios, neto del impuesto sobre la renta diferido                                             |          | 0                    | 0                                            | (26.546.370)                                 | 0                      | 26.546.370                                              | 0                      |
| Resultado del año                                                                                                               |          | 0                    | 0                                            | 0                                            | 0                      | 51.211.376                                              | 51.211.376             |
| Aporte patrimonial no capitalizado                                                                                              |          | 0                    | 1.768.905.320                                | 0                                            | 0                      | 0                                                       | 1.768.905.320          |
| Asignación de reserva legal                                                                                                     |          | 0                    | 0                                            | 0                                            | 2.560.569              | (2.560.569)                                             | 0                      |
| Resultado integral total del año                                                                                                |          | 0                    | 1.768.905.320                                | (30.526.719)                                 | 2.560.569              | 75.197.177                                              | 1.816.136.347          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>                                                                                         | <b>6</b> | <b>¢ 400.000.000</b> | <b>1.852.530.590</b>                         | <b>1.079.565.188</b>                         | <b>67.246.834</b>      | <b>1.133.506.995</b>                                    | <b>¢ 4.532.849.607</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

|                                                                                         | <b>Nota</b> | <b>2024</b>                   | <b>2023</b>                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>                               |             |                               |                             |
| Resultado del año                                                                       | ¢           | 51.211.376                    | (13.346.116)                |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:                         |             |                               |                             |
| Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio, netas                                   |             | 56.212.000                    | 118.551.253                 |
| Ganancia o pérdida por deterioro de inversiones, neto                                   |             | 272.950                       | (3.129.323)                 |
| Depreciación                                                                            | 4           | 56.167.113                    | 56.167.113                  |
| Ingresos por intereses                                                                  |             | (48.103.628)                  | (33.304.804)                |
| Ingresos sobre renta diferido                                                           |             | (4.952.285)                   | (4.952.285)                 |
| Impuesto sobre la renta                                                                 |             | 22.912.137                    | 24.047.016                  |
|                                                                                         |             | <u>133.719.663</u>            | <u>144.032.854</u>          |
| Variación en los activos y pasivos aumento, o (disminución)                             |             |                               |                             |
| Otros activos                                                                           |             | 1.316.159                     | (21.280.865)                |
| Cuenta por pagar                                                                        |             | 8.168.960                     | 357.760                     |
|                                                                                         |             | <u>140.237.782</u>            | <u>123.109.749</u>          |
| Impuestos pagados                                                                       |             | (22.912.137)                  | (24.047.016)                |
| Intereses cobrados                                                                      |             | 30.872.774                    | 31.996.608                  |
| <b>Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación</b>              |             | <b><u>148.198.419</u></b>     | <b><u>131.059.341</u></b>   |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>                              |             |                               |                             |
| Aumento en instrumentos financieros                                                     |             | (2.382.908.482)               | (1.358.251.674)             |
| Disminución en instrumentos financieros                                                 |             | 465.804.743                   | 1.227.192.333               |
| <b>Flujos netos de efectivo (usados) en las actividades de inversión</b>                |             | <b><u>(1.917.103.739)</u></b> | <b><u>(131.059.341)</u></b> |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>                         |             |                               |                             |
| Aporte patriomnial no capitalizado                                                      |             | 1.768.905.320                 | 0                           |
| <b>Flujos netos de efectivo (usados) en las actividades de financiamiento</b>           |             | <b><u>1.768.905.320</u></b>   | <b><u>0</u></b>             |
| Cambio neto de efectivo                                                                 |             | 0                             | 0                           |
| Efectivo al inicio del año                                                              |             | 0                             | 0                           |
| Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo |             |                               |                             |
| <b>Efectivo al final del periodo</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

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2023)  
(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 subsidiaria propiedad total del Grupo Financiero Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.; 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 2024 y 2023 la Compañía no mantiene 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 entró 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.

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

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

Notas a los estados financieros

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 integrales.

*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 2024, los activos y pasivos monetarios denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados al tipo de cambio de venta de ¢512,73 por US\$1.00 (¢526,88 por US\$1.00 en el 2023)

(d) Activos y pasivos financieros

*i. Reconocimiento*

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

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

Notas a los estados financieros

*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 (NIIF 9), 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 NIIF 9 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.

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.

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

Notas a los estados financieros

iii. *Deterioro del activo financiero:*

La NIIF 9 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.

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.



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

Notas a los estados financieros

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 integrales.

**(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.

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

Notas a los estados financieros

*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 integrales 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, no se registran con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 “Propiedades de Inversión”.

*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.

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

Notas a los estados financieros

(f) Deterioro de activos 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 integrales 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 integrales o de cambios es el patrimonio según, sea el caso.

(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 integrales.

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

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

Notas a los estados financieros

(j) Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses

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

La Compañía sigue la política de registrar el impuesto de renta diferido de acuerdo con el 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.

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

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

Notas a los estados financieros

(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-v) “Modelo de revaluación de los inmuebles” y la nota f “Deterioro de activos no financieros”, 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

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

Gestión general del riesgo

La gestión de riesgos está a cargo de un departamento especializado en dicho tema, el cual reporta a la Gerencia General y rinde cuentas al Comité de Riesgos. Esta unidad es parte integral de la estructura de gobierno corporativo, es pilar de la gestión de control interno que posee la organización, y se encarga de administrar el riesgo del Grupo Financiero, de conformidad con la normativa vigente del CONASSIF, la SUGEVAL y la Bolsa Nacional de Valores, así como cualquier otra regulación que le aplica al mercado bursátil nacional. Entre sus principales funciones se encuentran:

- Elaborar, documentar y proponer para la aprobación del Comité de Riesgos, la matriz de riesgos, el cumplimiento a los límites de apetito y tolerancia al riesgo, las metodologías para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos

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

### Notas a los estados financieros

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 y aprobación del Comité de Riesgos, el Manual de políticas y procedimientos para la gestión integral del riesgo.
- Informar al Comité de Riesgos, al Comité de Inversiones y a la Junta Directiva, cuando se considere oportuno, sobre la exposición al riesgo global o puntual del Grupo, alguna de sus empresas o subsidiarias, o un proceso específico o línea de negocio, 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 y los fondos de inversión.
- Efectuar los cálculos y dar seguimiento a los requerimientos de capital para la cobertura de riesgos y a los límites establecidos.
- Brindar acompañamiento y asesoría en materia de gestión de riesgos a las áreas de negocio y operaciones, y velar por el suministro adecuado y transparente de información a los clientes inversionistas.
- Capacitar al personal del Grupo en temas relacionados con cultura de riesgos, como el análisis, medición, identificación y mitigación de riesgos.

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

La Gerencia General y la Gerencia de Finanzas y Operaciones, participan del Comité con derecho a voz sin voto.

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

Notas a los estados financieros

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, se cuenta con un Manual de Políticas y Procedimientos para la Gestión de Riesgos. Este es de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios del Grupo y sus subsidiarias. Entre sus principales puntos se encuentran:

- La estructura para la gestión de los riesgos en la Compañía (lo cual incluye las funciones de la Junta Directiva, el Comité de Riesgos y el Proceso de Gestión de Riesgos).
- Los instrumentos y monedas autorizadas.
- Las metodologías utilizadas para medir el riesgo financiero (crédito, contraparte, liquidez y mercado) y sus límites de tolerancia.
- Las metodologías de evaluación de riesgos operativos.
- 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.

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

Notas a los estados financieros

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 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:

|                                                                    | 2024                 | 2023               |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <u>Inversiones al valor razonable con cambio en resultados</u>     |                      |                    |
| <u>En colones</u>                                                  |                      |                    |
| Participaciones en fondos de inversión                             | ¢ 109.514.619        | 27.711.852         |
|                                                                    | <u>109.514.619</u>   | <u>27.711.852</u>  |
| <u>En dólares</u>                                                  |                      |                    |
| Instrumentos financieros sector privado no financiero del exterior | 20.212               | 15.629.041         |
| Participaciones en fondos de inversión                             | 382.050.371          | 79.067.222         |
|                                                                    | <u>382.070.583</u>   | <u>94.696.263</u>  |
| Total inversiones al valor razonable con cambio en resultados      | <u>491.585.202</u>   | <u>122.408.115</u> |
| <u>Inversiones al valor razonable con otro resultado integral</u>  |                      |                    |
| Títulos emitidos por el Gobierno de Costa Rica                     | 844.156.877          | 0                  |
| Instrumentos financieros en el sector público internacional        | 335.671.431          | 0                  |
| Títulos sector privado del exterior                                | <u>311.452.814</u>   | <u>0</u>           |
| Total inversiones al valor razonable con otro resultado integral   | <u>1.491.281.122</u> | <u>122.408.115</u> |



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

Notas a los estados financieros

Inversiones a costo amortizado

En dólares

|                                                             |                        |                    |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Títulos emitidos por el Gobierno de Costa Rica              | 268.692.111            | 381.864.604        |
| Títulos del sector privado                                  | 312.765.300            |                    |
| Instrumentos financieros en el sector público internacional | 0                      | 107.787.356        |
| Títulos sector privado del exterior                         | 0                      | 96.818.578         |
| Estimación por deterioro inversiones en costo amortizado    | (1.387.904)            | (875.394)          |
| Total inversiones a costo amortizado                        | <u>580.069.507</u>     | <u>585.595.144</u> |
| Productos por a cobrar costo amortizado moneda extranjera   | 24.945.956             | 7.715.102          |
| Total productos por cobrar                                  | <u>24.945.956</u>      | <u>7.715.102</u>   |
| Total inversiones en instrumentos financieros               | ¢ <u>2.587.881.787</u> | <u>715.718.361</u> |

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

| <u>Por instrumento</u>                 | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Títulos del Gobierno de Costa Rica     | 43,40%         | 53,84%         |
| Títulos sector privado                 | 12,17%         | 0%             |
| Instrumentos en renta variable         | 0%             | 2,21%          |
| Títulos sector público internacional   | 13,10%         | 15,21%         |
| Títulos sector privado internacional   | 12,15%         | 13,66%         |
| Participaciones en fondos de inversión | 19,18%         | 15,08%         |
|                                        | <u>100.00%</u> | <u>100.00%</u> |
| <u>Por país y rating</u>               | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
| Costa Rica (BB)                        | 74,75%         | 68,92%         |
| Estados Unidos (AA+)                   | 11,68%         | 17,33%         |
| Colombia (BB+)                         | 7,68%          | 5,76%          |
| República Dominicana (BB)              | 3,98%          | 5,78%          |
| Guatemala (BB)                         | 1,92%          | 0%             |
| ETF acciones                           | 0%             | 2,21%          |
|                                        | <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 rebalanceos del portafolio considerando variables como volatilidad y rentabilidad. Al 31 de diciembre se adjunta un detalle por tipo de industria:

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

Notas a los estados financieros

| <u>Por tipo de industria</u>              | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Renta Fija/ Soberanos Mercados Emergentes | 0%          | 24%         |
| Inversiones Alternativas/ Otros           | 91%         | 0%          |
| Renta Variable/ Mercado EE.UU.            | 9%          | 0%          |
| Renta Fija/ Corporativos                  | 0%          | 76%         |
|                                           | <u>100%</u> | <u>100%</u> |

La Compañía también participa en contratos de reporto, los cuales pueden derivar en riesgo crediticio si la contraparte de la transacción no cumple con las obligaciones pactadas. No obstante, estas operaciones se rigen por las disposiciones establecidas en el Reglamento sobre Operaciones de Reporto y el Reglamento Operativo de Compensación y Liquidación de Valores de la Bolsa Nacional de Valores, y se encuentran respaldadas por los títulos valores que constituyen el subyacente de la operación

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.

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.

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

Notas a los estados financieros

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).

Los vencimientos de los activos y pasivos se muestran en el siguiente cuadro:

|                        |   | 31 de diciembre de 2024 |                    |                      |
|------------------------|---|-------------------------|--------------------|----------------------|
|                        |   | Hasta 1 mes             | De 1 a 12 meses    | Más de 12 meses      |
|                        |   |                         |                    | Saldo                |
| <u>Activo</u>          |   |                         |                    |                      |
| Inversiones en valores | ¢ | 410.234.353             | 190.990.104        | 1.961.711.374        |
| Intereses por cobrar   |   | 5.348.546               | 19.597.410         | 0                    |
|                        |   | <u>415.582.899</u>      | <u>210.587.514</u> | <u>1.961.711.374</u> |
| <u>Pasivo</u>          |   |                         |                    |                      |
| Cuentas por pagar      |   | 11.883.537              | 0                  | 12.750.000           |
| Exposición neta        | ¢ | <u>403.699.362</u>      | <u>210.587.514</u> | <u>1.948.961.374</u> |

|                        |   | 31 de diciembre de 2023 |                   |                    |
|------------------------|---|-------------------------|-------------------|--------------------|
|                        |   | Hasta 1 mes             | De 1 a 12 meses   | Más de 12 meses    |
|                        |   |                         |                   | Saldo              |
| <u>Activo</u>          |   |                         |                   |                    |
| Inversiones en valores | ¢ | 122.408.113             | 10.518.281        | 575.076.865        |
| Intereses por cobrar   |   | 2.234.431               | 5.480.671         | 0                  |
|                        |   | <u>124.642.544</u>      | <u>15.998.952</u> | <u>575.076.865</u> |
| <u>Pasivo</u>          |   |                         |                   |                    |
| Cuentas por pagar      |   | 3.714.577               | 0                 | 15.717.000         |
| Exposición neta        | ¢ | <u>120.927.967</u>      | <u>15.998.952</u> | <u>559.359.865</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

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

Notas a los estados financieros

diarias para un período de 1 mes al 95% de confianza. El resultado de este análisis, en miles de colones, se presenta a continuación:

|                                       | 2024   | 2023   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| <u>1 mes</u>                          |        |        |
| Términos porcentuales                 | 1,38%  | 3.07%  |
| Términos absolutos (miles de colones) | 24,000 | 18,490 |

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.

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 integrales.

La Administración de la Compañía lleva un control diario de la posición en moneda local. Los activos y pasivos denominados en dólares al 31 de diciembre se detallan como sigue:

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

Notas a los estados financieros

|                                         |      | 2024      | 2023      |
|-----------------------------------------|------|-----------|-----------|
| <u>Activos</u>                          |      |           |           |
| Inversiones en instrumentos financieros | US\$ | 4.785.016 | 1.291.170 |
| Productos por cobrar                    |      | 48.653    | 14.643    |
| Otros activos                           |      | 40.979    | 41.405    |
| Total activos                           |      | 4.874.649 | 1.347.218 |
| <u>Otros pasivos</u>                    |      |           |           |
|                                         |      | 13.934    | 1.010     |
| Total pasivos                           |      | 13.934    | 1.010     |
| Exceso de activos sobre pasivos         | US\$ | 4.860.714 | 1.346.208 |

Al 31 de diciembre de 2024, el impacto de un aumento o disminución del 10% en el tipo de cambio del US dólar, sería una pérdida o ganancia, respectivamente, de ¢249.223.389 (una pérdida o ganancia, respectivamente, de ¢70.929.007 en el 2023).

La Compañía no cuenta con instrumentos de cobertura para este riesgo.

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 modificaran 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 (¢95.264.288) y ¢103.180.604, respectivamente ((¢39.855.756) y ¢44.494.684 en 2023, 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:

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

Notas a los estados financieros

1. Procesos internos

En aras de tener un adecuado Gobierno Corporativo, el Grupo posee un Código 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.

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 empresa 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 Oficialía de Cumplimiento encargada de velar por el cumplimiento de la normativa en materia de conocimiento e información sobre clientes y todo lo estipulado en la Ley 7786.

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

Notas a los estados financieros

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.

(3) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

|                                      | 2024          | 2023        |
|--------------------------------------|---------------|-------------|
| <u>Pasivos</u>                       |               |             |
| Depósitos en garantía                | ¢ 12.750.000  | 15.717.000  |
|                                      | ¢ 12.750.000  | 15.717.000  |
| <u>Gastos</u>                        |               |             |
| Gastos por servicios administrativos | ¢ 73.950.000  | 78.000.000  |
| <u>Ingresos</u>                      |               |             |
| Ingreso por arrendamiento            | ¢ 179.703.000 | 188.604.000 |

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024, el total de ingreso por arrendamiento de 179.703.000 está conformado por: ¢169.200.000 provenientes de Mercado de Valores de Costa Rica, Puesto de Bolsa, S.A., y ¢10.503.000 de Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A.). (en el 2023 ¢188.604.000 está conformado por: ¢177.600.000 provenientes de Mercado de Valores de Costa Rica, Puesto de Bolsa, S.A., y ¢11.004.000 de Multifondos de Costa Rica, S.F.I. S.A.).

(4) Inversiones en inmuebles

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

|                                         | 2024            | 2023          |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------|
| <u>Costo original y costo revaluado</u> |                 |               |
| Saldo inicial                           | ¢ 2.937.257.750 | 2.937.257.750 |
| Revaluación de inmuebles                | 0               | 0             |
| Saldo final                             | 2.937.257.750   | 2.937.257.750 |
| <u>Depreciación acumulada</u>           |                 |               |
| Saldo inicial                           | 783.439.107     | 727.271.994   |
| Revaluación del inmueble                | 0               | 0             |
| Gasto por depreciación                  | 56.167.113      | 56.167.113    |
| Saldo final                             | 839.606.220     | 783.439.107   |
| Valor en libros                         | ¢ 2.097.651.530 | 2.153.818.643 |

(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:

|                             | 2024          | 2023         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Ingresos por arrendamientos | ¢ 179.703.000 | 188.604.000  |
| Menos:                      |               |              |
| Gasto deducible del 15%     | (26.955.450)  | (28.290.600) |
| Base imponible              | 152.747.550   | 160.313.400  |
| Gasto de Impuesto de renta  | ¢ 22.912.137  | 24.047.016   |



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

Notas a los estados financieros

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

|                                                                                            |   | 2024      | 2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|------|
| Saldo inicial                                                                              | ¢ | 0         | 0    |
| Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral |   | 5.426.268 | 0    |
| Saldo al 31 de diciembre                                                                   | ¢ | 5.426.268 | 0    |

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

|                                                         |   | 2024        | 2023          |
|---------------------------------------------------------|---|-------------|---------------|
| Saldo inicial                                           | ¢ | 156.409.675 | 371.123.098   |
| Ajuste al porcentaje impuesto por revaluación de activo |   | 0           | (209.761.137) |
| Superávit por revaluación de inmuebles                  |   | (1.231.886) | (4.952.286)   |
| Saldo al 31 de diciembre                                | ¢ | 155.177.789 | 156.409.675   |

(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) Aportes patrimoniales no capitalizados

El 05 de diciembre de 2024 en acta número 12 de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se acordó realizar un aporte patrimonial no capitalizado por la suma de US\$3.458.000 equivalente en colones a ¢1.768.905.320, para cubrir todos los costos que se generen en el diseño y construcción del proyecto de remodelación del inmueble.

(7) 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.

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

Notas a los estados financieros

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.

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

|                                                                       |   | 2024          |         |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---|---------------|---------|---------------|---------------|
|                                                                       |   | Nivel 1       | Nivel 2 | Nivel 3       | Total         |
| Inversiones costo amortizado                                          | ¢ | 589.142.254   | 0       | 0             | 589.142.254   |
| Inversiones al valor razonable con cambio en resultados               |   | 491.585.202   | 0       | 0             | 491.585.202   |
| Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado Integral |   | 1.491.281.122 | 0       | 0             | 1.491.281.122 |
| Inversiones en inmuebles                                              |   | 0             | 0       | 2.097.651.530 | 2.097.651.530 |
|                                                                       |   | 2023          |         |               |               |
|                                                                       |   | Nivel 1       | Nivel 2 | Nivel 3       | Total         |
| Inversiones costo amortizado                                          | ¢ | 596.116.468   | 0       | 0             | 596.116.468   |
| Inversiones al valor razonable con cambio en resultados               |   | 122.408.115   | 0       | 0             | 122.408.115   |
| Inversiones en inmuebles                                              |   | 0             | 0       | 2.153.818.643 | 2.153.818.643 |

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.

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

Notas a los estados financieros

- 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.

(8) Normas contables no aplicables a la fecha

Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) centradas en Sostenibilidad

El Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés) el pasado 26 de junio de 2024 aprobó dos Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) centradas en Sostenibilidad. Estas nuevas normas son la NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera; y la NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima.

De acuerdo con la Circular N.º 33-2024 Adopción Normas Internacionales de Información Financiera Sostenibilidad emitida por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y publicada en La Gaceta N.º 3 del 10 de enero de 2024, las Normas NIIF S1 y S2 se adoptan por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica a partir del 1 de enero de 2024. Su aplicación será voluntaria a partir del 1 de enero de 2024 y obligatoria para las Compañías y Entidades supervisadas y reguladas por el CONASSIF que reportarán en el 2026 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2025. No se requiere que una entidad revele información comparativa en el primer periodo anual sobre el que se informa, en el que aplique dichos estándares.

(9) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con la emisión del Reglamento de Información Financiera (SUGEF 30-18) se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo reglamento.

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