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 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

KPMG S.A.
Edificio KPMG
San Rafael de Escazú
Costa Rica
+506 2201 4100

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva de
Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica S.A., (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A., al 31 de diciembre de 2024, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera.

Base para la opinión
Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe *Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis – Base de contabilidad
Llamamos la atención a la nota 1-b a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones relacionadas con la información financiera estipuladas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera. Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

©2025 KPMG S.A., sociedad anónima costarricense y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Otro asunto
Los estados financieros de la Compañía, para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 15 de marzo de 2024.

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía, para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando corresponda, asuntos relativos al negocio en marcha y de utilizar la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar a la Compañía, o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los Encargados del Gobierno Corporativo son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en la auditoría de los estados financieros
Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad; sin embargo, no es una garantía de que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si individualmente o en el agregado podrían llegar a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales de los estados financieros, debido ya sea a fraude o error; diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras podrían causar que la Compañía no continúe como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logra una presentación razonable.

Les informamos a los Encargados del Gobierno Corporativo lo relativo, entre otros asuntos, al alcance y a la oportunidad planeados de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

GABRIELA VILLEGAS VARGAS (FIRMA)

Digitally signed by GABRIELA VILLEGAS VARGAS (FIRMA)
Date: 2025.03.27 10:16:36 -06'00'

KPMG

Nombre del CPA: GABRIELA VILLEGAS VARGAS
Carné: 5453
Cédula: 110590134
Nombre del Cliente: Inmobiliaria Mercado de Valores de Costa Rica, S.A.
Identificación del cliente: 3101267046
Dirigido a: Cristina Masis Cuevillas, Representante Legal
Fecha: 21-03-2025 11:07:51 AM
Tipo de trabajo: Informe de Auditoría

Timbre de ¢1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.

GABRIELA VILLEGAS VARGAS
Contador Público Autorizado No. 5453
COSTA RICA

COSTA RICA TIMBRE
1000 COLONES 1000

Código de Timbre: CPA-1000-19097

San José, Costa Rica
Miembro No. 5453
Póliza No. 0116FID000843813
Vence el 30/09/2025

Timbre de ¢1.000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado digitalmente

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2024

(En colones sin céntimos)

	Nota	2024	2023
Activos			
Inversiones en instrumentos financieros	2	**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	-
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
Inversiones en inmuebles, neto	4	**2.097.651.530**	**2.153.818.643**
Otros activos		**21.701.348**	**23.017.508**
Otros activos		21.701.348	23.017.508
Total activos		**4.707.234.665**	**2.892.554.512**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Cuentas por pagar		**24.633.537**	**19.431.577**
Cuentas por pagar		11.883.537	3.714.577
Depósitos de garantía	3	12.750.000	15.717.000
Impuesto sobre la renta diferido	5	**149.751.521**	**156.409.675**
Total pasivos		**174.385.058**	**175.841.252**
Patrimonio			
Capital social		**400.000.000**	**400.000.000**
Capital social	6.a	400.000.000	400.000.000
Aportes patrimoniales no capitalizados		**1.852.530.590**	**83.625.270**
Ajustes al patrimonio		**1.082.005.550**	**1.110.091.907**
Reservas patrimoniales		**67.124.816**	**64.686.265**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		**1.082.417.637**	**1.071.655.934**
Resultado del año		**48.771.014**	**(13.346.116)**
Total patrimonio		**4.532.849.607**	**2.716.713.260**
Total pasivos y patrimonio		**4.707.234.665**	**2.892.554.512**

CRISTINA EUGENIA MASIS CUEVILLAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por CRISTINA EUGENIA MASIS CUEVILLAS (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 15:58:39 -06'00'

Cristina Masís Cuevillas
Representante Legal

LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 14:11:58 -06'00'

Laura Rojas Vargas
Contadora

GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Firmado digitalmente por GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 14:25:40 -06'00'

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Cód. 3101267046
INMOBILIARIA MERCADO DE VALORES DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
Dirección: Superintendencia General de Valores
Registro Profesional: 20707
Contador: ROJAS VARGAS LAURA PATRICIA
Estado de Situación Financiera
2025-03-26 15:45:55 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
ROJAS VARGAS LAURA PATRICIA
CPI No. 20707

COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE COSTA RICA
TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: RXXK2Ugb
https://timbres.contador.co.cr

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

Estado de Resultados Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(En colones sin céntimos)

	Nota	2024	2023
Ingresos financieros			
Por inversiones en instrumentos financieros		48.103.628	33.304.804
Por ganancia por negociación de instrumentos financieros, neto		3.209.575	1.117.155
Por ganancia por valoración de instrumentos financieros, neto		-	14.465.723
Total ingresos financieros		**51.313.203**	**48.887.682**
Gastos financieros			
Por pérdidas por diferencias de cambio, neto		15.465.264	89.109.428
Por pérdida por valoración de instrumentos financieros, neto		1.014.918	-
Por otros gastos financieros		-	12.978
Total gastos financieros		**16.480.182**	**89.122.406**
Por estimación de deterioro de activos		**2.806.262**	**2.823.662**
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		**92.950**	**5.952.985**
RESULTADO FINANCIERO		**32.119.709**	**(37.105.401)**
Ingresos de operación			
Por ingresos por arrendamiento	3	179.703.000	188.604.000
Por otros ingresos		4.952.285	4.952.285
Total ingresos de operación		**184.655.285**	**193.556.285**
Gastos de operación			
Gastos de administración	3	73.950.000	78.000.000
Otros gastos de operación		5.872.672	6.004.695
Depreciación	4	56.167.113	56.167.113
Otros gastos		9.102.058	5.578.176
Total gastos de operación		**145.091.843**	**145.749.984**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**39.563.442**	**47.806.301**
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS		**71.683.151**	**10.700.900**
Impuesto sobre la renta	5	22.912.137	24.047.016
RESULTADO DEL AÑO		**48.771.014**	**(13.346.116)**
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL AÑO, NETO DE IMPUESTO			
Superavit por revaluación de inmuebles		-	209.761.138
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		(1.539.987)	-
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL AÑO		**47.231.027**	**196.415.022**

CRISTINA EUGENIA MASIS CUEVILLAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por CRISTINA EUGENIA MASIS CUEVILLAS (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 15:58:58 -06'00'

Cristina Masís Cuevillas
Representante Legal

LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 14:11:29 -06'00'

Laura Rojas Vargas
Contadora

GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Firmado digitalmente por GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 14:25:57 -06'00'

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Céd. 3101267046
INMOBILIARIA MERCADO DE VALORES DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
Atención: Superintendencia General de Valores
Registro Promotoral: 29707
Contador: ROJAS VARGAS LAURA PATRICIA
Estado de Resultados Integral
2025-03-26 13:43:05 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
ROJAS VARGAS LAURA PATRICIA
CPI No. 29707

COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE COSTA RICA
TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: RXXK2Ugb
https://timbres.contador.co.cr

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(En colones sin céntimos)

	Nota	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajuste al Patrimonio: Superávit por revaluación de inmuebles	Ajuste al Patrimonio: Ajuste valor razonable con cambios en otro resultado integral	Ajuste al Patrimonio: Total Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	6.a	**400.000.000**	**83.625.270**	**926.877.139**	**-**	**926.877.139**	**64.686.265**	**1.045.109.564**	**2.520.298.238**
Resultados integrales del año									
Resultado del año		-	-	-		-	-	(13.346.116)	(13.346.116)
Total resultados integrales del año		-	-	-	-	-	-	(13.346.116)	(13.346.116)
Otros resultados integrales:									
Ajuste al impuesto diferido por revaluación de inmuebles		-	-	209.761.138	-	209.761.138	-	-	209.761.138
Ajuste por realización del superávit por revaluación de inmuebles producto de la depreciacion de edificios, neto del impuesto sobre la renta diferido		-	-	(26.546.370)	-	(26.546.370)	-	26.546.370	-
Total otros resultados integrales		-	-	183.214.768	-	183.214.768	-	26.546.370	209.761.138
Total de resultados integrales		-	-	183.214.768	-	183.214.768	-	13.200.254	196.415.022
Saldo al 31 de diciembre de 2023	6.a	**400.000.000**	**83.625.270**	**1.110.091.907**	-	**1.110.091.907**	**64.686.265**	**1.058.309.818**	**2.716.713.260**
Resultados integrales del año									
Resultado del año		-	-	-	-	-	-	48.771.014	48.771.014
Total resultados integrales del año		-	-	-	-	-	-	48.771.014	48.771.014
Otros resultados integrales:									
Ajuste por deterioro y por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		-	-	-	(1.539.987)	(1.539.987)	-	-	(1.539.987)
Ajuste por realización del superávit por revaluación de inmuebles producto de la depreciacion de edificios, neto del impuesto sobre la renta diferido		-	-	(26.546.370)	-	(26.546.370)	-	26.546.370	-
Total otros resultados integrales		-	-	(26.546.370)	(1.539.987)	(28.086.357)	-	26.546.370	(1.539.987)
Total de resultados integrales		-	-	(26.546.370)	(1.539.987)	(28.086.357)	-	75.317.384	47.231.027
Transacciones con los accionistas registradas directamente en el patrimonio									
Asignación de reserva legal		-	-	-	-	-	2.438.551	(2.438.551)	-
Aporte patrimonial no capitalizado	6.b	-	1.768.905.320	-	-	-	-	-	1.768.905.320
Total deTransacciones con los accionistas registradas directamente en el patrimonio		-	1.768.905.320	-	-	-	2.438.551	(2.438.551)	1.768.905.320
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6.a	**400.000.000**	**1.852.530.590**	**1.083.545.537**	**(1.539.987)**	**1.082.005.550**	**67.124.816**	**1.131.188.651**	**4.532.849.607**

CRISTINA EUGENIA MASIS CUEVILLAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por CRISTINA EUGENIA MASIS CUEVILLAS (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 15:59:13 -06'00'

Cristina Masís Cuevillas
Representante Legal

LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Firmado digitalmente por LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 14:11:06 -06'00'

Laura Rojas Vargas
Contadora

GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Firmado digitalmente por GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 14:26:16 -06'00'

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Cód. 3101267046
TIMBRE 300.0 COLONES
VERIFICACIÓN: RXXK2Igb
https://timbres.contador.co.cr

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(En colones sin céntimos)

	Nota	2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		48.771.014	(13.346.116)
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Pérdidas por diferencias de cambio, netas		15.465.264	89.109.428
Pérdida (ganancia) por deterioro de inversiones, neto		2.713.312	(3.129.323)
Depreciación	4	56.167.113	56.167.113
Ingresos por intereses		(48.103.628)	(33.304.804)
Impuesto sobre la renta		17.959.852	19.094.731
		92.972.927	114.591.029
Variación en los activos y pasivos aumento, o (disminución)			
Otros activos		1.316.160	(21.280.865)
Cuenta por pagar		8.168.960	357.760
Depósitos en garantía		(2.967.000)	-
		99.491.047	93.667.924
Impuestos pagados		(22.912.137)	(24.047.016)
Intereses cobrados		30.872.774	31.996.608
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		**107.451.684**	**101.617.516**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Aumento en instrumentos financieros		(2.342.161.747)	(1.328.809.849)
Disminución en instrumentos financieros		465.804.743	1.227.192.333
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		**(1.876.357.004)**	**(101.617.516)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aporte patrimonial no capitalizado	6.b	1.768.905.320	-
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		**1.768.905.320**	-
Cambio neto de efectivo		-	-
Efectivo al inicio del año		-	-
Efectivo al final del año		-	-

CRISTINA EUGENIA MASIS CUEVILLAS (FIRMA)

Firmado digitalmente por CRISTINA EUGENIA MASIS CUEVILLAS (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 15:59:44 -06'00'

Cristina Masís Cuevillas
Representante Legal

LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)

Firmado digitalmente por LAURA PATRICIA ROJAS VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 14:10:41 -06'00'

Laura Rojas Vargas
Contadora

GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)

Firmado digitalmente por GOERN GONZALO COTO ARCE (FIRMA)
Fecha: 2025.03.26 14:26:39 -06'00'

Gonzalo Coto Arce
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Cód. 3101267046
INMOBILIARIA MERCADO DE VALORES DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
Atención: Superintendencia General de Valores
Registro Profesional: 29707
Contador: ROJAS VARGAS LAURA PATRICIA
Estado de Flujos de Efectivo
2025-03-26 13:43:00 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
ROJAS VARGAS LAURA PATRICIA
CPI No. 29707

COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE COSTA RICA
TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: RXXK2Ugb
https://timbres.contador.co.cr

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024

(1) Resumen de operaciones y de políticas materiales 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 mantenía empleados.

Los estados financieros y la información relevante acerca de la entidad y los servicios prestados se encuentran en su sitio web oficial http://www.mvalores.fi.cr.

(b) Base de contabilidad

(i) Base de preparación de los estados financieros

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

Estas disposiciones están contenidas en el Acuerdo CONASSIF 6-18 “Reglamento de Información Financiera” (RIF), el cual tiene como objetivo regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y sus interpretaciones; estableciendo que las mismas deben ser aplicadas en su totalidad, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios indicados dentro del Reglamento.

(Continúa)

(ii) Base de medición.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado exceptuando instrumentos financieros al valor razonable, con cambios en otros resultados integrales y al valor razonable con cambios en resultados.

a. Moneda de presentación

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica, de acuerdo con lo establecido en el RIF.

b. Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía 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.

Las estimaciones y supuestos relevantes utilizados son revisados regularmente. Las modificaciones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(i) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

- Nota 1 (d) - Instrumentos financieros.
- Nota 2 - Administración de riesgos: clasificación de activos financieros, evaluación del modelo de negocio dentro de los cuales se mantienen los activos y evaluación de si los términos contractuales de los activos financieros son pagos exclusivamente de principal e intereses sobre el monto de principal pendiente.
- Nota 1 (f) Deterioro de activos no financieros

(ii) Supuestos e incertidumbres en las 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, las siguientes notas describen la información concerniente a las 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.

- Nota 8 Medición del valor razonable de los instrumentos financieros.
- Nota 2 Estimación de inversiones en instrumentos financieros.

(iii) *Medición de los valores razonables*

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valorización que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de nivel 3.

La Administración revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la Gerencia evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados a la Gerencia de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, 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 para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio. La nota 8 valor razonable de los instrumentos financieros, incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

c. Moneda extranjera

Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones costarricenses a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del estado de situación financiera, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. 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 el estado de resultados integral.

Unidad monetaria y regulaciones cambiarias

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones costarricenses (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica y la moneda de presentación, tal y como lo requieren las normas que conforman la base de preparación de los estados financieros.

De conformidad con el acta CNS-1545 del CONASSIF del 28 de noviembre de 2019, a partir del 01 de enero de 2020, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación, para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial “colón costarricense”.

Al 31 de diciembre de 2024, el tipo de cambio se estableció en ¢512,73 por US$1,00 para la venta de divisas (¢526,88 al 31 de diciembre de 2023).

d. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

(i) Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de liquidación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación activos financieros

Los activos financieros se clasifican en tres categorías principales: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). Esta clasificación se basa en el modelo comercial en el que se administran los activos financieros y sus flujos de efectivo contractuales, es decir, con base en la naturaleza y propósito de la adquisición del activo financiero.

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

i. El activo es mantenido dentro de un modelo de liquidación cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y

ii. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

1. El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

2. Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

La Compañía puede hacer la siguiente elección o designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y

- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

La Compañía por ahora no hace uso de esta opción.

Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los diferentes activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que gestiona el negocio y cómo se proporciona la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia de la Compañía sobre el rendimiento en portafolios;

- Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;

- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).

- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en años anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos de la Compañía establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.

(Continúa)

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa el deterioro de activos financieros mediante un modelo pérdidas crediticias esperadas (en adelante "PCE"). Este modelo requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la PCE, lo que se determina sobre una base promedio ponderada.

El modelo de deterioro se aplica a los siguientes activos financieros que no son medidos a VRCR:

- Instrumentos de deuda de renta fija y variable.

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias de activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

Para el caso de las inversiones en instrumentos financieros, la Compañía evalúa el deterioro de estos activos financieros mediante un modelo de PCE. Este modelo requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la PCE, lo que se determina sobre una base promedio ponderada.

La estimación para pérdidas se reconoce en un monto igual a la PCE durante el tiempo de vida esperada del activo, excepto por las inversiones en instrumentos de deuda en las que se determina que tienen riesgo de crédito bajo, en los cuales el monto reconocido equivale a la PCE de doce meses subsiguientes a la fecha de medición.

Los requerimientos de deterioro son complejos y requieren juicios, estimados y suposiciones significativas de la gerencia particularmente en las siguientes áreas:

- Evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

- Incorporar información prospectiva en la medición de las pérdidas crediticias esperadas.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La PCE es la probabilidad ponderada estimada de pérdida crediticia y es medida de la siguiente manera:

1. Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todas las insuficiencias de efectivo (por ejemplo, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo al contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir); y

2. Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Definición de deterioro

La Compañía considera un activo financiero deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague completamente sus obligaciones de crédito a la Compañía.

- Para las inversiones en instrumentos financieros se incluyen los siguientes conceptos, entre otros:

  - Baja de calificación externa del emisor;
  - Los pagos contractuales no se realizan en la fecha que vencen o en el plazo período de gracia estipulado;
  - Existe una certeza virtual de suspensión de pagos;
  - Es probable que entre en bancarrota o se efectúa una petición de bancarrota acción similar;
  - El activo financiero deja de negociarse en un mercado activo dadas sus dificultades financieras.

Al evaluar si un deudor se encuentra deteriorado, la Compañía considera indicadores que son:

- Cualitativos y cuantitativos.
- Basado en datos desarrollados internamente y obtenido de fuentes externas.

Los insumos utilizados en la evaluación de si los activos financieros se encuentran deteriorados y su importancia puede variar a través del tiempo para reflejar cambios en circunstancias.

Incremento significativo en el riesgo

Cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, con base en la experiencia histórica y evaluación de expertos en riesgo de crédito de la Compañía incluyendo información con proyección a futuro.

La Compañía identifica si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando entre:

- La probabilidad de incumplimiento (en adelante "PI") durante la vida remanente del instrumento financiero a la fecha de reporte;

- La PI durante la vida remanente a un punto en el tiempo, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición.

La evaluación de si el riesgo de crédito se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial de un activo financiero requiere identificar la fecha inicial de reconocimiento del instrumento.

Calificación por categorías de riesgo

La Compañía asigna a cada exposición una calificación de riesgo de crédito basada en una variedad de datos que se determine sea predictiva de la PI y aplicando juicio de crédito experto, la Compañía utiliza estas calificaciones para propósitos de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito. Las calificaciones de riesgos de crédito son definidas utilizando factores cualitativos y cuantitativos que son indicativos de riesgo de pérdida. Estos factores varían dependiendo de la naturaleza de la exposición y el tipo de prestatario.

Las calificaciones de riesgo de crédito son definidas y calibradas para que el riesgo de pérdida incremente exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deteriora y para que, por ejemplo, la diferencia en el riesgo de pérdida entre las calificaciones satisfactorio y mención especial sea menor que la diferencia entre el riesgo de crédito de las calificaciones mención especial y subestándar.

Cada exposición es distribuida en una calificación de riesgo de crédito al momento de reconocimiento inicial basado en información disponible. Las exposiciones están sujetas a un seguimiento continuo, que puede resultar en el desplazamiento de una exposición a una calificación de riesgo de crédito distinta.

Generando la estructura de término de la PI

Las calificaciones de riesgo de crédito son el insumo principal para determinar la estructura de término de la PI para las diferentes exposiciones. La Compañía obtiene información de desempeño y pérdida sobre las exposiciones al riesgo de crédito analizadas región, tipo de producto, entre otros.

La Compañía emplea modelos estadísticos para analizar los datos recolectados y genera estimaciones de la probabilidad de deterioro en la vida remanente de las exposiciones y cómo esas probabilidades de deterioro cambiarán como resultado del paso del tiempo. Este análisis incluye la identificación y calibración de relaciones entre cambios en las tasas de deterioro y en los factores macroeconómicos claves, así como un análisis profundo de ciertos factores en el riesgo de crédito.

Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente

La Compañía ha establecido un marco general que incorpora información cuantitativa y cualitativa para determinar si el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

El marco inicial se alinea con el proceso interno de la Compañía para manejo del riesgo de crédito. El criterio para determinar si el riesgo de crédito se ha incrementado significativamente variará por portafolio e incluirá límites basados en incumplimientos.

La Compañía evalúa si el riesgo de crédito de una exposición en particular se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial si, basado en la modelación cuantitativa de la Compañía, la probabilidad de pérdida crediticia esperada en la vida remanente se incrementó significativamente desde el reconocimiento inicial. En la determinación del incremento del riesgo de crédito, la pérdida crediticia esperada en la vida remanente es ajustada por cambios en los vencimientos.

En ciertas circunstancias, usando juicio de expertos en crédito y con base en información histórica relevante, la Compañía puede determinar que una exposición ha experimentado un incremento significativo en riesgo de crédito si factores particulares cualitativos pueden indicar eso, y esos factores pueden no ser capturados completamente por los análisis cuantitativos realizados periódicamente.

Insumos en la medición de PCE

Los insumos clave en la medición del PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI).
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI).
- Exposición ante el incumplimiento (EI).

Los anteriores parámetros son derivados de modelos estadísticos internos y otra información histórica. Estos modelos son ajustados para reflejar información prospectiva como se describe a continuación:

Las PI son estimadas en ciertas fechas, las cuales son calculadas con base en modelos estadísticos de clasificación y evaluadas usando herramientas de calificación ajustadas a las diferentes categorías de contraparte y exposiciones. Estos modelos estadísticos son basados en datos compilados internamente comprendiendo tanto factores cualitativos como cuantitativos. Si una contraparte o exposición migra entre las diferentes calificaciones entonces esto originará un cambio de la PI estimada. Las PI son estimadas considerando términos contractuales de vencimiento de las exposiciones y las tasas estimadas de prepagos.

La PDI es la magnitud de la pérdida probable si hay un incumplimiento. La Compañía estima los parámetros del PDI con base en la historia de las tasas de recuperación de pérdidas contra las partes incumplidas.

La EI representa la exposición esperada en el evento de incumplimiento. La Compañía deriva la EI de la exposición actual de la contraparte y los potenciales cambios en el monto actual permitido bajo los términos del contrato incluyendo amortización y prepagos. La EI de un activo financiero es el valor en libros al momento del incumplimiento.

(Continúa)

Proyección de condiciones futuras

La Compañía incorpora información con proyección de condiciones futuras tanto en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial y en su medición de PCE, basado en las recomendaciones del área de Riesgo de Crédito de la Compañía, uso de economistas expertos y consideración de una variedad de información externa actual y proyectada, la Compañía formula un caso base de la proyección de las variables económicas relevantes al igual que un rango representativo de otros posibles escenarios proyectados. Este proceso involucra el desarrollo de dos o más escenarios económicos adicionales y considera las probabilidades relativas de cada resultado.

La información externa puede incluir datos económicos y publicación de proyecciones por comités gubernamentales, autoridades monetarias, organizaciones supranacionales (tales como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, el Fondo Monetario Internacional, entre otras), proyecciones académicas, sector privado, y agencias calificadoras de riesgo.

El caso base representa el resultado más probable y alineado con la información utilizada por la Compañía para otros propósitos, como la planificación estratégica y presupuestos. Los otros escenarios representan un resultado más optimista y pesimista. La Compañía también realiza periódicamente pruebas de estrés para calibrar la determinación de estos otros escenarios representativos.

(ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto cuando existen pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados.

Reconocimiento, baja y medición

Los pasivos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en la cual la Compañía se compromete a comprar o vender el instrumento financiero. Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gastos en el estado de resultados integral cuando se incurre en ellos para los pasivos financieros a valor razonable con cambios en el estado de resultados integral, y se registran como parte del valor inicial del instrumento, en el caso de pasivos a costo amortizado. Los costos de transacciones son costos incrementales en los que se incurre para adquirir activos o vender pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos pagados a agentes, corredores, asesores e intermediarios, tasas establecidas por agencias reguladoras y bolsas de valores; así como impuestos y otros derechos.

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y presentan por su monto neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Presentación de estimación por PCE en el estado de situación financiera

La estimación por PCE se presenta en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

- *Activos financieros medidos a costo amortizado*: como una deducción del valor bruto en libros de los activos;

- *Los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral*: no se reconoce ninguna estimación para pérdidas en el estado de situación financiera debido a que el valor en libros de estos activos es su valor razonable. Sin embargo, la estimación para pérdidas se revela y se reconoce en otro resultado integral.

e. Inversiones en inmuebles

i. Activos propios

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

ii. Desembolsos posteriores

Los desembolsos incurridos para reponer componentes de mobiliario y equipo son capitalizados y contabilizados separadamente. 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. Modelo de revaluación de los inmuebles

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

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

f. Deterioro de activos no financieros

El monto en libros de un activo se revisa en la fecha de cada estado de situación financiera, 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 cambios es el patrimonio según, sea el caso.

g. Impuesto sobre la renta

i. Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el periodo, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

La Ley 10.381 que entró a regir en octubre 2023 y modifica el artículo No.1 de la Ley del Impuesto sobre la renta, estableció qué debe entenderse por renta de fuente costarricense. La entrada en vigor de esta ley modificó a partir de esa fecha el tratamiento fiscal de las inversiones en el extranjero y por tanto el impuesto de renta diferido asociado.

ii. Diferido

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

h. Reserva legal

De conformidad con la legislación costarricense, la Compañía asigna el 5% de las utilidades después de impuesto y participaciones para la constitución de la reserva hasta alcanzar un 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 integrales.

(Continúa)

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 reconocen en el estado de resultados integral sobre la base de devengado, tomando en cuenta el rendimiento efectivo del instrumento financiero. 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.

l. Gastos administrativos

Los gastos administrativos son reconocidos en el estado de resultados integral en el momento en que se incurren, o sea por el método de devengado.

(2) Administración de riesgos

La Administración de riesgos financieros es parte fundamental de la Compañía, para lo cual se cuenta con una infraestructura para la gestión de los riesgos de forma integral con el fin de asegurar el crecimiento responsable y sostenible a través del tiempo, mantener la confianza de sus grupos de interés; así como para asegurar con razonable certeza el cumplimiento de las metas a corto, mediano y largo plazo, por medio de un balance entre el cumplimiento de objetivos y la toma de riesgos, alineados con la estrategia corporativa.

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 de la Compañía 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 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.

- Efectuar los cálculos y dar seguimiento a los requerimientos de capital para la cobertura de riesgos y a los límites establecidos.

(Continúa)

- 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.

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

- Las metodologías o modelos para identificar, medir, monitorear y controlar los distintos tipos de riesgos a los cuales se encuentra expuesto el Grupo Financiero.

- Los modelos, parámetros y supuestos bajo los cuales se realizará la medición y el control de los riesgos y la medición del desempeño de las carteras de inversión.

- Los lineamientos y límites específicos de tolerancia al riesgo.

- Los incumplimientos temporales a los límites establecidos y los planes de saneamiento propuestos.

- Límites de tolerancia al riesgo más conservadores en situaciones especiales de mercado.

- Las metodologías para la valoración y medición del riesgo y el desempeño de los productos o activos nuevos que se negocien en el Grupo o se desarrollen para ofrecerle a los clientes.

(Continúa)

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.

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.

(Continúa)

Al 31 de diciembre, el detalle de las inversiones en instrumentos financieros es el siguiente:

		2024	2023
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados			
En colones			
Participaciones en fondos de inversión	¢	109.514.619	27.711.852
		109.514.619	27.711.852
En dólares			
Instrumentos financieros sector privado no financiero del exterior		20.212	15.629.041
Participaciones en fondos de inversión		382.050.371	79.067.222
		382.070.583	94.696.263
Total inversiones al valor razonable con cambios en resultados		491.585.202	122.408.115
Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral			
Títulos emitidos por el Gobierno de Costa Rica		844.156.877	-
Instrumentos financieros en el sector público internacional		335.671.431	-
Títulos sector privado del exterior		311.452.814	-
Total inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		1.491.281.122	-
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		-	107.787.356
Títulos sector privado del exterior		-	96.818.578
Total inversiones a costo amortizado		581.457.411	586.470.538
Estimación por deterioro		(1.387.904)	(875.394)
Total inversiones costo amortizado, neto		580.069.507	585.595.144
Productos por a cobrar costo amortizado moneda extranjera		24.945.956	7.715.102
Total productos por cobrar		24.945.956	7.715.102
Total inversiones en instrumentos financieros	¢	2.587.881.787	715.718.361

(Continúa)

Deterioro de inversiones en instrumentos financieros

Las siguientes tablas muestran una reconciliación de los saldos iniciales y finales del deterioro de inversiones en instrumentos financieros:

Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Al 31 de diciembre de 2024		PCE 12 meses	PCE vida esperada - sin deterioro	Total de inversiones al VRCORI
Saldo al inicio del año	¢	-	-	-
Estimación - originación		2.440.362	-	2.440.362
Saldo al final del año	¢	2.440.362	-	2.440.362

Inversiones al costo amortizado:

Al 31 de diciembre de 2024		PCE 12 meses	PCE vida esperada - sin deterioro	Total de inversiones al costo amortizado
Saldo al inicio del año	¢	875.394	-	875.394
Estimación - remedición		(92.950)	-	(92.950)
Estimación - originación		365.900	-	365.900
Diferencial cambiario		239.560		239.560
Saldo al final del año	¢	1.387.904	-	1.387.904

Al 31 de diciembre de 2023		PCE 12 meses	PCE vida esperada - sin deterioro	Total de inversiones al costo amortizado
Saldo al inicio del año	¢	4.540.195	-	4.540.195
Estimación - remedición		(5.952.985)	-	(5.952.985)
Estimación - originación		2.823.662	-	2.823.662
Diferencial cambiario		(535.478)	-	(535.478)
Saldo al final del año	¢	875.394	-	875.394

(Continúa)

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros de la Compañía se encuentran concentrados como sigue:

Por instrumento	2024	2023
Títulos del Gobierno de Costa Rica	43,40%	53,84%
Títulos sector privado	12,17%	0,00%
Instrumentos en renta variable	0,00%	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%
	100,00%	100,00%

Por país y rating	2024	2023
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)	1,91%	0,00%
ETF acciones	0,00%	2,21%
	100,00%	100,00%

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:

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

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

(Continúa)

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.

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
Activo					
Inversiones en instrumentos financieros	¢	410.234.353	190.990.104	1.961.711.374	2.562.935.831
Productos por cobrar		5.348.546	19.597.410	-	24.945.956
		415.582.899	210.587.514	1.961.711.374	2.587.881.787
Pasivo					
Cuentas por pagar		11.883.537	-	12.750.000	24.633.537
Exposición neta	¢	403.699.362	210.587.514	1.948.961.374	2.563.248.250

		31 de diciembre de 2023			
		Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 12 meses	Saldo
Activo					
Inversiones en instrumentos financieros	¢	122.408.113	10.518.281	575.076.865	708.003.259
Productos por cobrar		2.234.431	5.480.671	-	7.715.102
		124.642.544	15.998.952	575.076.865	715.718.361
Pasivo					
Cuentas por pagar		3.714.577	-	15.717.000	19.431.577
Exposición neta	¢	120.927.967	15.998.952	559.359.865	696.286.784

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.

(Continúa)

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:

	2024	2023
1 mes		
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 integral.

(Continúa)

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

		2024	2023
Activos			
Inversiones en instrumentos financieros	US$	4.785.016	1.291.170
Cuentas por cobrar		48.653	14.643
Otros activos		40.979	41.405
Total activos		4.874.648	1.347.218
Otros pasivos		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:

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.

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 Grupo Financiero 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

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

		2024	2023
Pasivos			
Depósitos en garantía	¢	12.750.000	15.717.000
Gastos			
Gastos por servicios administrativos	¢	73.950.000	78.000.000
Ingresos			
Ingreso por arrendamiento	¢	179.703.000	188.604.000

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.); (¢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. en el 2023).

Los depósitos en garantía están conformados por ¢12.000.000 del Contrato de alquiler de Mercado de Valores de Costa Rica, Puesto de Bolsa, S.A. y ¢750.000 del contrato de alquiler de Multifondos de Costar Rica, S.F.I., S.A. (¢14.800.000 y ¢917.000 respectivamente para el año 2023).

Por otra parte, los servicios administrativos corresponden al contrato por mantenimiento con Mercado de Valores de Costa Rica, Puesto de Bolsa S.A. por ¢73.950.000 (¢78.000.000 en el 2023).

(4) Inversiones en inmuebles

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

		2024	2023
Costo original			
Saldo inicial	¢	2.937.257.750	2.937.257.750
Saldo final		2.937.257.750	2.937.257.750
Depreciación acumulada			
Saldo inicial		783.439.107	727.271.994
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

(Continúa)

(5) Impuesto sobre la renta

Al 31 de diciembre el gasto y el ingreso por impuesto sobre la renta del año se detallan como sigue:

		2024	2023
Gasto por impuesto sobre la ganancia de capital del año	¢	22.912.137	24.047.016

El importe del impuesto sobre la renta bajo el esquema de ganancias y pérdidas de capital se detalla como sigue:

		2024	2023
Ganancias de capital del año	¢	179.703.000	188.604.000
Base imponible (85%)		152.747.550	160.313.400
Total gasto por renta de capital del año	¢	22.912.137	24.047.016
Tasa de impuesto		15%	15%

A la fecha de este informe las Autoridades Fiscales pueden revisar las declaraciones de impuestos presentadas por la Compañía por los años terminados al 31 de diciembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020.

Impuesto sobre la renta diferido

El detalle del impuesto sobre la renta diferido, se presenta a continuación:

		31 de diciembre de 2024	
		Activo/Pasivo	Total
Impuesto de renta diferido sobre valoración de inmuebles	¢	156.409.675	156.409.675
Superávit por revaluación de inmuebles		(4.952.285)	(4.952.285)
Ganancias /pérdidas no realizadas por valuación de inversiones a valor razonable con cambios en otro resultado integral		(1.705.869)	(1.705.869)
	¢	149.751.521	149.751.521

(Continúa)

		31 de diciembre de 2023	
		Activo/Pasivo	Total
Impuesto de renta diferido sobre revaloración de inmuebles	¢	371.123.098	371.123.098
Ajuste al porcentaje impuesto por revaluación de activo		(209.761.138)	(209.761.138)
Superávit por revaluación de inmuebles		(4.952.285)	(4.952.285)
	¢	156.409.675	156.409.675

El movimiento de las diferencias temporales es como sigue:

		31 de diciembre de 2024			
		2023	Incluido en estado resultados	Incluido en el patrimonio	2024
Impuesto de renta diferido sobre revaloración de inmuebles	¢	156.409.675	(4.952.285)	-	151.457.390
Ganancias no realizadas por valuación de inversiones a valor razonable con cambios en otro resultado integral		-	-	3.720.400	3.720.400
Pérdidas no realizadas por valuación de inversiones a valor razonable con cambios en otro resultado integral		-	-	(5.426.269)	(5.426.269)
	¢	156.409.675	(4.952.285)	(1.705.869)	149.751.521

		31 de diciembre de 2023			
		2022	Incluido en estado resultados	Incluido en el patrimonio	2023
Impuesto de renta diferido sobre revaloración de inmuebles	¢	371.123.098	(4.952.285)	(209.761.138)	156.409.675
	¢	371.123.098	(4.952.285)	(209.761.138)	156.409.675

(Continúa)

(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) Aporte patrimonial no capitalizado

En Asamblea General extraordinaria, acta número doce, celebrada el día 05 de diciembre del 2024, se acuerda un Aporte patrimonial no capitalizado de US$3.458.000 equivalentes en colones a ¢1.768.905.320. Al 31 de diciembre de 2023, no se registraron aportes patrimoniales no capitalizados.

(7) 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:

		2024	2023
Año 1	¢	153.000.000	188.604.000
Año 2		157.590.000	194.262.120
Año 3		162.317.700	200.089.984
Año 4		167.187.231	206.092.683
Año 5		172.202.848	212.275.463
	¢	812.297.779	1.001.324.250

(8) 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: cuentas por cobrar, cuentas por pagar.

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	¢	-	276.376.954	312.765.300	589.142.254
Inversiones al valor razonable con cambio en resultados	¢	-	491.585.202	-	491.585.202
Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral	¢	-	1.491.281.122	-	1.491.281.122
Inversiones en inmuebles	¢	-	-	2.097.651.530	2.097.651.530

		2023			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones costo amortizado	¢	-	596.116.468	-	596.116.468
Inversiones al valor razonable con cambio en resultados	¢	-	122.408.115	-	122.408.115
Inversiones en inmuebles	¢	-	-	2.153.818.643	2.153.818.643

(Continúa)

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.

Los movimientos de los instrumentos financieros medidos al valor razonable en nivel de jerarquía 3, se detallan como sigue:

Instrumentos financieros a costo amortizado:

		2024	2023
Saldo al inicio del año	¢	-	-
Mas:			
Compras del año		312.765.300	-
Saldo al final del año	¢	312.765.300	-

Inversiones en inmuebles:

		2024	2023
Saldo al inicio del año	US$	2.153.818.643	2.209.985.756
Menos			
Gastos por depreciación		56.167.113	56.167.113
Saldo al final del año	US$	2.097.651.530	2.153.818.643

(Continúa)

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

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el *"Reglamento de Información Financiera"*, el cual 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. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2020, con algunas excepciones.

La Administración de la Compañía no determina la cuantificación financiera de las diferencias existentes, debido que se considera que por la base contable utilizada conforme se ha descrito en la nota 2 la cual difiere de las NIIF, no se hace práctico la determinación de ese importe.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF o CINIIF no adoptadas aún:

a) Norma Internacional de Contabilidad No. 21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera

El Consejo requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional.

Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial 'colón costarricense'.

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

De acuerdo con la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cuál sea su moneda funcional.

b) Norma Internacional de Información Financiera No. 5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

La NIIF 5, establece que las entidades deben mantener registrados sus activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

El Consejo requiere que la entidad realice el registro de una estimación a razón de un cuarentaiochoavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del activo.

Adicionalmente, en el plazo de 24 meses contado a partir de la fecha de adjudicación o recibo del bien, la entidad deberá solicitar al Superintendente, por los medios que este disponga, prórroga por un plazo adicional de 2 años para la venta del activo. Mediante criterio debidamente razonado, el Superintendente podrá denegar la solicitud de prórroga, en cuyo caso exigirá la constitución de la estimación del bien por el 100% de su valor en libros en los primeros 24 meses, de lo contrario se podrá realizar la estimación durante el plazo que el Superintendente así lo apruebe.

Con el propósito de ir cerrando las brechas con las NIIF, mediante el acta de la sesión 1836-2023, celebrada el 27 de noviembre de 2023, el Consejo modificó el artículo 16 del Acuerdo CONASSIF 6-18 “Reglamento de Información Financiero” (RIF), eliminando los requerimientos de estimaciones señalados en los párrafos anteriores. Este cambio empezó a regir a partir del 1 de enero del 2024, siguiendo lo estipulado en el Transitorio XX del RIF, el cual admite un periodo de gradualidad que finaliza el 31 de diciembre de 2024. Los impactos de este cambio serán aplicados de forma prospectiva.

c) Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros

a) Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial
emitida por el CONASSIF para la cartera de créditos y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.

b) Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

g) Marco Conceptual Revisado

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad publicó una versión revisada del Marco Conceptual para la información financiera con un balance entre conceptos de alto nivel y el suministro de detalles que permitan ser una herramienta práctica para el desarrollo de nuevos estándares, con el fin de asegurar que las normas que se emitan sean conceptualmente uniformes y que las transacciones similares sean tratadas de igual forma. El contenido del Marco Conceptual Revisado incluye una mejor definición y orientación del alcance de los elementos de los estados financieros. La medición, entre otros, consta su nueva versión de ocho capítulos y un glosario y reitera que el Marco no es una norma. Entró en vigor a partir de enero 2020. Este Marco Conceptual no ha sido considerado por el CONASSIF.

h) Normas de Sostenibilidad

La Fundación IFRS está integrada por la IASB, a cargo de la emisión de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF contables), y por la Junta de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés) que es encargada de desarrollar los estándares para reportar información relacionada con los impactos ambientales del clima y de sostenibilidad.

Estos estándares emitidos por la ISSB son diseñados para garantizar que las empresas proporcionen información relacionada con la sostenibilidad en forma integrada con los estados financieros que emitan las entidades en su periodo regular. El 26 de junio de 2023, la ISSB emitió los dos primeros estándares, que entrarán en vigor internacionalmente a partir del 1 de enero de 2024.

El primer estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 1 (NIIF S1) trata de los "Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con sostenibilidad".

El segundo estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 2 (NIIF S2), es sobre "Información a revelar relacionada con el Clima".

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 en la escala siguiente:

- Empresas con obligación pública de rendir cuentas, supervisadas y reguladas por el CONASSIF, y empresas catalogadas como grandes contribuyentes ante la Administración Tributaria, reportarán en el 2028 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2027.

- Otras entidades fuera de las categorías mencionadas en los incisos a) y b) que apliquen las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, pueden adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera relacionada con sostenibilidad NIIF S1 y NIIF S2 en el período que la administración de la entidad considere conveniente.

- Para las entidades que apliquen la Normas Internacionales de Información Financiera para la PYMES no será obligatorio hasta que la norma no lo requiera y determine de forma obligatoria.

Las entidades usualmente preparan informes no financieros sobre sus programas de sostenibilidad, los cuales estarían siendo sustituidos con la entrada en vigor de esta normativa una vez que hayan sido adoptadas por el CONASSIF.

(10) Autorización de estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para ser emitidos por la Gerencia General el 25 de marzo de 2025.

Los estados financieros fueron aprobados autorizados para ser emitidos por la Junta Directiva en sesión ordinaria No. 03-2025, celebrada el día 25 de marzo de 2025.

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