Inmobiliaria Credomatic, S.A.

(Una compañía 25% propiedad de
Corporación Tenedora BAC Credomatic, S.A.
y un 75% de Corporación Inversiones Credomatic, S.A.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(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 Superintendencia General de Entidades Financieras
y a la Junta Directiva y Accionistas
Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Opinión
Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Credomatic, S.A., (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018, 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 significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Credomatic, S.A., al 31 de diciembre de 2018, 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 Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la información financiera.

Base para la opinión
Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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 (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 Entidades Financieras (SUGEF). Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

KPMG, S. A., sociedad anónima costarricense, es una
firma miembro de KPMG International, una cooperativa suiza.

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 Entidades Financieras (SUGEF), y del control interno que considere necesaria para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido 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 significativos, debido 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 NIAs siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran significativos 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 NIAs, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos de los estados financieros, debido 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 significativo 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 deje de continuar 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.

Mynor Pacheco S.

28 de marzo de 2019

KPMG

San José, Costa Rica
Mynor Pacheco Solano
Miembro No. 4596
Póliza No. 0116 FIG 7
Vence el 30/09/2019

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

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de 2018
Con cifras correspondientes de 2017
(En colones sin céntimos)

	Nota	2018	2017
ACTIVOS			
Disponibilidades		**1.669.354.864**	**3.973.160.544**
Entidades financieras del país	4	1.175.877.089	3.919.934.334
Entidades financieras privadas		493.477.775	53.226.210
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	5	**10.656.824.921**	**11.244.772.969**
Otros activos		**69.261.585**	**83.170.382**
Otros activos	6	69.261.585	83.170.382
TOTAL DE ACTIVOS		**12.395.441.370**	**15.301.103.895**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con entidades		**8.756.950.967**	**11.691.540.424**
A plazo con entidades financieras	7	8.747.722.850	11.680.454.375
Cargos financieros por pagar		9.228.117	11.086.049
TOTAL DE PASIVOS		**8.756.950.967**	**11.691.540.424**
PATRIMONIO			
Capital social		**2.786.050.000**	**2.786.050.000**
Capital pagado	9	2.786.050.000	2.786.050.000
Aportes patrimoniales no capitalizados		**368.940.648**	**368.940.648**
Reservas patrimoniales		**3.123.074**	**2.064.738**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		**452.508.085**	**413.468.064**
Resultado del año		**27.868.596**	**39.040.021**
TOTAL PATRIMONIO		**3.638.490.403**	**3.609.563.471**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**12.395.441.370**	**15.301.103.895**

Francisco Echandi Gurdián
Representante Legal

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Johnny Molina Ruiz
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Año terminado el 31 de diciembre de 2018
Con cifras correspondientes de 2017
(En colones sin céntimos)

	Nota	2018	2017
Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos con partes relacionadas	4	1.959.040.106	1.890.884.270
Total de otros ingresos de operación		**1.959.040.106**	**1.890.884.270**
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		4.431.812	4.290.950
Por otros gastos con partes relacionadas	4	30.000.000	30.002.000
Por otros gastos operativos		99.515.500	88.203.710
Total de otros gastos de operación		**133.947.312**	**122.496.660**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**1.825.092.794**	**1.768.387.610**
Gastos administrativos			
Por gastos de administración	12	604.596.256	602.569.585
Total de gastos administrativos		**604.596.256**	**602.569.585**
RESULTADO OPERACIONAL NETO		**1.220.496.538**	**1.165.818.025**
Ingresos financieros			
Por inversiones en instrumentos financieros		1.557.271	42.698.905
Por otros ingresos financieros		-	1.298.938
Total de ingresos financieros		**1.557.271**	**43.997.843**
Gastos financieros			
Por obligaciones a plazo con entidades financieras		668.976.773	784.110.834
Por pérdidas por diferencias de cambio, neto	11	490.097.082	336.614.139
Total de gastos financieros		**1.159.073.855**	**1.120.724.973**
RESULTADO FINANCIERO		**(1.157.516.584)**	**(1.076.727.130)**
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS		**62.979.954**	**89.090.895**
Impuesto sobre la renta	8	34.053.022	47.996.136
RESULTADO DEL AÑO		**28.926.932**	**41.094.759**
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		**28.926.932**	**41.094.759**

Francisco Echandi Gurdián
Representante Legal

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Johnny Molina Ruiz
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Con cifras correspondientes de 2017)
(En colones sin céntimos)

	Nota	Capital social	Reservas patrimoniales	Aportes patrimoniales no capitalizados	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016		**50.000**	**10.000**	**368.940.648**	**413.468.064**	**782.468.712**
Transacciones con los accionistas registradas directamente en el patrimonio:						
Aportes patrimoniales no capitalizados	9	2.786.000.000	-	-	-	2.786.000.000
Total de transacciones con los accionistas registradas directamente en el patrimonio		2.786.000.000	-	-	-	2.786.000.000
Resultado integral del año:						
Resultado del año		-	-	-	41.094.759	41.094.759
Reservas legales		-	2.054.738	-	(2.054.738)	-
Total del resultado integral del año		-	2.054.738	-	39.040.021	41.094.759
Saldo al 31 de diciembre de 2017		**2.786.050.000**	**2.064.738**	**368.940.648**	**452.508.085**	**3.609.563.471**
Resultado integral del año:						
Resultado del año		-	-	-	28.926.932	28.926.932
Reservas legales		-	1.058.336	-	(1.058.336)	-
Total del resultado integral del año		-	1.058.336	-	27.868.596	28.926.932
Saldo al 31 de diciembre 2018		**2.786.050.000**	**3.123.074**	**368.940.648**	**480.376.681**	**3.638.490.403**

Francisco Echandi Gurdián
Representante Legal

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Johnny Molina Ruiz
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Con cifras correspondientes de 2017)
(En colones sin céntimos)

	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Resultado del año	28.926.932	41.094.759
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Diferencial cambiario no realizado por obligaciones	623.294.786	393.043.479
Depreciaciones y amortizaciones	587.948.048	581.111.728
Gasto impuesto sobre la renta	34.053.022	47.996.136
Gasto por intereses, neto	667.419.502	741.411.929
	1.941.642.290	1.804.658.031
Variación neta en los activos (aumento), ó disminución		
Cuentas por cobrar	-	13.337.450
Otros activos	13.657.379	48.722.931
Intereses cobrados	1.557.271	42.698.905
Intereses pagados	(670.834.705)	(773.024.785)
Impuesto sobre la renta pagado	(33.801.604)	(64.111.499)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación	1.252.220.631	1.072.281.033
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	(74.578.062)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión	-	(74.578.062)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Cancelación de obligaciones financieras	(3.556.026.311)	(525.010.920)
Aporte de capital	-	2.786.000.000
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento	(3.556.026.311)	2.260.989.080
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(2.303.805.680)	3.258.692.051
Efectivo al inicio del año	3.973.160.544	714.468.493
Efectivo al final del año	**1.669.354.864**	**3.973.160.544**

Francisco Echandi Gurdian
Representante Legal

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Johnny Molina Ruiz
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(1) Resumen de operaciones y políticas importantes de contabilidad

(a) Operaciones

Inmobiliaria Credomatic, S.A. (la Compañía), es una sociedad anónima organizada el 24 de diciembre de 1994, de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Su actividad principal es el arrendamiento de edificios a compañías relacionadas.

El domicilio legal de Inmobiliaria Credomatic, S.A., es 250 metros norte del edificio Plaza Domus en Curridabat.

Inmobiliaria Credomatic, S.A. es una entidad propiedad en un 25% de Corporación Tenedora BAC Credomatic, S.A. y un 75% de Corporación de Inversiones Credomatic, S.A.

Inmobiliaria Credomatic, S.A. no tiene colaboradores, ni cuenta con puntos de servicios.

Dirección web es: www.baccredomatic.com

(b) Base para la preparación de los estados financieros

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

(c) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos monetarios mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del balance general, 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 por conversión de moneda extranjera son reflejadas en forma neta en el estado de resultados integral.

(Continúa)

ii. Unidad monetaria y regulaciones cambiarias

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

Al 31 de diciembre de 2018, el tipo de cambio se estableció en ¢604,39 y ¢611,75 (¢566,42 y ¢572,56 en el 2017), por US$1,00 para la compra y venta de divisas respectivamente.

(d) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto las inversiones en instrumentos financieros disponibles para la venta que registran a su valor razonable.

(e) Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen: disponibilidades y otras obligaciones con entidades no financieras.

i. Clasificación

Los instrumentos negociables son aquellos que la Compañía mantiene con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento son aquellos activos financieros que se caracterizan por pagos fijos o determinables y un vencimiento fijo que la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

ii. Reconocimiento

La Compañía reconoce los activos disponibles para la venta en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio.

(Continúa)

Los activos mantenidos hasta el vencimiento y originados por la Compañía, se reconocen a la fecha de su liquidación, es decir, en el momento en que se transfieren a la Compañía.

iii. Medición

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al valor razonable, que incluye los costos de transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta se miden al valor razonable, menos las pérdidas por deterioro.

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

iv. Principios de medición del valor razonable

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

v. Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores

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

vi. Dar de baja

El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la Compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, éstos se dan de baja cuando se liquidan.

(Continúa)

vii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros que se registran al costo o a su costo amortizado, son revisados por la Compañía a la fecha de cada balance general para determinar si hay evidencia objetiva de deterioro. Si existe tal tipo de evidencia, la pérdida por deterioro se reconoce basada en el monto recuperable estimado.

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro se disminuye se puede vincular objetivamente a un evento ocurrido después de determinar la pérdida, ésta se reversa y su efecto es reconocido en el estado de resultados integral.

(f) Disponibilidades y equivalentes de efectivo

Se considera como disponibilidades el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con vencimiento original no mayor a dos meses.

(g) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

i. Activos propios

Los inmuebles, mobiliario y equipo en uso se registran al costo, neto de depreciación acumulada y pérdida por deterioro 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 inmobiliario, 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.

(Continúa)

iii. Depreciación

La depreciación y la amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como a continuación se señala:

Edificio	50 años
Mobiliario y equipo	10 años
Mejoras a la propiedad	5 años

(h) Deterioro de activos no financieros

El monto en libros de un activo se revisa en la fecha de cada balance general, 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 del activo identificado excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados integral para aquellos activos registrados al costo.

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

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

(i) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se registran al costo amortizado.

(j) Reserva patrimonial

De conformidad con el Código de Comercio, artículo 143 la Compañía asigna el 5% de la utilidad neta de cada año para la constitución de dicha reserva, hasta completar un 20% de su capital social.

(Continúa)

(k) Impuesto sobre la renta

i. Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance.

ii. Diferido

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

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

(l) Uso de estimaciones y juicios

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

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

En particular, 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.

- Medición del valor razonable – nota 13
- Deterioro de activos no financieros – nota 1 (h)
- Métodos de depreciación y vida útil de los activos fijos – nota 1 (g)

(Continúa)

(m) Utilidad básica por acción

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

(n) Reconocimientos de ingresos y gastos

i. Ingreso y gasto por intereses

El ingreso y el gasto por intereses se reconoce en el estado de resultados integral sobre la base de devengado, considerando el rendimiento efectivo o la tasa de interés. El ingreso y gasto por intereses incluye la amortización de cualquier prima o descuento durante el plazo del instrumento hasta el vencimiento.

ii. Ingreso por arrendamiento de edificios

El ingreso por arrendamiento de edificios se reconoce en el estado de resultados integral sobre la base de devengado.

(2) Administración de riesgos

La Compañía está expuesta a diferentes riesgos, entre ellos, los más importantes:

- riesgo de crédito
- riesgo de liquidez
- riesgo de mercado
  - riesgo de tasa de interés
  - riesgo de tipo de cambio
- riesgo operacional

A continuación se detalla la forma en que la empresa administra los diferentes riesgos:

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que adquirió dicho activo financiero. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía únicamente mantiene efectivo en cuentas corrientes con bancos del sistema financiero nacional, por lo que se considera que a esa fecha no tiene riesgos de crédito significativos.

(Continúa)

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la entidad encuentre dificultades para atender sus obligaciones financieras cuando estas sean exigibles. Para administrar este riesgo, se realizan mediciones que le permiten a la Administración gestionar la liquidez considerando la estructura de vencimientos, recuperaciones y el comportamiento de activos y pasivos en el tiempo. El riesgo de liquidez se mide a través de la construcción de calces de plazos. Los calces se elaboran considerando la recuperación y vencimiento de activos y vencimiento de pasivos. Por la naturaleza de la Compañía, sus recursos se concentran en el activo fijo.

Al 31 de diciembre de 2018, el calce de plazos de los activos y pasivos de la Compañía se encuentran entre 1 a 30 días y a más de 360 días, y expresado en colones es como sigue:

Moneda nacional		Días		
		1-30	Más de 360	Total
Activos				
Disponibilidades	¢	399.966.060	-	399.966.060
Brecha de activos	¢	399.966.060	-	399.966.060

Moneda extranjera		Días		
		1-30	Más de 360	Total
Activos				
Disponibilidades	¢	1.269.388.804	-	1.269.388.804
		1.269.388.804	-	1.269.388.804
Pasivos				
Obligaciones entidades financieras		-	8.747.722.850	8.747.722.850
Cargos financieros por pagar		9.228.117	-	9.228.117
		9.228.117	8.747.722.850	8.756.950.967
Brecha de activos y pasivos	¢	1.260.160.687	(8.747.722.850)	(7.487.562.163)
Total brecha consolidada	¢	1.660.126.747	(8.747.722.850)	(7.087.596.103)

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2017, el calce de plazos de los activos y pasivos de la Compañía se encuentran entre 1 a 30 días y a más de 360 días, y expresado en colones es como sigue:

Moneda nacional		Días		
		1-30	Más de 360	Total
Activos				
Disponibilidades	¢	511.629.859	-	511.629.859
Brecha de activos	¢	511.629.859	-	511.629.859

Moneda extranjera				
		1-30	Más de 360	Total
Activos				
Disponibilidades	¢	3.461.530.685	-	3.461.530.685
		3.461.530.685	-	3.461.530.685
Pasivos				
Obligaciones entidades financieras		-	11.680.454.375	11.680.454.375
Cargos financieros por pagar		11.086.049	-	11.086.049
		11.086.049	11.680.454.375	11.691.540.424
Brecha de activos y pasivos	¢	3.450.444.636	(11.680.454.375)	(8.230.009.739)
Total brecha consolidada	¢	3.962.074.495	(11.680.454.375)	(7.718.379.880)

(Continúa)

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El vencimiento contractual de pasivos financieros de la Compañía, se detalla como sigue:

Al 31 de diciembre de 2018		Días						
		Saldo	1-30	31-60	61-90	91-180	181-365	Más de 365
Obligaciones con entidades financieras	¢	8.747.722.850	-	-	-	-	-	8.747.722.850
Intereses préstamos por pagar		9.311.756.496	55.427.122	55.427.122	55.427.122	166.281.366	332.562.732	8.646.631.032
	¢	18.059.479.346	55.427.122	55.427.122	55.427.122	166.281.366	332.562.732	17.394.353.882

Al 31 de diciembre de 2017		Días						
		Saldo	1-30	31-60	61-90	91-180	181-365	Más de 365
Obligaciones con entidades financieras	¢	11.680.454.375	-	-	-	-	-	11.680.454.375
Intereses préstamos por pagar		11.294.532.180	62.747.401	62.747.401	62.747.401	188.242.203	376.484.406	10.541.563.368
	¢	22.974.986.555	62.747.401	62.747.401	62.747.401	188.242.203	376.484.406	22.222.017.743

(Continúa)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo asociado a cambios en precios de factores de mercado, tales como tasas de interés, precio de acciones y tipo de cambio, los cuales pueden afectar las utilidades o el valor de las posiciones financieras de la entidad. La exposición al riesgo de tasa de interés se mide a través del análisis de sensibilidad que tiene el valor de la cartera de inversiones ante cambios en las tasas de interés.

Riesgo de tasas de interés

El riesgo a tasas de interés hace referencia a la exposición a pérdidas en el valor de un activo o pasivo financiero, que se origina debido a fluctuaciones en las tasas de mercado. A nivel del balance, este es un riesgo implícito que se presenta en el descalce de tasas de las carteras activas y pasivas, cuando la Compañía no cuenta con la flexibilidad requerida para un ajuste oportuno ante cambios en las tasas de mercado. La Compañía realiza un monitoreo periódico de este riesgo, tanto a nivel del balance como de sus carteras de inversión, con el fin de administrar oportunamente sus posiciones, dada la sensibilidad de sus activos y pasivos ante las diferentes frecuencias de revisión y ajuste en las tasas de interés.

Tasa de interés efectiva

La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía no generan intereses o generan intereses fijos.

La siguiente tabla indica la tasa interés efectiva al 31 de diciembre de 2018 y los periodos de revisión de las tasas de interés sobre los activos y pasivos.

Moneda nacional	Tasa de interés efectiva		Total	De 1 a 6 meses	Mayor a 6 meses
Disponibilidades	0,00%	¢	399.966.060	399.966.060	-

Moneda extranjera	Tasa de interés efectiva		Total	De 1 a 6 meses	Mayor a 6 meses
Disponibilidades	0,45%	¢	1.269.388.804	1.269.388.804	-
Obligaciones entidades financieras	7,59%	¢	8.747.722.850	-	8.747.722.850

(Continúa)

La siguiente tabla indica la tasa interés efectiva al 31 de diciembre de 2017 y los periodos de revisión de las tasas de interés sobre los activos y pasivos.

Moneda nacional	Tasa de interés efectiva		Total	De 1 a 6 meses	Mayor a 6 meses
Disponibilidades	0,00%	¢	511.629.859	511.629.859	-

Moneda extranjera	Tasa de interés efectiva		Total	De 1 a 6 meses	Mayor a 6 meses
Disponibilidades	0,44%	¢	3.461.530.685	3.461.530.685	-
Obligaciones entidades financieras	6,54%	¢	11.680.454.375	-	11.680.454.375

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se refiere a la posible pérdida de valor por variaciones en los tipos de cambio de las divisas en las cuales se tienen posiciones. La inmobiliaria presenta la siguiente posición neta en moneda extranjera:

Los activos y pasivos denominados en US dólares se detallan como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2018	2017
Total activos	US$	2.179.692	6.197.050
Total pasivos		(14.488.908)	(20.621.543)
Exposición neta	US$	(12.309.216)	(14.424.493)
Factor de sensibilidad de tipo de cambio		5%	5%
Impacto en la variación de los resultados	¢	(371.978.353)	(584.022.719)
Exposición neta sobre patrimonio		-13,35%	-20,96%

Riesgo operativo

La Compañía define riesgo operativo como el riesgo de impactos negativos resultante de personas, tecnologías de información o procesos internos inadecuados, fallidos o eventos externos. Estos impactos negativos se consideran en la evaluación de los siguientes objetivos generales:

(Continúa)

i. Salvaguarda de activos: riesgos de pérdidas monetarias o ingresos no percibidos (por causas deliberadas - fraude - o accidental).

ii. Reputación: eventos que puedan afectar la imagen y/o reputación de la Compañía.

iii. Continuidad del negocio: eventos que puedan interrumpir las operaciones y prestación de servicios de la entidad.

iv. Cumplimiento regulatorio: eventos que puedan producir incumplimiento de cualquier regulación o ley nacional o aplicable al país.

v. Revelación financiera: eventos que puedan hacer que los registros contables sean inexactos.

vi. Seguridad de la información: eventos que puedan afectar la integridad, la disponibilidad y la confidencialidad de la información física o electrónica utilizada por la Compañía.

La Compañía cuenta con una Política para la Administración de Riesgos Operativos, la cual fue aprobada por la Junta Directiva y su marco general sigue cuatro principios administrativos centrales:

i. Propiedad descentralizada de los riesgos con responsabilidad de cada unidad funcional y responsabilidad final de la alta gerencia.

ii. Coordinación, apoyo y seguimiento general por parte Departamento de Gestión de Riesgos Operativos.

iii. Supervisión independiente del Comité de Riesgos Operativos, con la participación de directores.

iv. Evaluación independiente de la Auditoría Interna.

Para la gestión de riesgos operativos implementó el siguiente proceso:

i. Identificación, evaluación y monitoreo de riesgos operativos: Consiste en identificar de manera exhaustiva los riesgos operativos, se evalúa la probabilidad e impacto de cada uno de ellos siguiendo los estándares establecidos por el Grupo y se definen indicadores de monitoreo de riesgo operativo para los riesgos principales.

(Continúa)

ii. Definición e implementación de planes de mitigación: Para los riesgos que superan el apetito de riesgo de la Compañía (riesgos principales) se establecen planes de mitigación a los cuales se les da seguimiento periódico.

iii. Reporte de incidentes (eventos de riesgo materializados): Todas las unidades funcionales reportan incidentes de riesgos operativos ocurridos en sus áreas, para esto se tienen estándares y plazos definidos. Dentro de los datos que las áreas reportan están los siguientes: montos de pérdidas o de exposición, descripción del incidente, causas, medidas correctivas y preventivas. Esta información forma parte de la base de datos de incidentes que se utiliza para realizar estimaciones de pérdidas esperadas y no esperadas por riesgo operativo.

iv. Evaluación de controles: El Área de Gestión de Riesgos evalúa con un alcance establecido, el diseño y la ejecución de los controles y establece planes de cierre de brechas para los casos en los que el diseño o la ejecución de los controles no sea el adecuado.

v. Generación de reportes: Periódicamente el departamento de Gestión de Riesgos Operativos genera reportes de incidentes de pérdida por riesgo operativo, reportes de riesgos principales, avances de implementación en planes de mitigación, así como reportes de evaluación de controles. También se realiza una evaluación de gestión de riesgos operativos para cada Unidad Funcional. Estos reportes son remitidos a las Gerencias, presentados al Comité de Riesgos Operativos, al Comité Integral de Riesgos y presentados periódicamente a la Junta Directiva.

Administración del capital

La Compañía cuenta con áreas especializadas en riesgo en las cuales se realiza la medición, reporte y seguimiento de indicadores de normativa prudencial, que para efectos locales se miden a través de las disposiciones regulatorias de cada entidad, según su normativa aplicable.

En el caso de la suficiencia de capital, se realiza un seguimiento y monitoreo continuo para asegurar que la Compañía cuenta con niveles adecuados de capital que contribuyan al cumplimiento en todo momento con los requerimientos de capital regulatorio cuando se consideran en el cálculo de suficiencia de grupo financiero. La política del Grupo Financiero es mantener una base de capital sólida, y en cumplimiento con los requerimientos de suficiencia patrimonial para las entidades reguladas y de grupo financiero.

(Continúa)

El cálculo del capital base de la Compañía se detalla como sigue:

		Al 31 diciembre	
		2018	2017
Capital primario:			
Capital pagado ordinario	¢	2.786.050.000	2.786.050.000
Reserva legal		3.123.074	2.064.738
	¢	2.789.173.074	2.788.114.738
Capital secundario (computa para el capital base máximo 100% del capital primario):			
Aportes para incrementos de capital	¢	368.940.648	368.940.648
Resultados acumulados ejercicios anteriores		452.508.085	413.468.064
Resultado del año menos deducciones de ley		27.868.596	39.040.021
	¢	849.317.329	821.448.733
Capital base	¢	3.638.490.403	3.609.563.471

(3) Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2018 inmuebles con un valor en libros de ¢7.234.176.449 (¢7.367.184.372 en el 2017) han sido cedidos como garantía de las obligaciones a plazo con entidades financieras.

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los estados financieros incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se detallan a continuación:

		Al 31 de diciembre	
		2018	2017
Activos:			
Disponibilidades	¢	1.175.877.089	3.919.934.334
Total activos	¢	1.175.877.089	3.919.934.334
Ingresos:			
Por inversiones en instrumentos financieros	¢	-	42.698.905
Por otros ingresos con partes relacionadas		1.959.040.106	1.890.884.270
Total ingresos	¢	1.959.040.106	1.933.583.175
Gastos:			
Por otros gastos con partes relacionadas	¢	30.000.000	30.002.000
Total gastos	¢	30.000.000	30.002.000

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2018, el importe del ingreso por ¢1.959.040.106 corresponde a ingresos derivados de alquileres (¢1.890.884.270 en el 2017).

Los otros gastos con partes relacionadas corresponden a pagos realizados a compañías del Grupo por la prestación de servicios administrativos, tales como servicios contables.

(5) Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)

Los inmuebles, mobiliario y equipo (neto) se detallan como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2018			
		Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Total
Costo:					
Al inicio del año	¢	2.643.194.510	10.345.817.360	2.118.729.759	15.107.741.629
Al final del año		2.643.194.510	10.345.817.360	2.118.729.759	15.107.741.629
Depreciación acumulada y deterioro:					
Al inicio del año		-	2.256.791.535	1.606.177.125	3.862.968.660
Gasto por depreciación		-	389.802.895	198.145.153	587.948.048
Al final del año		-	2.646.594.430	1.804.322.278	4.450.916.708
Saldo neto:	¢	2.643.194.510	7.699.222.930	314.407.481	10.656.824.921

		Al 31 de diciembre de 2017			
		Terrenos	Edificios	Mobiliario y Equipo	Total
Costo:					
Al inicio del año	¢	2.643.194.510	10.272.725.298	2.117.243.759	15.033.163.567
Adiciones		-	73.092.062	1.486.000	74.578.062
Al final del año		2.643.194.510	10.345.817.360	2.118.729.759	15.107.741.629
Depreciación acumulada y deterioro:					
Al inicio del año		-	1.873.688.747	1.408.168.185	3.281.856.932
Gasto por depreciación		-	383.102.788	198.008.940	581.111.728
Al final del año		-	2.256.791.535	1.606.177.125	3.862.968.660
Saldo neto:	¢	2.643.194.510	8.089.025.825	512.552.634	11.244.772.969

(Continúa)

(6) Otros activos

Los otros activos se detallan como siguen:

		Al 31 de diciembre	
		2018	2017
Gastos pagados por anticipado	¢	38.534.378	78.644.442
Adelantos de impuesto de renta		30.727.207	4.525.940
	¢	69.261.585	83.170.382

(7) Otras obligaciones con entidades

Al 31 de diciembre de 2018, se mantiene un préstamo denominado en US dólares, con una entidad financiera por ¢8.747.722.850 (¢11.680.454.375 para el 2017), a una tasa de 7,59% (6,44% para el 2017), con vencimiento en el 2031.

(8) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Compañía debe presentar sus declaraciones anuales de impuesto sobre la renta al 30 de setiembre de cada año para el periodo que finaliza el 31 de diciembre.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen diferencias temporales que deban revelarse como activos o pasivos por impuesto de renta diferido.

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

		Al 31 de diciembre	
		2018	2017
Impuesto sobre la renta esperado	¢	18.893.986	26.727.269
Mas:			
Gastos no deducibles		15.626.217	34.468.220
Menos:			
Ingresos no gravables		(467.181)	(13.199.353)
Impuesto sobre la renta	¢	34.053.022	47.996.136

(Continúa)

(9) Patrimonio

(a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social está conformado por 2.786.050.000 acciones comunes, con un valor nominal de ¢1 cada una para un total de ¢2.786.050.000.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de febrero de 2017, se aprobó realizar un aporte de capital en efectivo por ¢2.224.000.000.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de julio de 2017, se aprobó realizar un aporte de capital en efectivo por ¢562.000.000.

(10) Utilidad básica por acción

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año.

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

		Al 31 de diciembre	
		2018	2017
Resultado del año	¢	28.926.932	41.094.759
Resultado disponible para accionistas comunes neto de reservas		27.868.596	39.040.021
Cantidad promedio de acciones comunes		2.786.050.000	2.786.050.000
Ganancia neta por acción básica	¢	0,0100	0,0140

(Continúa)

(11) Ingresos y gastos por ganancias por diferencia de cambio

Los ingresos y gastos por diferencias de cambio se detallan como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2018	2017
Ingresos			
Por disponibilidades	¢	133.197.704	-
Por otras obligaciones financieras		-	66.893.567
Total ingresos		133.197.704	66.893.567
Gastos			
Por otras obligaciones financieras		623.294.786	389.733.095
Por disponibilidades		-	13.758.535
Por cuentas y comisiones por cobrar		-	16.076
Total gastos		623.294.786	403.507.706
Total efecto por diferencial cambiario neto	¢	(490.097.082)	(336.614.139)

(12) Otros gastos de administración

Los otros gastos de administración se detallan como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2018	2017
Gastos por servicios externos	¢	4.858.000	11.731.120
Gastos de infraestructura		599.738.256	590.838.465
	¢	604.596.256	602.569.585

(13) Valor razonable

Las siguientes asunciones en donde fue práctico, fueron efectuadas por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance general.

(a) Disponibilidades y cuentas por cobrar

Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

(Continúa)

(b) Obligaciones con entidades

Las obligaciones con entidades corresponde a préstamos a una tasa de interés fijo y su valor razonable se obtiene del descuento a una tasa de interés de mercado.

El valor razonable se detalla como sigue:

		Al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
		Saldo en libros	Valor razonable	Saldo en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:					
Obligaciones con entidades financieras	¢	8.747.722.850	10.813.023.426	11.680.454.375	12.052.628.124
Total	¢	8.747.722.850	10.813.023.426	11.680.454.375	12.052.628.124

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

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros".

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

(Continúa)

Posteriormente, en la circular C.N.S. 1034-08 del 4 de abril de 2013, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), publicó algunas modificaciones al Acuerdo SUGEF 31-04 "Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros" para la presentación de los estados financieros anuales, internos no auditados individuales y consolidados, preparados por la entidad, e individuales y consolidados auditados; así como algunas modificaciones al Acuerdo 34-02 "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE", dentro de las cuales, se adoptaron los textos vigentes al 1 de enero de 2011 de las Normas Internacionales de Información Financiera (con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la ese Acuerdo). Estas modificaciones entraron en vigencia para los estados financieros de los periodos que iniciaron el 1 de enero de 2014.

Cuando las disposiciones emitidas por el Consejo difieren de lo dispuesto por las Normas Internacionales de Información Financiera, se debe informar sobre las Normas Internacionales que se han dejado de cumplir y la naturaleza de la divergencia especifica que le aplica a la entidad para cada periodo sobre el que se presente información.

Como parte de la Normativa, la adopción de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas, requerirá de la autorización previa del CONASSIF.

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 rige a partir del 1° de enero de 2020, con algunas excepciones.