



Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO S.A.
Estados Financieros
Trimestrales
Al 31 de marzo de 2016

“Según el artículo 13 de la Ley N° 7732 Ley Reguladora del Mercado de Valores, que entró en vigencia a partir del 27 de marzo de 1998, la autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de la emisión ni la solvencia del emisor o intermediario”.

Inmobiliaria Comercial del Oeste I.C.O S.A
3-101-137037
Balance General

| | Notas | 31/03/2016 | 31/03/2015 |
|---------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| <u>ACTIVOS</u> | | | |
| <u>ACTIVO CIRCULANTE</u> | | | |
| Caja y Bancos | 5 | 2,387,337 | 3,276,396 |
| Inversiones | 4 y 6 | 584,722,863 | 532,020,979 |
| Cuentas por cobrar | 7 | 26,176,134 | 17,863,023 |
| Estimación para Incobrables | | -7,962,055 | -7,962,055 |
| TOTAL ACTIVO CIRCULANTE | | 605,324,279 | 545,198,343 |
| <u>ACTIVO FIJO</u> | | | |
| Edificio | 11 | 1,309,417,520 | 1,309,417,520 |
| Depreciación Acumulada Edificio | | -670,509,177 | -644,320,826 |
| Terreno | | 1,491,526,745 | 1,491,526,745 |
| TOTAL ACTIVO FIJO | | 2,130,435,088 | 2,156,623,438 |
| <u>OTROS ACTIVOS</u> | | | |
| Gastos pagados por adelantado | 8 | 2,254,492 | 873,290 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 9 - 10 | 2,388,617 | 2,388,617 |
| Inversiones Permanentes | 12 | 35,228,068 | 35,228,068 |
| TOTAL OTROS ACTIVOS | | 39,871,177 | 38,489,975 |
| TOTAL ACTIVOS | | €2,775,630,544 | €2,740,311,756 |
| <u>PASIVOS</u> | | | |
| <u>PASIVO CORTO PLAZO</u> | | | |
| Cuentas por pagar | 13 | 4,676,880 | 4,676,880 |
| Impuesto de Renta Diferido | 14 | 180,759,860 | 180,759,860 |
| Retenciones por Pagar | | 43,178 | |
| Gastos Acumulados por pagar | 13 | 79,775,585 | 83,027,104 |
| TOTAL PASIVO CORTO PLAZO | | 265,255,504 | 268,463,844 |
| TOTAL PASIVOS | | 265,255,504 | 268,463,844 |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | |
| Capital Social | 15 | 475,300,000 | 475,300,000 |
| Utilidades no distribuidas | | 87,482,787 | 62,864,829 |
| Reserva Legal | | 42,480,797 | 41,249,580 |
| Superávit por Revaluación | 16 | 1,879,931,274 | 1,879,931,274 |
| Variación en Instrumentos Financieros | | -8,495,022 | |
| Resultados del Periodo | | 33,675,203 | 12,502,228 |
| TOTAL PATRIMONIO | | 2,510,375,040 | 2,471,847,912 |
| TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO | | €2,775,630,544 | €2,740,311,756 |

Carmen Boschini Thuel
Presidenta

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO S.A

Estado de Resultados

Por el periodo terminado en Marzo 2016

| | 2016 | 2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| INGRESOS | | |
| Ingresos de Operación | | |
| Intereses Ganados | 15,588,593 | 19,443,011 |
| Ingresos por Alquileres | 45,234,803 | 23,950,275 |
| Ingreso por valuacion de mercado | 0 | 0 |
| Ingresos por diferencial cambiario | 3,389,168 | 2,200,738 |
| Otros Ingresos | 8,395 | 0 |
| Total de Ingresos | €64,220,959 | €45,594,025 |
| GASTOS | | |
| Gastos de Operación | | |
| Gastos generales de Administracion | 9,039,297 | 7,005,704 |
| Honorarios Profesionales | 5,276,139 | 3,726,958 |
| Gastos no deducibles | 12,540,346 | 12,540,346 |
| Depreciacion | 553,829 | 553,829 |
| Diferencial Cambiario | 3,136,145 | 6,132,710 |
| Gastos Financieros | 0 | 4,660,202 |
| Total Egresos | €30,545,756 | €34,619,748 |
| UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS | €33,675,203 | €10,974,277 |
| Ingresos no gravables | -15,588,593 | -19,443,011 |
| Gastos no deducibles | 12,540,346 | 12,540,346 |
| Base imponible | 30,626,957 | 4,071,612 |
| Impuesto renta 10% | 3,062,696 | 407,161 |
| Adelanto de Impuesto de Renta | 1,389,980 | 0 |
| Impuesto por pagar | 1,672,716 | |
| Utilidad despues de impuesto | €30,612,507 | €3,664,451 |

INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE I.C.O S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
METODO INDIRECTO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO 2016

2016

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

| | |
|---|---------------|
| Excedente neto del periodo | C\$33,675,203 |
| Ajustes para conciliar el excedente neto con el efectivo proveído por las actividades de operación. | |

| | |
|--|----------------------|
| Depreciación del periodo | 26,188,351 |
| UTILIDAD ANTES DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO | C\$59,863,554 |

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

| | |
|---|----------------------|
| Variación en intereses acum por cobrar | -36,911 |
| Variación en cuentas por cobrar comerciales | -8,276,200 |
| Variación en gastos pagados adelantado | -1,381,202 |
| Variación en retenciones obreras por pagar | 43,178 |
| Variación en gastos acumulados | -3,251,519 |
| Flujo neto en actividades de operación | C\$46,960,900 |

ACTIVIDADES DE INVERSION

| | |
|--|----------------------|
| Variación en propiedad planta y equipo | - |
| Variación en inversiones en valores | 64,254,672 |
| Flujo neto actividades de inversión | C\$64,254,672 |

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

| | |
|--|---------------------|
| Variaciones en cuentas patrimoniales | 4,851,925 |
| Flujo neto en actividades de financiamiento | C\$4,851,925 |

| | |
|---|-------------|
| Variación neta en efectivo y equivalentes | 116,067,497 |
|---|-------------|

| | |
|---|-------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | 122,362,140 |
|---|-------------|

| | |
|--|--------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | 238,429,637 |
|--|--------------------|

Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el periodo terminado el 31 de Marzo 2016

| | Capital Social | Superávit por Revaluación de Activos | Variaciones en instrumentos financieros | Reserva Legal | Utilidad del periodo | Utilidades Acumuladas restringidas | Utilidad o perdida acumulada | Total |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|---|-------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Saldos al 30 de Setiembre del 2015 | 475,300,000 | 1,879,931,274 | -205,894 | 42,480,797 | 0 | | 87,482,787 | 2,484,988,964 |
| Variaciones instrumentos financieros | | | -8,289,128 | | | | | -8,289,128 |
| Utilidad del periodo | | | | | 33,675,203 | | | 33,675,203 |
| | | | | | | | | 0 |
| Saldos al 31 de Marzo del 2016 | 475,300,000 | 1,879,931,274 | -8,495,022 | 42,480,797 | 33,675,203 | 0 | 87,482,787 | 2,510,375,039 |

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2016 y 2015
(En colones sin céntimos)

Nota 1 Resumen de operaciones y principales políticas contables

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. (la Inmobiliaria, la Compañía) fue constituida como sociedad anónima con el nombre Inmobiliaria Periféricos, S.A. de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica en marzo de 1993 por un período de cien años. La principal actividad consiste en el alquiler de edificios para uso comercial o industrial. Además la Compañía puede participar en actividades industriales, agrícolas y comerciales en general.

El 26 de abril de 2001 en asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de Inmobiliaria Periféricos, S.A. se acordó cambiar su nombre social a Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., protocolizándose el acta de la asamblea el 30 de abril de 2001 y quedó registrada en el Registro Público el 3 de julio de 2001 en el tomo 1436, folio 253 y asiento 287. (Ver nota 21).

Sus actuaciones deben ser conforme las disposiciones del Código de Comercio, la Ley Reguladora del Mercado de Valores N° 7732 y por los reglamentos y disposiciones emitidas por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Al 30 de setiembre de 2011 y 2010 se ha alquilado parte de los inmuebles, obteniendo ingresos por este concepto. (Ver nota 24 a).

Nota 2 Principales políticas de contabilidad

Bases de presentación

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se resumen como sigue:

a. Efectivo y equivalente de efectivo

La Compañía considera equivalentes de efectivo el disponible en bancos y los depósitos en tránsito e inversiones con vencimiento a menos de 60 días.

b. Propiedad, planta y equipo

Estos activos están valuados al costo de adquisición más ajustes por revaluaciones efectuadas a terrenos y edificios y su depreciación acumulada con base en el Índice de Precios del Consumidor de Ingresos Medios y Bajos establecido por la Dirección General de Estadística y Censo del Ministerio de Economía hasta el 30 de setiembre de 2007. Durante el periodo 2008 el ajuste por revaluaciones efectuadas a terrenos y edificios y su depreciación acumulada se hizo mediante avalúo efectuado por un perito independiente.

El crédito neto resultante de la revaluación se presenta en el patrimonio como superávit por revaluación menos el impuesto sobre la renta diferido a ser pagado en el momento de la venta. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran los activos fijos ni alargan la vida útil se cargan a gastos al efectuarse los desembolsos.

c. Depreciación

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos depreciables, utilizando los porcentajes establecidos para fines fiscales. Las tasas de depreciación utilizadas son:

| | Depreciación anual |
|------------------------------|---------------------------|
| Edificios | 2% |
| Mobiliario equipo de oficina | 10% |

d. Cuentas por cobrar e incobrables

Las cuentas por cobrar se registran al costo. La Compañía tiene la práctica de incluir en los resultados una estimación para cuentas de dudosa recuperación o consideradas incobrables. Las pérdidas por estos conceptos en caso de que existan son cargadas a la estimación cuando se determina que no se pueden recuperar.

e. Reserva legal

Conforme lo establecido por la Ley No. 7201 (Ley Reguladora del Mercado de Valores y Reformas al Código de Comercio) la Compañía debe destinar 5% de las utilidades netas de cada año para la formación de la reserva hasta alcanzar 20% del capital acciones.

f. Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes están representadas por certificados de participación fiduciaria, lo cual da un derecho proporcional a su valor como fideicomisario en el patrimonio del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas, encontrándose la inversión registrada a su valor nominal. La figura del fiduciario fue sustituida en el año 2001 por el Banco Crédito Agrícola de Cartago, el cual debe cumplir con todos los términos del contrato original del fideicomiso.

g. Reconocimiento de ingresos y gastos

Se aplica en general el principio contable devengado para el reconocimiento de los ingresos y los gastos.

h. Impuesto sobre la renta diferido

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

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance de situación.

El impuesto sobre la renta diferido se establece utilizando el método pasivo contemplado en la norma internacional de contabilidad No. 12, Impuesto sobre las Ganancias. Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican como gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible), o deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferido se reconoce únicamente cuando hay probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferido reconocido, se reduce en la medida de que no es probable que el beneficio de impuesto se realizará.

i. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros de los activo sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si los activos se contabilizan por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso; se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua de los activos a lo largo de la vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genera entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

j. Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere registrar estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente y se reconocen en el período en el cual son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

k. Instrumentos financieros

Las inversiones en participaciones de fondos de inversión abiertos se clasifican como activos financieros valuados a mercado. El producto de su valuación se registra como un ingreso diferido y a su vencimiento se dará el reconocimiento tanto del ingreso o gasto por efecto de valuación a valor de mercado, lo dispone la Nic 39.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en que se entrega un activo a la Inmobiliaria o por parte de ella.

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de inversiones.

Un activo financiero es dado de baja cuando la Inmobiliaria no tenga control sobre los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se realizan, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada, cancelada o haya expirado.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

l. Propiedades de inversión

Antes del 5 de julio de 2002 la Inmobiliaria tenía propiedades de inversión (terrenos y edificios) generadoras de rentas; sin embargo después de esta fecha estos activos no son generadores de beneficios económicos futuros por alquileres a favor de la Inmobiliaria; por lo contrario se convierten en activos en los cuales se incurre en costos para su adecuada permanencia, ya que se disponen para su venta, lo que terminaría con el giro de la Inmobiliaria. Por tales razones no se han valuado de acuerdo con la NIC 40, Propiedades de Inversión, manteniendo el modelo del costo más revaluación descrita en la NIC 16.

m. Capital social

SUGEVAL no tiene establecido a sus regulados el capital mínimo requerido.

n. Período económico

El período económico es de doce meses, del 1 de octubre al 30 de setiembre del año siguiente.

Nota 3 Normas de contabilidad emitidas recientemente

NIIF 9 Instrumentos financieros

Esta norma reemplazará la NIC 39 a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013, mantendrá cambios sustanciales en el reconocimiento y medición de los instrumentos financieros, los cuales se clasificarán de acuerdo con el modelo de negocios de la entidad.

IFRIC 19

Liquidación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2010.

NIIF 8: Segmentos de operación

Revelaciones sobre activos de un segmento de operación. Efectiva a partir de los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 1: Presentación de estados financieros

Clasificación corriente o no corriente de instrumentos convertibles. Efectiva a partir de los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 7: Estado de flujos de efectivo

Clasificación de erogaciones en activos no reconocidos: Efectiva a partir de los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 18: Ingresos

Determinando si una entidad actúa como la parte principal o como un agente: Efectiva a partir de los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 36: Deterioro del valor de los activos

Revisión de la medición de deterioro para la plusvalía: Efectiva a partir de los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Las NIIF requieren la conciliación entre el efectivo e inversiones al final del período revelado en el estado de flujos de efectivo y los saldos en el estado de posición financiera. Se considera equivalentes de efectivo las inversiones con vencimiento a menos de un año:

| | | 2016 | 2015 |
|--|---|---------------------------|---------------------------|
| Saldo caja y bancos | ¢ | 2.387.337 | 3.276.396 |
| Saldo inversiones en fondos de inversión | | <u>236.042,300</u> | <u>119,085,744</u> |
| Saldo en efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo | ¢ | <u>238,429,637</u> | <u>122,362,140</u> |

Nota 5 Caja y bancos

Al 31 de marzo esta cuenta se detalla así:

| | 2016 | 2015 |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Banco Nacional de Costa Rica, 1634526 | 335,052 | 362.048 |
| Banco Crédito Agrícola de Cartago, 1527416 | 331.603 | 173.159 |
| Banco Crédito Agrícola de Cartago, 1526535 | <u>1.720.682</u> | <u>2.741.190</u> |
| Total | ¢ <u>2.387.337</u> | <u>3.276.396</u> |

Nota 6 Inversiones

Al 31 de marzo las inversiones en títulos valores incluyen:

| Valuadas a mercado a través del estado de resultados | 2016 | 2015 |
|---|-----------------------------|---------------------------|
| Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A (1) | 236,042,300 | 119,085,744 |
| Mantenidas al vencimiento | | |
| Títulos valores (2) | <u>348,680,563</u> | <u>412,935,235</u> |
| Total | ¢ <u>584,722.863</u> | <u>532,020,979</u> |

(1) Al 31 de marzo de 2016 y 2015 corresponden a inversiones en el FI diversificado ALDESA liquidez US Dólares de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

(2) Al 31 de marzo de 2016 y 2015 corresponden a inversiones en bonos estandarizados series C y D transados mediante Aldesa Puesto de Bolsa, S.A. y emitidos por el Fideicomiso de Titularización Proyecto Cariblanco del ICE, sin tasa de interés, con fecha de inicio 9/09/2009 y fecha de vencimiento 21/12/2015 y el fideicomiso de titularización PT Garabito, sin tasa de interés, con fecha de inicio 2/09/2009 y fecha de vencimiento 17/06/2022.

Nota 7 Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de marzo se componen de:

| | | 2016 | 2015 |
|--|---|--------------------------|-------------------------|
| Cuenta por cobrar a Los Periféricos, S. A. (1) | ¢ | 7.962.055 | 7.962.055 |
| PG Agenciamiento y Estiba S.A | | 12.541.685 | 7.972.615 |
| Gutis Farmacéutica Ltda | | 3.707.130 | |
| Intereses acumulados por cobrar | | 1.965.264 | 1.928.353 |
| Estimación para cuentas por cobrar | | <u>(7,962,055)</u> | <u>(7.962.055)</u> |
| Total | ¢ | <u>18.214.079</u> | <u>9.900.968</u> |

(1) Diferencia entre los montos que pagó Periféricos S.A. y lo que pagó la Inmobiliaria al momento de entregar a la administración del fideicomiso, el cual está totalmente estimado.

Nota 8 Gastos pagados por adelantado

Al 31 de marzo los gastos pagados por adelantado presentan el siguiente movimiento durante el periodo:

| | | 2016 | 2015 |
|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Pagos de primas | | 316.836 | 228.780 |
| Amortización | | (105,612) | (114.390) |
| Impuesto renta diferido | | <u>2.388.617</u> | <u>2.388.617</u> |
| Saldo final | ¢ | <u>2,599,841</u> | <u>2,503.007</u> |

Nota 9 Otros activos

Al 31 de marzo de 2016 y 2015 el saldo de la cuenta de otros activos es ¢ 758.900 que comprende depósitos en garantía por los servicios telefónicos.

Nota 10 Impuesto sobre la renta diferido deudor

Al 31 de marzo el impuesto sobre la renta diferido por ¢2, 388,617 corresponde a la diferencia temporal del impuesto sobre la renta originado en 30% sobre los gastos por incobrabilidad de la cuenta por cobrar a Periféricos, S.A. (ver nota 7); se calcula en la siguiente forma:

| | | 2016 | 2015 |
|---|---|-------------------------|-------------------------|
| Gasto por incobrabilidad | ¢ | 7.962.055 | 7,962,055 |
| Porcentaje de impuesto | | <u>30%</u> | <u>30%</u> |
| Impuesto sobre la renta diferido | ¢ | <u>2,388,617</u> | <u>2,388,617</u> |

Al afectar la utilidad contable acumulada en espera de ser aplicado en caso de llegar a tener una base imponible para el pago del impuesto, se debe restringir su uso en el patrimonio hasta tanto no se aplique en el futuro.

Nota 11 Propiedad, planta y equipo, neto

Al 31 de marzo la propiedad, planta y equipo, neto consisten en:

| | 2016 | 2015 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Costo | | |
| Terrenos | 33,348,174 | 33,348,174 |
| Edificios | 55,382,881 | 55,382,881 |
| | 88.731.055 | 88,731,055 |
| Depreciación acumulada, costo | <u>(28,039,626)</u> | <u>(26,931,969)</u> |
| Total costo neto | <u>60,691,429</u> | <u>61,799,086</u> |
| Revaluados | | |
| Edificios | 1,254,034,639 | 1,254,034,639 |
| Terrenos | <u>1,458,178,571</u> | <u>1,458,178,571</u> |
| | 2,712,213,210 | 2,712,213,210 |
| Depreciación acumulada revaluada | <u>(642,469,550)</u> | <u>(617,388.858)</u> |
| Total revaluado, neto | <u>2,069,743,660</u> | <u>2,094,824,352</u> |
| Total propiedad planta y equipo, neto | <u>2,130,435,089</u> | <u>2,156.623,438</u> |

En junio de 1994 la Inmobiliaria ajustó el costo de sus edificios y terrenos y su respectiva depreciación acumulada con base en avalúos practicados por peritos independientes. A partir del 30 de setiembre de 1994 los valores de dichos activos fijos y su respectiva depreciación acumulada se ajustaron utilizando el Índice de Precios al Consumidor de Ingresos Medios y Bajos establecido por la Dirección General de Estadística y Censos del Ministerio de Economía. El ajuste neto resultante de la aplicación de la política descrita, por ¢738, 395,447, se acreditó a revaluación de activos fijos como parte de la inversión de los accionistas. De ese monto se capitalizó ¢355, 275,277 al 30 de setiembre de 1994.

El 28 de octubre de 1998 se hizo un avalúo pericial de los terrenos y edificaciones por un perito independiente, el cual no se registró en contabilidad, según el siguiente detalle:



Inmobiliaria[®]
COMERCIAL DEL OESTE

| | | |
|--|---|---------------------------|
| Terrenos al valor de reposición actual neto | ¢ | 399,481,750 |
| Edificios al valor de reposición actual neto | | <u>539,161,779</u> |
| Total | ¢ | <u>938,643,529</u> |

El 21 de agosto de 2002 se actualizó el valor de los terrenos y edificios (no registrado en contabilidad) por un perito independiente, cuyo resultado se detalla así:

| Activo | | Valor en US \$ dólares (2) | Valor en Colones |
|--------------------------|------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Terrenos | US\$ | 3,195,854 ¢ | 1,164,057,861 |
| Edificios ⁽¹⁾ | | <u>2,242,595</u> | <u>816,842,803</u> |
| Total | US\$ | <u>5,438,449</u> ¢ | <u>1,980,900,664</u> |

Al 30 de setiembre de 2007 el ajuste neto resultante de la aplicación de la política de revaluación bajo el Índice de Precios del Consumidor de Ingresos Medios y Bajos establecido por la Dirección General de Estadística y Censos que se acreditó en el patrimonio como superávit por revaluación de activos fijos, resulta de tomar el valor revaluado de los activos y rebajarle la depreciación acumulada revaluada, así:

| | | 2007 |
|---|---|---------------------------|
| Revaluación de activos | ¢ | 145,584,799 |
| Revaluación de depreciación acumulada | | <u>(24,993,759)</u> |
| Superávit por revaluación ⁽¹⁾ | ¢ | <u>120,591,040</u> |

Al 30 de setiembre de 2008 la Inmobiliaria actualizó el valor de los terrenos y edificios mediante avalúo realizado por un perito independiente, según se detalla a continuación:

| | | 2008 |
|---|---|---------------------------|
| Revaluación de activos | ¢ | 1,055,600,844 |
| Revaluación de depreciación acumulada | | <u>(154,299,970)</u> |
| Superávit por revaluación ⁽¹⁾ | ¢ | <u>901,300,874</u> |

⁽¹⁾ Ver nota 16.

Al 31 de marzo de 2016 y 2015 los activos presentan restricciones. (Ver nota 24 y 25)

Nota 12 Inversiones permanentes

La composición de la cuenta Inversiones Permanentes al 31 de marzo es la siguiente:

| | | 2016 | 2015 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Certificado de participación fiduciaria | | | |
| N°00164-132-97 | ¢ | 13,582,447 | 13,582,447 |
| Certificado de participación fiduciaria | | | |
| N°00163-132-97 | | <u>21,645,621</u> | <u>21,645,621</u> |
| Total | ¢ | <u>35,228,068</u> | <u>35,228,068</u> |

Ambos certificados corresponden a la participación fiduciaria que tiene la Inmobiliaria en el Fideicomiso 132-97, Los Periféricos-Inversionistas/Bancoop, R.L. que fue constituido el 27 de agosto de 1997. En agosto del año 2001 se sustituyó el fiduciario del fideicomiso 132-97 estableciéndose al Banco Crédito Agrícola de Cartago como nuevo fiduciario en concordancia con lo que dispone el artículo 642 del Código de Comercio, creándose la figura del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas en el cual se conserva la participación fiduciaria. Estas inversiones se mantienen al costo.

La Inmobiliaria tiene participación de 4.51% en el patrimonio neto del Fideicomiso BCAC Periféricos Inversionistas, conformado inicialmente por cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y dos acciones comunes nominativas de la sociedad Inmobiliaria Periféricos, S.A., cuyo nombre fue sustituido por Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., quedando la misma cédula jurídica.

La estimación de recuperación por parte de la Inmobiliaria de las inversiones permanentes está cuantificada en ¢35,228,068 de conformidad con los estados financieros de la Inmobiliaria al 30 de setiembre de 2011 y 2010. Su realización efectiva depende de lo que logre la Inmobiliaria por la venta de sus activos.

Nota 13 Cuentas por pagar

Al 31 de marzo las cuentas por pagar se detallan como sigue:

| | | 2016 | 2015 |
|---|----------|--------------------------|--------------------------|
| Cuentas por pagar varias ⁽¹⁾ | ¢ | 71,721,027 | 71.721.027 |
| Depósitos en garantía ⁽²⁾ | | 3,631,982 | 3,631,982 |
| Reparaciones Edificaciones | | <u>7.783.595</u> | <u>11.306.077</u> |
| Dividendos por pagar ⁽³⁾ | | <u>1,044,898</u> | <u>1,044,898</u> |
| Aguinaldo y cargas sociales | | <u>270.964</u> | |
| Total | ¢ | <u>84,452,466</u> | <u>87,703,984</u> |

(1) Al 31 de marzo del 2016 se adeudan honorarios profesionales por ¢71, 721,027

(2) Recursos a devolver a los arrendatarios de los edificios según los términos de los contratos de arrendamiento.

(3) Dividendos no retirados de periodos anteriores, compuesto en la siguiente forma:

| | | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|
| Roma Prince, S.A. | ¢ | 675,780 | 675,780 |
| Hipanotica Ltda. | | 268,858 | 268,858 |
| Café Volio, S.A. | | 30,669 | 30,669 |
| Industrias Las Palmas, S.A. | | 64,857 | 64,857 |
| Arrendadora Comercial, S.A. | | <u>4,734</u> | <u>4,734</u> |
| Total | ¢ | <u>1,044,898</u> | <u>1,044,898</u> |

Nota 14 Impuesto sobre la renta diferido acreedor

Al 31 de marzo el impuesto sobre la renta de la cuenta Superávit por revaluación de Activos se calculó en la siguiente forma:

| | | 2016 | 2015 |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| Saldo inicial | | 206,521,562 | 206.521.562 |
| Superávit por revaluación de edificio ⁽¹⁾ | ¢ | 0 | 0 |
| Ajuste por revaluación (deterioro de edificio) | | <u>(25.761.702)</u> | <u>(25.761.702)</u> |
| Tasa imponible de impuesto | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Impuesto diferido por pagar | ¢ | <u>180,759,860</u> | <u>180,759,860</u> |

(1) Al 31 de marzo de 2016 y 2015 no se registraron incrementos por revaluación de los terrenos y edificios de la Inmobiliaria. (Ver nota 16).

El movimiento del impuesto diferido por pagar es el siguiente:

| | | 2016 | 2015 |
|-------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| Saldo inicial | ¢ | 206,521,562 | 206,521,562 |
| Disminución del periodo | | <u>(25.761.702)</u> | <u>(25.761.702)</u> |
| Saldo final | ¢ | <u>180,759,860</u> | <u>180,759,860</u> |

Nota 15 Capital social

Al 31 de marzo de 2016 y 2015 el capital social autorizado y suscrito es ¢475, 300,000 (¢120, 024,723 pagado en efectivo y ¢355, 275,277 proveniente de la capitalización parcial del superávit por revaluación de activos fijos), representado por 47,530 acciones comunes nominativas con valor nominal de ¢10,000 cada una. Al darse cambio de nombre de la razón social, las condiciones y proporciones de los accionistas permanecen igual.

Nota 16 Superávit por revaluación de activos

Al 31 de marzo el movimiento del superávit por revaluación de activos se presenta de la siguiente manera:

| | | 2016 | 2015 |
|-------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Saldo inicial | ¢ | 1,879,931,274 | 1,879,931,274 |
| Movimientos del periodo | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Total | ¢ | <u>1,879,931,274</u> | <u>1,879,931,274</u> |

Nota 17 Ingresos de operación

Los ingresos de operación durante el mes de marzo 2016 y 2015 corresponden principalmente a intereses sobre inversiones en fondos de inversión por ¢15,588,593 y ¢45,234,803 de ingresos por arrendamiento de edificios, también a ingresos por diferencial cambiario por ¢3.389.168

Nota 18 Gastos generales y de administración

El detalle de los gastos generales y de administración en los periodos de un año terminados el 31 de marzo es como sigue:

| | | 2016 | 2015 |
|-----------------|--|-------------|-------------|
| Sueldos | | 2.773.746 | 0 |
| Cargas Sociales | | 701.203 | 0 |
| Vacaciones | | 290.000 | |

| | | |
|---|---------------------|-------------------|
| Aguinaldos | 374.395 | 0 |
| Papelería y útiles de oficina | 0 | 0 |
| Agua y electricidad | 324,654 | 309.835 |
| Servicios profesionales | 5.276.139 | 3.726.958 |
| Servicios de mantenimiento y vigilancia | 755.757 | 3.910.378 |
| Seguro de incendio | 642,450 | 686,339 |
| Alimentación y Abarrotes | 18.000 | 21.400 |
| Servicio telefónico | 0 | 117.860 |
| Supervisión SUGEVAL | 0 | 14.911 |
| Impuesto territorial | 524.084 | 262.042 |
| Timbres y derechos de registro | 41.360 | 13.950 |
| Servicios de mensajería | 62.000 | 176.000 |
| Servicios especiales | 0 | 0 |
| Comisiones bancarias | 51.740 | 42.552 |
| Impuestos municipales | 2.345.213 | 1.097.565 |
| Bodegajes | 66.043 | 32.992 |
| Mantenimiento edificios | 0 | 0 |
| Publicaciones | 0 | 0 |
| Viáticos parqueos y peajes | 0 | 0 |
| Gastos diversos | 0 | 1 |
| Timbre educación y cultura | 9.000 | 9.000 |
| Mantenimiento Hosting Webb | 59.652 | 109.179 |
| Derechos de protocolización | 0 | 0 |
| Pérdida por diferencial cambiario | 3.136.145 | 6.132.710 |
| Multas e intereses | 0 | 0 |
| Impuesto a las sociedades | 0 | 201.700 |
| Depreciación de edificios | 13.094.175 | 13.094.175 |
| Gastos Financieros | 0 | 4.660.202 |
| Total | ¢ 30,545,756 | 34,619,748 |

Nota 19 Contratos de arrendamiento

Al 31 de marzo del 2016 la Inmobiliaria mantiene contratos de arrendamiento de locales con las siguientes entidades:

| Concepto | Cliente | Monto |
|----------|---------------------------------|-------------|
| Alquiler | PG Agenciamiento y Estiba S. A. | ¢ 4,183,761 |
| Alquiler | Farmacéutica Gutis Ltda. | 3.707.690 |

Nota 20 Base imponible del impuesto sobre la renta

El cálculo de la base imponible del impuesto sobre la renta al 29 de febrero es así:

| | |
|-------------|-------------|
| 2016 | 2015 |
|-------------|-------------|



Inmobiliaria[®]
COMERCIAL DEL OESTE

| | | | |
|--|---|-------------------------|-----------------------|
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | ¢ | 33.675.203 | 10.974.277 |
| Menos: ingresos no gravables | | (15,588,593) | (19,443,011) |
| Más: gastos no deducibles | | <u>12,540,346</u> | <u>12,540,346</u> |
| Utilidad (pérdida) líquida gravable | | 30.626.957 | 4.071.612 |
| Impuesto sobre la renta sobre la base | | | |
| Imponible 10% | | 3.062.696 | 407.161 |
| Adelanto impuesto sobre la renta | | 1.389.980 | |
| Saldo a pagar impuesto sobre la renta | | <u>1.672.716</u> | <u>407.161</u> |

. Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía por los años terminados el 31 de enero de 2015, 2014, 2013, y 2012.

Nota 21 Activos restringidos

Al 31 de marzo 2016 el inmueble propiedad de ICO presenta restricción para posible venta del edificio por mantener procesos litigiosos y anotaciones en su contra.

Nota 22 Unidad Monetaria

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢); al 31 de enero de 2016 y 2015 los tipos de cambio vigentes para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América (US\$) eran ¢529.59 y ¢542.23 y ¢533.00 y ¢504.20 por cada dólar (US\$1,00) respectivamente.

Nota 23 Instrumentos financieros

Las NIIF requieren la revelación de riesgos asociados a los instrumentos financieros. Los riesgos se refieren a la posibilidad de que sus precios varíen o que existan riesgos asociados a la posibilidad de recibir beneficios económicos derivados de los mismos.

Riesgo de liquidez

Los activos financieros se mantienen mayoritariamente en valores con garantía del estado (TP cero cupón) y en menor cuantía en fondos de inversión, lo que disminuye el riesgo de liquidez. El activo generador de efectivo correspondiente a los edificios esta parcialmente alquilado a partir del periodo 2008, por lo que se presenta un riesgo de liquidez derivado de la desocupación de la mayoría del espacio físico del inmueble.

Riesgo de crédito

Las participaciones fiduciarias incluidas como inversiones permanentes son parte de las negociaciones con acreedores de Periféricos, S.A. La Inmobiliaria tiene una participación en el fideicomiso el cual tiene fideicometidas las acciones de capital de la Inmobiliaria. Se estima que al vender los inmuebles se logre distribuir el producto de la venta entre los tenedores de participaciones en forma alícuota a su participación en el fideicomiso.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se relaciona con la posibilidad de desocupación de los inmuebles alquilados. Actualmente estos inmuebles están parcialmente ocupados. El objetivo de la Compañía es la venta para recuperar la liquidez de los inversionistas, la cual fue iniciada a partir del año 2003.

Carmen Boschini Thuel
Representante Legal

Lic. Bolívar Quesada Segura
Contador Privado Incorporado
No 5892