



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
Administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

**Estados financieros auditados
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2019



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
Administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Opinión de los auditores independientes		1
Estado de activos netos	A	6
Estado de operaciones	B	7
Estado de cambios en el activos netos	C	8
Estado de flujos de efectivo	D	9
Notas a los estados financieros		10

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A los inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar,
a la Junta Directiva de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
y a la Superintendencia General de Valores

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar (el Fondo) Administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2019, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados integrales y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 3 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

a) Propiedades de inversión**Asunto clave de auditoría**

Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable. Las normas que regulan el proceso de valoración de bienes inmuebles se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión).

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, realizamos verificaciones y revisiones a los avalúos realizados por los peritos independientes, informe de ingeniería e informe financiero así como una verificación registral de las propiedades, y las respectivas coberturas de seguros.

Verificamos la valoración que se debe realizar al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valoración de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. Verificamos que el valor final del inmueble fuese el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

En la nota 9 se incluyen las revelaciones sobre las propiedades de inversión.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas**Asunto clave de auditoría**

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

Respuesta de auditoría

Algunos de los procedimientos de auditoría aplicados son los siguientes:

- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.
- Aplicamos procedimientos clave de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.
- Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno del Fondo sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias.
- Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte del Fondo y su respectivo seguimiento.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azofeifa.



San José, Costa Rica
6 de febrero de 2020

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



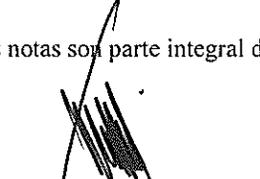
Cuadro A

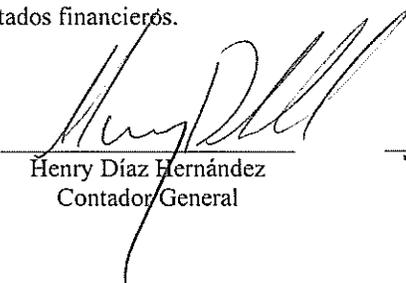
Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

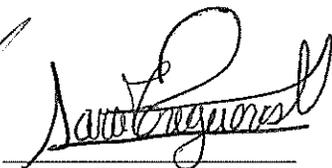
Estado de activos netos
Al 31 de diciembre 2019
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018)
(en US dólares sin centavos)

	Nota		2019	2018
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	US\$	10,880,428	14,383,169
Inversiones en instrumentos financieros	5		5,865,842	2,304,725
Documentos a cobrar	6		37,271	0
Cuentas por cobrar	6		215,755	118,531
Alquileres por cobrar	7		379,313	364,074
Impuesto sobre la renta diferido	13		638,759	0
Gastos diferidos	8		1,504,974	439,661
Inversión en inmuebles	9		396,089,567	308,761,327
Otros activos	10		11,882	47,542
Total de activo			415,623,791	326,419,029
Pasivo				
Documentos por pagar	12		82,982,674	11,483,338
Impuesto sobre la renta diferido	13		2,339,853	904,648
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	14		3,269,233	2,178,610
Ingresos diferidos	15		1,194,370	1,211,110
Gastos acumulados y cuentas por pagar	16		1,348,612	1,248,604
Total de pasivo			91,134,742	17,026,310
Activos netos		US\$	324,489,049	309,392,719
Títulos de participación	17	US\$	311,064,679	294,931,615
Capital pagado en exceso	3.b.19		0	545,050
Ajustes por readquisición de participaciones			(263,056)	0
Plusvalías y minusvalías no realizadas en valoración de inversiones	3.b.4		15,083	17,896
Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	3.b.9		9,639,531	9,926,646
Resultado acumulado			4,032,812	3,971,512
Total de activos netos		US\$	324,489,049	309,392,719
Cuentas de orden	23	US\$	6,034,050	4,882,213

Las notas son parte integral de los estados financieros.


Jaime Ubilla Carro
Representante Legal


Henry Díaz Hernández
Contador General


Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de resultados integrales

Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018)
(en US dólares sin centavos)

	Nota	2019	2018
Ingresos			
Ingreso por alquileres	18	US\$ 31,876,745	26,357,650
Intereses sobre inversiones y efectivo		295,147	446,509
Ganancias por diferencial cambiario		168,385	185,218
Ganancias no realizadas por ajustes del valor de los inmuebles	9	4,665,532	1,621,866
Otros ingresos		175,013	137,273
Total		37,180,822	28,748,516
Gastos			
Comisiones de administración	19	5,404,135	5,412,253
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor de los inmuebles	9	4,156,202	1,553,977
Gastos financieros	20	3,247,168	1,386,278
Gastos operativos	21	3,580,520	3,682,848
Otros gastos		5,143	2,386
Total		16,393,168	12,037,742
Resultado antes de impuestos		20,787,654	16,710,774
Impuesto sobre la renta	22	2,885,550	1,324,794
Resultado del periodo		US\$ 17,902,104	15,385,980
<u>Otros resultados integrales del período</u>			
Ajuste por valuación de inversiones en instrumentos financieros		(2,813)	(84,155)
Resultado integral del período		US\$ 17,899,291	15,301,825

Las notas son parte integral de los estados financieros.


Jaime Ubilla Carro
Representante Legal


Henry Díaz Hernández
Contador General


Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
administrado por
Impresa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
Estado de cambios en los activos netos
Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(en US dólares correspondientes al 31 de diciembre de 2018)
(en US dólares sin centavos)

Nota	Títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ajuste por readquisición de participaciones	Plusvalías y minusvalías no realizadas en valoración de inversiones	Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	Resultado acumulado	Total
	US\$					US\$	
	237,970,522	4,966,209	0	102,051	10,023,259	2,862,345	255,924,386
17	56,961,093	6,931,668	0	0	0	0	63,892,761
3.b.18	0	0	0	0	0	(14,208,924)	(14,208,924)
3.b.19	0	(11,352,827)	0	0	0	0	(11,352,827)
	0	0	0	0	0	15,385,980	15,385,980
	56,961,093	(4,421,159)	0	0	0	1,177,056	53,716,990
Otros resultados integrales							
	0	0	0	(84,155)	0	0	(84,155)
3.b.21	0	0	0	0	(164,502)	0	(164,502)
Traslado a reserva por efecto neto de cambios en el valor razonable de inmuebles							
9	0	0	0	0	67,889	(67,889)	0
	0	0	0	(84,155)	(96,613)	(67,889)	(248,657)
	294,931,615	545,050	0	17,896	9,926,646	3,971,512	309,392,719
Saldo al 31 de diciembre de 2018							
Venta de participaciones							
17	23,563,064	540,978	0	0	0	0	24,104,042
	0	(392,478)	392,478	0	0	0	0
17	(7,430,000)	0	(655,534)	0	0	0	(8,085,534)
3.b.18	0	0	0	0	0	(17,331,474)	(17,331,474)
3.b.19	0	(693,550)	0	0	0	0	(693,550)
	0	0	0	0	0	17,902,104	17,902,104
	16,133,064	(545,050)	(263,050)	0	0	570,630	15,895,588
Otros resultados integrales							
	0	0	0	(2,813)	0	0	(2,813)
3.b.21	0	0	0	0	(796,445)	0	(796,445)
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido							
	0	0	0	0	0	0	0
Traslado a reserva por efecto neto de cambios en el valor razonable de inmuebles							
9	0	0	0	0	509,330	(509,330)	0
	0	0	0	(2,813)	(287,115)	(509,330)	(799,258)
	311,064,679	0	(263,050)	15,083	9,639,531	4,432,812	324,489,049
	US\$					US\$	

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jayne Ubrillo Carro
Representante Legal

Henry Diaz Hernández
Contador General

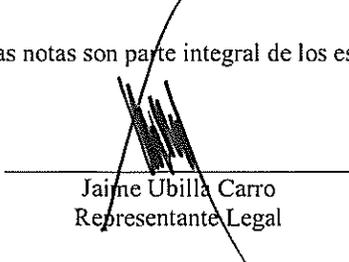
Sonia Trigueros Muñoz
Auditora Interna

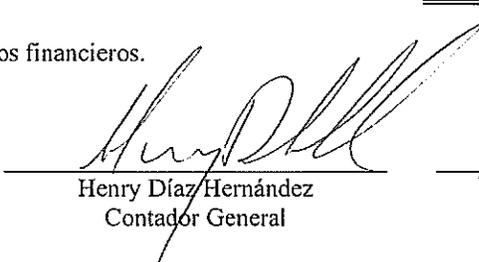
Cuadro D

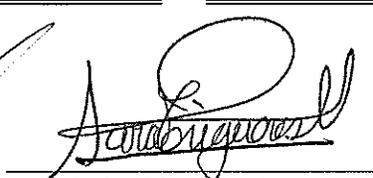
Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
Estado de flujos de efectivo
Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018)
(en US dólares sin centavos)

	Nota	2019	2018
Actividades de operación			
Resultado del período	US\$	17,902,104	15,385,980
Efecto neto de ganancias y pérdidas por ajustes del valor de los inmuebles	9	(509,330)	(67,889)
Amortización de gastos de formalización de créditos		180,077	(242,191)
Estimación para incobrables		1,285	0
Cambios en activos (aumento) disminución			
Documentos por cobrar		(37,271)	0
Cuentas por cobrar		(98,509)	(84,421)
Alquileres por cobrar		(15,239)	(253,155)
Gastos diferidos		(1,245,390)	297,303
Otros activos		35,660	28,235
Cambios en pasivos (disminución) aumento			
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios		1,090,623	444,195
Ingresos diferidos		(16,740)	(742,500)
Gastos acumulados y cuentas por pagar		100,008	(214,030)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		17,387,278	14,551,527
Actividades de inversión			
(Incremento) disminución en valores disponibles para la venta		(446,019)	45,913
(Incremento) en inversiones en inmuebles	9	(86,818,909)	(46,866,958)
Efectivo (usado) en actividades de inversión		(87,264,928)	(46,821,045)
Actividades financieras			
Nuevos préstamos		113,500,000	0
Amortización de préstamos		(42,000,664)	(21,969,106)
Utilidades distribuidas		(17,331,474)	(14,208,924)
Devolución del exceso del valor de las participaciones		(693,550)	(11,352,827)
Participaciones vendidas		23,563,064	56,961,093
Participaciones readquiridas en derecho de receso		(7,430,000)	0
Valor en exceso sobre participaciones vendidas		540,978	6,931,668
Ajustes por readquisición de participaciones		(655,534)	0
Efectivo neto provisto por actividades financieras		69,492,820	16,361,904
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(384,830)	(15,907,614)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		16,398,030	32,305,644
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4	16,013,200	16,398,030

Las notas son parte integral de los estados financieros.


Jaime Ubilla Carro
Representante Legal


Henry Díaz Hernández
Contador General


Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
Administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(en US dólares sin centavos)

Nota 1. Constitución y operaciones

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar (el Fondo) fue autorizado mediante resolución No. 37686 del 21 de septiembre del 2000 de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El 7 de septiembre de 1996 mediante acuerdo de sesión No.222-96, artículo 7, de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Valores, hoy SUGEVAL se autorizó a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad, anteriormente denominada Gibraltar Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.) para administrar fondos de inversión. El Fondo ha sido administrado por esta Sociedad desde el inicio de sus operaciones.

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores, No. 7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la SUGEVAL, que es el ente regulador.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por los aportes de personas físicas y jurídicas para la inversión en valores y otros activos autorizados por la SUGEVAL, los cuales son administrados por una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Los aportes en el Fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. El objetivo del Fondo es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido por medio de los rendimientos generados.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo que contiene la información relacionada con la sociedad, el objetivo del Fondo, políticos de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

Las principales características del Fondo son las siguientes, las cuales están incluidas en el prospecto de inversión actualizado por última vez el 24 de setiembre de 2019:

- Es un Fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos, denominado en dólares estadounidenses cuyo patrimonio está limitado a 200,000 participaciones de un valor nominal de US\$5.000 cada una para un total de US\$1,000 millones. El Fondo tiene un plazo de 30 años a partir de su fecha de aprobación y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



- Las participaciones se emiten por medio de títulos a la orden denominados Títulos de participación, que se llevan en forma electrónica en Interclear Central de Valores S.A. (Central de anotación en cuenta) y son regulados por la SUGEVAL. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posean y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores, y únicamente se podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
 - a) Ocurran cambios en el control de la sociedad administradora o se sustituya esta.
 - b) Se dé una liquidación anticipada del Fondo o para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - c) Se dé una fusión por absorción de sociedades administradoras, siendo que el reembolso será otorgado a los inversionistas de los fondos de inversión de la sociedad que desaparece.
 - d) Exista una conversión del Fondo cerrado a uno abierto.
 - e) Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por la Asamblea de Inversionistas y por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo es invertido por la Sociedad por cuenta y riesgo de los inversionistas principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías y deben estar localizados en territorio costarricense.
- La Sociedad es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el Prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestar servicios al Fondo.
- El Fondo podrá utilizar hasta 20% de su activo total en la adquisición de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios que para tal efecto mantiene la SUGEVAL.
- Al menos 80% del promedio anual de saldos mensuales de los activos del Fondo se debe invertir en bienes inmuebles.
- Los ingresos generados por el arrendamiento de bienes inmuebles a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no deben representar más de 25% del de los ingresos mensuales del Fondo que puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico. Dicho porcentaje deberá alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. A la fecha de la publicación de los presentes estados financieros el parámetro de concentración de inmuebles contemplado tanto en la normativa como en el prospecto del Fondo ha sido debidamente alcanzado.

- La valoración de bienes inmuebles se calcula al momento de su compra y se ajusta al menos anualmente mediante dos valoraciones a cada inmueble, conforme a las normas emitidas por la SUGEVAL, de la siguiente manera:
 - a) Valoración por parte de un perito incorporado al Colegio de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.
 - b) Valoración por parte de un profesional en finanzas.
 - c) El valor final del inmueble será el menor de los consignados en los puntos anteriores.
 - d) El efecto de la valoración es registrado en los activos netos del Fondo.

Nota 2. Diferencias más significativas en la base de presentación de estos estados financieros con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC)

Para normar su implementación el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) emitió la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, la SUGEVAL y la SUPEN, y a los emisores no financieros.

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen un tratamiento alternativo. Por otra parte el CONASSIF establece la normativa contable de acuerdo con la versión de las NIIF que rigen a partir del 1 de enero de 2011, habiendo existido cambios a las NIIF que han regido posteriormente.

Las diferencias más importantes entre las normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y las regulaciones emitidas por las entidades supervisoras son las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No.1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

La NIC 1 revisada requiere revelar en un quinto estado financiero o en un estado de resultados integrales los movimientos del periodo referidos a cuentas que las NIIF requieren reconocer en una cuenta patrimonial (Otros resultados integrales) como la valuación de las inversiones disponibles para la venta y el superávit de capital. Los formatos actuales no contemplan estos cambios.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de poder elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición

El CONASSIF requiere que las inversiones en instrumentos financieros se mantengan como disponibles para la venta. La SUGEVAL y la SUGEF permiten clasificar otras inversiones como instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere noventa días contados a partir de la fecha de adquisición. La SUPEN no permite otra clasificación que no sea como disponible para la venta. La contabilización de derivados requiere que se reconozcan como mantenidos para negociación excepto los que sean contratos de garantía financiera o hayan sido designados como instrumentos de cobertura y cumplan con las condiciones para ser eficaces. Asimismo podrían permanecer más de noventa días de acuerdo con la NIC 39, ya que esta norma se refiere solamente a su venta en un futuro cercano y no indica plazo.

La NIC 39 requiere reclasificar los instrumentos financieros de acuerdo con su tenencia, lo que podría implicar otras clasificaciones posibles como lo son mantenidas al vencimiento y al valor razonable.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Nota 3. Base de presentación y políticas contables:

a) Base de presentación

Los estados financieros del Fondo se presentan con base en las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la SUGEVAL.

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo.

b) Políticas contables

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

b 1. Moneda y regulaciones cambiarias

Los registros de contabilidad del Fondo son llevados en dólares estadounidenses (\$) que es diferente a la moneda de curso legal en la República de Costa Rica, debido a que es la moneda de operación del Fondo de acuerdo con lo autorizado en el prospecto de inversión, por lo que los dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$) son su moneda funcional y de reporte.

b 2. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEVAL requiere registrar estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método indirecto. Para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos que tienen madurez no mayor a dos meses.

b 4. Inversiones en instrumentos financieros

Clasificación

La normativa actual requiere registrar las inversiones en valores disponibles para la venta, que se valúan a precio de mercado utilizando el vector de precios proporcionado por el Proveedor Integral de Precios de Centro América S.A. (nivel 1).

En caso de que no exista un proveedor que suministre precios para un instrumento financiero de un emisor local en particular, y el proveedor ha confirmado que no lo incorporará dentro de la metodología registrada, las entidades pueden registrar en la SUGEVAL, de conformidad con lo dispuesto en los capítulos III y IV del Reglamento sobre valoración de instrumentos financieros, una metodología propia para la valoración de dicho instrumento. Las inversiones que se mantienen al vencimiento se registran a su costo de amortizado, el cual se aproxima al valor de mercado.

Medición:

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones disponibles para la venta se incluye en una cuenta patrimonial.

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.

La compra o 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 al Fondo o por parte de él.

Reconocimiento:

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 las inversiones.

Dar de baja:

Un activo financiero es dado de baja cuando el Fondo 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 haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

b 5. Amortización de primas y descuentos

Las primas y descuentos se amortizan por el método de interés efectivo.

b 6. Custodia de títulos valores

Los títulos valores de las inversiones del Fondo se encuentran depositados en Interclear Central de Valores S.A. a través de la cuenta de custodia a nombre del Fondo respectivo en Banco Improsa, S.A.

b 7. Estimación por incobrables

Alquileres por cobrar y cuotas de mantenimiento por cobrar

El máximo de alquileres y cuotas que se acumula en el balance será el equivalente a un mes de alquiler o cuota de mantenimiento. El exceso de un mes se reflejará en una cuenta de orden denominada “Cuotas por arrendamientos pendientes de pago” y “Cuotas de mantenimiento pendientes de pago”.

Servicios públicos por cobrar

Las cuentas por cobrar con antigüedad superior a 30 días contados a partir del vencimiento del plazo de trámite de cobro, son estimadas como incobrables. En caso de determinarse la imposibilidad de cobro se acreditan las cuentas por cobrar debitando la cuenta de estimación por incobrables. El plazo de trámite de cobro citado, comprende 30 días posteriores a la facturación.

Documentos por cobrar

Para el registro de la estimación de documentos por cobrar la administración aplica condiciones diferentes según cada caso de incumplimiento, las cuales dependen de un estudio específico y/o de la valoración de las condiciones del proceso de pago. Una vez evaluado el tema y finiquitadas las condiciones se firman un addendum denominado “acuerdo de pago” entre el inquilino y el Fondo en el cual se establecen las nuevas condiciones de cancelación de los saldos adeudados por el inquilino.

b 8. Gastos pagados por anticipado

Todos los desembolsos relacionados con el pago de seguros para cubrir eventuales pérdidas por siniestros que afecten los bienes inmuebles propiedad del Fondo y los pagos por comisiones relacionados con la suscripción de contratos de préstamo se difieren y amortizan de acuerdo con el plazo de vigencia de los seguros contratados y los préstamos por el método de interés efectivo.

De conformidad con lo expuesto en la NIIF 39 “...una permuta entre un prestamista y un prestatario, de instrumentos de deuda con condiciones sustancialmente diferentes, se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original, reconociéndose un nuevo pasivo financiero. Lo mismo se hará cuando se produzca una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero o de una parte del mismo (con independencia de si es atribuible o no a las dificultades financieras del deudor...”

La guía de aplicación de la NIIF 39, párrafo 40, señala que “...al objeto de aplicar el párrafo 40, las condiciones serán sustancialmente diferentes si el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo comisiones pagadas netas de comisiones recibidas, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si hay intercambio de instrumentos de deuda o modificación de las condiciones, se contabilizan como una extinción. Si el intercambio o la modificación citados no se contabilizan como una extinción, los costos y comisiones ajustarán el importe en libros del pasivo y se amortizarán a lo largo de la vida restante del pasivo modificado...”

b 9. Valuación y regulaciones de inversión en propiedades

Las inversiones en propiedades están constituidas por edificios que son valuados con posterioridad al reconocimiento inicial, por el método del valor justo. Las normas que regulan el proceso de valoración de bienes inmuebles se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (antes SGV-A-51).

Debe existir una valoración al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valoración de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. El valor final del inmueble será el menor valor de los consignados en estas valoraciones. En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de un inmueble la Sociedad debe remitir a la SUGEVAL las valoraciones respectivas. Dichas valoraciones no deben tener antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.

El Consejo Nacional de Supervisión Financiera en los artículos 8 y 5 de las actas de las sesiones 1034-2013 y 1035-2013 celebradas el 2 de abril del 2013, modifico el artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión estableciendo que:

“El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas en un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble”.

La Sociedad Administradora (SAFI) podrá generar reparaciones, transformaciones, ampliaciones, adiciones, remodelaciones, mejoras y/o mantenimiento en los inmuebles que formen parte del fondo de inversión, con cargo al fondo de inversión.

Para tal efecto, se seguirán los lineamientos establecidos en la Política aprobada por el Comité de Inversión de Improsa SAFI, en busca de la conservación y buen funcionamiento del activo o el aumento del valor de los inmuebles adquiridos. Los criterios que se determinarán para el registro de los trabajos realizados son los siguientes:

Actividad	Concepto	Objetivo	Registro
Reparación	Arreglar objetos, equipos o elementos que se encuentren en mal estado de funcionamiento, dañados o que presenten desperfectos en los bienes inmuebles, o que por su uso, alcanzaron su vida útil.	Conservar precio	Gasto
Remodelación	Reformar un bien inmueble, rehaciéndolo o modificando alguno de sus elementos, pudiendo variar su estructura con intención de mejorarlo.	Aumentar precio	Capitaliza

Mejora	Pasar algo a un estado mejor, recurriendo a su sustitución o reconstrucción, con el fin de ampliar la vida útil del inmueble.	Aumentar precio	Capitaliza
Ampliación	Obras que pretenden aumentar la superficie que antes ocupaba la infraestructura, siempre que responda a una necesidad de expansión.	Aumentar precio	Capitaliza
Transformación/reposicionamiento	Una intervención de mayor escala que permite actualizar en forma significativa y trascendente aspectos arquitectónicos y/o constructivos para rediseñar en forma integral el inmueble, con el fin de mantener y/o aumentar su competitividad de mercado.	Aumentar precio	Capitaliza

Para dichas actividades la Sociedad Administradora establece los siguientes procedimientos:

1. Lineamientos para el mantenimiento según programación

- a. Mantenimiento programado, sistemático o preventivo: Se establece de acuerdo al Presupuesto Anual de Mantenimiento Programado para cada uno de los inmuebles que pertenezcan a los portafolios de los fondos de inversión administrados por la SAFI, el cual es aprobado por el Comité de Inversión.
- b. Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo: No se contempla dentro del Presupuesto Anual de Mantenimiento Programado y es considerado de carácter extraordinario o de emergencia, el cual deberá ser aprobado en forma mancomunada sin límite de suma por el Gestor de Portafolio y la Gerencia General, así como el contratista propuesto por la administración de bienes inmuebles de la empresa.

En caso de ser considerado mantenimiento mayor, se deberá elevar a conocimiento del Comité de Inversión un informe integral sobre el evento, después de concluido un periodo de 72 horas hábiles de haberse practicado la actividad de mantenimiento.

2. Lineamientos según costo acumulado

El costo acumulado de las reparaciones, remodelaciones, adiciones, ampliaciones y/o mejoras en los últimos doce meses móviles, será un elemento que determinará cuál es el procedimiento a seguir por parte de la Administración, según se explica a continuación:



Costo Acumulado Igual o menos a \$5.000,00 del Valor del Inmueble	Costo Acumulado Mayor a \$5.000,00 o igual o menor al 15% del Valor del Inmueble	Costo Acumulado Mayor al 15% o igual o menor al 30% del Valor del Inmueble	Costo Acumulado mayor al 30% del Valor del Inmueble
La administración podrá cotizar y utilizar un único proveedor de servicios	Deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios	Deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios	Deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios
Se considera mantenimiento menor	Se considera mantenimiento menor	Se considera mantenimiento mayor	Se considera mantenimiento mayor
N/A	N/A	(*) Se requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones	(*) Se requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones

(*) La Administración requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones para ejecutar este tipo de erogaciones, salvo en los casos no previstos, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en la política, referente a “Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo”. Queda a criterio exclusivo del Comité de Inversiones si considera necesario elevar dicha aprobación a la Asamblea de Inversionistas.

En todos los casos, la Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico deberá ser contratado a un especialista de reconocida trayectoria conforme al criterio de la Administración y no vinculado a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improsa.

El Gestor de Portafolio es el encargado de tramitar las solicitudes según las necesidades del arrendatario, estado de las propiedades o planes estratégicos del fondo, ante la empresa de Administración de Inmuebles contratada para tales efectos. El Gestor a efectos de dar seguimiento a los diferentes proyectos (Mantenimiento, Reparaciones, Mejoras, Remodelaciones, Ampliaciones y Adiciones) solicitará a la administradora de bienes inmuebles informes periódicos sobre el avance de las obras en función de la naturaleza y alcance de estas. Dicho informes serán presentados al comité de administración de bienes inmuebles.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



3. Lineamientos para el Registro de Proveedores y Contratistas:

La empresa encargada de la administración de bienes inmuebles deberá garantizar a la Sociedad Administradora un registro de proveedores amplio y suficiente, diseñado con base en las mejoras prácticas en la materia, el cual deberá ser actualizado al menos con una periodicidad anual, que las empresas calificadas se encuentran al día con el pleno cumplimiento de las leyes laborales del país y que incorporan en sus operaciones cotidianas robustas políticas de seguridad ocupacional.

Ventas

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Sociedad, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico.

Los bienes inmuebles que ingresen a los activos del Fondo no deben enajenarse hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción en el Registro Público a nombre del Fondo. Sin embargo, por medio de la Asamblea de Inversionistas se puede autorizar la venta de un inmueble en un periodo menor a tres años. Como parte del acta de la Asamblea, se debe dejar evidencia del impacto que se espera en el patrimonio de los inversionistas por la venta acordada.

Arrendamiento

El artículo 86 del presente Reglamento General de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión menciona lo siguiente:

“Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. Para estos efectos, rige la definición de grupo económico establecida en el artículo 120 de este Reglamento.

La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 5% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante”

Todos los arrendamientos son operativos.

Respecto a la concentración del ingreso por arrendamiento, el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión establece en el artículo 79 las limitaciones en materia de ingresos para los Fondos de Inversión Inmobiliarios. En este artículo se menciona que: “...No más del 25% de los ingresos mensuales del fondo puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico...”. El Fondo Gibraltar mantiene como parte de su política de arrendamiento el someterse a lo dispuesto por el artículo 79 supra indicado.

b 10. Deterioro en el valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista una indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros de los activos sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe tratarse como un cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción.

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.

b 11. Depósitos de arrendatarios

De acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los arrendatarios están obligados a efectuar un depósito por el cual se registra como una cuenta a pagar. El depósito es devuelto una vez que finalice el término del contrato y se hayan satisfecho las condiciones preestablecidas.

b 12. Comisión de administración

La Sociedad recibe comisión por la administración del Fondo calculada diariamente sobre el valor neto del activo del Fondo y se paga en forma mensual. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado.

b 13. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se originan en la recepción anticipada de cuotas de arrendamiento que corresponden a periodos futuros.

b 14. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen sobre la base de devengado.

b 15. Títulos de participación

Los certificados de título de participación representan los derechos proporcionales que los inversionistas tienen sobre el activo neto del Fondo, fruto de sus aportes patrimoniales, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores. El valor del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo. De conformidad con las disposiciones emanadas de la SUGEVAL, la Sociedad realiza el cálculo diario del valor del activo neto del Fondo, valor que se encuentra disponible para el mercado a través de los mecanismos de información disponibles en la SUGEVAL. El precio del título de participación se puede obtener en consulta del vector de precios proveído por una entidad especializada.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



b 16. Costo de transacción de la emisión de títulos de participación

Los costos en los que necesariamente se ha de incurrir para llevar a cabo una transacción de patrimonio, como los costos de emisión de los títulos de participación, se contabilizan como parte de la transacción y por lo tanto se deducen de patrimonio.

b 17. Determinación de los rendimientos

Los rendimientos de Fondo se obtienen considerando el valor de la participación vigente al inicio y el valor de la participación al final del período. La SUGEVAL ha dispuesto que los fondos de inversión publiquen los rendimientos obtenidos durante los últimos los últimos doce meses.

b 18. Distribución de rendimientos

Los rendimientos netos que obtienen los inversionistas de la operación del Fondo son reconocidos diariamente y son pagaderos trimestralmente de acuerdo con la política de distribución de dividendos establecida en Asamblea de Inversionistas, y que se encuentra consignada en el Prospecto vigente del Fondo. Desde la creación del Fondo hasta el período fiscal 2015, los rendimientos eran pagados en forma anual. Según acuerdo tomado en la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo celebrada el 24 de febrero de 2016 se acordó modificar la periodicidad de pago, a efecto de que la misma sea de carácter trimestral. Esta modificación al prospecto fue aprobada según la resolución SGV-R-3129 del 1 de abril de 2016 de la Superintendencia General de Valores.

Adicionalmente, los inversionistas obtienen su rentabilidad de la diferencia entre el valor de compra de las participaciones y el valor al cual sean vendidas en mercado secundario. Con la valoración a precio de mercado los inversionistas reciben como rendimientos los generados por las inversiones al obtener intereses y el resultado de la valoración de los inmuebles y las inversiones a precios de mercado, los cuales son pagaderos cuando se realicen de acuerdo con lo estipulado en la NIIF 32.

b 19. Rendimientos por distribuir

Distribución de los ingresos netos: El Fondo reparte los ingresos netos producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y dividendos sobre valores adquiridos, con una periodicidad trimestral, luego de rebajar los gastos corrientes de manejo y otros gastos extraordinarios del Fondo, y aquellas reservas que Improsa SAFI haya constituido dentro del Fondo y con cargo a sus ingresos corrientes, para destinarlos a reparaciones, mejoras o el mantenimiento de los activos inmobiliarios del Fondo. El pago de los rendimientos a los inversionistas se realizará dentro de los 30 días hábiles siguientes al respectivo corte contable, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar al cierre de cada trimestre.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles: el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo o que se origine por cualquier otro concepto, si las hubiere.

La ganancia de capital será distribuida de manera uniforme y proporcional en los cuatro siguientes trimestres, contados a partir de la fecha en que se materializó la ganancia de capital. Dicho pago se llevará a cabo en cada fecha de pago de rendimientos. En caso de que los pagos a realizar por concepto de distribución de las ganancias de capital realizadas por venta de inmuebles, conforme a lo dispuesto en la presente política, se prolonguen al siguiente ejercicio económico anual, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión deberá haber cancelado a más tardar en la fecha de pago de rendimientos del trimestre que cierra el 31 de marzo del siguiente ejercicio fiscal en el que se realizó la venta del inmueble, la totalidad de la ganancia de capital, si la hubiere. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, al cierre de cada periodo trimestral.

Devolución del capital pagado en exceso: En el proceso de colocación de títulos de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el Prospecto, los inversionistas cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del inversionista, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizado de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el inversionista procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones, los inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso. Por consiguiente, las sumas recaudadas por este motivo durante el trimestre integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los inversionistas que integran el Fondo en la fecha de cierre de cada trimestre, sumas que serán, pagaderas treinta días hábiles después, en la proporción que a cada uno corresponda, según conste en los Estados Financieros. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar al cierre de cada trimestre.

A partir del 1 de julio de 2019 con la entrada en vigencia de la Ley para el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas No 9635, en caso de que en las fechas de pago de los beneficios y de existir algún capital pagado en exceso por distribuir entre los inversionistas del Fondo, a este se le practicará una retención del 15% en cumplimiento con lo establecido en el Artículo 27 ter, inciso 2, sub inciso a), numeral iv de dicha ley que establece:

“iv. Las distribuciones de renta disponible, en la forma de dividendos, participaciones sociales, así como la distribución de excedentes de cooperativas y asociaciones solidaristas, y toda clase de beneficios asimilables a dividendos.”

b 20. Pérdidas y ganancias no realizadas por valuación de inmuebles

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Esta utilidad no se distribuye entre los inversionistas, ya que es una ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

b 21. Impuestos diferidos

El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

b 22. Régimen fiscal aplicable:

Hasta el 30 de junio de 2019, el régimen fiscal aplicable a los rendimientos obtenidos por el Fondo estaba regulado por lo estipulado en el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores que estipulaba:

“Los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses referido en el inciso c) del artículo 23 de la Ley N° 7092, de 21 de abril de 1988, o que estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible.

Los rendimientos percibidos por los Fondos de inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquieran y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del cinco por ciento (5%). La base imponible será el monto total de la renta o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo de inversión. Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier título de activos del Fondo estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa de (5%). La base imponible es la diferencia entre el valor de enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de dicha transacción. Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero de este artículo, se calcula con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo de inversión, con un período fiscal mensual”.



Mediante oficio DGT-600-2008 del 21 de octubre de 2008, la Dirección General de Tributación, comunicó a la Sociedad, previa consulta planteada por su apoderado general, señor Jaime Ubilla Carro, que las ganancias generadas por la enajenación de activos, están sujetas al impuesto único y definitivo del cinco por ciento (5%) establecido en el artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, cuya base impositiva será la establecida en el párrafo tercero de dicho artículo, consistente en la diferencia entre el valor de la enajenación y el valor registrado en la contabilidad a la fecha de la transacción, compuesto por los costos necesarios directamente relacionados e identificados con los bienes enajenados.”

A partir del 1 de julio de 2019 y en apego a lo publicado en el Alcance N° 202 del diario Oficial La Gaceta del pasado 4 de diciembre de 2018 que contenía la Ley N° 9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. La emisión de dicha ley tiene varios efectos en la materia fiscal que afecta a los fondos de inversión, mismos que se mencionan seguidamente:

- i. Se deroga el Artículo 100 de la Ley N° 7732, Ley Reguladora de Mercado de Valores, del 17 de diciembre de 1997 que establecía un impuesto único y definitivo a los fondos de inversión del 5% sobre los ingresos y ganancias de capital que tuviera este.
- ii. El artículo 31 ter Tarifa de impuesto, contenido del Capítulo XI Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas de Capital establece:

“La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y a la de las ganancias de capital será del quince por ciento (15%)...”

Este artículo viene a sustituir el artículo 100 de la Ley N° 7732, Ley Reguladora de Mercado de Valores, modificando la tarifa de impuestos que pagarán los fondos de inversión al pasar de un 5% sobre los ingresos a un 15% sobre la renta imponible de las rentas de capital y de las ganancias y pérdidas de capital.

- iii. Para la determinación de la renta imponible, el artículo 29 Renta de capital inmobiliario, inciso 4 del Capítulo XI Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas de Capital establece:

“4. Los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley N.º 7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, de 17 de diciembre de 1997, podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.”



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Es decir, para la aplicación del 15% mencionado en el artículo 31 ter, los fondos de inversión inmobiliarios podrán utilizar un 20% de los ingresos como gasto deducible de impuestos, aplicando dicha tarifa (15%) a la renta imponible o lo que es igual, al 80% de los ingresos brutos.

- iv. En el caso del capital pagado en exceso que capte el fondo en las emisiones que realiza en el mercado primario, una vez que éste sea devuelto a los inversionistas, se deberá realizar una retención del 15% según lo establecido en el artículo 27 ter Materia imponible, inciso 2 Rentas de capital mobiliario, punto cuarto, que establece:

“Las distribuciones de renta disponible, en la forma de dividendos, participaciones sociales, así como la distribución de excedentes de cooperativas y asociaciones solidaritas, y toda clase de beneficios asimilables a dividendos...”

- v. En cuanto a la modificación que reforma integralmente la Ley de Impuesto General sobre las Ventas, del 8 de noviembre de 1982 para convertirla en Ley de Impuesto sobre el Valor Agregado, a partir de la entrada en vigencia de esta ley, el Fondo se convertirá en obligado tributario y deberá pagar al fisco la diferencia existente entre el débito fiscal (por el arrendamiento de inmuebles) y el crédito fiscal (por la compra de bienes y servicios afectados por este tributo).

En caso de que el crédito fiscal sea mayor al débito fiscal en un periodo fiscal, la diferencia constituye un saldo de impuesto a favor del contribuyente que podrá compensarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

Por otra parte y en atención a los criterios para la utilización de créditos fiscales, algunas de las operaciones que realiza el Fondo son con entidades que gozan de exenciones en el pago del impuesto al valor agregado, sin embargo se debe tener claro que según lo establecido en el párrafo segundo del artículo 21 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y en el inciso 2) del artículo 30 del Reglamento de dicha ley, existen algunas operaciones que dan derecho a crédito fiscal pleno.

Según lo mencionado en el párrafo anterior, el Fondo puede utilizar el 100% de los créditos fiscales que pague en la adquisición de bienes y servicios ya que la proporción de los ingresos no afecta al cobro del impuesto al valor agregado da derecho a crédito pleno al tratarse de entidades que realizan alguna de las actividades mencionadas en el artículo 30 del Reglamento de la Ley de Impuesto al Valor Agregado y a la vez esto justifica que el Fondo no reconozca en el resultado del periodo ninguna partida por concepto de gasto de impuesto al valor agregado.

b 23. Costos asociados a contratos de arrendamiento

Los costos directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo subyacente y estos se reconocerán como gasto a lo largo de la duración del arrendamiento, sobre la misma base en que se reconocen los ingresos del contrato, todo esto en concordancia con lo establecido en la NIIF 16 Arrendamientos.

b 24. Política para contratación de los seguros de los bienes inmuebles

Para salvaguardar los inmuebles propiedad de los Fondos de Inversión Inmobiliarios se contratan los servicios de una comercializadora para obtener los seguros necesarios que cubran los inmuebles de posibles siniestros, así como de ciertas eventualidades o actos no previstos.

Los seguros que se contratarán para el fondo inmobiliario incluirán una Póliza de Responsabilidad Civil y una Póliza de Todo Riesgo.

Siendo que, de conformidad con lo dispuesto por la regulación aplicables a fondos de inversión inmobiliarios y de desarrollo de proyectos en Costa Rica, requiere que el valor de los inmuebles se debe actualizar al menos con una periodicidad anual, es conveniente que el valor asegurado de dichos activos con la misma periodicidad sea ajustado. Siendo que el Gestor de Portafolio de Improsa SAFI es el responsable de efectuar anualmente las valoraciones respectivas, este vela porque el valor bruto de reposición actualizado sea contemplado para los efectos de la determinación del valor asegurado conforme lo requiera la Entidad Aseguradora, indicando el nuevo valor del edificio y de las áreas complementarias, y suministrándole la información soporte de dicho nuevo valor asegurado. Una vez actualizado el valor asegurado del inmueble, Improsa SAFI, recibirá la carátula emitida por la Entidad Aseguradora y/o de la Entidad Comercializadora de Seguros según corresponda, donde se evidencie el nuevo valor de la cobertura del inmueble. Dicha carátula se archivará en el expediente del Inmueble y se mantiene bajo la custodia del administrador de Fondo.

Improsa SAFI pagará por año adelantado con cargo al fondo de inversión, la prima o primas que requiera la Entidad Aseguradora conforme las pólizas contratadas por cada uno de los portafolios de bienes inmuebles. Improsa SAFI podrá cancelar la prima o primas que requiera la Entidad Aseguradora conforme las pólizas contratadas por cada uno de los portafolios de bienes inmuebles con otra periodicidad, siempre que las circunstancias financieras del fondo de inversión respectivo así lo obliguen. En tal caso deberá informar al Comité de Inversión las razones por las cuales ha tenido que modificar el pago de la prima por año adelantado y las medidas que ejecutará y el plazo que le tomará retomar el pago de la prima por año adelantado.



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación se presenta el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre:

		2019	2018
<u>Banco Improsa S.A.:</u>			
Cuenta corriente N° 621, colones (Ver nota 24)	US\$	35,706	5
Cuenta especial N° 500945 colones ⁽¹⁾ (Ver nota 24)		4,291	161,819
Cuenta especial N° 500952, dólares ⁽²⁾ (Ver nota 24)		10,301,400	13,876,307
Cuenta corriente N° 10265, dólares (Ver nota 24)		80,771	338,092
<u>Scotiabank S.A.:</u>			
Cuenta corriente N° 10101270, dólares		457,461	6,191
<u>Otros:</u>			
Caja Chica		789	745
Reserva en Banco Central N°114090, dólares		10	10
	US\$	<u>10,880,428</u>	<u>14,383,169</u>

(1) La tasa promedio anual que devenga esta cuenta es de un 1.13%

(2) La tasa promedio anual que devenga esta cuenta es de un 0.75%

Al finalizar estos mismos periodos no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

Con el propósito de presentación para el estado de flujos de efectivo, a continuación se presenta una conciliación del saldo de las cuentas de disponibilidades e inversiones en instrumentos financieros del estado de activos netos y el efectivo y equivalentes de efectivo del estado de flujos de efectivo:

		2019	2018
Efectivo	US\$	10,880,428	14,383,169
Inversiones en instrumentos financieros		<u>5,865,842</u>	<u>2,304,725</u>
Total de efectivo e inversiones en el estado de activos netos		<u>16,746,270</u>	<u>16,687,894</u>
Inversiones con vencimiento superior a 60 días		<u>(733,070)</u>	<u>(289,864)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	US\$	<u>16,013,200</u>	<u>16,398,030</u>

Nota 5. Inversiones en instrumentos financieros

A continuación se presenta el detalle de las inversiones en instrumentos financieros al 31 de diciembre, los cuales se mantienen disponibles para la venta:

Al 31 de diciembre de 2019

Clase de título	Emisor	Interés	Vencimiento		Valor en libros
Acciones comunes	GFI	N/A	31/12/2100	US\$	135,921
Título de propiedad	Gobierno	N/A	N/A		579,423
Recompras	Sector Público	2.63%	17/01/2020		4,978,046
CDP ⁽¹⁾	SCOTI	3.21%	07/04/2021		143,367
Primas y descuentos					11,135
Minusvalías y plusvalías no realizadas					17,950
				US\$	5,865,842

Al 31 de diciembre de 2018

Clase de título	Emisor	Interés	Vencimiento		Valor en libros
Acciones comunes	GFI	N/A	31/12/2100	US\$	128,207
Recompras	Sector Público	2.63%	18/01/2019		2,007,816
CDP ⁽¹⁾	SCOTI	3.21%	07/04/2021		143,367
Primas y descuentos					7,045
Minusvalías y plusvalías no realizadas					18,290
				US\$	2,304,725

- (1) La garantía bancaria corresponde a un certificado de depósito a plazo adquirido con Scotiabank de Costa Rica S.A. Estos fondos están restringidos para el pago de costos relacionados con la suscripción de contratos de préstamos con dicha entidad bancaria.

Nota 6. Documentos a cobrar y cuentas por cobrar

Documentos a cobrar:

Al 31 de diciembre de 2019 los documentos por cobrar corresponden a acuerdos de pago con inquilinos por cuotas de alquiler y de mantenimiento por atrasos que presentaban algunos inquilinos. Estos documentos se encuentran al día en el pago de las obligaciones establecidas y devengan tasas de interés del 8%.

Cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	2019	2018
Inquilinos por mantenimiento de edificios, servicios públicos y otros ⁽¹⁾	US\$ 54,108	118,403
Canon por administración de zonas francas por cobrar a inquilinos ⁽²⁾	116,389	0
Impuesto al valor agregado devengado por cobrar a inquilinos	31,190	0
Estimación para incobrabilidad ⁽³⁾	(1,200)	(1,432)
Intereses por cobrar	15,268	1,560
	US\$ 215,755	118,531

(1) Las cuentas por cobrar a inquilinos por mantenimiento, servicios públicos y otros tienen la siguiente antigüedad:

	2019	2018
Menos de 30 días	US\$ 52,972	109,304
de 30 a 60 días	1,136	7,404
De 61 a 90 días	0	271
Más de 91 días	0	1,424
	US\$ 54,108	118,403

(2) El cánón por la administración de las zonas francas es un servicio que el Fondo cancela al proveedor de dicho servicio y con posterioridad este es reintegrado por algunos de los inquilinos que operan en inmuebles sometidos al régimen de zonas francas.

Este servicio es suministrado por entidades autorizadas según lo establecido en la Ley No 7210 Ley de Régimen de Zonas Francas, que en algunos casos puede ser un proveedor diferente al dueño del parque y que cuenta con la licencia requerida según la ley o puede ser asumido por la entidad que opera en la zona franca, es decir por el propio inquilino.

(3) El siguiente es el movimiento de la estimación para incobrabilidad por los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre:

	2019	2018
Saldo inicial	US\$ 1,432	3,168
Adiciones	1,285	2,459
Reversiones	(1,517)	(4,195)
Saldo final	US\$ 1,200	1,432

Nota 7. Alquileres por cobrar

Al 31 de diciembre los alquileres por cobrar a inquilinos clasificados por inmueble, se detallan como sigue:

		2019	2018
Campus Tribu	US\$	58,789	0
City Place		0	12,308
Centro Corporativo el Tobogán		15,091	73,721
Cronos Plaza		24,234	20,023
Edificio Terraba y Turrubares		2,319	0
Edificio Grupo Nueva		6,666	1,142
Edificio Moravia (Hooters)		24,524	9,624
Edificio Pavas (Daytron)		0	16,452
Mall Paseo de las Flores		16,315	30,984
Locales Mall San Pedro y Real Cariari		2,837	740
Plaza Universitaria		158,357	158,357
Tech Park		19,261	31,134
Torre La Sabana		12,841	9,589
Locales Comerciales Av. Segunda		4,505	0
Edificio Mendiola		8,605	0
Local Comercial Cartago		8,000	0
Local Comercial San Ramón		3,675	0
Edificio Sabana		13,294	0
	US\$	<u>379,313</u>	<u>364,074</u>

Seguidamente se muestra una antigüedad de los alquileres por cobrar:

		2019	2018
Menos de 30 días	US\$	379,313	364,074
De 31 a 60 días		0	0
	US\$	<u>379,313</u>	<u>364,074</u>

Nota 8. Gastos diferidos

Al 31 de diciembre los gastos diferidos se detallan como sigue:

		2019	2018
Seguros ⁽¹⁾	US\$	56,386	56,037
Comisiones bancarias sobre préstamos recibidos: ⁽²⁾			
Comisión por reestructuración pasivos Scotiabank de Costa Rica		442,500	257,229
Comisión reestructuración pasivos Improsa Capital S.A. (ver nota 24)		0	39,979
Otros gastos de formalización de préstamos ⁽³⁾		863,334	49,785
Otros		142,754	36,631
	US\$	<u>1,504,974</u>	<u>439,661</u>

(1) Saldo de las primas de seguros como se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2019

Número	Tipo	Fecha de vencimiento		Monto
0208RCM0000002	Responsabilidad Civil	26/11/2020	US\$	39,223
0208INM0000013	Daño Físico Directo	15/01/2020		17,163
			US\$	<u>56,386</u>

Al 31 de diciembre de 2018

Número	Tipo	Fecha de vencimiento		Monto
0208RCM0000002	Responsabilidad Civil	26/11/2019	US\$	36,826
0208INM0000013	Daño Físico Directo	15/01/2019		19,211
			US\$	<u>56,037</u>

Desembolsos por la obtención de créditos bancarios; se registran como gastos pagados por adelantado y se amortizan con cargo al resultado del periodo durante su vigencia (la administración determinó que serían amortizados en cinco años), de acuerdo con lo establecido en la NIIF 39.

(2) Confección y constitución de cédulas hipotecarias que se emitieron a favor de la entidad bancaria como garantía por las líneas de crédito otorgadas y pagos anticipados.



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Nota 9. Inversiones en inmuebles

Al 31 de diciembre las inversiones en inmuebles del Fondo se detallan como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía (minusvalía) acumulada	Total
Aerocentro	US\$ 15,054,483	10,841	696,721	15,762,045
Calox	7,415,381	0	24,481	7,439,862
Campus Tribu (2)	26,068,662	901,713	(2,454,104)	24,516,271
CEDI Grupo Monge	20,758,026	321,189	538,404	21,617,619
Centro Corporativo El Tobogán	76,952,506	506,367	889,119	78,347,992
Centro Hispánico	866,196	125,428	(555,377)	436,247
City Place	11,011,207	126,814	39,345	11,177,366
Edificio Dent (CESA)	2,048,492	581,170	(379,875)	2,249,787
Cronos Plaza	3,281,337	18,313	74,228	3,373,878
El Verdugo (Alajuela)	545,376	25,000	(14,124)	556,252
El Verdugo (Limón)	460,050	0	(14,946)	445,104
Edificio Turrubares y Terraba (3)	16,062,444	601,829	2,791,072	19,455,345
Edificio Grupo Nueva	4,569,365	1,186,921	(81,456)	5,674,830
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	837,431	44,046	(22,047)	859,430
Importadora Monge (Guápiles)	1,060,423	0	(16,693)	1,043,730
Importadora Monge (Pérez Zeledón)	1,096,832	0	(7,050)	1,089,782
Importadora Monge (Puntarenas)	248,186	60,927	(28,916)	280,197
Edificio Granadilla	1,168,539	1,369,478	212,570	2,750,587
Locales Mall San Pedro	2,838,261	167,735	(114,781)	2,891,215
Locales Real Cariari	229,391	0	(73,756)	155,635
Mall Paseo de las Flores	7,911,722	18,780	157,329	8,087,831
Universal Multiplaza del Este	17,418,239	36,823	(24,123)	17,430,939
Plaza Universitaria	10,036,555	444,421	3,297,843	13,778,819
Global Park	13,270,752	3,359,587	2,499,243	19,129,582
Torre La Sabana (4)	19,759,956	5,542,364	541,343	25,843,663
Universidad U Latina (1)	6,880,821	200,035	3,837,320	10,918,176
Edificio Pavas (Daytron)	3,436,350	0	(316,347)	3,120,004
Tech Park	16,717,587	82,944	(22,252)	16,778,279
Edificio Moravia (Hooters)	2,688,824	0	(132,547)	2,556,277
Bodega de Pavas	428,508	800	0	429,308
Cafetal II	61,325,423	0	0	61,325,423
Centro Comercial Alajuela	3,117,551	0	0	3,117,551
Centro Comercial Alajuela 1856	866,689	0	0	866,689
Centro Comercial Novacentro	198,005	0	0	198,005
Edificio Álvarez	2,156,952	18,200	0	2,175,152
Edificio Desamparados	770,232	0	0	770,232
Edificio Mendiola	2,993,370	5,700	0	2,999,070
Edificio Radiográfica	573,146	0	0	573,146
Edificio Sabana	1,229,793	748	0	1,230,541
Local Comercial Cartago	853,591	0	0	853,591
Local Comercial San Ramón	424,951	0	0	424,951
Locales Comerciales Av. Central	1,880,839	0	0	1,880,839
Locales Comerciales Av. Segunda	516,016	0	0	516,016
Locales Comerciales El Globo	962,310	0	0	962,310
	US\$ 368,990,770	15,758,173	11,340,624	396,089,567



Al 31 de diciembre de 2018

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía (minusvalía) acumulada	Total
Aerocentro	US\$ 12,402,228	0	207,096	12,609,324
Calox	7,415,381	0	(189,882)	7,225,499
Campus Tribu	26,068,662	178,637	(986,490)	25,260,809
CEDI Grupo Monge	20,758,026	319,189	74,336	21,151,551
Centro Corporativo El Tobogán	76,952,506	167,036	548,817	77,668,358
Centro Hispánico	866,196	118,821	(554,066)	430,951
City Place	11,011,207	0	5,979	11,017,186
Edificio Dent (CESA)	1,668,038	453,182	(382,694)	1,738,526
Cronos Plaza	3,481,337	18,313	120,842	3,620,492
El Verdugo (Alajuela)	545,376	25,000	(6,088)	564,288
El Verdugo (Limón)	460,050	0	(2,447)	457,603
Edificio Turrubares y Terraba	16,062,444	569,331	784,429	17,416,204
Edificio Grupo Nueva	4,569,365	951,400	91,773	5,612,538
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	837,431	44,046	(561)	880,916
Importadora Monge (Guápiles)	1,060,423	0	14,379	1,074,802
Importadora Monge (Perez Zeledón)	1,096,832	0	(7,139)	1,089,693
Importadora Monge (Puntarenas)	248,186	60,927	(30,058)	279,055
Edificio Granadilla	1,168,539	591,435	269,077	2,029,051
Locales Mall San Pedro	2,838,261	161,934	32,667	3,032,862
Locales Real Cariari	229,391	0	(72,934)	156,457
Mall Paseo de las Flores	7,911,722	15,740	270,063	8,197,525
Universal Multiplaza del Este	17,418,239	0	(212,175)	17,206,064
Plaza Universitaria	10,036,555	440,681	3,029,688	13,506,924
Global Park	13,270,752	3,048,606	1,874,643	18,194,001
Torre La Sabana	19,759,956	2,708,268	2,147,025	24,615,249
Universidad U Latina ⁽¹⁾	6,880,821	183,734	3,805,014	10,869,569
Edificio Pavas (Daytron)	3,436,350	0	0	3,436,350
Tech Park	16,717,587	13,068	0	16,730,655
Edificio Moravia (Hooters)	2,688,824	0	0	2,688,824
	US\$ 287,860,685	10,069,348	10,831,294	308,761,327

(1) El Fondo tiene vigente a la fecha de emisión de estos estados financieros, una opción de compra por el inmueble denominado Universidad U Latina, con la cual dicho inquilino podría ejercer ese derecho según los términos y condiciones pactados en ese contrato a partir de la firma de la escritura (20 de junio de 2003). Como referencia las últimas valuaciones periciales y financieras de este inmueble fueron realizadas en abril de 2019, dando como resultado valores de US\$10,918,177 y US\$11,704,219 respectivamente.



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



- (2) La valoración financiera del inmueble Campus Tribu registró una minusvalía del 5.76% respecto al valor en libros principalmente por el efecto de incremento en el impuesto sobre la renta y debido a los altos niveles de desocupación y estimación de recolocación en tarifas menores a las que estaban vigentes cuando se adquirió el inmueble así como una inversión significativa a realizar en el inmueble en el año uno de valoración.
- (3) La valoración financiera del inmueble Térraba y Turrubares registró una plusvalía del 11.50% respecto al valor en libros principalmente por que se unificaron las valoraciones de los inmuebles ocupados por Grupo Monge y Aresep; un mayor endeudamiento del Fondo respecto a las valoraciones realizadas en el año 2018 (inmuebles arrendados por Aresep 5%, por Grupo Monge 10% vs unificado 2019 20%) y un cambio en la comisión del Fondo Gibraltar a partir del año 4 de la valoración al pasar a 1.50% sobre el activo neto. Estos supuestos colaboraron a contrarrestar el impacto del aumento en la tasa efectiva del impuesto sobre la renta (del 5% al 12%).
- (4) La valoración financiera el inmueble Torre La Sabana registró una minusvalía del 6.49% respecto al valor en libros principalmente por el efecto de incremento en impuestos y una inversión significativa a realizar en el inmueble en el año 1 de valoración.

Todos los edificios que forman parte de las propiedades incluidas en la cartera de este Fondo están cubiertos por pólizas de seguro por daño físico que incluye eventos como terremotos, inundaciones, incendios y otros (ver Nota 11).

El movimiento de las inversiones en inmuebles del Fondo en los períodos de doce meses terminados el 31 de diciembre se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía (minusvalía) acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	242,831,833	8,231,242	10,763,405	261,826,480
Mejoras realizadas a los inmuebles ⁽¹⁾		0	1,838,106	0	1,838,106
Adquisiciones de inmuebles ⁽²⁾		45,028,852	0	0	45,028,852
Efecto neto de ganancias y pérdidas en valoración de inmuebles		0	0	67,889	67,889
Saldo al 31 de diciembre de 2018		287,860,685	10,069,348	10,831,294	308,761,327
Mejoras realizadas a los inmuebles ⁽¹⁾		0	5,688,825	0	5,688,825
Adquisiciones de inmuebles ⁽³⁾		81,130,085	0	0	81,130,085
Efecto neto de ganancias y pérdidas en valoración de inmuebles		0	0	509,330	509,330
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	368,990,770	15,758,173	11,340,624	396,089,567

- (1) Las mejoras al portafolio de inmuebles, corresponden a desembolsos efectuados tendientes a mantener el valor de los inmuebles en el largo plazo, así como a mantener la competitividad de los mismos. Todo ello a fin de procurar mantener la generación de flujos de efectivo presentes y futuros para el Fondo.

- (2) El 12 de enero de 2018 se procedió con la adquisición de una propiedad ubicada en San José, Pavas denominada Daytron. El costo total de adquisición fue de US\$3,436,351.

El 16 de marzo de 2018 se procedió con la adquisición de una propiedad ubicada en Heredia denominada Tech Park. El costo de esta adquisición fue de US\$16,717,587.

El 12 de mayo de 2018 se adquirieron fincas filiales adicionales en el inmueble Centro Corporativo El Tobogán. El costo de estas fincas filiales ascendió a US\$18,296,876.

El 17 de agosto de 2018 el Fondo adquirió el Edificio Moravia donde opera el inquilino Hooters. Dicha compra tuvo un costo de US\$2,688,824.

El 4 de octubre de 2018 se adquirieron fincas filiales adicionales en el inmueble Aerocentro ubicado en la provincia de Alajuela. En esta oportunidad el costo fue de US\$3,889,214

- (3) El 28 de febrero de 2019 se adquirió una propiedad contiguo al Edificio Dent. El costo de esta propiedad fue de US\$380,454

El 25 de junio de 2019 se adquirieron propiedades en San José, Cartago y Alajuela. El costo de estas propiedades fue de US\$16,971,953.

El 27 de junio de 2019 se adquirió una propiedad en Heredia, Belén denominada Cafetal II. El costo total de adquisición fue de US\$61,325,423.

El 28 de junio de 2019 se adquirió una propiedad en Alajuela denominada Aerocentro. El costo total de adquisición fue de US\$2,652,255.

Condiciones de contratos de arrendamiento

Las cláusulas más importantes de los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes son las siguientes:

- Los contratos pueden ser prorrogados a su vencimiento por periodos iguales a los establecidos siguiendo las formalidades de comunicación por escrito indicadas en el contrato, salvo que una de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovar el contrato dentro de los tres meses anteriores a la fecha de expiración.
- El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no podrá dar por terminado anticipadamente el contrato. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes.
- En uno de los contratos el Fondo ha debido entregar una garantía de cumplimiento bancaria (ver nota 23). Esta garantía no requiere para su ejecución más que la solicitud de la Sociedad por causa imputable al arrendatario.

- El pago de los servicios públicos corresponde a los arrendatarios y los tributos propios del inmueble y su mantenimiento estructural son exclusiva responsabilidad del Fondo.
- Cualquier mejora o modificación que el arrendatario desee ejecutar en el inmueble debe de contar con la autorización previa y por escrito de la Sociedad. Los gastos y costos en los que incurra el arrendatario en razón de estas mejoras o modificaciones serán responsabilidad exclusiva de este sin que el Fondo deba indemnizarlo aun cuando queden al final del arriendo como mejoras al inmueble.

Gravámenes sobre bienes inmuebles

Al 31 de diciembre, todos los documentos por pagar a largo plazo estaban garantizados con cédulas hipotecarias de primero y segundo grado sobre algunos bienes inmuebles, además de la cesión suspensiva de los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento presentes y futuros (Ver Nota 12).

Nota 10. Otros activos

Al 31 de diciembre la cuenta de otros activos del Fondo se detalla como sigue:

	2019	2018
Otras garantías otorgadas ⁽¹⁾	US\$ 11,882	11,613
Mejoras pendientes de capitalización ⁽²⁾	0	35,929
	US\$ 11,882	47,542

(1) Las garantías otorgadas corresponden al pago a Condominio Global como depósito para garantizar el pago de los servicios públicos del inmueble Torre A.

(2) Constituyen obras de mejoras que lleva a cabo el Fondo en los inmuebles y que al 31 de diciembre se mantenían en proceso. Estas obras al ser concluidas por el contratista a satisfacción de la administración del Fondo, son trasladadas a la cuenta contable de mejoras de los inmuebles:

	2019	2018
Remodelación CEDI Grupo Monge	US\$ 0	2,000
Remodelación Torre La Sabana	0	9,906
Remodelación Global Park	0	15,886
Remodelación Plaza Universitaria	0	2,712
Remodelación Campus tribu	0	4,373
Remodelación City Place	0	1,052
	US\$ 0	35,929



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Nota 11. Cobertura de seguros

Al 31 de diciembre la cobertura de seguros de los inmuebles es como sigue:

		2019	2018
Aerocentro	US\$	10,179,623	7,696,496
Calox		6,693,826	6,252,676
Campus Tribu		20,644,563	19,767,034
CEDI Grupo Monge		19,527,675	18,877,366
Centro Corporativo El Tobogán		46,244,496	36,195,943
Centro Hispánico		926,698	960,084
City Place		7,180,507	6,598,110
Edificio Dent (CESA)		1,892,571	2,028,105
Edificio Pavas (Daytron)		2,526,125	2,376,347
Edificio Moravia (Hooters)		1,901,747	1,760,473
Cronos Plaza		2,426,802	2,252,142
El Verdugo (Alajuela)		287,674	283,618
El Verdugo (Limón)		461,078	437,113
Edificio Turrubares y Terraba		11,376,201	11,242,585
Edificio Grupo Nueva		5,732,143	5,463,959
Importadora Monge (Ciudad Neilly)		690,955	641,570
Importadora Monge (Guápiles)		1,124,491	1,106,065
Importadora Monge (Pérez Zeledón)		598,528	539,581
Importadora Monge (Puntarenas)		243,772	238,437
Edificio Granadilla		1,746,980	1,599,606
Locales Mall San Pedro		913,302	908,822
Locales Real Cariari		80,008	77,209
Mall Paseo de las Flores		2,254,414	2,345,278
Universal Multiplaza del Este		14,157,038	12,132,215
Plaza Universitaria		11,154,703	11,172,487
Global Park		16,943,407	17,053,847
Tech Park		11,712,729	10,930,087
Torre La Sabana		27,034,629	27,071,136
Universidad U Latina		9,658,365	9,666,676
Bodega de Pavas		288,838	0
Local San Ramón		257,103	0
Edificio Desamparados		412,542	0
Centro Comercial Novacentro		67,890	0
Centro Comercial Alajuela 1856		383,313	0
Centro Comercial Alajuela		1,268,999	0
Locales Comerciales El Globo		296,399	0
Locales Comerciales Av. Central		373,266	0
Locales Comerciales Av. Segunda		114,025	0
Edificio Radiográfica		238,227	0
Local Comercial Cartago		264,468	0
Edificio Álvarez		1,598,852	0
Cafetal II		38,764,950	0
Edificio Sabana		628,698	0
Edificio Mendiola		1,889,761	0
	US\$	<u>283,162,381</u>	<u>217,675,067</u>



Al 31 de diciembre los inmuebles se encuentran asegurados por US\$283,162,381 y US\$217,675,067 respectivamente; el seguro cubre la pérdida directa e inmediata que sufra la propiedad asegurada como consecuencia de daño o destrucción (determinada por el valor de reposición), en casos en los que se produzca en forma repentina y accidental, así como los alquileres dejados de percibir por siniestros ocurridos al inmueble.

Para salvaguardar los inmuebles propiedad del Fondo se contratan los servicios de Improsa Agencia de Seguros S.A. para que por medio del Instituto Nacional de Seguros se cubran los inmuebles de posibles siniestros así como de ciertas eventualidades o actos no previstos. Los seguros contratados para los fondos de inversión inmobiliarios son:

Póliza de responsabilidad civil

Esta póliza cubre lesión y muerte de terceras personas y daños a la propiedad de terceros bajo la modalidad de Límite Único combinado y Límite Agregado Anual.

Daño físico directo

Esta póliza cubre el valor de los edificios y áreas complementarias de los inmuebles, así como un porcentaje por rentas caídas.

El valor de los inmuebles se actualiza según las valoraciones ingenieriles realizadas anualmente en las cuales se indica el nuevo valor del edificio y de las áreas complementarias.

Póliza Umbrella

El seguro de Responsabilidad Civil Umbrella está dirigido a dar protección a eventos catastróficos en exceso sobre la póliza de Responsabilidad Civil básica contratada con el Instituto o con otras aseguradoras.

Nota 12. Documentos por pagar

Al 31 de diciembre el Fondo tiene operaciones de crédito se detallan como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019

Fecha	Entidad	Tasa de interés	Monto inicial	Vencimiento	Saldo actual
30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	5.15%	6,500,000	30/03/2022	US\$ 5,308,337
30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	6.26%	6,500,000	30/03/2022	5,308,337
27/06/2019	Scotiabank de Costa Rica	5.60%	34,000,000	25/06/2024	32,866,000
24/12/2019	Scotiabank de Costa Rica	6.11%	39,500,000	20/12/2024	39,500,000
					US\$ <u><u>82,982,674</u></u>



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Al 31 de diciembre de 2018

Fecha	Entidad	Tasa de interés	Monto inicial	Vencimiento	Saldo actual
30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	5.15%	6,500,000	30/03/2022	US\$ 5,741,669
30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	6.72%	6,500,000	30/03/2022	5,741,669
					US\$ <u>11,483,338</u>

Los vencimientos programados de los préstamos por pagar a largo plazo son los siguientes:

Vencimiento por año:	2019	2018
2019	0	433,332
2020	5,768,064	433,332
2021	5,768,064	433,332
2022 y posteriores	71,446,546	10,183,342
	US\$ <u>82,982,674</u>	<u>11,483,338</u>

Las operaciones están garantizadas con cédulas hipotecarias de primer y segundo grado sobre bienes inmuebles, además de la cesión suspensiva de los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento presentes y futuros.

Nota 13. Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2018 el impuesto sobre la renta diferido se calcula como se detalla a continuación:

	2018
Valuación neta de bienes inmuebles e inversiones (ver nota 9)	US\$ 10,831,294
Minusvalías acumuladas por valuación de bienes inmuebles e inversiones	<u>7,261,666</u>
Plusvalías acumuladas por valuación de bienes inmuebles e inversiones	18,092,960
Porcentaje de impuesto	<u>5%</u>
	US\$ <u>904,648</u>

Con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 9635 Ley para el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas que se menciona en la Nota 3.b23, la tasa impositiva aplicable a las ganancias o pérdidas de capital del Fondo fue modificada de 5% a un 15%, esto a partir del 1 de julio de 2019 (fecha de entrada en vigencia de la ley), motivo por el cual, en caso de ocurrir, el fondo deberá cancelar a la Administración Tributaria un impuesto correspondiente con esta nueva tarifa.

A partir del 1 de julio de 2019 son gravadas las ganancias de capital y son deducibles las pérdidas de capital. Con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley únicamente eran gravables las ganancias de capital.

En virtud de lo anterior el Fondo reconoció en sus estados financieros tanto un activo por impuesto diferido como un pasivo por impuesto diferido, según se muestra:

Activo por impuesto sobre la renta diferido:

		2019
Minusvalías de bienes inmuebles	US\$	(4,258,394)
Porcentaje de impuesto		<u>15%</u>
	US\$	<u>638,759</u>

Pasivo por impuesto sobre la renta diferido:

		2019
Plusvalías de bienes inmuebles	US\$	15,599,021
Porcentaje de impuesto		<u>15%</u>
	US\$	<u>2,339,853</u>

Nota 14. Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios

Al 31 de diciembre los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios al Fondo se detallan como sigue:

Inmueble		2019	2018
Aerocentro	US\$	239,570	194,479
Campus Tribu		107,519	174,539
CEDI Grupo Monge		171,746	171,746
Centro Corporativo el Tobogán		439,935	446,105
Centro Hispánico		0	1,107
City Place		46,369	42,058
Edificio Pavas (Daytron)		25,500	25,500
Edificio Moravia (Hooters)		39,780	39,780
Edificio Dent (CESA)		0	5,372
Edificio Granadilla		26,292	0
Cronos Plaza		52,123	52,123
Edificio Turrubares y Terraba		237,752	240,352
El Verdugo (Alajuela)		4,681	4,452
El Verdugo (Limón)		3,842	3,656
Importadora Monge (Ciudad Neilly)		6,289	7,012
Importadora Monge (Guápiles)		8,857	8,425
Importadora Monge (Pérez Zeledón)		9,161	8,714
Importadora Monge (Puntarenas)		2,583	2,459
Edificio Grupo Nueva		20,808	26,914
Locales Mall San Pedro		25,869	25,661

Inmueble	2019	2018
Mall Paseo de las Flores	42,491	44,172
Tech Park	115,318	114,655
Global Park	144	144
Torre La Sabana	255,505	206,788
Universal Multiplaza del Este	129,343	129,343
Universidad U Latina	208,432	203,054
El Cafetal II	889,871	0
Edificio Mendiola	30,025	0
Edificio Radiográfica	5,400	0
Edificio Desamparados	8,599	0
Centro Comercial Novacentro	2,300	0
Centro Comercial Alajuela	32,769	0
Bodega de Pavas	4,000	0
Local Comercial Cartago	8,000	0
Edificio Álvarez	18,050	0
Centro Comercial Alajuela 1856	6,990	0
Locales Comerciales Av. Segunda	6,200	0
Local Comercial San Ramón	3,675	0
Locales Comerciales El Globo	11,285	0
Locales Comerciales Av. Central	22,160	0
	US\$ 3,269,233	2,178,610

El Centro Corporativo El Tobogán S.A. y la Universidad Latina, S.A. rindieron depósito en garantía mediante garantía bancaria; el inquilino Consejo Nacional de Vialidad no tiene depósito en garantía, como se detalla en Nota 23.

Nota 15. Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre la composición de los ingresos diferidos se detalla a continuación:

	2019	2018
Ingresos diferidos por alquileres	US\$ 1,163,628	1,182,637
Cuotas de mantenimiento anticipadas	30,742	28,473
	US\$ 1,194,370	1,211,110

Los alquileres y cuotas de mantenimiento diferidos corresponden a los recibidos por adelantado de parte de los inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta ya sea en el transcurso del mes o cuatrimestre según se tenga estimado en el contrato de arrendamiento.

Nota 16. Gastos acumulados y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre la composición de los gastos acumulados y de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

		2019	2018
Intereses sobre préstamos por pagar	US\$	84,096	5,679
Comisiones por pagar		0	1,289
Impuesto sobre los ingresos del Fondo (Artículo 100 Ley Reguladora de Mercado de Valores)		0	110,297
Impuesto sobre la renta (Ley de Impuesto sobre la renta y sus reformas)		357,501	0
Impuesto al valor agregado por pagar		66,605	0
Provisiones		26,370	25,501
Retenciones realizadas en compras de inmuebles		261,933	554,314
Otras cuentas por pagar		552,107	551,524
	US\$	<u>1,348,612</u>	<u>1,248,604</u>

Nota 17. Títulos de participación

Al 31 de diciembre los títulos de participación en circulación del Fondo se detallan seguidamente:

		2019	2018
Títulos de participación al inicio del periodo		59,851	48,251
Títulos de participación emitidos en el año		4,791	11,600
Títulos de participación readquiridos en derecho de receso ⁽¹⁾		(1,486)	0
Títulos de participación en circulación		<u>63,156</u>	<u>59,851</u>
Valor nominal del título de participación		5,000	5,000
Sub total	US\$	<u>315,780,000</u>	<u>299,255,000</u>
Costos de las emisiones ⁽²⁾		(4,715,321)	(4,323,385)
Total	US\$	<u>311,064,679</u>	<u>294,931,615</u>

El plazo máximo para la colocación de los 200,000 títulos de participación autorizados vence el 31 de agosto de 2024.

Seguidamente se muestra un detalle de las emisiones de títulos de participación que ha realizado el Fondo durante los períodos 2019 y 2018:



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Fecha	Cantidad colocada	Precio por participación
31/01/2018	1444 títulos	\$ 5,602
09/02/2018	584 títulos	\$ 5,602
27/02/2018	1428 títulos	\$ 5,602
28/02/2018	3 títulos	\$ 5,602
07/03/2018	892 títulos	\$ 5,602
23/03/2018	1430 títulos	\$ 5,602
15/04/2018	1751 títulos	\$ 5,602
26/06/2018	2022 títulos	\$ 5,602
26/09/2018	1358 títulos	\$ 5,602
13/12/2018	991 títulos	\$ 5,602
31/01/2019	270 títulos	\$ 5,550
31/05/2019	1256 títulos	\$ 5,175
30/07/2019	784 títulos	\$ 5,100
14/11/2019	2481 títulos	\$ 5,038

- (1) En Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, celebrada el 26 de marzo de 2019 se dio a conocer la propuesta por parte de la Sociedad Administradora para el incremento en la emisión autorizada de títulos de participación del Fondo a efecto que la emisión autorizada sean 200 mil títulos de participación correspondientes a la suma de US\$1,000 millones.

Esta propuesta fue aprobada por mayoría por parte de los inversionistas que se encontraban presentes y acreditados en dicha Asamblea de Inversionistas. En virtud de que el cambio aprobado otorgaba un derecho de receso para aquellos inversionistas que no estuvieran de acuerdo con aumentar el monto de la emisión autorizada, hasta el pasado 6 de mayo de 2019 se recibieron las solicitudes para acogerse al derecho de receso.

La eficacia del acuerdo propuesto en la Asamblea de incrementar la emisión de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar de US\$400 millones a US\$1.000 millones, de forma tal que la cantidad de títulos de participación autorizados se incremente de 80.000 a 200.000 títulos de participación, cuyo valor nominal es de US\$5.000 cada uno, quedó condicionado a que no más del 2.5% (1.503 títulos) de las participaciones en circulación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar se acogieran al derecho de receso.

El porcentaje para el ejercicio del derecho de receso cerró en 2.47% (1.486 títulos). Finalmente, el pasado 17 de mayo de 2019 el Fondo procedió con el reembolso de todas las participaciones acogidas al derecho de receso realizando el pago a los custodios para que estos transfirieran los fondos a nombre de los inversionistas correspondientes. El valor de la participación al que se ejerció el derecho de receso fue de US\$5,441; precio que da origen a una prima por la readquisición de participaciones de US\$655,534.

- (2) De acuerdo al prospecto vigente del Fondo, las comisiones de colocación de títulos de participación pagadas a Puestos de Bolsa a cargo de su comercialización, son asumidas por el Fondo. Al 31 de diciembre del 2019 y del 2018, el Fondo ha asumido comisiones por la colocación de participaciones realizadas por US\$4,715,321 y US\$4,323,385 respectivamente.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Nota 18. Ingresos por alquileres

El detalle de los ingresos por alquileres en los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre es el siguiente:

Inmueble	2019	2018
Aerocentro	1,344,479	878,675
Calox	694,755	678,627
Campus Tribu	1,264,780	1,428,921
CEDI Grupo Monge	2,073,430	2,024,090
Centro Corporativo el Tobogán	6,757,222	6,141,927
Centro Hispánico	396	14,672
City Place	839,717	798,596
Edificio Dent (CESA)	7,097	58,909
Cronos Plaza	166,498	321,013
Edificio Moravia (Hooters)	326,197	96,495
Edificio Pavas (Daytron)	318,258	296,994
El Verdugo (Alajuela)	54,284	53,142
El Verdugo (Limón)	44,565	43,629
Edificio Turrubares y Terraba	1,768,328	1,746,875
Edificio Grupo Nueva	619,869	352,875
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	85,497	83,839
Importadora Monge (Guápiles)	102,725	100,564
Importadora Monge (Pérez Zeledón)	106,253	104,017
Importadora Monge (Puntarenas)	29,979	29,349
Locales Mall San Pedro	215,434	251,731
Mall Paseo de las Flores	600,089	642,821
Plaza Universitaria	1,909,338	1,900,638
Global Park	1,952,447	1,918,323
Tech Park	1,547,209	1,213,501
Torre La Sabana	2,285,591	2,392,887
Universal Multiplaza del Este	1,591,917	1,571,901
Universidad U Latina	1,232,218	1,212,639
Local Comercial Cartago	49,778	0
Bodega de Pavas	24,889	0
Cafetal II	2,837,832	0
Centro Comercial Alajuela	171,529	0
Centro Comercial Alajuela 1856	43,607	0
Centro Comercial Novacentro	14,771	0
Edificio Álvarez	106,852	0
Edificio Desamparados	48,736	0
Edificio Mendiola	184,556	0
Edificio Radiográfica	33,600	0
Edificio Sabana	23,874	0
Local Comercial San Ramón	22,863	0
Locales Comerciales Av. Central	137,861	0
Locales Comerciales Av. Segunda	32,474	0
Locales Comerciales el Globo	69,378	0
Edificio Granadilla	135,573	0
	31,876,745	26,357,650

US\$



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



El precio del alquiler anual es pagadero en forma mensual, cuatrimestral o anual en forma anticipada. En el caso de los inquilinos de carácter gubernamental, el alquiler se cobra por mes vencido. Los contratos de arrendamientos están determinados en dólares estadounidenses, y en dichos contratos se establecen los mecanismos para los incrementos anuales.

El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y oscila de uno a cuatro meses de arrendamiento. El porcentaje de ocupación de los inmuebles al 31 de diciembre es el siguiente:

Inmueble	2019	2018
Aerocentro	100%	100%
Calox	100%	100%
Campus Tribu	50%	66%
CEDI Grupo Monge	100%	100%
Centro Corporativo el Tobogán	95%	93%
Centro Hispánico	0%	16%
City Place	76%	76%
Edificio Dent (CESA)	0%	28%
Cronos Plaza	100%	100%
Edificio Turrubares y Terraba	100%	100%
El Verdugo (Alajuela)	100%	100%
El Verdugo (Limón)	100%	100%
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	100%	100%
Importadora Monge (Guápiles)	100%	100%
Importadora Monge (Pérez Zeledón)	100%	100%
Importadora Monge (Puntarenas)	100%	100%
Edificio Grupo Nueva	88%	100%
Edificio Granadilla	100%	0%
Mall Paseo de las Flores	72%	76%
Locales Mall San Pedro	76%	100%
Locales Real Cariari	0%	0%
Plaza Universitaria	100%	100%
Global Park	100%	100%
Torre La Sabana	98%	91%
Universal Multiplaza del Este	100%	100%
Universidad U Latina	100%	100%
Edificio Pavas (Daytron)	100%	100%
Tech Park	95%	100%
Edificio Moravia (Hooters)	100%	100%
Local Comercial Cartago ⁽¹⁾	100%	N.A
Bodega de Pavas ⁽¹⁾	100%	N.A



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Inmueble	2019	2018
Cafetal II ⁽¹⁾	100%	N.A
Centro Comercial Alajuela ⁽¹⁾	88%	N.A
Centro Comercial Alajuela 1856 ⁽¹⁾	100%	N.A
Centro Comercial Novacentro ⁽¹⁾	100%	N.A
Edificio Álvarez ⁽¹⁾	100%	N.A
Edificio Desamparados ⁽¹⁾	100%	N.A
Edificio Mendiola ⁽¹⁾	100%	N.A
Edificio Radiográfica ⁽¹⁾	100%	N.A
Edificio Sabana ⁽¹⁾	100%	N.A
Local Comercial San Ramón ⁽¹⁾	100%	N.A
Locales Comerciales Av. Central ⁽¹⁾	100%	N.A
Locales Comerciales Av. Segunda ⁽¹⁾	100%	N.A
Locales Comerciales el Globo ⁽¹⁾	100%	N.A

(1) Inmuebles adquiridos en el junio de 2019 según se describe en la nota 9.

El promedio de ocupación del Fondo es de 93.96% y 93.25% al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

En los periodos de un año terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamientos suscritos con los inquilinos y vigentes a esas fechas, se detallan a continuación:

		2019	2018
Menos de un año	US\$	33,609,860	26,804,552
De uno a cinco años		81,733,392	71,450,884
Más de cinco años		57,774,221	61,107,279
	US\$	<u>173,117,473</u>	<u>159,362,715</u>

La Administración del Fondo mantiene una gestión activa de renovación de los contratos con lo cual se asegura la continuidad de flujos de ingreso permitiendo la sostenibilidad de la operación del Fondo y el servicio de sus obligaciones.

Nota 19. Comisión de administración

El porcentaje de comisión por administración vigente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de 1.75% sobre el valor del activo neto administrado. Durante los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se registran comisiones pagadas a Improsa SAFI por dicho concepto la suma de US\$5,404,135 y US\$5,412,253 respectivamente.

Nota 20. Gastos financieros

En el período de doce meses terminados al 31 de diciembre los gastos financieros fueron los siguientes:

	2019	2018
Intereses a entidades de crédito	US\$ 2,942,631	985,372
Formalización de créditos	180,077	242,192
Primas sobre inversiones en instrumentos financieros	228	3,200
Pérdidas por diferencial cambiario	124,232	155,514
	<u>US\$ 3,247,168</u>	<u>1,386,278</u>

Nota 21. Gastos de operación

Los gastos de operación en el período de doce meses terminados el 31 de diciembre son los siguientes:

	2019	2018
Administración de bienes inmuebles (Nota 24)	US\$ 787,672	812,990
Alquiler de parqueos	173,867	173,428
Calificación de riesgo	5,850	10,300
Comisión correduría de bienes	8,701	641
Comisiones a la entidad en custodia (Nota 24)	10,244	10,488
Gastos bancarios (Nota 24)	7,068	4,546
Gastos de asamblea de inversionistas	25,847	22,315
Gastos de auditoría	8,356	8,194
Gastos por asesorías	59,252	137,344
Gastos por estimación de incobrables	1,285	9,503
Honorarios de abogados	30,145	51,000
Impuestos municipales	811,360	674,050
Inscripción y contratos	7,709	8,754
Mantenimiento, reparaciones y seguridad	1,118,897	1,142,911
Peritazgo de inmuebles	71,000	92,000
Publicidad y propaganda	43,501	147,072
Seguros	409,766	377,312
	<u>US\$ 3,580,520</u>	<u>3,682,848</u>

Nota 22. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta al 31 de diciembre se compone como sigue:

	2019	2018
Impuesto sobre los ingresos del Fondo (Artículo 100 Ley Reguladora de Mercado de Valores)	US\$ 693,314	1,324,794
Impuesto sobre la Renta (Ley de Impuesto sobre la Renta y sus reformas)	2,192,236	0
	<u>US\$ 2,885,550</u>	<u>1,324,794</u>



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Tal y como se menciona en la nota 3.b.22, a partir del 1 de julio de 2019 con la entrada en vigencia de la Ley N° 9635 Ley para el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, el régimen fiscal del Fondo cambió, motivo por el cual el gasto de impuesto sobre la renta del periodo 2019 fue calculado y pagado bajo dos modalidades diferentes según se explica:

- Para el periodo fiscal 2018 y para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019, la tarifa de impuesto aplicable era la establecida en el Artículo 100 de la Ley Reguladora de Mercado de Valores, es decir un 5% sobre los ingresos que percibiera el Fondo.
- Para el periodo comprendido entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 2019, la tarifa de impuesto aplicable es la establecida en el Artículo 31 ter, de la Ley de Impuesto sobre la Renta, es decir un 15% sobre el 80% de los ingresos que perciba el Fondo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 29, inciso 4.

Nota 23. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre las cuentas de orden del Fondo presentan los depósitos en garantía aportados por inquilinos a través de garantías bancarias, así como las cuotas de arrendamiento y mantenimiento atrasadas a más de 30 días y se detallan como sigue:

Inquilino		2019	2018
<u>Garantías de cumplimiento otorgadas</u>			
Consejo Nacional de Vialidad ⁽¹⁾	US\$	285,043	285,043
		<u>285,043</u>	<u>285,043</u>
<u>Garantías de cumplimiento recibidas ⁽²⁾</u>			
Universidad U Latina, S.A.		414,230	414,230
Centro Corporativo el Tobogán		120,000	120,000
		<u>534,230</u>	<u>534,230</u>
<u>Compromisos por operaciones de valores a plazo</u>			
Recompras tripartitas sector público		4,978,046	3,645,529
		<u>4,978,046</u>	<u>3,645,529</u>
<u>Cuotas de arrendamientos atrasadas más de 30 días ⁽³⁾</u>			
Banco Popular y de Desarrollo Comunal		0	11,298
Chatwoods S.A.		26,239	0
Costa Idiomas S.A.		0	1,266
Gisaca S.A.		0	2,457
Inmobiliaria Tecnológica Romiso		1,885	1,811
Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados		45,273	0
Leonas Secret New York Central S.A.		2,264	0
Liveyon Costa Rica LTDA		13,139	0
Luis Felipe Salgado Rendon		9,751	0



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Inquilino	2019	2018
Made in Austria S.A.	0	9,987
Pollo Granjero S.A.	2,845	0
Premiun Brokers S.A.	0	21,166
Quimio Center LBW S.A.	5,011	0
Servicios para la Construcción S.A.	0	1,893
	<u>106,407</u>	<u>49,878</u>
<u>Cuotas de mantenimiento atrasadas más de 30 días</u>		
Abbott Healthcare Costa Rica S.A.	7,830	0
Costa Idiomas S.A.	0	208
Inmobiliaria Tecnológica ROMISO	166	166
Geometry Global Costa Rica Agencia de Publicidad SRL	1,577	0
Growth Acceleration Partners S.A.	0	649
Newmark Real Estate Costa Rica S.R.L.	412	0
	<u>9,985</u>	<u>1,023</u>
<u>Cuotas de arrendamiento en cobro judicial</u>		
Obara de Belén ⁽⁴⁾	0	96,000
Veintitrés Pictures ⁽⁵⁾	0	102,240
LK Pacific ⁽⁶⁾	0	21,402
Celme ⁽⁷⁾	0	12,406
Inversiones AG Central Cuarenta y Siete ⁽⁸⁾	0	39,000
Entretenimiento Mas S.A. ⁽⁹⁾	0	2,250
Sistema de Educación San Juan de la Cruz ⁽¹⁰⁾	4,051	4,051
Onahama Del Norte S.A ⁽¹¹⁾	43,760	43,760
Kristel Gonzalez Rodriguez	7,069	7,069
Amanda Jimenez García	8,046	8,046
3-101-736748 S.A.	30,286	30,286
Dajormi S.A.	17,293	0
Pasteles y Pastelitos Dos Mil Dieciséis S.A.	9,834	0
	<u>120,339</u>	<u>366,510</u>
US\$	<u>6,034,050</u>	<u>4,882,213</u>

- (1) La garantía otorgada al Consejo Nacional de Vialidad es para garantizar el cumplimiento por parte del Fondo de las cláusulas del contrato de arrendamiento firmado entre las partes. Dicha garantía es por US\$285,043 y el Fondo la otorgó por medio del Scotiabank de Costa Rica, S.A.



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



- (2) Las garantías recibidas de inquilinos fueron establecidas con el fin de respaldar el posible cobro del arrendador de una indemnización por daños y perjuicios cuando se den las causales descritas en los contratos de arrendamiento. Los montos oscilan entre uno y doce meses de arrendamiento y dichas garantías son fijadas para que el Fondo se proteja por finalización anticipada de contratos.
- (3) Al 31 de diciembre los alquileres por cobrar tienen el siguiente atraso:

		2019	2018
Menos de 30 días	US\$	50,680	649
de 30 a 60 días		37,552	3,367
De 61 a 90 días		17,115	15,732
Más de 91 días		1,060	30,130
	US\$	<u>106,407</u>	<u>49,878</u>

- (4) Las cuotas de arrendamiento en cobro judicial a Obara de Belén S.A. se refieren a proceso judicial con las características que se detallan a continuación:

Tipo de juicio: Desahucio

Despacho: Juzgado Cuarto Civil de Menor Cuantía de San José.

Estimación: US\$96,000

Expediente número: 05-00668-223-CI

Fecha de presentación: 22 de abril de 2005

Observaciones: El Juzgado ordenó el desalojo de la sociedad arrendataria acogiendo en todos sus extremos esa demanda. Del mismo modo, declaró con lugar el incidente de cobro alquileres insolutos y servicios públicos, condenando a la sociedad arrendataria al pago de ciento noventa y dos mil dólares, moneda de Curso legal de los Estados Unidos de América que corresponde a los alquileres dejados de pagar y las costas. Con el ánimo de recuperar las sumas adeudadas se embargó la mercadería existente en las tiendas de Importadora Elizabeth ubicadas en San José, en Heredia, Cartago y Alajuela. Se presentaron diversas tercerías excluyentes de dominio por la mercadería embargada en cada una de las tiendas, las cuales fueron declaradas sin lugar en primera y segunda instancia. El Juzgado aprobó el remate celebrado adjudicando la mercadería a favor de la compañía actora, con lo cual se pudo recuperar parte de los alquileres adeudados.

- (5) Las cuotas de arrendamiento en cobro judicial a Veintitrés Pictures S.A. se refieren a proceso judicial con las características que se detallan a continuación:

Tipo de proceso: Desahucio

Juzgado que lo tramita: Juzgado Segundo Civil de Menor Cuantía de San José.

Estimación: US\$102,240

Número de expediente: 09-105-221-CI

Fecha de presentación: 9 de junio del año 2009.

Observaciones: El Juzgado dictó sentencia declarando con lugar este proceso. Recientemente, el Juzgado aprobó las costas personales liquidadas y declaró con lugar el incidente de cobro de alquileres insolutos. Solicitamos el embargo de las cuentas corrientes a nombre de la compañía demandada con el fin de recuperar lo adeudado, sin embargo, los bancos no reportan cuentas a nombre de la empresa deudora.

- (6) Las cuotas de arrendamiento en cobro judicial a LK Pacific Development S.A., se refieren a proceso judicial con las características que se detallan a continuación:

Tipo de proceso: Desahucio

Juzgado que lo tramita: Juzgado Civil de Menor Cuantía de Pavas.

Estimación: US\$21,402

Número de expediente: 09-100079-891-CI

Fecha de presentación: 10 de julio del año 2009

Observaciones: El Juzgado declaró sin lugar el proceso, pues la empresa demandada había abandonado el inmueble. Sin embargo, el Superior revocó la resolución recurrida y condenó a la empresa accionada al pago de los meses de alquiler dejados de percibir. Así las cosas, presentamos al Juzgado de Primera Instancia, declaró con lugar el incidente de cobro de alquileres insolutos. Ahora el Juzgado de Pavas deberá resolver el incidente presentado.

- (7) Las cuotas de arrendamiento en cobro judicial a Celme, se refieren a proceso judicial con las características que se detallan a continuación:

Tipo de proceso: Desahucio

Despacho: Juzgado Civil de Menor Cuantía de Escazú.

Estimación: US\$12,406

Expediente número: 10-100063-0917-CI (68-2010)

Fecha de presentación: 27 de abril del año 2010

Observaciones: El Juzgado declaró con lugar este proceso de desahucio, eximiendo a la parte demandada al pago de las costas. En contra de esta sentencia interpusimos los recursos de revocatoria con apelación únicamente en cuanto a las costas se refiere. El Juzgado Superior en grado revocó la exención en costas y condenó a la parte demandada al pago de estos extremos. El Juzgado aprobó las costas personales liquidadas y declaró con lugar el incidente de cobro de alquileres insolutos. Diligenciamos los oficios de embargo sobre las cuentas corrientes a nombre de la compañía demandada con el fin de recuperar lo adeudado. Sin embargo, no hemos recibido respuesta alguna.

- (8) Las cuotas de arrendamiento en cobro judicial a Inversiones AG Central Cuarenta y Siete, se refieren a proceso judicial con las características que se detallan a continuación:

Tipo de proceso: Desahucio

Despacho: Juzgado Quinto Civil de Menor Cuantía de San José

Estimación: US\$39,000

Expediente número: 09-2539-224-CI.

Fecha de presentación: 4 de setiembre del año 2008

Observaciones: El Juzgado dictó sentencia declarando con lugar este proceso, aprobó las costas personales liquidadas y acogió en todos sus extremos el incidente de cobro de alquileres insolutos. Diligenciamos los oficios de embargo sobre las cuentas corrientes a nombre de la compañía demandada con el fin de recuperar lo adeudado. Sin embargo, no hemos recibido respuesta alguna.



- (9) Las cuotas de arrendamiento en cobro judicial a Entretenimiento Más S.A, se refieren a proceso judicial con las características que se detallan a continuación:

Tipo de proceso: Desahucio

Despacho: Juzgado Civil de Menor Cuantía de Escazú.

Estimación: US\$2,250

Expediente número: 09-100062-917-CI (70-09).

Fecha de presentación: 6 de mayo del año 2009

Observaciones: El Juzgado declaró con lugar este proceso, eximiendo a la parte demandada al pago de las costas. En contra de esta sentencia interpusimos los recursos de revocatoria con apelación únicamente en cuanto a las costas se refiere. El Juzgado Superior en grado revocó la exención en costas y condenó a la parte demandada al pago de estos extremos. Recientemente, el Juzgado aprobó las costas personales liquidadas y declaró con lugar el incidente de cobro de alquileres insolutos. Diligenciamos los oficios de embargo sobre las cuentas corrientes a nombre de la compañía demandada con el fin de recuperar lo adeudado. Sin embargo, los bancos no reportan cuentas a nombre de la empresa deudora.

- (10) Inquilino desalojó el local y tiene una deuda pendiente de US\$4,051.32. Se han hecho gestiones para el pago de la deuda.

- (11) Las cuotas de arrendamiento en cobro judicial a Onahama del Norte S.A, se refieren a proceso judicial con las características que se detallan a continuación:

Tipo de proceso: Monitoreo Arrendaticio

Despacho: Juzgado Civil de Menor Cuantía de del Segundo Circuito Judicial de San Jose.

Estimación: US\$17,815

Expediente número: 17-000584-0169-CI

Fecha de presentación: julio del año 2017

Observaciones: Estamos a la espera de la resolución que da curso al proceso.

- (12) Las cuotas de arrendamiento en cobro judicial a Servicios de Gestión en Seguridad Vial SGSV, S.A, se refieren a proceso judicial con las características que se detallan a continuación:

Tipo de proceso: Monitoreo Arrendaticio

Despacho: Juzgado Civil de Menor Cuantía de del Segundo Circuito Judicial de San Jose.

Estimación: US\$10,538

Expediente número: 17-000697-0169-CI

Fecha de presentación: 22 de setiembre del año 2017

Observaciones: Por tratarse de un proceso recién presentado, estamos a la espera que el juzgado le de curso.

Nota 24. Transacciones con partes relacionadas a la Sociedad Administradora

El Fondo ha realizado transacciones con partes relacionadas a la Sociedad, cuyos saldos al 31 de diciembre se detallan a continuación:

		2019	2018
Activos			
Efectivo en cuentas bancarias, Banco Improsa, S.A. (Nota 4)	US\$	10,422,168	14,376,223
Inversiones acciones comunes, Grupo Financiero Improsa (Nota 5)		155,043	128,207
Comisiones Improsa Capital S.A. (Nota 8)		0	39,379
Pasivos			
Comisiones y gastos de custodia, Banco Improsa S.A.		0	900
Cuentas por pagar, Improsa SAFI S.A.			389
Patrimonio			
Comisiones de colocación de participaciones, Improsa Valores, S.A.		391,936	986,562
Gastos			
Administración de Inmuebles, Improsa Capital S.A. (Nota 21)		787,672	812,990
Gerencia de Proyectos y Arquitectura, Improsa Capital S.A.		277,683	0
Comisión de administración, Improsa SAFI S.A.		5,404,135	5,412,253
Alquiler por parqueos Fondo de Desarrollo de Proyectos Multipark		118,020	114,576
Comisión de custodia de efectivo, Banco Improsa S.A. (Nota 21)		10,245	10,488
Gastos bancarios (Nota 21)		7,068	4,546
Ingresos			
Intereses de las cuentas de efectivo, Banco Improsa S.A.		115,468	172,131

Como compañías vinculadas, las sociedades que conforman el Grupo Financiero Improsa pueden prestar servicios a los fondos de inversión administrados por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Este tipo de transacciones entre las distintas sociedades y los fondos de inversión nace de la necesidad del cumplimiento de la normativa vigente en temas como la designación de un Custodio para los valores de los fondos, así como relaciones con el puesto de bolsa por la colocación, la designación de un administrador de inmuebles (gestión de mantenimiento), servicios financieros, y gestión del producto de los fondos de inversión.

Así mismo el Fondo registra gastos durante el periodo por el pago de comisiones de administración los cuales son cancelados a la Sociedad Administradora.

Nota 25. Rendimiento del Fondo

A continuación se detallan los rendimientos del Fondo al 31 de diciembre:

	2019	2018
Rendimiento total últimos 12 meses	5.19%	6.45%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	5.63%	7.58%

El rendimiento promedio total y líquido de los últimos 12 meses de la industria es 4.82% total y 6.00% el líquido, según datos publicados por la SUGEVAL con corte al 31 de diciembre del 2019.

Nota 26. Exposición y control a riesgos de liquidez y de mercado

a. Riesgos de la cartera inmobiliaria

Existe el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmuebles o en un mismo inmueble, en el primer caso la inversión está sujeta a cambios que se den en el sector económico en que se encuentren los inmuebles, oficinas, comercio, bodegas, etc.; la concentración en una misma clase de inmueble afectaría la totalidad de la cartera. En el segundo caso la concentración en un mismo inmueble podría verse afectada por siniestros, desastres naturales, los cuales son protegidos mediante los seguros. La concentración de arrendamientos en un sólo inquilino puede producir riesgos de incumplimiento contractual, quiebra de la empresa, estado de iliquidez, etc. Por esta razón no es permitido el arrendamiento a una misma empresa o empresas de un mismo grupo de interés económico por más de 25% del promedio mensual del ingreso por arrendamiento percibido por el Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar, conforme lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



La adquisición de inmuebles desocupados influye directamente en los ingresos, pues el producto de los arrendamientos representa un alto porcentaje de los ingresos de los Fondos. Existe el riesgo de que los inmuebles que se encuentren arrendados sean desocupados. La desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un fondo de inversión inmobiliario, que puede materializarse como resultado entre otros factores de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios, oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles, cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el fondo, y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios.

Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga el Fondo no recibiría ingresos por alquiler e incurriría en gastos tales como pero no limitados a de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produciría una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos, que termina cuando los inmuebles son nuevamente alquilados.

El riesgo de tasa de interés puede materializarse mediante tres mecanismos de transmisión. En primera instancia, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en la materia se puede emplear el endeudamiento como estrategia para financiar las adquisiciones de inmuebles para su portafolio de inversiones.

Por consiguiente, aumentos en las tasas de interés de mercado generan un crecimiento en el gasto financiero en que incurriría el fondo, lo que produciría una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de tasas de interés bajas.

En segunda instancia, un aumento en las tasas de interés de mercado tendría como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras que demanda la normativa efectuar, la fecha de compra y anualmente, para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 y el Acuerdo del Superintendente SGV-A-170 (antes SGV-A-51).

En tercera instancia, es importante mencionar que un aumento en las tasas de interés de mercado incidiría igualmente en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos de los títulos de participación de fondos de inversión inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Otro riesgo es el de la adecuada administración de los inmuebles, ya que una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria violentaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación, o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.

Y por último, el riesgo de morosidad de inquilinos se define como la probabilidad de que un arrendatario o inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad de un fondo de inversión inmobiliario no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler a los que está obligado en forma puntual, de conformidad con lo dispuesto, tanto por el contrato de arrendamiento debidamente suscrito como por las obligaciones que le impone la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente, lo que se traduciría en una contracción de la capacidad que tienen los fondos para producir flujos de caja positivos y utilidades distribuibles, y por supuesto se produciría una reducción en la liquidez con que los fondos cuentan para atender sus obligaciones frente a terceros.

b. Riesgo de liquidez

Aunque los fondos inmobiliarios, por su naturaleza y por la normativa aplicable invierten mayoritariamente en inmuebles, podría llegar a tener hasta 20% de sus activos invertidos en valores, producto de dineros transitorios que mantenga mientras se ubican inmuebles atractivos en precio y generación de alquileres o plusvalías, la parte del fondo que se invierte en valores podría enfrentar riesgos como, pero no limitados a, los siguientes:

• Riesgo no sistémico:

El riesgo no sistémico conocido también como riesgo no relacionado con el comportamiento del mercado o riesgo diversificado, es el vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio de inversiones particular que no se encuentre plenamente diversificado. En la medida que la cartera se encuentre diversificada y se realice un cuidadoso proceso de selección de los valores, este riesgo puede disminuirse en forma significativa, aunque no puede eliminarse completamente.

Dado que la normativa vigente exige la valoración a precio de mercado de la cartera financiera de los fondos diariamente, cualquier cambio o deterioro de la cotización de los instrumentos que compongan la cartera financiera se registrará con la misma periodicidad y podrá tener una incidencia positiva, negativa o nula en la determinación del precio del título de participación a una fecha determinada.

- Riesgo sistémico:

El riesgo sistémico conocido también como riesgo de mercado o riesgo no diversificado, es el que se origina en fluctuaciones prolongadas en la actividad macroeconómica del país como, pero no limitadas a, cambios en tasas de interés del mercado, devaluación de la moneda, decisiones políticas del Gobierno de Costa Rica en cuanto a impuestos, crédito y liquidez del sistema.

- Riesgo asociado al nivel de endeudamiento bancario del Fondo:

Este riesgo se refiere a la posibilidad que el Fondo no cuente o pueda obtener la liquidez necesaria para asumir los compromisos u obligaciones que tenga frente a sus acreedores. El endeudamiento bancario tiene asociados dos componentes que son el riesgo de tasas de interés y el riesgo de renovación. En este particular, la administración del Fondo ha buscado dos mecanismos que le permiten mitigar estos riesgos:

- Contratos de crédito con tasas de interés fijas durante los primeros cinco años de plazo del crédito.
- Negociación de amortizaciones al principal de acuerdo con las capacidades financieras del Fondo y que no demanda servicios de deuda acelerados.

c. Otros riesgos:

- Liquidez de las participaciones:

El mercado de títulos de participación de fondos de inversión inmobiliarios se encuentra poco desarrollado en Costa Rica, por esta razón su liquidez será baja mientras aumenta el volumen de títulos de esta naturaleza en relación con el mercado bursátil en general. Este riesgo puede materializarse en períodos de tiempo prolongados para poder realizar una venta parcial o total en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores, así como en precios de mercado inferiores al valor del activo neto calculado por la sociedad administradora de fondos de inversión de conformidad con la normativa vigente en la materia.

Los riesgos antes mencionados son un extracto de los riesgos incluidos en el Prospecto del Fondo. Los otros riesgos que podría enfrentar el Fondo pueden ser consultados en dicho documento o en la página web www.improsa.com o en www.sugeval.fi.cr

Nota 27. Políticas de contención y manejo de riesgos

A efecto de controlar los riesgos típicos de los Fondos inmobiliarios antes descritos en la nota anterior, Improsa S.A.F.I. tomará algunas medidas administrativas y de inversión, a saber:

Cartera inmobiliaria:

Para atenuar el riesgo por concentración de inmuebles, por obligación legal, y por política de Improsa S.A.F.I. S.A., todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente respecto a su valoración ingenieril contra siniestros a través de pólizas suscritas con el Instituto Nacional de Seguros. De igual forma Improsa SAFI procederá a contratar dos coberturas adicionales, a saber la de responsabilidad civil general con cobertura por lesión o muerte de terceras personas y daños a la propiedad de terceros bajo la modalidad de límite Único Combinado y límite agregado anual de US\$500,000, así como la que cubre los ingresos por arrendamiento que se dejarían de percibir en caso de que se materializase un siniestro en cualesquiera de los bienes inmuebles que conformen la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión.

Por su parte, para reducir el riesgo de concentración por arrendatario, de acuerdo con el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión vigente a la fecha, en su artículo 79, Improsa SAFI promoverá que no más de un 25% de los ingresos mensuales del fondo puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico, lo cual, aunque reduce dicho riesgo, no lo elimina completamente.

Para enfrentar ese riesgo, Improsa S.A.F.I. procurará la máxima diversificación de arrendatarios posible, y sólo accederá a la concentración máxima del 25% si la misma se justifica en función de la solvencia financiera y trayectoria de los arrendatarios, o bien como resultado del proceso de conformación de un portafolio de inversiones en el largo plazo. Cabe mencionar que dicho porcentaje establecido en el artículo 79 debe alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. En el caso de que no se alcancen los porcentajes en el plazo indicado o que posteriormente estos se dejen de cumplir por más de seis meses, la sociedad administradora está obligada a comunicarlo a los inversionistas mediante un Comunicado de Hechos Relevantes en el plazo establecido en la normativa. Una vez transcurridos el plazo de tres años o el periodo de seis meses sin haber alcanzado los porcentajes mínimos, la sociedad debe convocar a una asamblea de inversionistas para que se les comunique el exceso presentado y aprueben el plan de acción respectivo. Cabe mencionar que a la fecha dicho límite de concentración de ingresos se cumple en forma holgada.

También el Fondo se enfrenta al riesgo por concentración en un mismo sector económico, que es el riesgo que enfrentaría el Fondo si alguno de los sectores económicos que se albergan en los inmuebles propiedad del este sufren algún evento que afecte su operación con normalidad. En esta línea Improsa SAFI procura atraer como inquilinos a los sectores que la Administración del Fondo considera menos vulnerables. Seguidamente se muestra el detalle de la concentración por sector económico de los inmuebles del Fondo:



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Sector Económico	Porcentaje de Concentración
Zona Franca	45.29%
Servicios	12.57%
Comercio	20.57%
Gobierno	8.60%
Bodegas	5.86%
Otros sectores	7.11%
	100.00%

Cartera de valores:

Improsa S.A.F.I. y su Comité de Inversión autorizará la inversión de sus recursos en valores de sector público costarricense y en emisores de sector privado inscrito en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios en SUGEVAL con calificación mínima de AA por parte de las calificadoras de riesgo autorizadas. De igual forma podrá invertir en obligaciones emitidas por emisores extranjeros siempre que dichos valores de deuda que cuenten con una calificación de grado de inversión o equivalente otorgada por una calificadora reconocida como nacional por la Comisión de Valores de Estados Unidos.

Emisiones en cesación de pagos:

El Fondo podrá invertir en valores de emisores públicos y privados los cuales podrían verse en problemas de solvencia y por tanto incumplir con el pago de principal, intereses o dividendos sobre sus emisiones. Si el Fondo posee valores de emisores que han entrado en cesación de pagos, el Fondo deberá seguir los lineamientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad número 39, que se resumen de la siguiente manera:

“...Se producirá un deterioro o irrecuperabilidad del valor en un activo financiero, cuando su importe en libros, sea mayor que el importe recuperable estimado. Se deberá evaluar en cada fecha del balance, si existe evidencia objetiva de que uno de los activos financieros pueden haber visto deteriorarse su valor, ante lo cual se deberá proceder a estimar el importe recuperable del activo y reconocer el correspondiente deterioro del valor. Es posible que una empresa no sea capaz de recuperar todos los importes esperados (principal e intereses). Dicha pérdida es la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable o el importe recuperable menos cualquier deterioro de valor en tal activo que hubiera sido reconocido previamente (el valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados, descontados a la tasa de interés efectiva original del instrumento financiero). Cuando la cotización de valores que formen parte de la cartera del fondo hubiere sido suspendida, la suscripción y reembolso de las participaciones se realiza una vez incluido el importe del deterioro del valor dentro de la ganancia o pérdida neta del fondo, de conformidad con lo establecido en la Normativa Contable aprobada por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. El precio resultante de los valores debe quedar asentado en el libro de actas de valoración, según lo dispuesto en el Reglamento sobre valoración de carteras mancomunadas. El importe del deterioro debe ser incluido en la ganancia o pérdida neta del periodo en que se ejecute. Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor o por irrecuperabilidad disminuye y tal decremento puede relacionarse de forma objetiva con el reconocimiento contable de la pérdida, este debe revertirse ajustando directamente el saldo dentro del periodo correspondiente en que se realice...”

Nota 28. Análisis de sensibilidad a riesgos de mercado

Durante el periodo 2019 se evidenció que el tipo de cambio de compra mostró una apreciación de ₡34.30 equivalente a un 5.68% del tipo de cambio mostrado al inicio del periodo (₡604.39).

Para sensibilizar el riesgo en las tasas de cambio de monedas extranjeras, utilizaremos como supuesto una variación del 5% en el tipo de cambio de compra mostrado al inicio del periodo y manteniendo constantes las demás variables.

Al aplicar los supuestos mencionados anteriormente, una apreciación y una depreciación equivalente al 5% en el tipo de cambio de compra durante el periodo 2019, observaríamos que ante un fortalecimiento del colón el tipo de cambio hubiera terminado el año en ₡574.17 y ante un debilitamiento en ₡634.61.

Estos efectos de fortalecimiento o debilitamiento del colón costarricense, tendrían un impacto en los resultados del Fondo para el periodo 2019 de US\$5,252 de ganancia o de pérdida según corresponda.

Por otra parte, durante el 2018 se observó que el tipo de cambio de compra tuvo una depreciación de ₡37.97 que equivale a un 6.70% en comparación con el tipo de cambio de compra mostrado al inicio del periodo (₡566.42).

Al aplicar los mismos supuestos, una apreciación y una depreciación equivalente al 5% en el tipo de cambio de compra durante el periodo 2018, observaríamos que ante un fortalecimiento del colón el tipo de cambio hubiera terminado el año en ₡538.10 y ante un debilitamiento en ₡594.74.

Estos efectos de fortalecimiento o debilitamiento del colón costarricense, tendrían un impacto en los resultados del Fondo para el periodo 2018 de US\$7,549 de ganancia o de pérdida según corresponda.

A partir de este análisis, podemos concluir que una variación del 5% en las tasas de cambio habría tenido un mayor impacto en el periodo 2018 que en el 2019.

Sensibilidad de riesgo en tasas de interés

La sensibilidad de riesgo en las tasas de interés será estimada al aplicar un incremento y una disminución de un punto porcentual al costo promedio de la deuda del fondo para cada periodo. En vista de que los documentos por pagar establecen tasas de interés piso, para aquellos casos en que el costo promedio de la carga financiera sea menor que la tasa piso, se estima la sensibilidad por disminución en la tasa de interés utilizando como tasa mínima la tasa piso establecida en los contratos de crédito.



Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



El cálculo de la sensibilización en las tasas de interés por los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre sería la siguiente:

		2019	2018
Deuda bancaria promedio	US\$	51,476,991	22,467,891
Carga financiera del período		3,122,709	1,227,563
Costo promedio de la carga financiera		6.07%	5.46%
Tasa piso de los créditos		4.70%	4.70%
Incremento de 1 punto porcentual en la carga financiera		7.07%	8.82%
Disminución de 1 punto porcentual en la carga financiera (tasa piso).		5.07%	6.82%
Impacto por incremento en la tasa de interés	US\$	516,714	223,863
Impacto por disminución en la tasa de interés	US\$	512,826	57,695

Al 31 de diciembre de 2019, si las tasas de interés hubieran sido un punto porcentual superior y el resto de variables hubieran permanecido constantes, el resultado del período habría sido menor en US\$516,714(en 2018 US\$157,818).

Dadas las condiciones anteriores, si las tasas de interés hubieran disminuido y el resto de variables hubieran permanecido constantes, el resultado del período habría sido mayor en US\$512,826(en 2018 US\$156,559).

Como conclusión, podemos afirmar que el resultado del período es más sensible a un incremento en la tasa de interés que a una disminución en la misma.

Nota 29. Contingencias

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2019, 2018, 2017, 2016 y 2015 por lo que existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

Los abogados del Fondo en sus oficios de fecha 7 de enero de 2020, 13 de enero de 2020 y 28 de enero de 2020 indican que no hay asuntos legales que afecten la posición financiera del Fondo.

Nota 30. Calificación de riesgo

A partir del mes de octubre de 2018 el Fondo será calificado por Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A., esto por cuanto Fitch Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A. comunicó verbalmente a la sociedad administradora del Fondo que no continuará brindando el servicio de calificación de fondos de inversión en Costa Rica.

La Sociedad Calificadora de Riesgos de Centroamérica S.A. a partir de información financiera no auditada con corte al 30 de setiembre de 2019 otorgó una calificación de “SCR AA+3 (CR)” que significa *“la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno. Las calificaciones desde “SCR AA (CR)” a “SCR C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías. Categoría de calificación de riesgo de mercado: categoría 3: alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 3, se consideran con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado, es de esperar que el Fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a la naturaleza del fondo.*

Nota 31. Unidad monetaria

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢), al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de los tipos de cambio para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América eran ¢570.09 y ¢576.49 y ¢604,39 y ¢611.75 por cada US\$1.00 respectivamente.

Nota 32. Periodo fiscal

La Sociedad y el Fondo operan en el período fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Nota 33. Constitución de grupo financiero

Grupo Financiero Improsa, S.A. se constituyó como grupo financiero el 27 de julio de 1998 de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica, por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000 el CONASSIF autorizó a la compañía a actuar como grupo financiero.

El grupo financiero está constituido por:

- Banco Improsa, S.A.
- Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
- Improsa Corredora de Seguros, S.A.
- Improsa Capital, S.A.
- Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A.
- Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A.
- Improsa Servicios Internacionales, S. A.
- Banprocesos, S.A.

Nota 34. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas no implementadas

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con fecha 4 de abril de 2013 se emite el C.N.S 1034/08 donde se establece que para el periodo que inicia el 1 de enero de 2014 se aplicarán las NIIF 2011 con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la normativa aplicable a las entidades reguladas.

NIIF 9: Instrumentos financieros

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15) establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 15 deroga:

- (a) la NIC 11 Contratos de Construcción;
- (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
- (f) la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Los ingresos de actividades ordinarias son un dato importante, para los usuarios de los estados financieros, al evaluar la situación y rendimiento financieros de una entidad. Sin embargo, los requerimientos anteriores de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los Estados Unidos de América (PCGA de los EE.UU.) y ambos conjuntos de requerimientos necesitaban mejoras. Los requerimientos de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de las NIIF previas proporcionaban guías limitadas y, por consiguiente, las dos principales Normas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, NIC 18 y NIC 11, podrían ser difíciles de aplicar en transacciones complejas. Además, la NIC 18 proporcionaba guías limitadas sobre muchos temas importantes de los ingresos de actividades ordinarias, tales como la contabilización de acuerdos con elementos múltiples. Por el contrario, los PCGA de los EE.UU. comprendían conceptos amplios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, junto con numerosos requerimientos para sectores industriales o transacciones específicos, los cuales daban lugar, en algunas ocasiones, a una contabilización diferente para transacciones económicamente similares.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto conjunto para clarificar los principios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y para desarrollar una norma común sobre ingresos de actividades ordinarias para las NIIF y los PCGA de los EE.UU. que:

- (a) eliminará las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
- (b) proporcionará un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
- (c) mejorará la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
- (d) proporcionará información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar mejorados; y
- (e) simplificará la preparación de los estados financieros, reduciendo el número de requerimientos a los que una entidad debe hacer referencia.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



- (a) Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente—un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Los requerimientos de la NIIF 15 se aplican a cada contrato que haya sido acordado con un cliente y cumpla los criterios especificados. En algunos casos, la NIIF 15 requiere que una entidad combine contratos y los contabilice como uno solo. La NIIF 15 también proporciona requerimientos para la contabilización de las modificaciones de contratos.
- (b) Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato—un contrato incluye compromisos de transferir bienes o servicios a un cliente. Si esos bienes o servicios son distintos, los compromisos son obligaciones de desempeño y se contabilizan por separado. Un bien o servicio es distinto si el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el cliente y el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.
- (c) Etapa 3: Determinar el precio de la transacción—el precio de la transacción es el importe de la contraprestación en un contrato al que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. El precio de la transacción puede ser un importe fijo de la contraprestación del cliente, pero puede, en ocasiones, incluir una contraprestación variable o en forma distinta al efectivo. El precio de la transacción también se ajusta por los efectos de valor temporal del dinero si el contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.
- (d) Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato—una entidad habitualmente asignará el precio de la transacción a cada obligación de desempeño sobre la base de los precios de venta independientes relativos de cada bien o servicio distinto comprometido en el contrato. Si un precio de venta no es observable de forma independiente, una entidad lo estimará. En algunas ocasiones, el precio de la transacción incluye un descuento o un importe variable de la contraprestación que se relaciona en su totalidad con una parte del contrato. Los requerimientos especifican cuándo una entidad asignará el descuento o contraprestación variable a una o más, pero no a todas, las obligaciones de desempeño (o bienes o servicios distintos) del contrato.

- (e) Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño—una entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). El importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido es el importe asignado a la obligación de desempeño satisfecha. Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente). Para obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo, una entidad reconocerá un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo seleccionando un método apropiado para medir el progreso de la entidad hacia la satisfacción completa de esa obligación de desempeño.

NIIF 16: Arrendamientos

Esta nueva norma establece los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de los arrendamientos. Es efectiva para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada es posible si esta se hace en conjunto con la aplicación anticipada de la NIIF 15. CONASSIF no permite su aplicación anticipada.

Esta norma tendrá cambios importantes en la forma de reconocimiento de arrendamientos especialmente para algunos que anteriormente se reconocían como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendatario y no así de la perspectiva del arrendador.

NIIF 13: Medición del valor razonable

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define “valor razonable”, establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

IFRIC 21: Gravámenes

Esta Interpretación aborda la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro de la NIC 37. También aborda la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen cuyo importe y vencimiento son ciertos.

Esta interpretación no trata la contabilización de los costos que surgen del reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen. Las entidades deberían aplicar otras Normas para decidir si el reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen da lugar a un activo o a un gasto.

El suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación. Por ejemplo, si la actividad que da lugar al pago de un gravamen es la generación de un ingreso de actividades ordinarias en el periodo presente y el cálculo de ese gravamen se basa en el ingreso de actividades ordinarias que tuvo lugar en un periodo anterior, el suceso que da origen a la obligación de ese gravamen es la generación de ingresos en el periodo presente. La generación de ingresos de actividades ordinarias en el periodo anterior es necesaria, pero no suficiente, para crear una obligación presente.

Una entidad no tiene una obligación implícita de pagar un gravamen que se generará por operar en un periodo futuro como consecuencia de que dicha entidad esté forzada económicamente a continuar operando en ese periodo futuro.

La preparación de los estados financieros según la hipótesis de negocio en marcha no implica que una entidad tenga una obligación presente de pagar un gravamen que se generará por operar en un periodo futuro.

El pasivo para pagar un gravamen se reconoce de forma progresiva si ocurre el suceso que da origen a la obligación a lo largo de un periodo de tiempo (es decir si la actividad que genera el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación, tiene lugar a lo largo de un periodo de tiempo). Por ejemplo, si el suceso que da lugar a la obligación es la generación de un ingreso de actividades ordinarias a lo largo de un periodo de tiempo, el pasivo correspondiente se reconocerá a medida que la entidad produzca dicho ingreso.

Una entidad aplicará esta Interpretación en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

NIC 39: Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.

Tratamiento de penalidades por pago anticipado de préstamos como íntimamente relacionado a un derivado implícito. Exención del alcance de esta norma en contratos para combinaciones de negocios.

Modificaciones a normas existentes:

Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas

(Modificaciones a la NIC 39)

Este documento establece modificaciones a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Estas modificaciones proceden de la propuesta del Proyecto de Norma 2013/2, Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas, y las correspondientes respuestas recibidas (Modificaciones Propuestas a la NIC 39 y NIIF 9) que se publicó en febrero de 2013.

IASB ha modificado la NIC 39 para eximir de interrumpir la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura cumple ciertas condiciones. Una exención similar se incluirá en la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

Es efectiva a partir de los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2014.

Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros

Este documento establece modificaciones a la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos. Estas modificaciones proceden de las propuestas del Proyecto de Norma 2013/1 Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros, y las correspondientes respuestas recibidas (Modificaciones Propuestas a la NIC 36) que se publicó en enero de 2013.

En mayo de 2013, se modificaron los párrafos 130 y 134, y el encabezamiento sobre el párrafo 138. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Una entidad no aplicará esas modificaciones a periodos (incluyendo periodos comparativos) en los que no se aplique la NIIF 13.

Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB. Por la misma razón, el IASB también ha modificado la NIC 36 para requerir información adicional sobre la medición del valor razonable, cuando el importe recuperable de los activos que presentan deterioro de valor se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, de forma congruente con los requerimientos de información a revelar para los activos que presentan deterioro de valor en los PCGA de los EE.UU.

Nota 35. Hechos significativos y subsecuentes

- a) El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1142-2018 y 1443-2018 ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018 aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entra en vigor a partir del 1 de enero del 2020.

El Reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

- b) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2019 y la preparación de los estados financieros no se conocen hechos que puedan tener en el futuro una influencia o efecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

Nota 36. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el día 8 de enero de 2020.

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

Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Cédula resumen de asientos de ajuste y reclasificación
(en US dólares)
31 de diciembre

Cuenta	Número de asiento	Activos	Pasivos	Patrimonio	Resultados	Cuentas de orden
Al 31 de diciembre de 2019						
Impuesto sobre la renta diferido	1	638,759				
Impuesto sobre la renta diferido			638,759			
Ajusta el registro del impuesto sobre la renta diferido asociado a los inmuebles que tienen minusvalías acumuladas.						
Cuotas de arrendamientos atrasadas más de 30 días	2					113,410
Cuotas de arrendamientos atrasadas más de 30 días						(113,410)
Ajusta el registro de las cuentas de orden por alquileres atrasados a más de 30 días						