



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Gibraltar
Fondo de Inversión Inmobiliaria

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

Estados financieros intermedios (no dictaminados)
Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018



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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Estado de activos netos	A	3
Estado de operaciones	B	4
Estado de cambios en el activos netos	C	5
Estado de flujos de efectivo	D	6
Notas a los estados financieros		7

Cuadro A

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

Estado de activos netos
Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018
(en US dólares sin centavos)

	Nota		Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Activo					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	US\$	8,237,605	8,086,143	3,831,538
Inversiones en instrumentos financieros	5		12,359,212	18,988,975	14,351,800
Cuentas por cobrar	6		61,180	33,483	55,134
Alquileres por cobrar	7		524,212	223,710	304,604
Gastos diferidos	8		473,394	557,315	727,050
Inversión en inmuebles	9		305,193,038	222,540,043	301,807,348
Otros activos	10		11,614	17,766	11,613
Total de activo			326,860,255	250,447,435	321,089,087
Pasivo					
Documentos por pagar	12		11,700,004	34,191,456	11,916,670
Impuesto sobre la renta diferido	13		838,893	744,170	789,700
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	14		2,124,340	1,476,195	2,126,982
Ingresos diferidos	15		1,642,275	1,719,152	1,331,349
Gastos acumulados y cuentas por pagar	16		4,477,301	1,303,643	4,783,646
Total de pasivo			20,782,813	39,434,616	20,948,347
Activos netos		US\$	306,077,442	211,012,819	300,140,740
Títulos de participación	17		290,064,616	197,455,061	283,396,336
Capital pagado en exceso	3.b.19		817,516	363,792	2,271,346
Plusvalías y minusvalías no realizadas en valoración de inversiones	3.b.4		74,682	(6,857)	89,467
Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	3.b.9		10,995,101	10,495,039	10,654,449
Resultado acumulado			4,125,527	2,705,784	3,729,142
Total de activos netos		US\$	306,077,442	211,012,819	300,140,740
Cuentas de orden	22	US\$	5,203,670	11,013,768	5,262,658

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

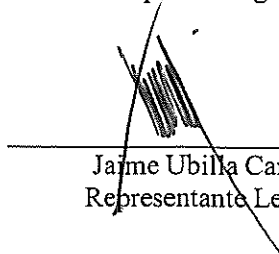
Cuadro B

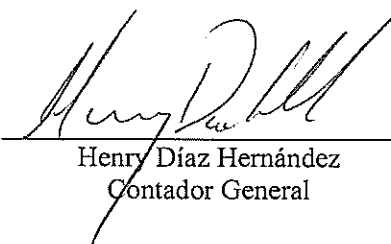
Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

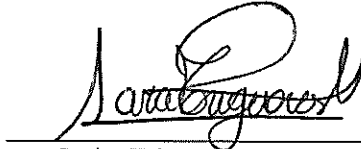
Estado de operaciones
por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre
(en US dólares sin centavos)

	Nota	2018	2017
Ingresos			
Ingreso por alquileres	18	US\$ 19,567,887	12,862,284
Intereses sobre inversiones y efectivo		345,986	406,001
Ganancias en la negociación de valores		0	0
Ganancias en venta de inmuebles	9	0	0
Ganancias por diferencial cambiario		91,292	73,937
Ganancias no realizadas por ajustes del valor de los inmuebles	9	1,285,407	2,485,334
Otros ingresos		111,665	234,603
Total		21,402,237	16,062,159
Gastos			
Comisiones de administración	19	4,070,471	2,698,374
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor de los inmuebles	9	214,818	1,250,497
Gastos financieros	20	1,075,310	1,431,664
Gastos operativos	21	3,623,098	2,614,896
Otros gastos		1,371	1,553
Total		8,985,068	7,996,984
Resultado del período		US\$ 12,417,169	8,065,175
Otros resultados integrales del período			
Ajuste por valuación de inversiones en instrumentos financieros		(27,369)	(5,711)
Resultado integral del período		US\$ 12,389,800	8,059,464
Utilidad por distribuir al inicio del período		2,862,345	2,055,778
Utilidades distribuidas durante el período		(10,083,398)	(6,180,332)
Efecto neto de ganancias y pérdidas por ajustes del valor de los inmuebles	9	(1,070,589)	(1,234,837)
financieros		27,369	5,711
Utilidad pendiente de distribuir		US\$ 4,125,527	2,705,784

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 cambios en los activos netos
por los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre
(en US dólares sin centavos)

Nota	US\$	Títulos de participación	Capital pagado en exceso	Plusvalías y minusvalías no realizadas en valoración de inversiones	Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	Resultado acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016							
Venta de participaciones		130,359,975	910,290	(1,146)	9,393,360	2,055,778	US\$ 142,718,257
Distribución de utilidades		67,095,086	363,792	0	0	0	67,458,878
Distribución del capital pagado en exceso	3.b.18	0	0	0	0	(6,180,332)	(6,180,332)
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido	3.b.19	0	(910,290)	0	0	0	(910,290)
Traslado a reserva por efecto neto de cambios en el valor razonable de inmuebles	9	0	0	0	(133,158)	0	(133,158)
Resultado del período					1,234,837	(1,234,837)	0
Saldo al 30 de setiembre de 2017					8,065,175	8,065,175	8,065,175
Otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2017		197,455,061	363,792	(1,146)	10,495,039	2,705,784	211,018,530
Resultados integrales totales al 30 de setiembre de 2017		197,455,061	363,792	(1,146)	10,495,039	2,705,784	US\$ 211,012,819
Saldo al 31 de diciembre de 2017							
Venta de participaciones		237,970,522	4,966,209	102,051	10,023,259	2,862,345	US\$ 255,924,386
Distribución de utilidades		52,094,094	817,516	0	0	0	52,911,610
Distribución del capital pagado en exceso	3.b.18	0	0	0	0	(10,083,398)	(10,083,398)
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido	3.b.19	0	(4,966,209)	0	0	0	(4,966,209)
Traslado a reserva por efecto neto de cambios en el valor razonable de inmuebles	9	0	0	0	(98,747)	0	(98,747)
Resultado del período					1,070,589	(1,070,589)	0
Saldo al 30 de setiembre de 2018					12,417,169	12,417,169	12,417,169
Otros resultados integrales al 30 de setiembre de 2018		290,064,616	817,516	102,051	10,995,101	4,125,527	306,104,811
Resultados integrales totales al 30 de setiembre de 2018		290,064,616	817,516	(27,369)	10,995,101	4,125,527	US\$ 306,077,442

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaimé Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita 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 los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre
(en US dólares sin centavos)

	Nota	2018	2017
Actividades de operación			
Resultado del período	US\$	12,417,169	8,065,175
Efecto neto de ganancias y pérdidas por ajustes del valor de los inmuebles	9	(1,070,589)	(1,234,837)
Amortización de gastos de formalización de créditos		210,363	87,061
Estimación para incobrables		2,881	0
Cambios en activos (aumento) disminución			
Cuentas por cobrar		(29,951)	11,173
Alquileres por cobrar		(413,293)	58,549
Gastos diferidos		(188,984)	(213,957)
Otros activos		64,163	(6,937)
Cambios en pasivos (disminución) aumento			
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios		389,925	169,751
Ingresos diferidos		(311,335)	1,293,772
Gastos acumulados y cuentas por pagar		3,014,667	1,029,827
Efectivo neto provisto por actividades de operación		14,085,016	9,259,577
Actividades de inversión			
(Incremento) disminución en valores disponibles para la venta		38,176	(8,859,989)
(Incremento) en inversiones en inmuebles	9	(42,295,969)	(68,476,892)
Efectivo (usado) en actividades de inversión		(42,257,793)	(77,336,881)
Actividades financieras			
Nuevos préstamos		0	13,000,000
Amortización de préstamos		(21,752,440)	(2,000,370)
Utilidades distribuidas		(10,083,398)	(6,180,332)
Devolución del exceso del valor de las participaciones		(4,966,209)	(910,290)
Participaciones vendidas		52,094,094	67,095,086
Valor en exceso sobre participaciones vendidas		817,516	363,792
Efectivo neto provisto por actividades financieras		16,109,563	71,367,886
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(12,063,214)	3,290,582
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		32,305,644	14,670,467
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4	20,242,430	17,961,049

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.

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 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 setiembre de 2000 de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El 7 de setiembre 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 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 5 de junio de 2018:

- 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 80.000 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una para un total de US\$400 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.



- 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 en condiciones normales 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 para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - c) Se dé una fusión de sociedades administradoras.
 - d) Exista una conversión del Fondo cerrado a uno abierto.
 - e) Se dé un evento de liquidez del mercado que sea autorizado 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 bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no deben representar más de 25% del promedio mensual de los saldos diarios de los activos del Fondo. 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.

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 estadounidenses (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.

Desreconocimiento:

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 la CEVAL a través de la cuenta de custodia a nombre del Fondo 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.



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. Regulaciones de inversión en propiedades

Valuación:

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, modificó 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”.

Mejora y mantenimiento:

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 o 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 mal hechos, dañados o rotos 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	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.	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 de 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.



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:

En 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...*”. Sin embargo, en el artículo 80 del mismo reglamento, se menciona que se pueden constituir fondos inmobiliarios no diversificados, los cuales podrán tener límite de concentración de ingresos superiores al establecido en el artículo 79.

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 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. El precio 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 y mediante consulta del vector de precios proveído por una entidad especializada.

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. En casos en que dicho período sea menor a 365 días se analizarán dichos rendimientos. 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, pasando de pagar anualmente a pagar trimestralmente (marzo, junio, setiembre y diciembre). 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.

Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles: con una periodicidad trimestral 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.

b 20. Ganancia no realizada 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 Fondo calcula el impuesto sobre las plusvalías brutas en valoración de inmuebles. 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. Impuesto único del 5%

El artículo 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores estipula: “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.

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.

Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación se presenta el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018:

		Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
<u>Banco Improsa S.A.:</u>				
Cuenta corriente N° 621, colones (Ver nota 23)	US\$	969	72,122	38,094
Cuenta especial N° 500945 colones ⁽¹⁾ (Ver nota 23)		111,118	0	0
Cuenta especial N° 500952, dólares ⁽²⁾ (Ver nota 23)		7,917,900	481,837	3,787,655
Cuenta corriente N° 10265, dólares (Ver nota 23)		200,640	24,318	0
<u>Scotiabank S.A.:</u>				
Cuenta corriente N° 10101270, dólares		6,191	7,507,064	4,980
<u>Davivienda S.A.:</u>				
Cuenta especial N° 10911, dólares ⁽³⁾		0	0	0
<u>Otros:</u>				
Caja Chica		777	792	799
Reserva en Banco Central No. 114090, dólares		10	10	10
	US\$	<u>8,237,605</u>	<u>8,086,143</u>	<u>3,831,538</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%

(3) Los saldos disponibles se depositan en un overnight que devenga rendimientos aproximados del 0.07%.

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:

	2018	2017
Efectivo	US\$ 8,237,605	8,086,143
Inversiones en instrumentos financieros	<u>12,359,212</u>	<u>18,988,975</u>
Total de efectivo e inversiones en el estado de activos netos	<u>20,596,817</u>	<u>27,075,118</u>
Inversiones con vencimiento superior a 60 días	<u>354,387</u>	<u>(9,114,069)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	US\$ <u>20,242,430</u>	<u>17,961,049</u>

Nota 5. Inversiones en instrumentos financieros

A continuación se presenta el detalle de las inversiones en instrumentos financieros al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018, los cuales se mantienen disponibles para la venta:

Al 30 de setiembre de 2018

Clase de título	Emisor	Interés	Vencimiento	Valor en libros
Acciones comunes	GFI	N/A	31/12/2100	US\$ 133,802
	Grupo Bac			
Título de participación	San Jose	N/A	N/A	1,002,100
Recompras	Sector Público	2.46%	20/07/2018	10,975,849
CDP ⁽¹⁾	SCOTI	3.21%	31/07/2018	143,367
Primas y descuentos				26,875
Minusvalías y plusvalías no realizadas				77,219
				<u>US\$ 12,359,212</u>

Al 30 de setiembre de 2017

Clase de título	Emisor	Interés	Vencimiento	Valor en libros
Acciones comunes	GFI	N/A	31/12/2100 US\$	113,402
Título de participación	Scotiabank CR	N/A	N/A	1,012,943
	Grupo Financiero			
Título de participación	BCT	N/A	N/A	6,001,638
Título de participación	Grupo Sama	N/A	N/A	1,503,603
Título de participación	Gobierno	3.91%	22/11/2017	300,837
Recompras	Sector Público	2.36%	20/10/2017	9,874,906
CDP ⁽¹⁾	SCOTI	3.21%	31/07/2017	143,366
Primas y descuentos				45,137
Minusvalías y plusvalías no realizadas				(6,857)
				US\$ 18,988,975

Al 30 de junio de 2018

Clase de título	Emisor	Interés	Vencimiento	Valor en libros
Acciones comunes	GFI	N/A	31/12/2100 US\$	137,756
	Grupo Bac			
Título de participación	San Jose	N/A	N/A	1,002,100
Título de participación	Gobierno	3.23%	24/10/2018	2,177,696
Recompras	Sector Público	2.46%	20/07/2018	10,764,941
CDP ⁽¹⁾	SCOTI	3.21%	30/07/2018	143,366
Primas y descuentos				31,722
Minusvalías y plusvalías no realizadas				94,349
				US\$ 14,351,800

(1) La garantía bancaria corresponde a un certificado de depósito a plazo adquirido con Scotiabank 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. Cuentas por cobrar

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Inquilinos por mantenimiento de edificios, servicios públicos y otros ⁽¹⁾	US\$ 66,424	46,720	57,518
Estimación para incobrabilidad ⁽²⁾	(5,627)	(13,237)	(2,768)
Intereses por cobrar	383	0	384
US\$	<u>61,180</u>	<u>33,483</u>	<u>55,134</u>

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

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Menos de 30 días	US\$ 13,978	27,289	34,082
de 30 a 60 días	10,016	6,194	20,513
De 61 a 90 días	17,968	2,339	1,010
Más de 91 días	24,462	10,898	1,913
US\$	<u>66,424</u>	<u>46,720</u>	<u>57,518</u>

(2) El siguiente es el movimiento de la estimación para incobrabilidad por los períodos de tres seis terminados al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018:

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Saldo inicial	US\$ 2,768	12,023	3,168
Adiciones	0	17,127	0
Reversiones	2,859	(15,913)	(400)
Saldo final	<u>5,627</u>	<u>13,237</u>	<u>2,768</u>

Nota 7. Alquileres por cobrar

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 los alquileres por cobrar a inquilinos clasificados por inmueble, se detallan como sigue:

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Aerocentro	US\$ 0	0	0
Campus Tribu	0	10,610	0
CEDI Grupo Monge		1,181	
Centro Corporativo el Tobogan	173,109	0	21,318
Centro Hispánico	0	6,359	0
City Place	14,672	0	16,780

Cronos Plaza	13,500	6,272	27,182
Daytron	16,150	0	16,150
Edificio CESA	0	2,016	0
Grupo Nueva	6,400	6,244	0
Mall Paseo Flores	31,032	21,679	14,593
Mall San Pedro	2,316	1,687	725
Plaza Universitaria	158,357	158,357	158,357
Torre La Sabana	57,401	9,305	30,459
Tech Park	27,329	0	19,040
Edificio Moravia (Hooters)	9,282		
Miltipark (Edificio Terraba FF 49 y 50 - Edificio Turrubares FF 33)	14,664		
	US\$ 524,212	223,710	304,604

Seguidamente se muestra una antigüedad de los alquileres por cobrar:

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Menos de 30 días	US\$ 524,212	223,710	304,604
De 31 a 60 días	0	0	0
	US\$ 524,212	223,710	304,604

Nota 8. Gastos diferidos

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 los gastos diferidos se detallan como sigue:

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Seguros ⁽¹⁾	US\$ 112,604	88,819	209,156
Comisiones bancarias sobre préstamos recibidos: ⁽²⁾			
Comisión por reestructuración pasivos			
Scotiabank de Costa Rica	97,255	58,016	46,677
Comisión reestructuración pasivos			
Improsa Capital S.A. (Ver nota 23)	43,315	115,749	101,608
Otros gastos de formalización de préstamos ⁽³⁾		218,460	58,123
Otros	220,220	76,271	366,417
	US\$ 473,394	557,315	727,050

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

Al 30 de setiembre de 2018

Numero	Tipo	Fecha de vencimiento	Monto
0208RCM0000002	Responsabilidad Civil	26/11/2018	US\$ 6,549
0208INM0000013	Daño Físico Directo	15/01/2019	106,055
			US\$ 112,604

Al 30 de setiembre de 2017

Numero	Tipo	Fecha de vencimiento	Monto
208RCM0000002	Responsabilidad Civil	22/12/2017	US\$ 9,500
0208INM0000013	Daño Físico Directo	15/01/2018	79,319
			US\$ 88,819

Al 30 de junio de 2018

Numero	Tipo	Fecha de vencimiento	Monto
0208RCM0000002	Responsabilidad Civil	26/11/2018	US\$ 17,120
0208INM0000013	Daño Físico Directo	15/01/2019	192,036
			US\$ 209,156

- (2) 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.
- (3) 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.

Nota 9. Inversiones en inmuebles

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 las inversiones en inmuebles del Fondo se detallan como sigue:

Al 30 de setiembre de 2018

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía (minusvalía) acumulada	Total
Aerocentro	US\$ 8,513,014		207,096	8,720,110
Calox	7,415,381		0	7,415,381
Campus Tribu	26,068,662	160,446	(986,490)	25,242,618
CEDI Grupo Monge	20,758,026	307,650	74,336	21,140,012
Centro Corporativo El Tobogán	76,952,507	155,736	548,817	77,657,060
Centro Hispánico	866,196	114,998	(554,066)	427,128
City Place	11,011,207			11,011,206
Control Electrónico, S.A.	1,668,038	446,165	(404,721)	1,709,482
Cronos Plaza	3,481,337	18,313	120,842	3,620,492
Daytron	3,436,351			3,436,350
El Verdugo (Alajuela)	545,376	25,000	(6,088)	564,288
El Verdugo (Limón)	460,050		(2,447)	457,603
Finca Filial 33-49-50, Oficentro				
Multipark	6,924,497	433,609	(867,494)	6,490,612
Fincas Filiales 14 a la 30 -Oficentro				
Multipark	9,137,947	30,075	1,378,823	10,546,845
Grupo Nueva	4,569,365	575,027	91,773	5,236,165
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	837,431	44,046	(561)	880,916
Importadora Monge (Guápiles)	1,060,423		14,379	1,074,802
Importadora Monge (Perez Zeledón)	1,096,832		(7,139)	1,089,693
Importadora Monge (Puntarenas)	248,186	60,927	(30,058)	279,055
Instituto Nacional de la Mujer	1,168,539	579,638	236,477	1,984,654
Locales Cimer Mall San Pedro	2,838,261	161,935	32,667	3,032,863
Locales Cimer Real Cariari	229,391		(72,934)	156,457
Mall Paseo de las Flores	7,911,722	15,740	270,063	8,197,525
Multiplaza del Este	17,418,238			17,418,239
Plaza Universitaria	10,036,555	429,159	3,026,935	13,492,649
Sykes Latina America, S.A.	13,270,752	2,964,319	2,811,746	19,046,816
Tech Park	16,717,587	7,819		16,725,406
Torre La Sabana	19,759,956	2,673,238	2,147,025	24,580,219
Universidad U Latina ⁽¹⁾	6,880,821	183,734	3,805,014	10,869,568
Edificio Moravia (Hooters)	2,688,824			2,688,824
	US\$ 283,971,471	9,387,574	11,833,995	305,193,038



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Gibraltar
Fondo de Inversión Inmobiliaria

Al 30 de setiembre de 2017

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía (minusvalía) acumulada	Total
Aerocentro	US\$ 5,659,605	0	0	5,659,605
Campus Tribu	26,068,662	47,467	(953,082)	25,163,047
CEDI Grupo Monge	20,758,026	249,189	14,606	21,021,821
Centro Corporativo El Tobogán	58,655,630	0	0	58,655,630
Centro Hispánico	866,196	110,333	(498,221)	478,308
Control Electrónico, S.A.	1,668,038	404,080	78,819	2,150,937
Cronos Plaza	3,481,337	0	0	3,481,337
El Verdugo (Alajuela)	545,376	15,000	(3,022)	557,354
El Verdugo (Limón)	460,050	0	(11,721)	448,329
Finca Filial 33-49-50, Oficentro				
Multipark	6,924,497	433,609	(884,503)	6,473,603
Fincas Filiales 14 a la 30 -Oficentro				
Multipark	9,137,947	731	1,331,678	10,470,356
Grupo Nueva	4,569,365	490,022	(61,983)	4,997,404
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	837,431	44,046	(598)	880,879
Importadora Monge (Guápiles)	1,060,423	0	7,350	1,067,773
Importadora Monge (Pérez Zeledón)	1,096,832	0	(7,225)	1,089,607
Importadora Monge (Puntarenas)	248,186	60,927	(25,662)	283,451
Instituto Nacional de la Mujer	1,168,539	579,638	219,512	1,967,689
Locales Cimer Mall San Pedro	2,838,261	157,673	47,136	3,043,070
Locales Cimer Real Cariari	229,391	0	(75,606)	153,785
Mall Paseo de las Flores	7,911,722	1,913	373,696	8,287,331
Plaza Universitaria	9,419,410	409,534	3,034,565	12,863,509
Sykes Latina America, S.A.	9,573,053	1,429,529	2,501,317	13,503,899
Torre A	3,697,699	1,184,787	329,036	5,211,522
Torre La Sabana	19,759,956	2,002,673	2,131,138	23,893,767
Universidad U Latina ⁽¹⁾	6,880,821	163,231	3,691,978	10,736,030
US\$	203,516,453	7,784,382	11,239,208	US\$ 222,540,043

Al 30 de junio de 2018

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía (minusvalía) acumulada	Total
Aerocentro	US\$ 8,513,014			8,513,014
Calox	7,415,381			7,415,381
Campus Tribu	26,068,662	101,520	(953,082)	25,217,100
CEDI Grupo Monge	20,758,026	280,724	14,606	21,053,356
Centro Corporativo El Tobogán	76,952,507	152,736	548,817	77,654,060
Centro Hispánico	866,196	110,333	(554,066)	422,463
City Place	11,011,207			11,011,207
Control Electrónico, S.A.	1,668,038	426,673	(404,721)	1,689,990
Cronos Plaza	3,481,337	18,313	120,842	3,620,492
Daytron	3,436,351			3,436,351
El Verdugo (Alajuela)	545,376	25,000	(6,088)	564,288
El Verdugo (Limón)	460,050		(2,447)	457,603
Finca Filial 33-49-50, Oficentro				
Multipark	6,924,497	433,609	(867,494)	6,490,612
Fincas Filiales 14 a la 30 -Oficentro				
Multipark	9,137,947	4,115	1,378,823	10,520,885
Grupo Nueva	4,569,365	571,977	(61,983)	5,079,359
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	837,431	44,046	(561)	880,916
Importadora Monge (Guápiles)	1,060,423		14,379	1,074,802
Importadora Monge (Perez Zeledón)	1,096,832		(7,139)	1,089,693
Importadora Monge (Puntarenas)	248,186	60,927	(30,058)	279,055
Instituto Nacional de la Mujer	1,168,539	579,638	236,477	1,984,654
Locales Cimer Mall San Pedro	2,838,261	161,935	32,667	3,032,862
Locales Cimer Real Cariari	229,391		(75,606)	153,785
Mall Paseo de las Flores	7,911,722	6,061	270,063	8,187,846
Multiplaza del Este	17,418,238			17,418,238
Plaza Universitaria	10,036,555	419,902	3,026,936	13,483,393
Sykes Latina America, S.A.	13,270,752	2,885,099	2,811,746	18,967,596
Tech Park	16,717,587			16,717,587
Torre La Sabana	19,759,956	2,634,713	2,147,025	24,541,694
Universidad U Latina ⁽¹⁾	6,880,821	163,231	3,805,014	10,849,066
	US\$ 281,282,648	9,080,552	11,444,150	301,807,348

(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). El inquilino puede ejecutar este derecho notificando con 12 meses de anticipación para cada uno de los periodos en que puede ejercer la opción de compra, siendo la última ventana 20 de junio de 2033. Como referencia las últimas valuaciones periciales y financieras de este inmueble fueron realizadas en marzo de 2018, dando como resultado valores de US\$10,849,066 y US\$11,156,193 respectivamente.

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 tres meses terminados el 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 31 de junio de 2018 se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía (minusvalía) acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	135,719,881	7,104,061	10,004,371	152,828,313
Adquisiciones de inmuebles ⁽¹⁾		67,796,572	0	0	67,796,572
Mejoras realizadas a los inmuebles ⁽²⁾		0	680,321	0	680,321
Efecto neto de ganancias y pérdidas en valoración de inmuebles		0	0	1,234,837	1,234,837
Saldo al 30 de setiembre de 2017	US\$	203,516,453	7,784,382	11,239,208	222,540,043
Saldo al 30 diciembre de 2017	US\$	242,831,833	8,231,242	10,763,405	261,826,480
Adquisiciones de inmuebles		41,139,638	0	0	41,139,638
Mejoras realizadas a los inmuebles ⁽²⁾		0	1,156,332	0	1,156,332
Efecto neto de ganancias y pérdidas en valoración de inmuebles		0	0	1,070,590	1,070,590
Saldo al 30 de setiembre de 2018	US\$	283,971,471	9,387,574	11,833,995	305,193,038

(1) El 27 de febrero de 2017 el Fondo procedió con la adquisición de 8 fincas filiales de oficinas y 47 fincas filiales de estacionamientos ubicadas en el décimo nivel del Centro Corporativo El Tobogán, las cuales tienen propiedad ubicada en Calle Blancos, y actualmente están alquiladas a la multinacional Microsoft. El precio de compra fue por un monto total de US\$5,245,241.

Asimismo el 29 de marzo de 2017 se adquirió 382 fincas filiales en Centro Corporativo El Tobogán, de las cuales 33 fincas filiales son destinadas a oficinas y 349 destinadas a estacionamientos. Estas fincas filiales se encuentran arrendadas por dos inquilinos de gran renombre, como Amazon Support Services Costa Rica, S.R.L.,



y Fundación para el Desarrollo de la Cordillera Volcánica Central (FUNDECOR). El precio de compra por las 382 fincas filiales fue de US\$29,789,801.

El 12 de enero de 2018 se procedió con la adquisición de una propiedad ubicada en San Jose, Pavas denominada Daytron. El precio de compra 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 precio de compra fue de US\$16,717,587.

- (2) 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.

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 22). 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 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 30 de setiembre, 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 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 la cuenta de otros activos del Fondo se detalla como sigue:

		Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Otras garantías otorgadas ⁽¹⁾	US\$	11,614	11,327	11,613
Mejoras pendientes de capitalización ⁽²⁾		0	6,439	0
	US\$	11,614	17,766	11,613

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

(2) Constituyen obras de mejoras que lleva a cabo el Fondo en los inmuebles y que al 30 de junio de 2018, 2017 y al 31 de marzo de 2018 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.

		Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Remodelación CEDI Grupo Monge	US\$	0	0	0
Remodelación Control Electrónico		0	0	0
Remodelación Grupo Nueva		0	1,380	0
Remodelación Plaza Universitaria		0	0	0
Remodelación Sykes Latina America, S.A.		0	550	0
Remodelación Torre la Sabana		0	400	0
Remodelación Campus Tribu		0	4,109	0
	US\$	0	6,439	0

Nota 11. Cobertura de seguros

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 la cobertura de seguros de los inmuebles es como sigue:

		Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Aerocentro	US\$	5,395,860	3,799,560	4,943,460
Calox		6,252,676	0	6,252,676
Campus Tribu		19,767,034	19,767,034	19,767,034
CEDI Grupo Monge		18,877,366	18,877,366	18,877,366

Centro Corporativo el Tobogán	36,195,943	33,060,483	36,195,943
Centro Hispánico	960,084	944,146	960,084
City Place	6,598,110	0	6,598,110
Control Electrónico, S.A.	2,028,105	2,028,105	2,028,105
Cronos Plaza	2,252,142	2,209,091	2,252,142
Daytron	2,376,347	0	2,376,347
El Verdugo (Alajuela)	283,618	283,618	283,618
El Verdugo (Limón)	437,113	445,752	437,113
Finca Filial 33, 49 y 50- O. Multipark	5,465,565	5,465,565	5,465,565
Fincas Filiales 14 a la 30- O. Multipark	5,777,020	6,385,634	5,777,020
Grupo Nueva	5,463,959	5,463,959	5,463,959
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	641,570	639,255	641,570
Importadora Monge (Guápiles)	1,106,065	902,519	1,106,065
Importadora Monge (Pérez Zeledón)	539,581	534,577	539,581
Importadora Monge (Puntarenas)	238,437	238,457	238,437
Instituto Nacional de las Mujeres	1,599,606	1,599,606	1,599,606
Locales Cimer	0	0	0
Mall Paseo de las Flores	2,345,278	2,346,335	2,345,278
Mall Plaza Real Cariari	77,209	77,209	77,209
Mall San Pedro	908,822	674,988	908,822
Plaza Universitaria	11,172,187	10,860,306	10,860,306
Sykes Latina América	17,053,847	11,680,377	17,007,150
Torre A		5,326,773	0
Torre La Sabana	27,071,136	23,678,148	27,071,136
Universal Multiplaza del Este	12,132,215	0	12,132,215
Universidad U Latina	9,666,676	9,509,941	9,666,676
Tech Park	10,930,087	0	10,930,087
Edificio Moravia (Hooters)	1,760,473	0	0
	US\$ 215,374,431	166,798,784	212,802,680

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 los inmuebles se encuentran asegurados por US\$215,374,431, US\$166,798,784 y US\$212,802,680, 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.

El incremento mostrado en el valor asegurable de los inmuebles está relacionado con un cambio en la política de aseguramiento de los bienes inmuebles por parte del Instituto Nacional de Seguros. El cambio que se implementó durante el 2016 consistió en asegurar todas las construcciones por su valor de reposición como si se tratase de una nueva edificación, ya que en años anteriores los inmuebles estaban siendo asegurados a su valor de reposición neto, es decir tomando en consideración el factor de la depreciación acumulada de las edificaciones.

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 Limite 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

El Fondo tiene al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 operaciones de crédito; se detallan como sigue:

Al 30 de setiembre 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\$	5,850,002
30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	6.72%	6,500,000	30/03/2022		5,850,002
					US\$	11,700,004

Al 30 de setiembre de 2017

Fecha	Entidad	Tasa de interés	Monto inicial	Vencimiento		Saldo actual
31/08/2014	Scotiabank de Costa Rica	5.41%	16,272,612	31/08/2019	US\$	12,091,455
18/09/2015	Scotiabank de Costa Rica	5.90%	11,000,000	18/09/2020		9,533,333
30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	5.74%	6,500,000	30/03/2022		6,283,334

30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	4.99%	6,500,000	30/03/2022	6,283,334
					US\$ 34,191,456

Al 30 de junio 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\$ 5,958,335
30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	6.72%	6,500,000	30/03/2022	5,958,335
					US\$ 11,916,670

Los vencimientos programados de los préstamos por pagar son los siguientes:

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Vencimiento por año:			
2017	US\$ 0	739,012	0
2018	2,956,658	2,956,047	2,966,658
2019 y posteriores	8,733,346	30,496,397	8,950,012
	US\$ 11,700,004	34,191,456	11,916,670

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 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 el impuesto sobre la renta diferido se calcula como se detalla a continuación:

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Valuación neta de bienes inmuebles (ver nota 9)	US\$ 11,833,995	11,239,208	11,444,150
Minusvalías acumuladas por valuación de bienes inmuebles e inversiones	4,943,865	3,644,192	4,349,850
Plusvalías acumuladas por valuación de bienes inmuebles e inversiones	16,777,860	14,883,400	15,794,000
Porcentaje de impuesto	5%	5%	5%
	US\$ 838,893	744,170	789,700

Nota 14. Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios al Fondo se detallan como sigue:

		Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Inmueble				
Aerocentro	US\$	133,559	88,924	133,559
Campus Tribu		174,539	185,840	177,529
CEDI Grupo Monge		171,746	165,725	166,906
Centro Corporativo el Tobogán		446,105	179,698	446,105
Centro Hispánico		1,107	1,107	1,107
City Place		41,916	0	75,798
Control Electrónico		5,372	7,061	7,000
Cronos Plaza		52,123	51,273	52,123
Daytron		25,500	0	25,500
El Verdugo (Alajuela)		4,352	4,361	4,361
El Verdugo (Limón)		3,655	3,580	3,580
Finca Filial 33, 49 y 50, Oficentro			56,883	
Multipark		57,261		56,762
Fincas Filiales de la 14 a la 30, Oficentro Multipark		181,216	181,216	181,216
Grupo Nueva		26,914	26,914	26,914
Importadora Monge (Ciudad Neilly)		7,012	5,860	5,860
Importadora Monge (Guápiles)		8,425	8,252	8,252
Importadora Monge (Pérez Zeledón)		8,714	8,535	8,535
Importadora Monge (Puntarenas)		2,459	2,407	2,407
Locales Mall San Pedro y Real Cariari		25,677	22,943	25,689
Mall Paseo de las Flores		42,051	50,941	47,914
Sykes Latin América, S.A		144	144	144
Tech Park		114,656	0	115,228
Torre La Sabana		217,561	221,477	222,096
Universal Multiplaza del Este		129,342	0	129,343
Universidad U Latina		203,054	203,054	203,054
Edificio Moravia (Hooters)		39,780	0	0
	US\$	<u>2,124,340</u>	<u>1,476,195</u>	<u>2,126,982</u>

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 22.

Nota 15. Ingresos diferidos

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 la composición de los

ingresos diferidos se detalla a continuación:

		Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Ingresos diferidos por alquileres	US\$	1,603,169	1,681,669	1,304,111
Cuotas de mantenimiento anticipadas		39,106	37,483	27,238
	US\$	<u>1,642,275</u>	<u>1,719,152</u>	<u>1,331,349</u>

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 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 la composición de los gastos acumulados y de las cuentas por pagar se detalla a continuación:

		Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Intereses sobre préstamos por pagar	US\$	3,858	35,148	1,918
Comisiones por pagar		856	673	1,515
Impuesto sobre las ganancias de capital		109,160	79,679	102,596
Retenciones en compra de inmuebles ⁽¹⁾		4,321,683	1,074,008	4,428,050
Provisiones		15,430	27,941	25,932
Otras cuentas por pagar		26,314	86,194	223,635
	US\$	<u>4,477,301</u>	<u>1,303,643</u>	<u>4,783,646</u>

(1) En las compras realizadas de los inmuebles Calox, Oficentro El Tobogán y Aerocentro, se realizaron retenciones al vendedor. Estas retenciones consisten en asegurar un ingreso equivalente al 100% hasta la ocupación plena de las áreas ocupadas parcialmente por los inquilinos, trabajos que se deben ejecutar en los inmuebles y la cancelación del valor de compra hasta la ocupación plena de las áreas adquiridas.

Nota 17. Títulos de participación

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 los títulos de participación en circulación del Fondo se detallan seguidamente:

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Títulos de participación en circulación	58,860	40,000	57,502
Valor nominal del título de	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

participación

Sub total	US\$	<u>294,300,000</u>	<u>200,000,000</u>	<u>287,510,000</u>
Costos de las emisiones ⁽¹⁾		<u>(4,235,384)</u>	<u>(2,544,939)</u>	<u>(4,113,664)</u>
Total	US\$	<u>290,064,616</u>	<u>197,455,061</u>	<u>283,396,336</u>

El 14 de julio de 2017 mediante la resolución SGV-R-3248, la Superintendencia General de Valores da por aceptada la modificación al prospecto del Fondo, mediante el cual se modifica el monto total de participaciones autorizadas, el cual asciende a 80,000 títulos de participación. Al 30 de setiembre de 2018 el Fondo ha colocado el 73.58% de sus títulos autorizados. El plazo máximo para la colocación de estas participaciones 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 2018 y 2017:

Fecha	Cantidad colocada	Precio por participación
27/06/2017	540 títulos	\$ 5,565.00
30/06/2017	2250 títulos	\$ 5,565.00
17/07/2017	636 títulos	\$ 5,572.00
31/10/2017	893 títulos	\$ 5,601.00
23/11/2017	3800 títulos	\$ 5,602.00
13/12/2017	892 títulos	\$ 5,602.00
19/12/2017	2666 títulos	\$ 5,602.00
31/01/2018	1144 títulos	\$ 5,602.00
09/02/2018	584 títulos	\$ 5,602.00
27/02/2018	1425 títulos	\$ 5,602.00
28/02/2018	3 títulos	\$ 5,602.00
07/03/2018	892 títulos	\$ 5,602.00
23/03/2018	1430 títulos	\$ 5,602.00
15/04/2018	1751 títulos	\$ 5,602.00
26/06/2018	2022 títulos	\$ 5,602.00
26/09/2018	1358 títulos	\$ 5,602.00

Por acuerdo de los inversionistas del Fondo, el valor pagado en exceso originado, producto de la venta de participaciones, es distribuido entre quienes tengan posesión de los títulos de participación. La devolución se hace efectiva en la fecha en que se procede al pago de los ingresos netos del Fondo.

(1). 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 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 el Fondo ha asumido comisiones por la colocación de participaciones por US\$4,235,384, US\$2,544,939 y US\$4,113,664, respectivamente

Nota 18. Ingresos por alquileres

El detalle de los ingresos por alquileres en los periodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre es el siguiente:

Inmueble	2018	2017
Aerocentro	US\$ 590,205	132,188
Calox	507,412	0
Campus Tribu	1,099,331	1,238,830
CEDI Grupo Monge	1,508,110	1,462,729
Centro Corporativo el Tobogán	4,525,352	1,580,664
Centro Hispánico	10,969	32,118
City Place	611,429	0
Control Electrónico	43,929	90,661
Cronos Plaza	253,703	160,130
Daytron	220,084	0
El Verdugo (Alajuela)	39,737	39,035
El Verdugo (Limón)	32,624	32,047
Finca Filial 33-49 y 50 Oficentro Multipark	504,541	506,680
Fincas Filiales de la 14 a la 30, Oficentro Multipark	798,590	776,996
Grupo Nueva	263,775	240,994
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	62,728	61,455
Importadora Monge (Guápiles)	75,199	73,871
Importadora Monge (Pérez Zeledón)	77,780	76,406
Importadora Monge (Puntarenas)	21,946	21,558
Locales Mall San Pedro y Real Cariari	189,888	161,154
Mall Paseo de las Flores	487,854	522,582
Plaza Universitaria	1,424,884	1,425,213
Sykes Latinoamérica	1,438,147	988,036
Torre A	0	417,642
Tech Park	825,251	0
Torre La Sabana	1,841,589	1,891,319
Universal Multiplaza del Este	1,180,034	0
Universidad U Latina	903,599	929,976
Edificio Moravia (Hooters)	29,195	0
	US\$ 19,567,887	12,862,284

El precio del alquiler anual es pagadero en forma mensual, cuatrimestral o anual en forma anticipada o por mes vencido en el caso de los inquilinos de carácter gubernamental; están determinados en dólares estadounidenses y 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 30 de junio es el siguiente:

Inmueble	2018	2017
Aerocentro	100%	100%
Calox	100%	N/A
Campus Tribu	66%	70%
CEDI Grupo Monge	100%	100%
Centro Corporativo el Tobogán	93%	100%
Centro Hispánico	16%	16%
City Place	71%	N/A
Control Electrónico	28%	38%
Cronos Plaza	100%	100%
Daytron	100%	N/A
El Verdugo (Alajuela)	100%	100%
El Verdugo (Limón)	100%	100%
Finca Filial 33, 49 y 50 Oficentro Multipark	97%	100%
Fincas Filiales de la 14 a la 30, Oficentro Multipark	100%	100%
Grupo Nueva	100%	50%
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	100%	100%
Importadora Monge (Guápiles)	100%	100%
Importadora Monge (Pérez Zeledón)	100%	100%
Importadora Monge (Puntarenas)	100%	100%
Instituto Nacional de la Mujer ⁽¹⁾	0%	0%
Mall Paseo de las Flores	81%	85%
Mall San Pedro	100%	100%
Plaza Universitaria	100%	100%
Sykes Latinoamérica	100%	100%
Torre A	N/A	100%
Tech Park	100%	N/A
Torre La Sabana	91%	96%
Universal Multiplaza del Este	100%	N/A
Universidad U Latina	100%	100%

(1) En junio del 2014 se llevó a cabo la devolución del 100% de área arrendada por el Instituto Nacional de las Mujeres que ocupaba un total de 1,193.20 m². La Administración se encuentra realizando esfuerzos para la colocación del área desocupada.

Nota 19. Comisión de administración

El porcentaje de comisión por administración vigente al 30 de setiembre de 2018 y 2017 fue de 2.00% sobre el valor del activo neto administrado. Durante los períodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre se registran comisiones por US\$4,070,471 y US\$2,698,374 respectivamente.

Nota 20. Gastos financieros

En los períodos de nueve terminados el 30 de setiembre de 2018 y 2017 los gastos financieros fueron los siguientes:

		2018	2017
Intereses a entidades de crédito	US\$	804,263	1,297,779
Formalización de créditos		210,364	87,060
Primas sobre inversiones en instrumentos financieros		3,200	60
Pérdidas por diferencial cambiario		57,483	46,765
	US\$	<u>1,075,310</u>	<u>1,431,664</u>

Nota 21. Gastos operativos

Los gastos operativos en el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

		2018	2017
Administración de bienes inmuebles (Nota 23)	US\$	637,727	527,569
Alquiler de parqueos		130,017	124,263
Calificación de riesgo		7,704	7,479
Comisión correduría de bienes		2,254	0
Comisiones a la entidad en custodia (Nota 23)		7,750	5,081
Gastos bancarios (Nota 23)		6,224	3,542
Gastos de asamblea de inversionistas		19,748	26,827
Gastos de auditoría		6,127	6,087
Gastos por asesorías		93,053	46,907
Gastos por estimación de incobrables		2,881	0
Honorarios de abogados		28,768	12,302
Impuesto sobre la renta		984,031	655,061
Impuestos municipales		503,969	307,377
Inscripción y contratos		6,811	10,563
Mantenimiento reparaciones y seguridad		806,130	593,156
Peritazgo de inmuebles		55,369	62,363
Publicidad y propaganda		49,699	29,531
Seguros		274,836	196,788
	US\$	<u>3,623,098</u>	<u>2,614,896</u>

Nota 22. Cuentas de orden

Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 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:



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Gibraltar
Fondo de Inversión Inmobiliaria

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Junio 2018
Inquilino			
<u>Garantías de cumplimiento otorgadas</u>			
<u>Consejo Nacional de Vialidad ⁽¹⁾</u>			
US\$	US\$		
	285,043	285,043	285,043
	<u>285,043</u>	<u>285,043</u>	<u>285,043</u>
<u>Garantías de cumplimiento recibidas ⁽²⁾</u>			
Universidad U Latina, S.A.	414,230	414,230	414,230
Centro Corporativo el Tobogán	120,000	120,000	120,000
	<u>534,230</u>	<u>534,230</u>	<u>534,230</u>
<u>Compromisos por operaciones de valores a plazo</u>			
Recompras tripartitas sector público	4,051,623	9,898,709	4,051,623
	<u>4,051,623</u>	<u>9,898,709</u>	<u>4,051,623</u>
<u>Cuotas de arrendamientos atrasadas más de 30 días ⁽³⁾</u>			
-			
3-101-736748	0	0	18,010
3-102-616981 SRL	0	2,674	0
Chatwoods S.A	0	0	13,940
Banco Davivienda S.A	102	0	102
Universidad Latina S.A	0	0	47,271
Servicios de Gestión de la Seguridad Vial S.A	0	1,713	0
Premium Brokers S.A	12,910	0	4,743
Maria Daniela Rojas Rodríguez	0	3,461	0
Grupo Sigal S.A	0	2,423	0
Unlimited Brands GM S.A	0	1,151	0
CF Advisor S.A	0	0	200
Perera y Sanchez S.A	0	333	0
Sistema Educativo San Juan de la Cruz	0	3,865	0
	<u>13,012</u>	<u>15,620</u>	<u>84,265</u>
<u>Cuotas de mantenimiento atrasadas más de 30 días</u>			
Servicios de Gestión de la Seguridad Vial S.A	0	315	0
Finlex Servicios Legales S.A	0	135	0
Servicios para la Construcción	294	0	0
Microsoft Regional Operations Costa Rica SRL	11,971	0	0
Crea Publicidad de Costa Rica S.A	0	828	0
Growth Acceleration Partners S.A	0	0	0



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Maria Daniela Rojas Rodríguez	0	605	0
Asociación Open House	1,795	0	1,795
Sistema Educativo San Juan de la Cruz	0	934	0
	<u>14,060</u>	<u>2,817</u>	<u>1,795</u>
<u>Cuotas de arrendamiento en cobro judicial</u>			
Obara de Belén ⁽⁴⁾	96,000	96,000	96,000
Veintitrés Pictures ⁽⁵⁾	102,240	102,240	102,240
LK Pacific ⁽⁶⁾	21,402	21,402	21,402
Celme ⁽⁷⁾	12,406	12,406	12,406
Inversiones AG Central Cuarenta y Siete ⁽⁸⁾	39,000	39,000	39,000
Entretenimiento Mas S.A. ⁽⁹⁾	2,250	2,250	2,250
Sistema de Educación San Juan de la Cruz ⁽¹⁰⁾	4,051	4,051	4,051
Onahama Del Norte S.A. ⁽¹¹⁾	17,815	0	17,815
Servicios de Gestión en Seguridad Vial SGSV S.A. ⁽¹²⁾	10,538	0	10,538
	<u>305,702</u>	<u>277,349</u>	<u>305,702</u>
US\$	<u>5,203,670</u>	<u>11,013,768</u>	<u>5,262,659</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.
- (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 en los inmuebles que poseen un único inquilino, para que el Fondo se proteja por finalización anticipada de contratos.
- (3) Al 30 de setiembre de 2018, 2017 y al 30 de junio de 2018 los alquileres por cobrar tienen el siguiente atraso:

	Setiembre 2018	Setiembre 2017	Marzo 2018
Menos de 30 días	US\$ 0	0	0
de 30 a 60 días	294	0	47,271
De 61 a 90 días	12,073	6,810	200
Más de 91 días	14,705	8,810	38,589
US\$	<u>27,072</u>	<u>15,620</u>	<u>86,060</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 de 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: 09 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:



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



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. 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 23. Transacciones con partes relacionadas a la Sociedad Administradora

El Fondo ha realizado transacciones con partes relacionadas a la Sociedad, cuyos saldos al 30 de setiembre de 2018 y 2017 se detallan a continuación:

	2018	2017
Activos		
Efectivo en cuentas bancarias, Banco Improsa, S.A. (Nota 4)	8,230,627	578,277
Inversiones acciones comunes, Grupo Financiero Improsa (Nota 5)	133,802	113,402
Comisiones Improsa Capital S.A.(Nota 8)	43,315	115,749
Pasivos		
Comisiones y gastos de custodia, Banco Improsa S.A.	900	631
Cuentas por pagar, Improsa SAFI S.A.	0	42

Gastos

Administración de Inmuebles, Improsa Capital S.A.(Nota 21)	637,727	527,569
Comisión de administración, Improsa SAFI S.A.	4,070,471	2,698,374
Alquiler por parqueos FIDII	88,515	85,932
Comisión de custodia de efectivo, Banco Improsa S.A. (Nota 21)	7,750	5,081
Gastos bancarios (Nota 21)	6,224	3,542

Ingresos

Intereses de las cuentas de efectivo, Banco Improsa S.A.	112,724	239,155
--	---------	---------

Como compañías vinculadas las sociedades que conforman el Grupo Financiero Improsa pueden prestar servicios a los fondos de inversión administrados por la Sociedad. 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 24. Rendimiento del Fondo

A continuación se detallan los rendimientos del Fondo al 30 de setiembre:

	2018	2017
Rendimiento total últimos 12 meses	9.06%	7.29%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	9.97%	11.37%

El rendimiento promedio total y líquido de los últimos doce meses de la industria es 7.52% total y 7.94% el líquido, según datos publicados por la SUGEVAL con corte al 30 de setiembre de 2018.

Nota 25. 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 de los saldos diarios de los activos de los fondos.

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 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.

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 el 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.

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 26. 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, 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 de conformidad con el artículo 81 de dicho Reglamento, en lo que interesa, establece 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.

Cartera de valores:

Improsa S.A.F.I. y su Comité de Inversión invertirá 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 27. Análisis de sensibilidad a riesgos de mercado

Sensibilidad de riesgo en tasa de cambio de monedas extranjeras

Para sensibilizar el tipo de cambio utilizamos los siguientes supuestos:

- Una variación del 5% entre el tipo de cambio mostrado al inicio del periodo.
- Todas las demás variables se mantienen constantes.

Durante el tercer trimestre del 2018 se evidenció que el tipo de cambio de compra mostró un crecimiento de ₡12.68. Este incremento equivale a un 2.24% del tipo de cambio mostrado al inicio del período (₡566.44).

Al aplicar los supuestos, se observaría que el tipo de cambio variaría ₡28.32. Con esta variación esperaríamos que ante un fortalecimiento el tipo de cambio se ubicará en ₡538.12 y ante un debilitamiento alcanzará los ₡594.76.

Estas posibles variaciones en el tipo de cambio afectarían los resultados del Fondo, para el período 2018, en US\$75,510 de ganancia o de pérdida.

Por otra parte, durante el 2017 se observó un crecimiento de ₡20.15 que equivale a una variación de 3.68% en comparación con el tipo de cambio mostrado al inicio del período

(¢548.18).

Al aplicar los supuestos, se observaría que el tipo de cambio variaría ¢27.41. Con esta variación esperaríamos que ante un fortalecimiento, el tipo de cambio se ubicará en ¢520.77 y ante un debilitamiento alcanzará los ¢575.59.

Estas posibles variaciones en el tipo de cambio afectarían los resultados del Fondo, para el período 2017, en US\$36,962 de ganancia o de pérdida.

A partir de este análisis, podemos concluir que una variación del 5% en las tasas de cambio habría tenido un mayor efecto en el período 2018 que en el 2017.

Sensibilidad de riesgo en tasas de interés

La sensibilización en las tasas de interés por los períodos de nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2018 y 2017 sería la siguiente:

	2018	2017
Deuda bancaria promedio	22,576,224	28,691,641
Carga financiera del período	1,014,626	1,384,840
Costo promedio de la carga financiera	5.99%	6.44%
Tasa piso de los créditos	4.70%	4.70%
Incremento de 1 punto porcentual en la carga financiera	6.99%	7.44%
Disminución de 1 punto porcentual en la carga financiera (tasa piso).	4.99%	5.44%
Impacto por incremento en la tasa de interés	US\$ 168,933	215,187
Impacto por disminución en la tasa de interés	US\$ (168,933)	(215,187)

Al 30 de setiembre de 2018, 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\$168,933(en 2017 US\$215,187).

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.

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\$168,933(en 2017 US\$215,187).

Como conclusión, podemos afirmar que el resultado del período es igual de sensible a ante un aumento que a una disminución en la tasa de interés.

Nota 28. Contingencias

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2017, 2016, 2015 y 2014 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.

Nota 29. Calificación de riesgo

Fitch Centroamérica S.A. comunicó la calificación del Fondo a partir del análisis de información financiera auditada al 31 diciembre 2017. La calificación otorgada es FII 2(cri). Esta calificación significa que el Fondo posee una alta capacidad para mantener la generación de flujos, rendimientos y valor en el tiempo. Posee un alto nivel en cuanto a los aspectos evaluados tales como: administración, apego a las estrategias de negocio establecidas, calidad y diversión de las propiedades y estructura financiera, sensibilidad del portafolio ante eventos de estrés y administración.

Nota 30. Unidad monetaria

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (₡), al 30 de setiembre de 2018, 2017 de los tipos de cambio para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América eran ₡579.12 y ₡585.20 y ₡568.33 y ₡574.13 por cada US\$1.00 respectivamente.

Nota 31. Periodo fiscal

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

Nota 32. 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 33. Normas internacionales de información financiera emitidas recientemente

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.

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:

- (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 de 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.

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 de 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 34. Hechos significativos y subsecuentes

Entre la fecha de cierre al 30 de setiembre de 2018 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.

* * * *