



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



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

**Estados financieros intermedios**

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017



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

**Índice de contenido**

	<b>Cuadro</b>	<b>Página</b>
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

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

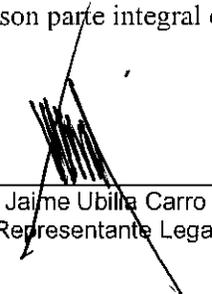
## Estado de activos netos

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017

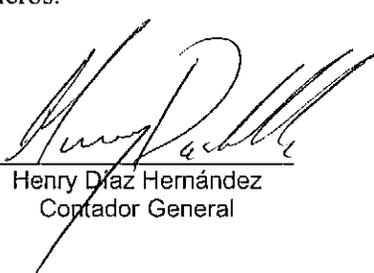
(en US dólares sin centavos)

Activo	Nota		Setiembre 2017	Setiembre 2016	Junio 2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	US\$	8,086,143	2,308,977	14,321,784
Inversiones en instrumentos financieros	5		18,988,975	7,558,250	13,753,569
Cuentas por cobrar	6		33,483	30,039	30,502
Alquileres por cobrar	7		223,710	216,549	268,032
Gastos diferidos	8		557,315	675,300	653,554
Inversión en inmuebles	9		222,540,043	152,100,062	223,102,285
Otros activos	10		17,766	69,018	16,321
<b>Total de activo</b>			<b>250,447,435</b>	<b>162,958,195</b>	<b>252,146,047</b>
<b>Pasivo</b>					
Documentos por pagar	12		34,191,456	23,714,172	34,930,468
Impuesto sobre la renta diferido	13		744,170	606,434	740,188
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	14		1,476,195	1,304,907	1,496,582
Ingresos diferidos	15		1,719,152	619,607	1,748,743
Gastos acumulados y cuentas por pagar	16		1,303,643	405,336	1,484,263
<b>Total de pasivo</b>			<b>39,434,616</b>	<b>26,650,456</b>	<b>40,400,244</b>
<b>Activos netos</b>		US\$	<b>211,012,819</b>	<b>136,307,739</b>	<b>211,745,803</b>
Títulos de participación	17		197,455,061	122,517,299	194,331,762
Capital pagado en exceso			363,792	2,373,555	4,173,174
Plusvalías y minusvalías no realizadas en valoración de inversiones			(6,857)	(1,150)	(6,734)
Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles			10,495,039	9,306,390	11,242,367
Resultado acumulado del período			2,705,784	2,111,645	2,005,234
<b>Total de activos netos</b>		US\$	<b>211,012,819</b>	<b>136,307,739</b>	<b>211,745,803</b>
Cuentas de orden	22	US\$	11,013,768	7,613,796	10,607,737

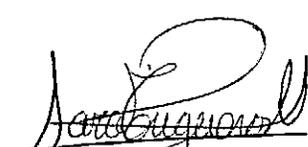
Las notas son parte integral de los estados financieros.



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 operaciones**

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

	Nota	2017	2016
<b>Ingresos</b>			
Ingreso por alquileres	18	US\$ 12,862,284	10,265,695
Intereses sobre inversiones y efectivo		406,001	212,750
Ganancias en la negociación de valores		0	721
Ganancias en venta de inmuebles	9	0	455,895
Ganancias por diferencial cambiario		73,937	68,520
Ganancias no realizadas por ajustes del valor de los inmuebles		2,485,334	938,379
Otros ingresos		234,603	104,204
<b>Total</b>		<b>16,062,159</b>	<b>12,046,164</b>
<b>Gastos</b>			
Comisiones de administración	19	2,698,374	1,702,897
Pérdidas no realizadas por ajustes del valor de los inmuebles		1,250,497	372,274
Gastos financieros	20	1,431,664	1,172,024
Gastos operativos	21	2,614,896	2,162,525
Otros gastos		1,553	8,270
<b>Total</b>		<b>7,996,984</b>	<b>5,417,990</b>
<b>Resultado del período</b>		<b>US\$ 8,065,175</b>	<b>6,628,174</b>
Otros resultados integrales del período			
Ajuste por valuación de inversiones en instrumentos financieros		(5,711)	315
<b>Resultado integral del período</b>		<b>US\$ 8,059,464</b>	<b>6,628,489</b>
Utilidad por distribuir al inicio del período		2,055,778	6,194,209
Utilidades distribuidas durante el período		(6,180,332)	(10,144,633)
Efecto neto de ganancias y pérdidas por ajustes del valor de los inmuebles	9	(1,234,837)	(566,105)
Ajuste por valuación de inversiones en instrumentos financieros		5,711	(315)
<b>Utilidad pendiente de distribuir</b>		<b>US\$ 2,705,784</b>	<b>2,111,645</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro  
Representante Legal

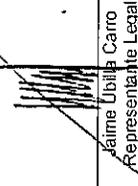
Henry Díaz Hernández  
Contador General

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	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
	US\$					
	88,478,831	3,594,812	(1,465)	9,040,661	6,194,209	107,307,048
3.b.18	34,038,468	2,373,555	0	0	0	36,412,023
	0	0	0	0	(10,144,633)	(10,144,633)
	0	(3,594,812)	0	0	0	(3,594,812)
	0	0	0	(300,376)	0	(300,376)
9	0	0	0	566,105	(566,105)	0
	0	0	0	0	6,628,174	6,628,174
	122,517,299	2,373,555	(1,465)	9,306,390	2,111,645	136,307,424
	0	0	315	0	0	315
	122,517,299	2,373,555	(1,150)	9,306,390	2,111,645	136,307,739
	US\$					
	130,359,975	910,290	(1,146)	9,393,360	2,055,778	142,718,257
3.b.18	67,095,086	363,792	0	0	0	67,458,878
	0	0	0	0	(6,180,332)	(6,180,332)
	0	(910,290)	0	0	0	(910,290)
	0	0	0	(133,158)	0	(133,158)
9	0	0	0	1,234,837	(1,234,837)	0
	0	0	0	0	8,065,175	8,065,175
	197,455,061	363,792	(1,146)	10,495,039	2,705,784	211,018,530
	0	0	(5,711)	0	0	(5,711)
	197,455,061	363,792	(6,857)	10,495,039	2,705,784	211,012,819

Las notas son parte integral de los estados financieros.

  
Jaime Ubilla Carro  
Representante Legal

  
Henry Díaz Hernández  
Contador General

  
Santa Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

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

**Estado de flujos de efectivo**

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

	Nota	2017	2016
<b>Actividades de operación</b>			
Resultado del período	US\$	8,065,175	6,628,174
Efecto neto de ganancias y pérdidas por ajustes del valor de los inmuebles	9	(1,234,837)	(566,105)
Cambios en activos (aumento) disminución			
Cuentas por cobrar		11,173	(1,105)
Alquileres por cobrar		58,549	48,247
Gastos diferidos		(126,896)	(144,005)
Otros activos		(6,937)	(48,266)
Cambios en pasivos (disminución) aumento			
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios		169,751	308,907
Ingresos diferidos		1,293,772	371,246
Gastos acumulados y cuentas por pagar		1,029,827	75,802
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>9,259,577</b>	<b>6,672,895</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
(Incremento) Disminución en valores disponibles para la venta		(8,859,989)	(2,110,285)
(Incremento) en inversiones en inmuebles		(68,476,892)	(31,954,504)
<b>Efectivo (usado) en actividades de inversión</b>		<b>(77,336,881)</b>	<b>(34,064,789)</b>
<b>Actividades financieras</b>			
Nuevos préstamos		13,000,000	0
Amortización de préstamos		(2,000,370)	(1,567,038)
Utilidades distribuidas		(6,180,332)	(10,144,633)
Devolución del exceso del valor de las participaciones		(910,290)	(3,594,812)
Participaciones vendidas		67,095,086	34,038,468
Valor en exceso sobre participaciones vendidas		363,792	2,373,555
<b>Efectivo neto provisto por actividades financieras</b>		<b>71,367,886</b>	<b>21,105,540</b>
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo		3,290,582	(6,286,354)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		14,670,467	13,743,604
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	4 US\$	<b>17,961,049</b>	<b>7,457,250</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro  
Representante Legal

Henry Díaz Hernández  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



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

**Notas a los estados financieros**

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio 2017  
(en US dólares sin centavos)

**Nota 1. Constitución y operaciones**

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

El 7 de septiembre de 1996 mediante acuerdo de sesión No.222-96, artículo 7, de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Valores, hoy SUGEVAL se autorizó a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad, anteriormente 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 14 de julio de 2017:

- 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.



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



- Las participaciones se emiten por medio de títulos a la orden denominados Títulos de participación, que se llevan en forma electrónica en Interclear Central de Valores S.A. (Central de anotación en cuenta) y son regulados por la SUGEVAL. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posean y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo 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 SUGEVAL, 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

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.

Des reconocimiento:

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 respectivo en Banco Improsa, S.A.

b 7. Estimación por incobrables

Alquileres por cobrar y cuotas de mantenimiento por cobrar

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

Servicios públicos por cobrar

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

Documentos por cobrar

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

b 8. Gastos pagados por anticipado

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



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

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

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

#### b 9. Valuación y regulaciones de inversión en propiedades

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

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

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

*“El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de*



*Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas en un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble”.*

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

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

<b>Actividad</b>	<b>Concepto</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Registro</b>
<b>Reparación</b>	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
<b>Remodelación</b>	Reformar un bien inmueble, rehaciéndolo o modificando alguno de sus elementos, pudiendo variar su estructura con intención de mejorarlo.	Aumentar precio	Capitaliza
<b>Mejora</b>	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
<b>Ampliación</b>	Obras que pretenden aumentar la superficie que antes ocupaba la infraestructura, siempre que responda a una necesidad de expansión.	Aumentar precio	Capitaliza
<b>Transformación</b>	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:

<b>Costo Acumulado Igual o menos a \$5.000,00 del Valor del Inmueble</b>	<b>Costo Acumulado Mayor a \$5.000,00 o igual o menor al 15% del Valor del Inmueble</b>	<b>Costo Acumulado Mayor al 15% o igual o menor al 30% del Valor del Inmueble</b>	<b>Costo Acumulado mayor al 30% del Valor del Inmueble</b>
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 mejores 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.

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.



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. Esta modificación al prospecto fue aprobada según la resolución SGV-R-3129 del 01 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 del 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.

#### Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación se presenta el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017:

	Setiembre 2017	Setiembre 2016	Junio 2017
<u>Banco Improsa S.A.:</u>			
Cuenta corriente N° 621, colones (Ver nota 23) US\$	72,122	26,953	31,367
Cuenta especial N° 500952, dólares <sup>(1)</sup> (Ver nota 23)	481,837	2,191,121	2,076,397
Cuenta corriente N° 10265, dólares (Ver nota 23)	24,318	76,542	0
<u>Scotiabank S.A.:</u>			
Cuenta corriente N° 10101270, dólares	7,507,064	10,431	12,213,216
<u>Davivienda S.A.:</u>			
Cuenta especial N° 10911, dólares <sup>(2)</sup>	0	3,371	0
<u>Otros:</u>			
Caja Chica	792	549	794
Reserva en Banco Central N°114090, dólares	10	10	10
US\$	<b>8,086,143</b>	<b>2,308,977</b>	<b>14,321,784</b>

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

(2) 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:

		2017	2016
Efectivo	US\$	8,086,143	2,308,977
Inversiones en instrumentos financieros		<u>18,988,975</u>	<u>7,558,250</u>
Total de efectivo e inversiones en el estado de activos netos		<u>27,075,118</u>	<u>9,867,227</u>
Inversiones con vencimiento superior a 60 días		<u>(9,114,069)</u>	<u>(2,409,977)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo</b>	<b>US\$</b>	<b><u>17,961,049</u></b>	<b><u>7,457,250</u></b>

#### Nota 5. Inversiones en instrumentos financieros

A continuación se presenta el detalle de las inversiones en instrumentos financieros al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017, los cuales se mantienen disponibles para la venta:

#### 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 de 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 <sup>(1)</sup>	SCOTI	3.21%	31/10/2017	143,366
Primas y descuentos				45,137
Minusvalías y plusvalías no realizadas				(6,857)
				<u>US\$ 18,988,975</u>

#### Al 30 de setiembre de 2016



Clase de título	Emisor	Interés	Vencimiento		Valor en libros
Acciones comunes	GFI	N/A	31/12/2100	US\$	117,968
Título de participación	Scotiabank de CR	N/A	N/A		1,000,000
Recompras	Sector Público	2.47%	19/10/2016		6,288,326
CDP <sup>(1)</sup>	SCOTI	3.21%	01/12/2016		143,366
Primas y descuentos					9,740
Minusvalías y plusvalías no realizadas					(1,150)
				<b>US\$</b>	<b>7,558,250</b>

### Al 30 de junio de 2017

Clase de título	Emisor	Interés	Vencimiento		Valor en libros
Acciones comunes	GFI	N/A	31/12/2100	US\$	113,650
Título de participación	Scotiabank de CR	N/A	N/A		2,000,000
Título de participación	Societe Fonciere				
Título de participación	Lyonnaise	N/A	N/A		2,000,000
Recompras	Sector Público	1.84%	19/07/2017		9,483,376
CDP(1)	SCOTI	3.21%	31/07/2017		143,366
Primas y descuentos					19,912
Minusvalías y plusvalías no realizadas					(6,735)
				<b>US\$</b>	<b>13,753,569</b>

(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 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 las cuentas por cobrar se detallan como siguiente:

		Setiembre 2017	Setiembre 2016	Junio 2017
Inquilinos por mantenimiento de edificios, servicios públicos y otros <sup>(1)</sup>	US\$	46,720	38,841	37,643
Estimación para incobrabilidad <sup>(2)</sup>		(13,237)	(9,211)	(7,946)
Intereses por cobrar		0	409	805
	<b>US\$</b>	<b>33,483</b>	<b>30,039</b>	<b>30,502</b>



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



Gibraltar  
Fondo de Inversión Inmobiliaria

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

		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Menos de 30 días	US\$	27,289	26,115	23,599
de 30 a 60 días		6,194	3,515	4,113
De 61 a 90 días		2,339	2,355	818
Más de 91 días		10,898	6,856	9,113
	<b>US\$</b>	<b>46,720</b>	<b>38,841</b>	<b>37,643</b>

(2) El siguiente es el movimiento de la estimación para incobrabilidad por los períodos de nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017:

		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Saldo inicial	US\$	12,023	8,710	12,023
Adiciones		17,127	2,658	7,515
Reversiones		(15,913)	(2,157)	(11,592)
Saldo final	<b>US\$</b>	<b>13,237</b>	<b>9,211</b>	<b>7,946</b>

## Nota 7. Alquileres por cobrar

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 los alquileres por cobrar a inquilinos clasificados por inmueble, se detallan como sigue:

		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Campus Tribu	US\$	10,610	6,780	11,964
CEDI Grupo Monge		1,181	3,485	0
Centro Hispánico		6,359	1,740	5,434
Centro Corporativo el Tobogán		0	0	38,915
Control Electrónico		2,016	2,027	338
Cronos Plaza		6,272	0	23,272
Grupo Nueva		6,244	10,965	0
Mall Paseo Flores		21,679	5,653	24,820
Mall San Pedro		1,687	3,900	1,209
Plaza Universitaria		158,357	158,357	158,357
Torre La Sabana		9,305	23,642	3,723
	<b>US\$</b>	<b>223,710</b>	<b>216,549</b>	<b>268,032</b>



Seguidamente se muestra una antigüedad de los alquileres por cobrar:

		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Menos de 30 días	US\$	223,710	216,549	268,032
De 31 a 60 días		0	0	0
	<b>US\$</b>	<b><u>223,710</u></b>	<b><u>216,549</u></b>	<b><u>268,032</u></b>

### Nota 8. Gastos diferidos

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 los gastos diferidos se detallan como sigue:

		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Seguros <sup>(1)</sup>	US\$	88,819	61,501	151,544
Comisiones bancarias sobre préstamos recibidos: <sup>(2)</sup>				
Comisión por reestructuración pasivos Scotiabank de Costa Rica		58,016	547	61,478
Comisión reestructuración pasivos Improsa Capital S.A.		115,749	71,317	122,691
Otros gastos de formalización de préstamos <sup>(3)</sup>		218,460	222,472	241,950
Otros		76,271	319,463	75,891
	<b>US\$</b>	<b><u>557,315</u></b>	<b><u>675,300</u></b>	<b><u>653,554</u></b>

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

#### Al 30 de setiembre de 2017

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

#### Al 30 de setiembre de 2016



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



Gibraltar  
Fondo de Inversión Inmobiliaria

Número	Tipo	Fecha de vencimiento	Monto
0219RCM000003	Responsabilidad Civil	31/10/2016	US\$ 5,001
0219INC0000135	Daño Físico Directo	31/12/2016	56,500
			<b>US\$ 61,501</b>

### Al 30 de junio de 2017

Número	Tipo	Fecha de vencimiento	Monto
0208RCM0000002	Responsabilidad Civil	22/12/2017	US\$ 20,030
0208INM0000013	Daño Físico Directo	15/01/2018	131,514
			<b>US\$ 151,544</b>

- (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 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 las inversiones en inmuebles del Fondo se detallan como sigue:

#### 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



Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



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 <sup>(1)</sup>	6,880,821	163,231	3,691,978	10,736,030
<b>US\$</b>	<b>203,516,453</b>	<b>7,784,382</b>	<b>11,239,208</b>	<b>US\$ 222,540,043</b>

### Al 30 de setiembre de 2016

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía (minusvalía) acumulada	Total
Campus Tribu	US\$ 26,068,662	0		US\$ 26,068,662
CEDI Grupo Monge	20,758,026	42,664	(6,776)	20,793,914
Centro Hispánico	866,196	101,512	(453,547)	514,161
Control Electrónico, S.A.	1,668,038	396,161	69,530	2,133,729
El Verdugo (Alajuela)	545,376	15,000	0	560,376
El Verdugo (Limón)	460,050	0	0	460,050
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	514,472	9,653,150
Grupo Nueva	4,569,365	310,769	(5,364)	4,874,770
Importadora Monge (Ciudad Neilly)	837,431	27,136	0	864,567
Importadora Monge (Guápiles)	1,060,423	0	0	1,060,423
Importadora Monge (Pérez Zeledón)	1,096,832	0	0	1,096,832
Importadora Monge (Puntarenas)	248,186	60,927	0	309,113
Instituto Nacional de la Mujer	1,168,539	316,272	201,589	1,686,400
Locales Cimer Mall San Pedro	2,838,261	18,146	165,471	3,021,878
Locales Cimer Real Cariari	229,391	0	(46,045)	183,346
Mall Paseo de las Flores	7,911,722	1,913	370,556	8,284,191
Plaza Universitaria	9,419,410	381,306	2,760,032	12,560,748
Sykes Latina America, S.A.	9,573,053	1,338,723	2,445,343	13,357,119
Torre A	3,697,699	1,015,676	320,674	5,034,049
Torre La Sabana	19,759,956	1,857,315	1,623,535	23,240,806



Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



Universidad U Latina <sup>(1)</sup>	6,880,821	149,498	2,837,856	9,868,175
US\$	<u>135,719,881</u>	<u>6,467,358</u>	<u>9,912,823</u>	US\$ <u>152,100,062</u>

### Al 30 de junio de 2017

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía (minusvalía) acumulada	Total
Aerocentro	US\$ 5,659,605	0	0	5,659,605
Campus Tribu	26,068,662	36,422	0	26,105,084
CEDI Grupo Monge	20,758,026	234,311	(6,776)	20,985,561
Centro Corporativo El Tobogán	58,655,630	0	0	58,655,630
Centro Hispánico	866,196	109,583	(498,221)	477,558
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	450,047	(5,364)	5,014,048
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	573,638	219,512	1,961,689
Locales Cimer Mall San Pedro	2,838,261	157,673	47,136	3,043,070
Locales Cimer Real Cariari	229,391	0	(46,045)	183,346
Mall Paseo de las Flores	7,911,722	1,913	373,696	8,287,331
Plaza Universitaria	9,419,410	401,904	2,760,032	12,581,346
Sykes Latina America, S.A.	9,573,053	1,366,405	2,501,317	13,440,775
Torre A	3,697,699	1,184,787	329,036	5,211,522
Torre La Sabana	19,759,956	1,978,704	2,131,138	23,869,798
Universidad U Latina <sup>(1)</sup>	6,880,821	149,498	3,691,977	10,722,296
US\$	<u>203,516,453</u>	<u>7,603,278</u>	<u>11,982,554</u>	US\$ <u>223,102,285</u>

(1) El Fondo tiene vigente a la fecha de emisión de estos estados financieros, una opción de compra por el inmueble denominado Universidad U Latina, con la cual dicho inquilino podría ejercer ese derecho según los términos y condiciones pactados en ese contrato a partir de la firma de la escritura (20 de junio de 2003). Como referencia las últimas valuaciones periciales y financieras de este inmueble fueron realizadas en mayo de 2017, dando como resultado valores de US\$10,722,296 y US\$11,068,083 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 nueve meses terminados el 30 de setiembre 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 se detalla como sigue:

		<b>Costo</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Plusvalía (minusvalía) acumulada</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>US\$</b>	<b>103,068,061</b>	<b>7,181,810</b>	<b>9,629,958</b>	<b>119,879,829</b>
Adquisiciones de inmuebles <sup>(1)</sup>		34,102,895	0	0	34,102,895
Venta de inmuebles <sup>(2)</sup>		(1,451,075)	(1,611,018)	(283,241)	(3,345,334)
Mejoras realizadas a los inmuebles <sup>(3)</sup>		0	896,566	0	896,566
Efecto neto de ganancias y pérdidas en valoración de inmuebles		0	0	566,106	566,106
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2016</b>	<b>US\$</b>	<b>135,719,881</b>	<b>6,467,358</b>	<b>9,912,823</b>	<b>152,100,062</b>
<b>Saldo al 31 diciembre de 2016</b>	<b>US\$</b>	<b>135,719,881</b>	<b>7,104,061</b>	<b>10,004,371</b>	<b>152,828,313</b>
Adquisiciones de inmuebles <sup>(4)</sup>		67,796,572	0	0	67,796,572
Venta de inmuebles		0	0	0	0
Mejoras realizadas a los inmuebles		0	680,321	0	680,321
Efecto neto de ganancias y pérdidas en valoración de inmuebles		0	0	1,234,837	1,234,837
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2017</b>	<b>US\$</b>	<b>203,516,453</b>	<b>7,784,382</b>	<b>11,239,208</b>	<b>222,540,043</b>

(1) El 07 de marzo de 2016, se concretó la compra de varios locales comerciales ubicados en localidades estratégicas del país como lo son Alajuela Centro, Limón, Pérez Zeledón, Ciudad Neilly y Esparza. Estos locales son arrendados por Grupo Monge y la compra total ascendió a US\$4,248,297

Adicionalmente, el 18 de marzo de 2016 se compraron 4 fincas filiales en el Mall San Pedro y 3 fincas filiales en el Mall Paseo Las Flores. Los costos de incorporar estos inmuebles a las carteras fueron US\$1,732,613 y US\$1,110,564 respectivamente.

También, se adquirieron dos lote anexos al inmueble Plaza Universitaria el 06 de junio de 2016, aumentando el costo de este inmueble en USD\$942.759 más los costos asociados a la compra.

Finalmente, el pasado 27 de julio de 2016 el Fondo adquirió el Inmueble Campus Tribu ubicado en Belén. El costo total de esta compra ascendió a US\$26,068,662 incluyendo los costos relacionados al traspaso y adquisición del inmueble.

(2) El 08 de enero de 2016 se realizó la venta del inmueble ubicado en Multiplaza Escazú, el



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



precio de venta fue de US\$422,840 y el Fondo obtuvo una ganancia producto de esta venta que ascendió a US\$139,807. El valor de costo era de US\$283,032

El inmueble alquilado por Price Water House, el valor de costo era de US\$2,783,912 fue vendido a estos el pasado 29 de abril de 2016 por un valor de USD\$3.100.000.

- (3) 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.
- (4) 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 de Centro Corporativo El Tobogán, las cuales tienen por inquilino a la multinacional Microsoft. El precio de compra fue por un monto total de \$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 \$29,789,801.

El 07 abril de 2017 se procedió con la compra de 8 fincas filiales en el Centro Comercial Cronos Plaza, ubicado en la zona de Curridabat, diagonal a Walmart. Estas fincas filiales se encuentran arrendadas por los siguientes 4 inquilinos: Chatwoods S. A. (Hooters), Blo Galm Up, Ramsctak y Quimio Center. El precio de compra por las 8 fincas filiales fue de \$3,481,337.

El 29 de junio de 2017 se procedió con la compra de 305 fincas filiales en El Centro Corporativo el Tobogán ya que se adquirió la II fase de Amazon 36 fincas filiales de oficinas y 269 fincas filiales de parqueos. El precio de compra por las 305 fincas filiales fue de \$23,620,588.

El 30 de junio de 2017 se procedió con la compra de 83 fincas filiales en el Parque Empresarial Aerocentro ubicado sobre la radial de Alajuela 17 fincas filiales de oficinas y 66 fincas filiales de parqueos. El precio de compra por las 83 fincas filiales fue de \$5,659,605.

#### 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



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



Gibraltar  
Fondo de Inversión Inmobiliaria

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 de contar con la autorización previa y por escrito de la Sociedad. Los gastos y costos en los que incurra el arrendatario en razón de estas mejoras o modificaciones serán responsabilidad exclusiva de este sin que el Fondo deba indemnizarlo aun cuando queden al final del arriendo como mejoras al inmueble.

#### Gravámenes sobre bienes inmuebles

Al 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 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 la cuenta de otros activos del Fondo se detalla como sigue:

		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Otras garantías otorgadas <sup>(1)</sup>	US\$	11,327	10,765	10,831
Mejoras pendientes de capitalización <sup>(2)</sup>		6,439	58,253	5,490
	<b>US\$</b>	<b>17,766</b>	<b>69,018</b>	<b>16,321</b>

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

(2) Constituyen obras de mejoras que lleva a cabo el Fondo en los inmuebles y que al 30 de setiembre 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:



		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Remodelación Control Electrónico	US\$	0	425	0
Remodelación Plaza Universitaria		0	3,900	0
Remodelación Torre La Sabana		400	65	0
Remodelación Grupo Nueva		1,380	0	1,381
Remodelación Mall San Pedro		550	53,863	0
Remodelación Campus Tribu		4,109	0	4,109
	<b>US\$</b>	<b>6,439</b>	<b>58,253</b>	<b>5,490</b>

### Nota 11. Cobertura de seguros

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 la cobertura de seguros de los inmuebles es como sigue:

<b>Inmueble</b>		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Aerocentro	US\$	3,799,560	0	0
Campus Tribu		19,767,034	18,699,017	19,767,034
CEDI Grupo Monge		18,877,366	15,918,227	18,877,366
Centro Corporativo el Tobogán		33,060,483	0	19,588,578
Centro Hispánico		944,146	1,008,334	944,146
Control Electrónico, S.A.		2,028,105	1,806,234	2,028,105
Cronos Plaza		2,209,091	0	2,209,091
Finca Filial 33, 49 y 50- O. Multipark		5,465,565	6,047,623	5,465,565
Fincas Filiales 14 a la 30- O. Multipark		6,385,634	5,876,614	6,385,634
Grupo Nueva		5,463,959	5,093,236	5,463,959
Instituto Nacional de las Mujeres		1,599,606	985,531	1,599,606
Locales GMG		3,044,158	2,152,286	3,044,158
Mall Paseo de las Flores		2,346,335	1,959,411	2,346,335
Mall Plaza Real Cariari		77,209	115,867	77,209
Mall San Pedro		674,988	639,013	674,988
Plaza Universitaria		10,860,306	11,280,612	10,860,306
Sykes Latina América		11,680,377	11,335,750	11,680,377
Torre A		5,326,773	5,016,858	5,326,773
Torre La Sabana		23,678,148	22,420,952	23,678,148
Universidad U Latina		9,509,941	9,942,045	9,509,941
	<b>US\$</b>	<b>166,798,784</b>	<b>120,297,610</b>	<b>149,527,319</b>

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 los inmuebles se encuentran asegurados por US\$166,798,784, US\$120,297,610 y US\$149,527,319 respectivamente; el



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



Gibraltar  
Fondo de Inversión Inmobiliaria

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 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 operaciones de crédito se detallan como sigue:

#### **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
					<b>US\$ 34,191,456</b>

**Al 30 de setiembre de 2016**

Fecha	Entidad	Tasa de interés	Monto inicial	Vencimiento	Saldo actual
31/08/2014	Scotiabank de Costa Rica	4.70%	16,272,612	31/08/2019	US\$ 13,447,506
18/09/2015	Scotiabank de Costa Rica	5.50%	11,000,000	18/09/2020	10,266,666
					<b>US\$ 23,714,172</b>

**Al 30 de junio 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\$ 12,430,467
18/09/2015	Scotiabank de Costa Rica	5.90%	11,000,000	18/09/2020	9,716,667
30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	5.74%	6,500,000	30/03/2022	6,391,667
30/03/2017	Scotiabank de Costa Rica	4.70%	6,500,000	30/03/2022	6,391,667
					<b>US\$ 34,930,468</b>

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

Vencimiento por año:	Setiembre 2017	Setiembre 2016	Junio 2017
2016	US\$ 0	1,567,038	0
2017	739,012	2,089,380	1,478,024
2018	2,956,047	2,089,380	2,956,047
2019	30,496,397	17,968,374	30,496,397
	<b>US\$ 34,191,456</b>	<b>23,714,172</b>	<b>34,930,468</b>

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 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 el impuesto sobre la renta diferido se calcula como detalla a continuación:

		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Valuación neta de bienes inmuebles e inversiones (ver nota 9)	US\$	11,239,208	9,912,823	11,982,554
Minusvalías acumuladas por valuación de bienes inmuebles e inversiones		<u>3,644,192</u>	<u>2,215,857</u>	<u>2,821,206</u>
Plusvalías acumuladas por valuación de bienes inmuebles e inversiones		14,883,400	12,128,680	14,803,760
Porcentaje de impuesto		5%	5%	5%
	<b>US\$</b>	<b><u>744,170</u></b>	<b><u>606,434</u></b>	<b><u>740,188</u></b>

#### Nota 14. Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios al Fondo se detallan como sigue:

<b>Inmueble</b>		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Aerocentro	US\$	88,924	0	88,924
Campus Tribu		185,840	283,274	185,840
CEDI Grupo Monge		165,725	161,574	162,034
Centro Corporativo El Tobogán		179,698	0	179,698
Centro Hispánico		1,107	6,756	6,756
Control Electrónico		7,061	22,884	7,060
Cronos Plaza		51,273	0	51,273
Finca Filial 33, 49 y 50, Oficentro Multipark		56,883	55,302	56,883
Fincas Filiales de la 14 a la 30, Oficentro Multipark		181,216	181,216	181,216
GMG Locales Varios		32,995	32,600	32,995
Grupo Nueva		26,914	50,617	26,914
Locales Mall San Pedro y Real Cariari		22,943	23,283	28,596
Mall Paseo de las Flores		50,941	52,875	53,383
Torre A		144	144	144
Torre La Sabana		221,477	231,328	231,812
Universidad U Latina		203,054	203,054	203,054
	<b>US\$</b>	<b><u>1,476,195</u></b>	<b><u>1,304,907</u></b>	<b><u>1,496,582</u></b>

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 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 la composición de los ingresos diferidos se detalla a continuación:

		Setiembre 2017	Setiembre 2016	Junio 2017
Ingresos diferidos por alquileres	US\$	1,681,669	607,342	1,707,829
Cuotas de mantenimiento anticipadas		37,483	12,265	40,914
	US\$	<u>1,719,152</u>	<u>619,607</u>	<u>1,748,743</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 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 la composición de los gastos acumulados y de las cuentas por pagar del fondo se detalla a continuación:

		Setiembre 2017	Setiembre 2016	Junio 2017
Intereses sobre préstamos por pagar	US\$	35,148	34,974	32,453
Comisiones por pagar		673	511	1,284
Impuesto sobre las ganancias de capital		79,679	58,354	69,406
Provisiones		27,941	57,778	11,987
Otras cuentas por pagar		1,160,202	253,719	1,369,133
	US\$	<u>1,303,643</u>	<u>405,336</u>	<u>1,484,263</u>

### Nota 17. Títulos de participación

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 los títulos de participación en circulación del Fondo se detallan seguidamente:



	<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Títulos de participación en circulación	40,000	24,745	39,364
Valor nominal del título de participación	5,000	5,000	5,000
Sub total	<b>US\$ 200,000,000</b>	<b>123,725,000</b>	<b>196,820,000</b>
Costos de las emisiones <sup>(1)</sup>	(2,544,939)	(1,207,701)	(2,488,238)
Total	<b>US\$ 197,455,061</b>	<b>122,517,299</b>	<b>194,331,762</b>

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 el Fondo ha colocado el 50% 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 2016 y 2017:

<b>Fecha</b>	<b>Cantidad colocada</b>	<b>Precio por participación</b>
12/12/2016	1597 títulos	\$ 5,570.00
24/02/2017	1641 títulos	\$ 5,570.00
02/03/2017	1000 títulos	\$ 5,570.01
29/03/2017	3048 títulos	\$ 5,571.61
27/04/2017	2221 títulos	\$ 5,571.61
05/05/2017	359 títulos	\$ 5,571.61
30/05/2017	1963 títulos	\$ 5,571.61
27/06/2017	540 títulos	\$ 5,565
30/06/2017	2250 títulos	\$ 5,565
17/07/2017	636 títulos	\$ 5,572

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 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 el Fondo ha asumido comisiones por la colocación de participaciones realizadas por US\$2,544,939, US\$1,207,701 y US\$2,488,238 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:

<b>Inmueble</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aerocentro	US\$	132,188	0
Campus Tribu		1,238,830	375,416
CEDI Grupo Monge		1,462,729	1,420,123
Centro Corporativo El Tobogán		1,580,664	0
Centro Hispánico		32,118	43,607
Control Electrónico		90,661	203,429
Cronos Plaza		160,130	0
El Verdugo (Alajuela)		39,035	27,496
El Verdugo (Limón)		32,047	23,201
Finca Filial 33-49 y 50 Oficentro Multipark		506,680	494,552
Fincas Filiales de la 14 a la 30, Oficentro Multipark		776,996	752,523
Grupo Nueva		240,994	354,710
Importadora Monge (Ciudad Neilly)		61,455	42,235
Importadora Monge (Guápiles)		73,871	53,480
Importadora Monge (Pérez Zeledón)		76,406	55,316
Importadora Monge (Puntarenas)		21,558	15,608
Locales CIMER		0	67,387
Locales Mall San Pedro y Real Cariari		161,154	140,787
Mall Paseo de las Flores		522,582	555,109
Plaza Universitaria		1,425,213	1,425,730
Price Waterhouse Coopers		0	113,115
Sykes Latinoamérica		988,036	971,268
Torre A		417,642	415,187
Torre La Sabana		1,891,319	1,802,466
Universidad U Latina		929,976	912,950
	<b>US\$</b>	<b>12,862,284</b>	<b>10,265,695</b>

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 setiembre es el siguiente:



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



Gibraltar  
Fondo de Inversión Inmobiliaria

Inmueble	2017	2016
Aerocentro	100%	N/A
Campus Tribu	70%	89%
CEDI Grupo Monge	100%	100%
Centro Corporativo El Tobogán	100%	0%
Centro Hispánico	16%	66%
Control Electrónico	38%	100%
Cronos Plaza	100%	0%
Finca Filial 33, 49 y 50 Oficentro Multipark	100%	100%
Fincas Filiales de la 14 a la 30, Oficentro Multipark	100%	100%
GMG varios locales	100%	100%
Grupo Nueva	50%	79%
Instituto Nacional de la Mujer(1)	0%	0%
Mall Paseo de las Flores	85%	100%
Mall San Pedro	100%	79%
Plaza Universitaria	100%	100%
Sykes Latinoamérica	100%	100%
Torre A	100%	100%
Torre La Sabana	96%	100%
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 m<sup>2</sup>. La Administración se encuentra realizando fuertes esfuerzos para la colocación del área desocupada.

#### **Nota 19. Comisión de administración**

El porcentaje de comisión por administración vigente al 30 de setiembre de 2017 y 2016 fue de 2.00% sobre el valor del activo neto administrado. Durante los períodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y 2016 se registran comisiones por US\$2,698,374, US\$1,702,897

#### **Nota 20. Gastos financieros**

En los períodos de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y 2016 los gastos financieros fueron los siguientes:



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



Gibraltar  
Fondo de Inversión Inmobiliaria

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Intereses a entidades de crédito	US\$	1,297,779	1,037,624
Amortización de gastos de formalización de créditos		87,060	98,848
Primas sobre inversiones en instrumentos financieros		60	370
Pérdidas por diferencial cambiario		46,765	33,873
Otros gastos financieros		0	1,309
	US\$	<u><u>1,431,664</u></u>	<u><u>1,172,024</u></u>

### Nota 21. Gastos de operación

Los gastos de operación en el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Comisiones a la entidad en custodia (Nota 23)	US\$	5,081	3,120
Comisión correduría de bienes		0	48,551
Gastos bancarios (Nota 23)		3,542	4,068
Gastos por estimación de incobrables		0	6,111
Impuesto sobre la renta		655,061	541,254
Impuestos municipales		307,377	215,441
Seguros		196,788	177,561
Honorarios de abogados		12,302	42,421
Gastos de auditoría		6,087	5,880
Alquiler de parqueos		124,263	122,189
Gastos por asesorías		46,907	23,794
Gastos de asamblea de inversionistas		26,827	22,487
Publicidad y propaganda		29,531	18,462
Inscripción y contratos		10,563	11,411
Calificación de riesgo		7,479	7,487
Mantenimiento reparaciones y seguridad		593,156	451,144
Administración de bienes inmuebles (Nota 23)		527,569	419,488
Peritazgo de inmuebles		62,363	41,656
	US\$	<u><u>2,614,896</u></u>	<u><u>2,162,525</u></u>

### Nota 22. Cuentas de orden

Al 30 de setiembre de 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 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:

	<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
<b>Inquilino</b>			



Garantías de cumplimiento otorgadas

Consejo Nacional de Vialidad <sup>(1)</sup>	US\$	285,043	285,043	285,043
		<u>285,043</u>	<u>285,043</u>	<u>285,043</u>

Garantías de cumplimiento recibidas <sup>(2)</sup>

Price Waterhouse Coopers y Compañía, S.C.		0	338,441	0
Universidad U Latina, S.A.		414,230	406,108	414,230
Centro Corporativo El Tobogán		120,000	0	120,000
		<u>534,230</u>	<u>744,549</u>	<u>534,230</u>

Compromisos por operaciones de valores a plazo

Recompras tripartitas sector público		9,898,709	6,304,534	9,499,042
		<u>9,898,709</u>	<u>6,304,534</u>	<u>9,499,042</u>

Cuotas de arrendamientos atrasadas más de 30 días <sup>(3)</sup>

Servicios de Gestión de la Seguridad Vial S.A		1,713	0	0
Grupo Sigal S.A		2,423	0	0
3-102-616981 SRL		2,674	0	2,674
Sistema Educativo San Juan de la Cruz		3,865	0	4,375
María Daniela Rojas Rodríguez		3,461	1,160	3,461
Onahama Del Norte S.A		0	0	1,979
Temenos Costa Rica S.A		0	4,264	0
Unlimited Brands GM S.A		1,151	0	958
Perera y Sánchez S.A		333	0	91
		<u>15,620</u>	<u>5,424</u>	<u>13,538</u>

Cuotas de mantenimiento atrasadas más de 30 días

Servicios de Gestión de la Seguridad Vial S.A		315	0	0
Finlex Servicios Legales S.A		135	0	0
Onahama Del Norte S.A		0	0	115
Crea Publicidad de Costa Rica S.A		828	138	809
María Daniela Rojas Rodríguez		605	203	605
Sistema Educativo San Juan de la Cruz		934	0	1,057
Growth Acceleration Partners S.A		0	607	0
		<u>2,817</u>	<u>948</u>	<u>2,586</u>

Cuotas de arrendamiento en cobro judicial

Obara de Belén <sup>(4)</sup>		96,000	96,000	96,000
Veintitrés Pictures <sup>(5)</sup>		102,240	102,240	102,240
LK Pacific Development S.A <sup>(6)</sup>		21,402	21,402	21,402
Celme <sup>(7)</sup>		12,406	12,406	12,406
Inversiones AG Central Cuarenta y Siete <sup>(8)</sup>		39,000	39,000	39,000



Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



Entretenimiento Más S.A. <sup>(9)</sup>	2,250	2,250	2,250
Sistema de Educación San Juan de la Cruz	4,051	0	0
	<u>277,349</u>	<u>273,298</u>	<u>273,298</u>
<b>US\$</b>	<b><u>11,013,768</u></b>	<b><u>7,613,796</u></b>	<b><u>10,607,737</u></b>

- (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 2017, 2016 y al 30 de junio de 2017 los alquileres por cobrar tienen el siguiente atraso:

		<b>Setiembre 2017</b>	<b>Setiembre 2016</b>	<b>Junio 2017</b>
Menos de 30 días	US\$	0	0	0
de 30 a 60 días		0	5,424	5,703
De 61 a 90 días		6,810	0	0
Más de 91 días		8,810	0	7,835
	<b>US\$</b>	<b><u>15,620</u></b>	<b><u>5,424</u></b>	<b><u>13,538</u></b>

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

Tipo de juicio: Desahucio

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

Estimación: US\$96,000

Expediente número: 05-00668-223-CI

Fecha de presentación: 22 de Abril de 2005

Observaciones: El Juzgado ordenó el desalojo de la sociedad arrendataria acogiendo en todos sus extremos esa demanda. Del mismo modo, declaró con lugar el incidente de cobro alquileres insolutos y servicios públicos, condenando a la sociedad arrendataria al pago de ciento noventa y dos mil dólares, moneda de Curso legal de los Estados Unidos

de América que corresponde a los alquileres dejados de pagar y las costas. Con el ánimo de recuperar las sumas adeudadas se embargó la mercadería existente en las tiendas de Importadora Elizabeth ubicadas en San José, en Heredia, Cartago y Alajuela. Se presentaron diversas tercerías excluyentes de dominio por la mercadería embargada en cada una de las tiendas, las cuales fueron declaradas sin lugar en primera y segunda instancia. El Juzgado aprobó el remate celebrado adjudicando la mercadería a favor de la compañía actora, con lo cual se pudo recuperar parte de los alquileres adeudados.

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

Tipo de proceso: Desahucio

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

Estimación: US\$102,240

Número de expediente: 09-105-221-CI

Fecha de presentación: 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:

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:



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



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.

### 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 2017 y 2016 se detallan a continuación:

	2017	2016
<b>Activos</b>		
Efectivo en cuentas bancarias, Banco Improsa, S.A. (Nota 4)	578,277	2,294,616
Inversiones acciones comunes, Grupo Financiero Improsa (Nota 5)	113,402	117,968
Comisiones Improsa Capital S.A.(Nota 8)	115,749	71,317
<b>Pasivos</b>		
Comisiones y gastos de custodia, Banco Improsa S.A.	631	407
Cuentas por pagar, Improsa SAFI S.A.	42	104
<b>Gastos</b>		
Administración de Inmuebles, Improsa Capital S.A.(Nota 21)	527,569	419,488
Comisión de administración, Improsa SAFI S.A.	2,698,374	1,702,897
Alquiler por parqueos FIDII	85,932	83,430
Comisión de custodia de efectivo, Banco Improsa S.A. (Nota 21)	5,081	3,120
Gastos bancarios (Nota 21)	3,542	4,068



### Ingresos

Intereses de las cuentas de efectivo, Banco  
Improsa S.A.

239,155

122,461

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.

### Nota 24. Rendimiento del Fondo

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

	2017	2016
Rendimiento total últimos 12 meses	6.99%	6.56%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	9.72%	10.10%

El rendimiento promedio total y líquido de los últimos 12 meses de la industria es 7.83% total y 8.01% el líquido, según datos publicados por la SUGEVAL con corte al 30 de setiembre del 2017.

### 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.

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 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.



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



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](http://www.improsa.com) o en [www.sugeval.fi.cr](http://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



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



Gibraltar  
Fondo de Inversión Inmobiliaria

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 2017 se evidenció que el tipo de cambio de compra mostró un crecimiento de ¢20.15. Este incremento equivale a un 3.68% del 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 ubicara en ¢520.77 y ante un debilitamiento alcanzara 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.

Por otra parte, durante el 2016 se observó un incremento de ¢14.39 que equivale a una variación de 2.71% en comparación con el tipo de cambio mostrado al inicio del período (¢531.94).

Al aplicar los supuestos, se observaría que el tipo de cambio variaría ¢26.60. Con esta variación esperaríamos que ante un fortalecimiento, el tipo de cambio se ubicara en ¢505.34 y ante un debilitamiento alcanzara los ¢558.54.

Estas posibles variaciones en el tipo de cambio afectarían los resultados del Fondo, para el período 2016, en US\$64,045 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 2016 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 2017 y 2016 sería la siguiente:



	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Deuda bancaria promedio	28,691,641	24,497,691
Carga financiera del período	1,384,840	1,136,472
Costo promedio de la carga financiera	6.44%	6.19%
Tasa piso de los créditos	4.70%	4.70%
Incremento de 1 punto porcentual en la carga financiera	7.44%	7.19%
Disminución de 1 punto porcentual en la carga financiera (tasa piso).	5.44%	5.19%
<b>Impacto por incremento en la tasa de interés</b>	<b>US\$ 216,154</b>	<b>184,566</b>
<b>Impacto por disminución en la tasa de interés</b>	<b>US\$ 56,501</b>	<b>44,237</b>

Al 30 de setiembre 2017, 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\$216,154 (en 2016 US\$184,566).

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\$56,501 (en 2016 US\$44,237).

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

## **Nota 28. Contingencias**

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2016, 2015, 2014, 2013 y 2012 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 marzo de 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 2017 y 2016 de los tipos de cambio para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América eran ¢568.33 y ¢574.13 y ¢546.33 y ¢558.80 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 Agencia 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 de contabilidad 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 2017. 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) proporcionara un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
- (c) mejorara la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
- (d) proporcionara 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 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 del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

### **IFRIC 21: Gravámenes**

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

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

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

Una entidad no tiene una obligación implícita de pagar un gravamen que se generará por



operar en un periodo futuro como consecuencia de que dicha entidad esté forzada económicamente a continuar operando en ese periodo futuro.

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

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

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

### **NIC 39: Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.**

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

#### **Modificaciones a normas existentes:**

#### **Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas**

##### **(Modificaciones a la NIC 39)**

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

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

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

#### **Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros**

Este documento establece modificaciones a la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos. Estas modificaciones proceden de las propuestas del Proyecto de Norma 2013/1



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



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**

- a) El 24 de febrero de 2016 se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar. En dicha asamblea se dio a conocer la propuesta por parte de la Sociedad Administradora para el cambio en la periodicidad de pago de los rendimientos que genere este Fondo.

La propuesta consistió en modificar la periodicidad de pago de rendimientos del fondo, pasando esta de anual a trimestral. Esta propuesta fue aprobada en forma unánime por los inversionistas que asistieron a dicha asamblea.

La Administración del Fondo inició el proceso de modificación del Prospecto ante la Superintendencia General de Valores. Obteniendo la autorización respectiva el 1 de abril del 2016 mediante la Resolución SGV-R-3129. Finalmente, en nota emitida el 08 de abril de 2016, la Superintendencia General de Valores comunicó que Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. cumplió con todos los requisitos que establece la normativa vigente para la modificación del Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar según lo establecido en la Resolución que se mencionó anteriormente.

- b) En Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, celebrada el 25 de mayo de 2017 se dio a conocer la propuesta por parte de la Sociedad Administradora para el incremento en la emisión autorizada de títulos de participación del Fondo a efecto que la emisión autorizada sean 80 mil títulos de participación correspondientes a la suma de \$400 millones.

Esta propuesta fue aprobada en forma unánime por los inversionistas que se encontraban presentes y acreditados en dicha Asamblea de Inversionistas. En virtud de que el cambio aprobado otorgaba un derecho de receso para aquellos inversionistas que no estuvieran



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



de acuerdo con aumentar el monto de la emisión autorizada, el pasado 26 de junio de 2017 mediante comunicado de Hecho Relevante, se le informó al mercado que no se recibieron solicitudes de derecho de receso.

El 14 de julio de 2017, la Superintendencia General de Valores, mediante nota No. 1783 da por cumplido con los requisitos solicitados para la modificación del prospecto del Fondo según los lineamientos establecidos en la Resolución SGV-R-3248 del 30 de junio de 2017.

\*\*\*\*\*