

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Estados financieros intermedios (no auditados)

Al 31 de marzo de 2020

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro
Administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Índice de contenido

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

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de activos netos
Al 31 de marzo de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Nota	2020
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	US\$ 489,637
Inversiones en instrumentos financieros	5	600,326
Documentos a cobrar	6	47,488
Alquileres y cuentas por cobrar	7	47,076
Impuesto sobre la renta diferido	13	1,060,284
Gastos diferidos	8	172,612
Inversión en inmuebles	9	33,282,743
Otros activos	11	1,709
Total de activo		35,701,875
Pasivo		
Documentos por pagar	12	5,718,361
Impuesto sobre la renta diferido	13	369,283
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	14	280,648
Ingresos diferidos	15	10,534
Gastos acumulados y cuentas por pagar	16	113,900
Total de pasivo		6,492,726
Activos netos	25	US\$ 29,209,149
Títulos de participación	17	32,735,000
Capital pagado en exceso		(1,998,943)
Ajustes por readquisición de participaciones		136,054
Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	3,b.9	(3,915,671)
Otras reservas	18	2,192,507
Resultado acumulado		60,202
Total de activos netos		US\$ 29,209,149
Cuentas de orden	24	US\$ 650,087

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Cuadro B

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de resultados integrales

Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Nota	2020
Ingresos		
Ingreso por alquileres	19	US\$ 745,715
Intereses sobre inversiones y efectivo		3,603
Ganancias por diferencial cambiario		1,666
Otros ingresos		4,918
Total		755,902
Gastos		
Comisiones de administración	20	105,372
Gastos financieros	21	98,809
Gastos operativos	22	173,662
Otros gastos		375
Total		378,218
Resultados antes de impuesto		377,684
Impuesto sobre la renta	23	89,486
Resultado del período		US\$ 288,198
<u>Otros resultados integrales del período</u>		
Ajuste por valuación de inversiones en instrumentos financieros		0
Resultado integral del período		US\$ 288,198

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de cambios en los activos netos

Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Nota	Títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ajuste por readquisición de participaciones	Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	Otras reservas	Resultado acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019		US\$ 32,735,000	(1,998,943)	136,054	(3,915,671)	2,106,815	61,669	29,124,924
Distribución de utilidades	3.b, 18	0	0	0	0	0	(203,973)	(203,973)
Traslado a reserva para el pago de obligaciones de crédito		0	0	0	0	85,692	(85,692)	0
Resultado del período		0	0	0	0	0	288,198	288,198
Subtotal		0	0	0	0	85,692	(1,467)	84,225
Otros resultados integrales								
Subtotal		0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019		US\$ 32,735,000	(1,998,943)	136,054	(3,915,671)	2,192,507	60,202	29,209,149

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Cuadro D

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2020
(en US dólares sin centavos)

	Nota	2020
Actividades de operación		
Resultado del periodo		US\$ 288,198
Amortización de gastos de formalización de deudas	21	3,789
Cambios en activos (aumento) disminución		
Documentos por cobrar		1,000
Alquileres y cuentas por cobrar		(37)
Gastos diferidos		(45,712)
Otros activos		(1,709)
Cambios en pasivos (disminución) aumento		
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios		(22,536)
Ingresos diferidos		(2,446)
Gastos acumulados y cuentas por pagar		(16,894)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>203,653</u>
Actividades de inversión		
(Incremento) en inversiones en inmuebles	9	(68,185)
Efectivo (usado) por actividades de inversión		<u>(68,185)</u>
Actividades financieras		
Amortización de préstamos		(122,417)
Utilidades distribuidas		(203,973)
Efectivo (usado) por actividades financieras		<u>(326,390)</u>
Variación neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(190,922)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,280,885
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4 y 5	<u>US\$ 1,089,963</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro
administrado por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2020
(en US dólares sin centavos)

Nota 1. Constitución y operaciones

Improsa Fondo de Inversión no Diversificado Inmobiliario Cuatro (el Fondo), fue autorizado en la sesión 99-99 celebrada el 21 de junio de 1999 del Consejo Nacional de Supervisión Financiera (CONASSIF). Actualmente es administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora).

El 7 de setiembre de 1996 mediante acuerdo de sesión No.222-96, artículo 7, de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Valores, hoy SUGIVAL se autorizó a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad, anteriormente denominada Gibraltar Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.) para administrar fondos de inversión. El Fondo ha sido administrado por esta Sociedad desde el pasado 25 de julio de 2014.

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 SUGIVAL, 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 SUGIVAL, 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, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

Las principales características del Fondo son las siguientes, las cuales están incluidos en el prospecto de inversión actualizado por última vez el 18 de marzo de 2020:

- 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 6,676 participaciones con un valor nominal de US\$5,000 cada una para un total de US\$33,380,000. El Fondo tiene en circulación 6,547 participaciones que equivalen a 98% del total autorizado.

En el prospecto de este Fondo no se establece el plazo máximo para la colocación de las participaciones; ya que la emisión autorizada había sido colocada completamente. El máximo autorizado asciende a 6.676 títulos de participación y al 31 de diciembre de 2019 mantiene 6.547 títulos en circulación y 129 títulos en su tesorería.

- Las participaciones se emiten por medio de títulos a la orden denominados Títulos de participación, que se llevan en forma electrónica en Interclear Central de Valores S.A. (Central de anotación en cuenta) y son regulados por la SUGEVAL. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posean y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores, y únicamente se podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
 - a) Ocurran cambios en el control de la sociedad administradora o se sustituya esta.
 - b) Se dé una liquidación anticipada del Fondo o para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - c) Se dé una fusión por absorción de sociedades administradoras, siendo que el reembolso será otorgado a los inversionistas de los fondos de inversión de la sociedad que desaparece.
 - d) Exista una conversión del Fondo cerrado a uno abierto.
 - e) Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por la asamblea de inversionistas y por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo es invertido por la Sociedad por cuenta y riesgo de los inversionistas principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habilitación. 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.

- 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 estableció en el acuerdo 30-18 Reglamento de Información Financiera que las NIIF y sus interpretaciones serán aplicadas en su totalidad por los entes indicados en el alcance del dicho reglamento, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en ese mismo documento.

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. 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. 40: Inversiones en propiedades

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

Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Inversiones en instrumentos financieros

La compra o venta convencional de activos financieros se debe registrar aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación.

Los activos financieros se dividen en los que se miden al costo amortizado y los que se miden a valor razonable. Sobre la base del modelo de negocio para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero, la entidad debe clasificar las inversiones propias o carteras mancomunadas en activos financieros de acuerdo con las siguientes categorías de valoración:

- a. Costo amortizado. Si una entidad, de acuerdo con su modelo de negocio y el marco regulatorio vigente, clasifica una parte de su cartera de inversiones en esta categoría, revelará:
 - a. el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría, en los estados financieros trimestrales y en el estado financiero anual auditado; y
 - b. ii. la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del periodo, para los estados financieros indicados en el acápite anterior.
- b. Valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- c. Valor razonable con cambios en resultados: En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.

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 (US\$) que es diferente a la moneda de curso legal en la República de Costa Rica,

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

b.2 Uso de estimaciones

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

b.3 Equivalentes de efectivo

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

b.4 Inversiones en instrumentos financieros

Clasificación

La normativa actual requiere clasificar las inversiones propias de acuerdo con las categorías de valoración ya sea al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales y al valor razonable con cambios en resultados, siempre respondiendo a la base del modelo de negocio que utilice la entidad para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos.

Medición:

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales se incluye en una cuenta patrimonial. Por su parte el efecto de la valuación a precios de mercado de las inversiones clasificadas al valor razonable con cambios en resultados, como su nombre lo indica, será registrado en los resultados del periodo.

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:

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales que queden dentro del alcance del párrafo 5.1.3 de la NIIF 9, en el momento del reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero o un pasivo financiero por su valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los *costos de transacción* que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero

Dar de baja:

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

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

b.5 Amortización de primas y descuentos

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

b.6 Custodia de títulos valores

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

b.7 Estimación por incobrabilidad

Alquileres por cobrar y cuentas por cobrar por cuotas de mantenimiento y servicios públicos

El máximo de alquileres y cuotas que se acumula en el balance (alquileres y cuotas de mantenimiento por cobrar) será el equivalente a un mes de alquiler. Una vez que se vence dicho plazo se reclasificarán estos alquileres acumulados y se reflejarán en una cuenta de orden denominada “Cuotas por arrendamientos pendientes de pago”.

Documentos por cobrar

Para el registro de la estimación de documentos por cobrar se 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 firma una adenda denominada “acuerdo de pago” entre el inquilino y el Fondo en la cual se establecen las nuevas condiciones de cancelación de los saldos adeudados por el inquilino.

b.8 Gastos pagados por anticipado

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

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

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

b.9 Regulaciones de inversión en propiedades

Valuación:

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

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 nueve 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 de 2013, modificó el artículo 87 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión estableciendo que: *“El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas en un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble”*.

Mejoras y mantenimiento:

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

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

Actividad	Concepto	Objetivo	Registro
Reparación	Arreglar objetos, equipos o elementos que se encuentren en mal estado de funcionamiento, dañados o que presenten desperfectos en los bienes inmuebles, o que por su uso, alcanzaron su vida útil.	Conservar precio	Gasto
Remodelación	Reformar un bien inmueble, rehaciéndolo o modificando alguno de sus elementos, pudiendo variar su estructura con intención de mejorarlo.	Aumentar precio	Capitaliza
Mejora	Pasar algo a un estado mejor, recurriendo a su sustitución o reconstrucción con el fin de ampliar la vida útil del inmueble.	Aumentar precio	Capitaliza
Ampliación	Obras que pretenden aumentar la superficie que antes ocupaba la infraestructura, siempre que responda a una necesidad de expansión.	Aumentar precio	Capitaliza

Transformación / reposicionamiento	Una intervención de mayor escala que permite actualizar en forma significativa y trascendente aspectos arquitectónicos y/o constructivos para rediseñar en forma integral el inmueble, con el fin de mantener y/o aumentar su competitividad de mercado.	Aumentar precio	Capitaliza
---	--	-----------------	------------

Para dichas actividades la Sociedad Administradora establece los siguientes procedimientos:

1. Lineamientos para el mantenimiento según programación:

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

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

2. Lineamientos según costo acumulado

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

Costo acumulado igual o menos a US\$5.000 del valor del inmueble	Costo acumulado mayor a US\$5.000 o igual o menor al 15% del valor del inmueble	Costo acumulado mayor al 15% o igual o menor al 30% del valor del inmueble	Costo acumulado mayor al 30% del valor del inmueble
---	--	---	--

La administración podrá cotizar y utilizar un único proveedor de servicios	Deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios	Deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios	Deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios
Se considera mantenimiento menor	Se considera mantenimiento menor	Se considera mantenimiento mayor	Se considera mantenimiento mayor
N/A	N/A	(*) Se requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones	(*) Se requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones

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

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

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

3. Lineamientos para el registro de proveedores y contratistas:

La empresa encargada de la administración de bienes inmuebles deberá garantizar a la Sociedad Administradora un registro de proveedores amplio y suficiente, diseñado con base en las mejoras prácticas en la materia, el cual deberá ser

actualizado al menos con una periodicidad anual, que las empresas calificadas se encuentran al día con el pleno cumplimiento de las leyes laborales del país y que incorporan en sus operaciones cotidianas robustas políticas de seguridad ocupacional.

Ventas:

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

Los bienes inmuebles que ingresen a los activos del Fondo no deben enajenarse hasta transcurridos 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.

Alquiler:

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.

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 o entregar algún valor en garantía. 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 períodos futuros.

b.14 Reconocimiento de ingresos y gastos

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

b.15 Títulos de participación

Los certificados de título de participación representan los derechos proporcionales que los inversionistas tienen sobre el activo neto del Fondo, fruto de sus aportes patrimoniales, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores. El valor del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo. De conformidad con las disposiciones emanadas de la SUGIVAL, 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 SUGIVAL. El precio del título de participación se puede obtener en 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. La SUGIVAL ha dispuesto que los fondos de inversión publiquen al menos el rendimiento obtenido durante los últimos treinta días y 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 mensual 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. Dicha forma de pago de los rendimientos se ha mantenido vigente desde la constitución del Fondo.

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 periodicidad mensual, luego de rebajar los gastos corrientes de manejo y otros gastos extraordinarios del Fondo, y las reservas que la Sociedad haya constituido dentro del Fondo y con cargo a sus ingresos corrientes.

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 pagan 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 suscribe nuevas participaciones, los inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional que se denomina Capital Pagado en Exceso.

En Asamblea de Inversionistas celebrada en el mes de marzo de 2015, se aprobó la modificación al prospecto para que el Fondo procediera con la distribución del capital pagado en exceso.

b.20 Reserva

Del total de ingresos que el Fondo reciba, se segregarán los recursos necesarios como reserva para el pago del principal de las obligaciones contraídas. El cálculo se hará de forma diaria, en función del saldo del financiamiento, el plazo, la tasa de

interés y la forma de pago pactada. En el evento que alguna de estas condiciones varíe, el cálculo de la reserva se ajustará en lo necesario.

La reserva será aplicada al principal de los créditos según la periodicidad establecida en cada contrato de financiamiento.

En caso de que al momento de realizar el pago de las operaciones se obtenga de los recursos de otras fuentes, ya sea por venta de propiedades, por apalancamiento o por emisión de participaciones en mercado primario, la sociedad administradora determinará si se reversa la reserva y se distribuye el monto correspondiente a los participantes o si la reserva se mantendrá para cubrir el (los) siguiente(s) pago(s) de principal(es).

Este mecanismo será utilizable en todos los casos en que existan operaciones crediticias, de acuerdo con las condiciones de cada facilidad.

b.21 Ganancias y pérdidas no realizadas por valuación de inmuebles

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Este resultado no se distribuye entre los inversionistas.

b.22 Impuestos diferidos

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

b.23 Régimen fiscal aplicable

A partir del 01 de julio de 2019 y en apego a lo publicado en el Alcance N° 202 del diario Oficial La Gaceta del pasado 4 de diciembre de 2018 que contenía la Ley N° 9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas La emisión de dicha ley viene a regular la materia fiscal que afecta a los fondos de inversión, mismos que se mencionan seguidamente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte y en atención a los criterios para la utilización de créditos fiscales, algunas de las operaciones que realiza el Fondo son con entidades que gozan de exenciones en el pago del impuesto al valor agregado, sin embargo se debe tener

claro que según lo establecido en el párrafo segundo del artículo 21 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y en el inciso 2) del artículo 30 del Reglamento de dicha ley, existen algunas operaciones que dan derecho a crédito fiscal pleno.

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

b.24 Costos asociados a contratos de arrendamiento

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

b.25 Política para contratación de los seguros de los bienes inmuebles

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

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

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

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

Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

La cuenta de efectivo al 31 de marzo de 2020 se detalla a continuación:

	Monto
Cuenta corriente BNCR N° 220296-7 colones	US\$ 22,419
Cuenta corriente BNCR N° 621767-0 dólares	467,208
BCCR cuenta reserva dólares N° 91213	10
	<u>US\$ 489,637</u>

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 activo neto y el efectivo y equivalentes de efectivo del estado de flujos de efectivo:

	Marzo 2020
Efectivo	US\$ 489,637
Inversiones a menos de 60 días	<u>600,326</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	US\$ <u>1,089,963</u>

Nota 5. Inversiones en instrumentos financieros

La cartera de inversiones en títulos valores se detalla cómo sigue a continuación al 31 de marzo de 2020:

Clase de título	Emisor	Rendimiento	Vencimiento	Valor en libros
Inversiones al Costo Amortizado:				
Recompras	Sector Público	1.86%	28/04/2020	US\$ 600,326
				<u>US\$ 600,326</u>

Nota 6. Documentos por cobrar

A continuación se presenta el detalle de documentos por cobrar al 31 de marzo de 2020:

	Monto
3-101-454314 S.A.	US\$ 36,940
Esteban Soto Molina	<u>10,548</u>
	US\$ <u>47,488</u>

Al 31 de marzo de 2020 se mantiene un documento por cobrar a la sociedad 3-101-454314 a un plazo de 24 meses, finalizando en noviembre de 2020. En el mes de setiembre se firmó un documento por cobrar al inquilino Esteban Soto Molina a un plazo de 24 meses, finalizando en agosto de 2021. Ambos documentos corresponden a arreglos de pago por alquileres y cuotas de mantenimiento pendientes de pago.

Nota 7. Alquileres y cuentas por cobrar

La cuenta de alquileres y cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2020 se detalla a continuación:

	Monto
Alquileres por cobrar, neto	US\$ 18,069
Cuota de mantenimiento por cobrar	1,921
Otras cuentas por cobrar	<u>27,086</u>
	US\$ <u>47,076</u>

Nota 8. Gastos diferidos

La cuenta de gastos diferidos al 31 de marzo de 2020 se detalla a continuación:

	Monto
Seguros de inmuebles	US\$ 40,085
Formalización de créditos	108,360
Otros gastos diferidos	<u>24,167</u>
	US\$ <u>172,612</u>

Nota 9. Inversión en inmuebles

Al 31 de marzo de 2020 las inversiones en inmuebles del Fondo se detallan como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Parque Industrial Z.F. Alajuela	US\$	12,230,758	1,882,372	89,279	14,202,409
Parque Industrial Z.F. Puntarenas		7,221,515	1,812,442	(4,149,335)	4,884,622
Oficentro Torres del Campo		5,844,926	1,256,808	693,149	7,794,883
Megasuper Alajuela		2,897,354	192,988	1,679,456	4,769,798
Condominio Solarium		1,885,764	0	(854,589)	1,031,175
Plaza Grecia		2,563,118	101,371	(2,064,633)	599,856
	US\$	<u>32,643,435</u>	<u>5,245,981</u>	<u>(4,606,673)</u>	<u>33,282,743</u>

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 10).

El movimiento de las inversiones en inmuebles del Fondo al 31 de marzo de 2020, se detalla como sigue:

		Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	32,643,435	5,177,796	(4,606,673)	33,214,558
Mejoras realizadas a los inmuebles		0	68,185	0	68,185
Saldo al 31 de marzo de 2020	US\$	<u>32,643,435</u>	<u>5,245,981</u>	<u>(4,606,673)</u>	<u>33,282,743</u>

- (1) Las mejoras al portafolio de inmuebles, corresponden a desembolsos efectuados tendientes a mantener el valor de los inmuebles en el largo plazo, así como a mantener la competitividad de los mismos. Todo ello a fin de procurar mantener la generación de flujos de efectivo presentes y futuros para el Fondo.
- (2) Algunos de los factores más importantes que afectaron los valores financieros de los inmuebles son los siguientes:
 - Cambio en el régimen fiscal de los fondos de inversión: con la entrada en vigencia de la Ley para el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas No. 9635, la tasa impositiva de impuestos pasó del 5% sobre los ingresos a una tasa del 15% que se aplica al 80% de los ingresos que perciba el Fondo.
 - Supuesto de crecimiento de la carga financiera del Fondo en virtud de la construcción de la bodega A3 e incorporación en los supuestos de la ocupación de dicha bodega que afectan los ingresos del Fondo.
 - Los inmuebles se han visto sometidos a un proceso de mejoras bastante intensivo y que tiene un impacto en la determinación del valor financiero de los bienes inmuebles.

Condiciones de los contratos de arrendamiento

- Los contratos pueden ser prorrogados a su vencimiento por períodos iguales a los establecidos siguiendo las formalidades de comunicación por escrito indicadas en el contrato, salvo que una de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovar el contrato dentro de los tres meses anteriores a la fecha de expiración.
- El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no podrá dar por terminado anticipadamente el contrato. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes.
- El pago de los servicios públicos corresponde a los arrendatarios y los tributos propios del inmueble y su mantenimiento estructural son exclusiva responsabilidad del Fondo.
- Cualquier mejora o modificación que el arrendatario desee ejecutar en el inmueble debe contar con la autorización previa y por escrito de la Sociedad. Los gastos y costos en los que incurra el arrendatario en razón de estas mejoras o modificaciones serán responsabilidad exclusiva de éste sin que el Fondo deba indemnizarlo aun cuando queden al final del arriendo como mejoras al inmueble.

Gravámenes sobre bienes inmuebles

Al 31 de marzo de 2020 de 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. Cobertura de seguros

Al 31 de marzo de 2020, la cobertura de seguros de los inmuebles, es como sigue:

	Monto
Parque Industrial Z.F. Alajuela	US\$ 20,296,796
Parque Industrial Z.F. Puntarenas	4,845,603
Oficentro Torres del Campo	7,482,883
Megasuper Alajuela	4,470,778
Condominio Solarium	2,253,758
Plaza Grecia	661,549
	US\$ <u>40,011,367</u>

Los inmuebles se encuentran asegurados al 31 de marzo de 2020 por US\$40,011,367. El seguro cubre la pérdida directa e inmediata que sufra la propiedad asegurada como consecuencia de daño o destrucción (determinada por el valor de reposición), en casos en los que se produzca en forma repentina y accidental, así como los alquileres dejados de percibir por siniestros ocurridos al inmueble.

Para salvaguardar los inmuebles propiedad del Fondo se contratan los servicios de Improsa Corredora 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. El seguro contratado por el Fondo es una póliza de daño físico directo que 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.

Nota 11. Otros activos

Al 31 de marzo de 2020 la cuenta de otros activos del Fondo, se detalla como sigue:

	Monto
Mejoras Pendientes de Capitalizar	US\$ <u>1,709</u>
	US\$ <u><u>1,709</u></u>

Nota 12. Documentos por pagar

El Fondo tiene al 31 de marzo de 2020, operaciones de crédito que se detallan como sigue:

Fecha de Formalización	Entidad	Tasa de interés	Monto inicial	Vencimiento	Saldo actual
20/07/2015	Scotiabank de Costa Rica	6.00%	3,235,000	20/07/2020	US\$ 2,227,000
30/09/2016	Scotiabank de Costa Rica	6.02%	1,750,000	01/10/2021	1,350,250
01/11/2018	Scotiabank de Costa Rica	6.02%	2,350,000	01/11/2023	2,141,111
					US\$ <u><u>5,718,361</u></u>

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

Vencimiento por año:	Monto
2020	US\$ 2,432,250
2021	1,419,167
2022 y años posteriores	<u>1,866,944</u>
	US\$ <u><u>5,718,361</u></u>

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

Los bienes inmuebles que actualmente están garantizando las operaciones que mantiene el Fondo con Scotiabank son las propiedades de Torre del Campo, Megasuper Alajuela y Parque Industrial Zona Franca Alajuela.

Nota 13. Impuesto sobre la renta diferido

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

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

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

Activo por impuesto sobre la renta diferido:

	Monto
Minusvalías de bienes inmuebles	US\$ 7,068,557
Porcentaje de impuesto	15%
	US\$ <u>1,060,284</u>

Pasivo por impuesto sobre la renta diferido:

	Monto
Plusvalías de bienes inmuebles	US\$ 2,461,885
Porcentaje de impuesto	15%
	US\$ <u>369,283</u>

Nota 14. Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios

Al 31 de marzo de 2020, la composición de los depósitos en garantía recibidos de arrendatarios del Fondo, se detalla a continuación:

Inmueble		Monto
Parque Industrial Z.F. Alajuela	US\$	131,016
Parque Industrial Z.F. Puntarenas		53,529
Oficentro Torres del Campo		51,320
Megasuper Alajuela		43,323
Condominio Solárium		833
Plaza Grecia		627
	US\$	<u>280,648</u>

Nota 15. Ingresos diferidos

Al 31 de marzo de 2020, la composición de los ingresos diferidos del Fondo, se detalla a continuación:

		Monto
Alquileres cobrados por anticipado	US\$	9,760
Cuotas mantenimiento anticipadas		774
	US\$	<u>10,534</u>

Nota 16. Gastos acumulados y cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2020, la composición de los gastos acumulados y de las cuentas por pagar del Fondo, se detalla a continuación:

		Monto
Intereses sobre préstamos por pagar	US\$	21,743
Comisiones por pagar		50
Impuesto sobre los ingresos del Fondo (Artículo 100 Ley Reguladora de Mercado de Valores)		29,707
Otras cuentas por pagar y provisiones		62,400
	US\$	<u>113,900</u>

Nota 17. Títulos de participación

Al 31 de marzo de 2020, el Fondo tenía en circulación 6,547 participaciones a un valor nominal de US\$5,000 cada una como se muestra seguidamente:

		Monto
Títulos de participación en circulación	US\$	6,547
Valor nominal del título de participación		5,000
	US\$	<u>32,735,000</u>

Durante el período 2014, se realizó una readquisición de participaciones, por el ejercicio del derecho de receso de los inversionistas originado en la sustitución voluntaria de

Sociedad Administradora mediante la resolución SGV-R-2942 del 30 de junio de 2014, en donde la Superintendencia General de Valores da por aceptada la sustitución voluntaria, de manera condicionada al cumplimiento de requisitos. El día el 24 de julio de 2014, se obtuvo por parte de la Superintendencia la carta de cumplimiento de requisitos finales.

El día 11 de julio de 2014, fueron canceladas las solicitudes de reembolso presentadas por los inversionistas del Fondo. Las solicitudes presentadas equivalían a un 1.93% (129 participaciones) de los títulos de participación que se encontraban en circulación a esa fecha.

El día el 24 de julio de 2014 se obtuvo por parte de la Superintendencia la carta de cumplimiento de requisitos finales y a partir del día 25 de julio de 2014, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. asumió la administración del Fondo.

Nota 18. Otras reservas

El monto acumulado de reservas al 31 de marzo de 2020 era de US\$2,192,507.

Nota 19. Ingreso por alquileres

El detalle del ingreso por el alquiler al 31 de marzo de 2020, se detalla a continuación:

Inmueble		2020
Parque Industrial Z.F. Alajuela	US\$	318,922
Parque Industrial Z.F. Puntarenas		75,520
Oficentro Torres del Campo		219,157
Megasuper Alajuela		130,119
Plaza Grecia		1,997
	US\$	<u>745,715</u>

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

Seguidamente se muestra un detalle del porcentaje de ocupación de los inmuebles al 31 de marzo de 2020:

Inmueble	% de ocupación
Parque Industrial Z.F. Alajuela	77%
Parque Industrial Z.F. Puntarenas	38%
Oficentro Torres del Campo	93%
Megasuper Alajuela	100%
Condominio Solárium	17%
Plaza Grecia	12%

Al 31 de marzo de 2020, promedio de ocupación es de 69.22%.

Al 31 de marzo de 2020, los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamientos suscritos con los inquilinos y vigentes a esas fechas, se detallan a continuación:

		2020
Menos de un año	US\$	5,683,094
De uno a cinco años		6,733,488
Más de cinco años		780,720
	US\$	<u>13,197,302</u>

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

Nota 20. Comisiones de administración

La comisión de administración cobrada por la Sociedad Administradora en promedio para el Fondo es de un 1.45% sobre el activo neto administrado. Al 31 de marzo de 2020, se registran comisiones pagadas a Impresa SAFI por dicho concepto por la suma fue de US\$105,372 (Ver nota 26).

Nota 21. Gastos financieros

Seguidamente se presenta el detalle de los gastos financieros en que incurrió el Fondo al 31 de marzo de 2020:

		Monto
Intereses sobre prestamos	US\$	92,375
Amortización de gastos de formalización de deudas		3,789
Pérdidas por diferencial cambiario		2,645
	US\$	<u>98,809</u>

Nota 22. Gastos de operación

Seguidamente se presenta el detalle de gastos de operación del Fondo al 31 de marzo de 2020:

		2020
Comisiones a la entidad en custodia	US\$	589
Impuestos municipales		25,371
Seguros		13,098
Honorarios de abogados		4,416
Gastos de auditoría		1,482

Gastos de asamblea de inversionistas	1,750
Comisiones de correduría	379
Calificación de riesgo	855
Mantenimiento de inmuebles, reparaciones	96,666
Administración de inmuebles	27,016
Peritazgo de inmuebles	1,818
Otros gastos operativos	222
US\$	<u>173,662</u>

Nota 23. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta al 31 de marzo 2020 se compone como sigue:

	Monto
Impuesto sobre la Renta (Ley de Impuesto sobre la Renta y sus reformas)	US\$ 89,486
	US\$ <u>89,486</u>

Tal y como se menciona en la nota 3.b.22, a partir del 1 de julio de 2019 con la entrada en vigencia de la Ley N° 9635 Ley para el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, el régimen fiscal del Fondo cambió, motivo por el cual el gasto de impuesto sobre la renta del periodo 2020 fue calculado y pagado según el nuevo régimen fiscal.

Nota 24. Cuentas de orden

Al 31 de marzo de 2020, las cuentas de orden se detallan a continuación:

	Monto
Operaciones en firme	US\$ 601,278
Cuotas de arrendamiento atrasados	31,508
Cuotas de arrendamiento en cobro judicial	17,301
	US\$ <u>650,087</u>

Nota 25. Valor por unidad de activo neto

Al 31 de marzo de 2020, el valor del activo neto por título de participación se detalla a continuación:

	Monto
Valor del activo neto	US\$ 29,209,149
Títulos de participación en circulación	6,547
Valor del activo neto por título de participación	US\$ <u>4,461.46</u>

Nota 26. Saldos y transacciones con partes relacionadas a la Sociedad Administradora

El Fondo ha realizado transacciones con partes relacionadas a la Sociedad Administradora e Improsa Capital, cuyos saldos al 31 de marzo de 2020, se detallan a continuación:

	Monto
Pasivos:	
Comisiones por pagar SAFI	50
Gastos:	
Comisión de administración Improsa SAFI S.A.	105,372
Administración de inmuebles Improsa Capital S.A.	27,016

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

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

Nota 27. Rendimiento del Fondo

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

	Rendimiento
Rendimiento total últimos 12 meses	5.95%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	3.79%

El rendimiento promedio total y líquido de los últimos doce meses de la industria es 4.47% total y 5.66% el líquido, según datos publicados por la SUGEVAL con corte al 31 de marzo de 2020.

Nota 28. Exposición y control del riesgo del Fondo

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.

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

Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga, el fondo no recibiría ingresos por alquiler e incurriría en gastos tales como pero no limitados a 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, a 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 de la liquidez con que los fondos cuentan para atender sus obligaciones frente a terceros.

b. Riesgo de liquidez

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

- **Riesgo no sistémico:**

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

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

- **Riesgo sistémico:**

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

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 la página web www.grupoimprosa.com o en www.sugeval.fi.cr.

Nota 29. Políticas de contención y manejo de riesgos

A efecto de controlar los riesgos típicos de los Fondos inmobiliarios descritos en la nota anterior, Improsa SAFI 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 SAFI, 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, Improsa SAFI procurará que no más de un 25% de los ingresos mensuales del fondo sean percibidos 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 SAFI procurará la máxima diversificación de arrendatarios posible.

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

Sector Económico	Porcentaje de Concentración
Zona franca	35.79%
Servicios	25.94%
Comercio	19.88%
Industria	12.76%
Otros sectores	5.63%
	100.00%

Cartera de valores:

Improsa SAFI y su Comité de Inversión autoriza la inversión de sus recurso 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 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 30. Análisis de sensibilidad a riesgos de mercado

Sensibilidad de riesgo en tasas de cambio de monedas extranjeras

Durante el periodo 2020, se evidenció que el tipo de cambio de compra mostró una disminución de ¢10.88 que equivale a un 1.89% del tipo de cambio mostrado al inicio del período (¢576.49).

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

Al aplicar los supuestos mencionados anteriormente, una apreciación y una depreciación equivalente al 5% en el tipo de cambio de compra durante el periodo 2020, observaríamos que ante un fortalecimiento del colón el tipo de cambio hubiera terminado el año en ¢547.67 y ante un debilitamiento en ¢605.31.

Estos efectos de fortalecimiento o debilitamiento del colón costarricense, tendrían un impacto en los resultados del Fondo para el período 2020 de US\$2,593 de pérdida o de ganancia según corresponda.

Sensibilidad de riesgo en tasas de interés

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

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

		Marzo 2020
Deuda bancaria promedio	US\$	5,759,167
Carga financiera del período		96,163
Costo promedio de la carga financiera		6.68%
Tasa piso de los créditos		6.00%
Incremento de 1 punto porcentual en la carga financiera		7.68%
Disminución de 1 punto porcentual en la carga financiera		6.00%
Impacto por incremento en la tasa de interés	US\$	14,413
Impacto por disminución en la tasa de interés	US\$	(9,775)

Al 31 de marzo de 2020, 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\$14,413.

Dadas las condiciones anteriores, si las tasas de interés hubieran disminuido y el resto de variables hubieran permanecido constantes, el resultado del periodo habría sido mayor en US\$9,775.

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 31. Contingencias

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

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

Nota 32. Calificación de riesgo

La Sociedad Calificadora de Riesgos de Centroamérica S.A. a partir de información financiera no auditada con corte al 30 de setiembre de 2019, otorgó una calificación de “SCR A-3 (CR)” *“que significa “la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo. Nivel bueno. Las calificaciones desde “SCR AA (CR)” a “SCR C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la*

posición relativa dentro de las diferentes categorías. Categoría de calificación de riesgo de mercado: categoría 3: alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 3, se consideran con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a la naturaleza del fondo.”.

Nota 33. Unidad monetaria

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢). Al 31 de marzo de 2020, según el Banco Central de Costa Rica, el tipo de cambio para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América eran ¢579.50 y ¢587.37 por cada US\$1.00.

Nota 34. Período fiscal

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y el Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro operan en el período fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Nota 35. Constitución del Grupo Financiero

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

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

Nota 36. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas recientemente

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con la emisión del nuevo Reglamento de Información Financiera, Sugef 30-18 se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera en su totalidad a excepción de los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en el mismo reglamento.

Nota 37. Hechos significativos y subsecuentes

- a) El CONASSIF mediante artículos 6 y 5 de las actas de las sesiones 1442-2018 y 1443-2018 ambas celebradas el 11 de setiembre de 2018 aprobó el Reglamento de Información Financiera, el cual entra en vigor a partir del 1 de enero de 2020.

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

Según lo establecido en el Transitorio I del Acuerdo Sugef 30-18 Reglamento de Información Financiera, “La presentación de los estados financieros intermedios y anuales auditados del 2020 no se requiere en forma comparativa...”, motivo por el cual en los presentes estados financieros únicamente se presenta la información correspondiente al 31 de marzo de 2020.

- b) La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en el mes de enero de 2020 y su reciente expansión global a gran número de países ha motivado que el brote viral haya sido calificado el 11 de marzo de 2020 como una pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud.

De manera consistente con algunos países que han tomado medidas similares, el Gobierno de Costa Rica ha decretado estado de emergencia en sus territorios, estableciendo una serie de medidas y recomendaciones que establece, entre otros aspectos, la limitación al derecho de libre tránsito y circulación de personas (salvo algunas excepciones) en horarios específicos; limitación de concentración de personas y suspensión de espectáculos públicos e incentivos al teletrabajo.

En virtud de esta situación, el Fondo podría verse afectado negativamente en su posición financiera y en sus operaciones por los efectos futuros que pudiese generar la pandemia. Debido a la incertidumbre por lo reciente de esta pandemia y sus efectos, así como las medidas relacionadas que tomen las autoridades gubernamentales, no es posible cuantificar de manera fiable el impacto en la posición financiera, en las operaciones y en los flujos de efectivo futuros de la entidad, sin embargo Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. se encuentra monitoreando y evaluando esta situación con el fin de tomar las medidas posibles que procuren la continuidad operativa del fondo de inversión.

- c) Entre la fecha de cierre al 31 de marzo de 2020 y la preparación de los estados financieros no se conocen hechos que puedan tener en el futuro una influencia o efecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

* * * * *