FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR

Administrado por

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)

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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Opinión de los auditores independientes		1
Estado de activos netos	A	7
Estado de resultados integrales	B	8
Estado de cambios en el activos netos	C	9
Estado de flujos de efectivo	D	10
Notas a los estados financieros		11

Crowe Horwath CR, S.A.
2442 Avenida 2
Apdo. 7108-1000
San José, Costa Rica
Tel + (506) 2221 4657
Fax + (506) 2233 8072
www.crowe.cr

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar (el Fondo) administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados integrales y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 2 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Párrafo de énfasis – Condiciones reportadas por COVID19

En la nota 24 de los estados financieros se presentan revelaciones referentes al estado de emergencia por la pandemia por COVID19 y cómo la administración ha gestionado dicha condición.

Otros asuntos

Los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otro Contador Público Independiente quien expresó opinión sin salvedades fechada 1 de febrero de 2022.

Cuestiones clave de auditoría

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

a) Propiedades de inversión

Asunto clave de auditoría	**Respuesta de auditoría**
Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable. Las normas que regulan el proceso de valoración de bienes inmuebles se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores Nº SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión).	Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos que la valoración se fundamente en los enfoques y métodos definidos en la NIIF 13 “Medición del valor razonable” y que sean realizados por peritos independientes con reconocida experiencia en la localidad y categorías de las propiedades de inversión. También verificamos la inscripción registral de las propiedades y las respectivas coberturas de seguros. En la nota 14 se incluyen las revelaciones sobre las propiedades de inversión.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorreción material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 se extiende hasta el 9 de febrero de 2023. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

FABIAN ZAMORA AZOFEIFA (FIRMA)

Firmado digitalmente por FABIAN ZAMORA AZOFEIFA (FIRMA)
Fecha: 2023.02.10 12:45:37 -06'00'

Nombre del CPA: FABIAN ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente: Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar
Identificación del cliente: 3110282042
Dirigido a: Superintendencia General de Valores
Fecha: 09-02-2023 11:57:26 AM
Tipo de trabajo: Informe de Auditoría

Timbre de ¢1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.

FABIAN ZAMORA AZOFEIFA
Contador Público Autorizado No. 2186
COSTA RICA

COSTA RICA TIMBRE
1000 COLONES 1000

Código de Timbre: CPA-1000-2736

San José, Costa Rica
9 de febrero de 2023

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2023
Timbre Ley 6663 ¢1.000
Adherido al original

Cuadro A

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota		31/12/2022	31/12/2021
Activo				
Efectivo	9	US$	4,247,724	3,480,417
Inversiones en instrumentos financieros	10		2,140,915	114,552
Documentos por cobrar	11		265,376	147,274
Alquileres y cuentas por cobrar	12		834,082	1,175,279
Gastos diferidos	13		2,065,408	1,414,337
Propiedades de inversión	14		403,201,260	428,175,953
Otros activos			12,889	11,880
Total de activo		US$	**412,767,654**	**434,519,692**
Pasivo				
Documentos por pagar	15		81,322,540	98,236,546
Impuesto sobre la renta diferido, neto	23		1,452,409	2,408,228
Depósitos en garantía	16		3,260,644	3,379,836
Ingresos diferidos	17		998,334	1,339,670
Gastos acumulados y cuentas por pagar	18		1,322,241	1,423,547
Total de pasivo		US$	**88,356,168**	**106,787,827**
Activo neto		US$	**324,411,486**	**327,731,865**
Composición del valor del activo neto				
Certificados de títulos de participación	5.f		315,780,000	315,780,000
Costos por colocación de participaciones	5.n		(4,715,321)	(4,715,321)
Ajustes por readquisición de participaciones			(263,056)	(263,056)
Ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de propiedades de inversión	5.i		8,266,654	13,713,597
Ganancias por distribuir	5.h		5,343,209	3,216,645
Total de activo neto		US$	**324,411,486**	**327,731,865**
Número de títulos de participación			63,156	63,156
Valor del activo neto por título de participación		US$	5,137	5,189
Cuentas de orden	19	US$	1,607,100	2,386,291

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) — Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 14:49:11 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 14:25:32 -06'00'

Henry Díaz Hernández
Contador General

SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 16:53:51 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110282042
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Atención: FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Situación Financiera
2023-02-09 10:15:06 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA — DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID — CPI No. 30704

COSTA RICA 70 Aniversario C300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 7Y2wHIEm
https://timbres.contador.co.cr

Cuadro B

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Estado de Resultados Integrales
Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota		31/12/2022	31/12/2021
Ingresos				
Ingreso por arrendamientos	20	US$	32,304,432	31,332,621
Ingreso por intereses			99,260	238,744
Ganancia por valuación y venta de inversiones			50,933	120,228
Ganancias por venta de inmuebles	14		3,905,112	376,045
Ganancias no realizadas por valuación de propiedades de inversión, netas	14		0	4,962,677
Otros ingresos			89,929	29,568
Total de ingresos		US$	**36,449,666**	**37,059,883**
Gastos				
Comisiones de administración	5.m		5,184,766	5,689,638
Pérdidas no realizadas por valuación de inmuebles, netas	14		5,403,887	0
Pérdidas por diferencial cambiario, netas			136,292	53,383
Gastos financieros	21		6,258,764	4,112,178
Gastos operativos	22		4,368,388	4,018,111
Otros gastos			11,235	6,697
Total de gastos		US$	**21,363,332**	**13,880,007**
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		US$	**15,086,334**	**23,179,876**
Impuesto sobre la renta	23		(4,351,233)	(3,835,888)
Utilidad neta del año		US$	**10,735,101**	**19,343,988**
Otros resultados integrales, netos de impuestos				
Partidas que se reclasifican o podrían reclasificarse a resultados				
Ajuste por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, neto de impuesto sobre la renta			0	346,961
Resultados integrales totales del año		US$	**10,735,101**	**19,690,949**
Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas		US$	169.98	306.29
Utilidades por título de participación básicas y diluidas netas		US$	255.54	227.71

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) — Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 14:49:30 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 14:25:51 -06'00'

Henry Díaz Hernández
Contador General

SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 16:54:21 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110282042
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Atención: FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Resultados Integral
2023-02-09 10:19:17 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA — DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID CPI No. 30704

COSTA RICA Aniversario 70 ¢300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 7Y2wHiEm
https://timbres.contador.co.cr

Cuadro C

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINSTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios en los Activos Netos
Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En US dólares sin centavos)

	Nota	Número de certificados de participacion	Certificados de títulos de participación	Costos por colocación de participaciones	Ajuste por readquisición de participaciones	(Pérdida) ganancia no realizada en valuación de inversiones	Ganancia no realizada en valuación de inmuebles	Ganancias por distribuir		Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**63,156**	**315,780,000**	**(4,715,321)**	**(263,056)**	**(346,961)**	**9,520,946**	**4,557,308**	**US$**	**324,532,916**
Transacciones con los tenedores de participaciones										
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año			0	0	0	0	0	(15,721,974)		(15,721,974)
Total transacciones con los tenedores de participaciones			0	0	0	0	0	**(15,721,974)**		**(15,721,974)**
Aumento de activos netos										
Utilidad neta del año			0	0	0	0	0	19,343,989		19,343,989
Ganancia no realizada en valuación de inversiones			0	0	0	352,668	0	0		352,668
Ajuste por deterioro de inversiones			0	0	0	(5,707)	0	0		(5,707)
Ganancias no realizadas de propiedades de inversión vendidas			0	0	0	0	(30,145)	0		(30,145)
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles	14		0	0	0	0	4,962,678	(4,962,678)		0
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido			0	0	0	0	(739,882)	0		(739,882)
Total de activos netos			**0**	**0**	**0**	**346,961**	**4,192,651**	**14,381,311**		**18,920,923**
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**63,156**	**315,780,000**	**(4,715,321)**	**(263,056)**	**0**	**13,713,597**	**3,216,645**	**US$**	**327,731,865**
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**63,156**	**315,780,000**	**(4,715,321)**	**(263,056)**	**0**	**13,713,597**	**3,216,645**		**327,731,865**
Transacciones con los tenedores de participaciones										
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año			0	0	0	0	0	(14,012,424)		(14,012,424)
Total transacciones con los tenedores de participaciones			0	0	0	0	0	**(14,012,424)**		**(14,012,424)**
Aumento de activos netos										
Utilidad neta del año			0	0	0	0	0	10,735,101		10,735,101
Ganancias no realizadas de propiedades de inversión vendidas			0	0	0	0	(1,004,280)	0		(1,004,280)
Pérdida no realizada por valuación de inmuebles	14		0	0	0	0	(5,403,887)	5,403,887		0
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido			0	0	0	0	961,224	0		961,224
Total de activos netos			0	0	0	0	**(5,446,943)**	**16,138,988**		**10,692,045**
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**63,156**	**315,780,000**	**(4,715,321)**	**(263,056)**	**0**	**8,266,654**	**5,343,209**	**US$**	**324,411,486**

Las notas son parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 14:49:47 -06'00'
Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 14:26:06 -06'00'
Henry Díaz Hernández
Contador General

SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 16:54:39 -06'00'
Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110282042
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Atención: FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-02-09 10:15:20 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
CPI No. 30704

COSTA RICA
Aniversario 70
¢300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 7Y2wHIEm
https://timbres.contador.co.cr

Cuadro D

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
administrador por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

Estado de flujos de efectivo
Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En US dólares sin centavos)

	Nota		31/12/2022	31/12/2021
Actividades de operación:				
Utilidad neta del año		US$	10,735,101	19,343,988
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos				
Ingreso por intereses			(99,260)	(238,744)
Gastos por intereses			6,063,391	3,877,714
Estimaciones			5,334	707
Amortizaciones			178,392	132,547
(Ganancia) pérdida por valuación de propiedades de inversión	14		5,403,887	(4,962,677)
Gasto por impuesto sobre la renta			4,351,233	3,835,888
			26,638,078	21,989,423
Variaciones en activos y pasivos:				
Documentos por cobrar			(118,102)	150,301
Alquileres y cuentas por cobrar			335,863	28,221
Gastos diferidos			(829,463)	(143,199)
Otros activos			(1,009)	0
Depósitos en garantía			(119,192)	159,145
Ingresos diferidos			(341,336)	372,442
Gastos acumulados y cuentas por pagar			(252,457)	360,660
			25,312,382	22,916,993
Intereses cobrados			99,260	238,744
Intereses pagados			(5,861,933)	(3,831,457)
Impuestos pagados			(4,396,135)	(3,862,031)
Efectivo neto provisto por actividades de operación			**15,153,574**	**15,462,249**
Actividades de inversión:				
Cambio en inversiones en instrumentos financieros			(2,026,363)	7,498,128
Venta (Compra) de inmuebles	14		22,471,402	(19,342,506)
Mejoras capitalizadas a las propiedades de inversión	14		(3,904,876)	(2,890,620)
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de inversión			**16,540,163**	**(14,734,998)**
Actividades de financiamiento:				
Nuevos préstamos	15		49,570,000	26,790,000
Amortización de préstamos	15		(66,484,006)	(11,168,064)
Utilidades distribuidas			(14,012,424)	(15,721,974)
Efectivo neto usado por actividades de financiamiento			**(30,926,430)**	**(100,038)**
Variación neta en el efectivo			767,307	627,213
Efectivo al inicio del año			3,480,417	2,853,204
Efectivo al final del año	9	**US$**	**4,247,724**	**3,480,417**

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 14:50:02 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 14:26:32 -06'00'

Henry Díaz Hernández
Contador General

SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 16:54:58 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110282042
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Atención: FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Flujos de Efectivo
2023-02-09 10:15:32 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
CPI No. 30704

COSTA RICA
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS
Aniversario 70
¢300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: 7Y2wHlEm
https://timbres.contador.co.cr

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(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 No. 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) 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 aportes de personas naturales o jurídicas para su inversión en valores, u otros activos autorizados por la SUGEVAL, que administra una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el fondo. Tales aportes en el fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación.

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 incluidas en el prospecto de inversión, actualizado por última vez en agosto de 2022:

- Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos, denominado en dólares estadounidenses cuyo patrimonio está limitado a 200.000 participaciones de un valor nominal de US$5.000 cada una para un total de US$1.000 millones. El Fondo tiene un plazo de 30 años a partir de su fecha de aprobación y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo tiene en circulación 63.156 participaciones con un valor nominal de US$5.000 cada una para un total de US$315.780.000, que equivalen a 32% del total autorizado.

- 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.

- Los ingresos generados por el arrendamiento de bienes inmuebles a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no deben representar más de 25% de los ingresos mensuales del Fondo que puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico. Dicho porcentaje deberá alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. A la fecha de la publicación de los presentes estados financieros el parámetro de concentración de inmuebles contemplado tanto en la normativa como en el prospecto del Fondo ha sido debidamente alcanzado.

(2) Bases de contabilización

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el CONASSIF y por la SUGEVAL.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva, para su emisión el 31 de enero de 2023.

(a) Base de medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Ver Nota 10) y la inversión en inmuebles (propiedades de inversión) (Ver Nota 14).

(3) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros son presentados en dólares (US$), que es la moneda funcional del Fondo. Toda la información es presentada en dólares sin centavos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

(4) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(i) Juicios y estimaciones

La información sobre juicios y estimaciones realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros, se describen a continuación:

- Clasificación y medición posterior: evaluación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene los activos financieros y evaluación de si los términos contractuales de los activos financieros "son solo pago de principal e intereses" (SPPI) sobre el monto principal pendiente.

- Riesgo de crédito: establecer los criterios para determinar si el riesgo de crédito en los activos financieros ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y determinar la metodología para incorporar información prospectiva en la medición de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) y la selección y aprobación de modelos utilizados para medir las PCE.

(ii) Supuestos e incertidumbres

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, relevantes en el año, se incluye en las siguientes notas:

- Riesgo de crédito / deterioro de los instrumentos financieros: determinación de las entradas de información en el modelo de medición de las PCE, incluida la incorporación de información prospectiva.

(5) Políticas contables significativas e información relevante

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fondo, para los periodos presentados en estos estados financieros.

(a) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional del Fondo en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha del estado de activos netos son convertidos al dólar estadounidense al tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del año.

Los activos y pasivos no monetarios que se miden al costo histórico y aquellos denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional, al momento de su reconocimiento inicial, según el tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica.

Los activos y pasivos no monetarios que son medidos al valor razonable en una moneda extranjera son convertidos al dólar estadounidense a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del año.

ii. Método de valuación de activos y pasivos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio se estableció en ¢601,99 (¢645,25 en el 2021) por US$1,00 el cual corresponde al tipo de cambio de referencia para la venta, según el Banco Central de Costa Rica.

(b) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

El Fondo reconoce el efectivo, los depósitos en cuentas corrientes y los equivalentes de efectivo en la fecha en que se originan. Todos los demás instrumentos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el Fondo se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, para un activo o pasivo financiero no medido a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

Clasificación

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), de acuerdo con el modelo de negocio bajo el cual gestione sus instrumentos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Fondo cambie su modelo de negocios para administrar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican el primer día del primer periodo de presentación de informes después del cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero es medido al costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado para ser medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.

- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos al principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un activo financiero es medido al valor razonable con cambios en otro resultado integral solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado para ser medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y al vender estos activos financieros.

- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Todos los activos financieros que no sean clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Administración.

La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la Administración del Fondo;

- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- La frecuencia, el valor y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. Sin embargo, el principal puede cambiar con el tiempo (por ejemplo, si hay reembolsos del principal).

El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fondo considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;

- Términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

- Características de pago anticipado y prórroga; y

- Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de "sin responsabilidad").

- Características que modifican la consideración del valor temporal del dinero (por ejemplo, restablecimiento periódico de las tasas de interés).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el término anticipado del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Mediciones subsecuentes y ganancias y pérdidas

Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos y las ganancias y pérdidas cambiarias, se reconocen en resultados.

Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en la reserva del valor razonable. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.

Los activos financieros medidos al costo amortizado, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado.

(iii) Deterioro de activos financieros

El Fondo reconoce pérdidas crediticias esperadas a los siguientes activos que no son medidos al valor razonable con cambios en resultados:

- Inversiones en valores

El Fondo requiere el reconocimiento de una reserva para pérdidas por un monto equivalente a las pérdidas crediticias esperadas dentro de los siguientes 12 meses o de por vida.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses corresponden a la porción de las pérdidas de crédito esperadas de por vida, que resultan de eventos de incumplimiento posibles dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas a 12 meses se denominan "instrumentos financieros de en etapa 1". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 1 no han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial y no están deteriorados

Las pérdidas crediticias esperadas de por vida corresponden a la suma de las pérdidas crediticias esperadas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida esperada del instrumento financiero. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas de por vida pero que no están deteriorados por el crédito se denominan "instrumentos financieros de en Etapa 2". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 2 han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, pero no están deteriorados.

Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas de por vida y que tienen un deterioro crediticio se denominan "instrumentos financieros de la Etapa 3".

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden de la siguiente manera:

- Activos financieros que no tienen deterioro crediticio en la fecha de reporte: estas pérdidas se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir; y
- Activos financieros con deterioro crediticio en la fecha de reporte: estas pérdidas se miden como la diferencia entre el importe bruto en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Las pérdidas crediticias son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelantos por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas en el estado de activos netos

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación de pérdida se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

- 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 adendum denominado "acuerdo de pago" entre el inquilino y el Fondo en el cual se establecen las nuevas condiciones de cancelación de los saldos adeudados por el inquilino.

(iv) *Dar de baja*

Activos financieros

El Fondo da de baja en su estado de situación financiera, un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, o en la que el Fondo no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido) y la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cumplen o cancelan o expiran.

(v) *Compensación*

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los ingresos y gastos son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de resultados su monto neto, solo cuando es requerido o permitido por una Norma (por ejemplo, ganancias y pérdidas que surgen de un grupo de transacciones similares, como las ganancias y pérdidas en activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados).

(vi) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de efectivo y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable.

(vii) *Política de inversiones*

Las inversiones del Fondo se efectuarán exclusivamente en dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. Además, la totalidad de los activos del Fondo estarán expresados en dicha moneda.

El fondo podrá adquirir títulos valores emitidos el sector público o privado nacional con calificación mínima de AA por parte de las calificadoras de riesgo autorizadas, siempre que dichos instrumentos se encuentren debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios en la Superintendencia General de Valores. 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 (BBB+) o equivalente otorgada por una calificadora reconocida como nacional por la Comisión de Valores de Estados Unidos.

El Fondo en materia de diversificación de sus inversiones en valores se desempeñará como un fondo diversificado, según lo dispuesto en Reglamento General sobre Sociedades y Fondos de Inversión, los cuales señalan que *"...un fondo diversificado es aquel que invierte en no menos de diez emisores o fondos diferentes..."*. No obstante, el fondo puede invertir hasta un 35% del total de sus activos en dos emisores o fondos diferentes, sin que ninguno de ellos pueda exceder el 20% del total del activo (porcentaje máximo permitido a los Fondos de Inversión para invertir en activos financieros). El resto de la cartera debe estar invertido en emisores o fondos diferentes, sin que ninguno de ellos pueda exceder un límite máximo de 10% del total del activo. Se exceptúan de los límites anteriores, las inversiones de los fondos que inviertan exclusivamente en colones costarricenses, los que pueden mantener hasta un 50% del total de activos, en valores emitidos o que cuenten con garantía solidaria del Gobierno Central o el Banco Central de Costa Rica, y hasta un total de 20% en valores del sector de bancos que cuenten con garantía directa del estado costarricense. En los cálculos de los límites anteriores, se consideran como un solo emisor los valores emitidos o avalados por una misma entidad o las empresas de su grupo de interés económico.

Asimismo, se consideran los valores que formen parte de la cartera de contado más los valores que el fondo tenga derecho de adquirir por la contratación de operaciones a plazo, así como las recompras posición vendedora a plazo cuyo subyacente sea emitido por el mismo emisor o fondo".

Un fondo no puede invertir en valores accionarios por encima del 10% de los valores en circulación de una misma entidad emisora.

Hasta un máximo de 20% del total de activos, en el conjunto de productos estructurados, por emisor no puede ser superior al 10% del total de activos.

Títulos Valores de Deuda: Serán aceptables aquellos que representen una obligación en dólares estadounidenses, y los dineros transitorios podrán colocarse en mecanismos de inversión de corto plazo o a la vista de conformidad con la regulación vigente.

Títulos Valores Accionarios: Cabe mencionar que el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar adquirirá para su portafolio de inversiones financieras aquellos títulos de capital que emitan las empresas de mayor capitalización de mercado local, que gocen de liquidez suficiente, y hayan mantenido niveles de crecimiento de sus utilidades en formas consistente durante los últimos tres ejercicios económicos de dichas empresas previos a la fecha en que se realiza la inversión.

En el caso en el que la calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda de un emisor, disminuya y se ubique por debajo al mínimo establecido en este prospecto, la Administración de Improsa SAFI presentará el caso ante el Comité de Inversión, a fin de aprobar las acciones necesarias a tomar, resguardando en todo momento los intereses de los inversionistas.

(viii) *Custodia de títulos valores*

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

(c) Inversión en inmuebles (propiedades de inversión)

Las propiedades de inversión son aquellas que van a ser utilizadas para recibir rentas o para generar una apreciación de capital, o ambas. Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Es necesario que una compañía de peritos independientes que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración, lleve a cabo la valoración de la cartera de propiedades de inversión del Fondo.

El efecto de la valoración de inmuebles es llevado a las cuentas de resultados como ganancias o pérdidas. Con el monto neto, ajustado con el impuesto de renta diferido, se constituye una reserva patrimonial cuya contrapartida es la cuenta de las utilidades por distribuir.

El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo tiene la obligación de hacer una única valoración por inmueble, ya sea un avalúo pericial o un avalúo financiero, en la cual debe de indicar la justificación de base de valor utilizada, el enfoque adoptado, el método aplicado, las suposiciones realizadas, las conclusiones y cualquier aspecto significativo que el valorador considere importante revelar, todo de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación (IVS, por sus siglas en el idioma inglés).

Enfoque de ingresos

Los avalúos bajo el enfoque de ingresos se realizan de conformidad con el Acuerdo SGV-A-170 “Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, emitido por la SUGEVAL.

El propósito del avalúo por el profesional en finanzas es obtener una estimación del valor de los inmuebles con base en el método de flujos netos de efectivo que estos generarán, la incertidumbre asociada a esos flujos, así como la evolución esperada en éstos en el futuro. De esta forma, el valor de un inmueble será el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista.

El informe de la valoración deberá indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, por lo menos, los siguientes elementos:

a) Tasa de descuento: Incluir y fundamentar en forma clara y explícita los supuestos utilizados en la determinación de la tasa o tasas de descuento, explicar cómo esta tasa refleja las evaluaciones del profesional en relación a los riesgos específicos del activo para los cuales se realizan las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si se utiliza para el descuento la tasa meta del fondo, ésta se debe ajustar cuando el riesgo de la inversión se separe de lo que el profesional considera como normal para esos bienes inmuebles.

b) Plazos: incluir y fundamentar en forma clara y explícita el plazo de proyección de los flujos utilizado por el profesional.

c) Descripción de los supuestos utilizados: mostrar en forma clara y explícita los supuestos utilizados en la determinación de los ingresos y egresos de flujos esperados asociados al inmueble, cálculo de la perpetuidad, valor terminal o residual, tasas de ocupación esperadas, así como los supuestos referentes al plazo en que comenzarán a generar rentas los inmuebles nuevos o los inmuebles que se encuentren desocupados.

d) Descripción de las características de los contratos de arrendamiento: en caso de que los contratos hayan considerado opciones de compra, se debe revelar las condiciones de lo pactado y la forma en que esta información fue incorporada en la valoración del inmueble.

e) Análisis de riesgos: mostrar en forma clara y explícita una descripción del efecto de cambios en las variables fundamentales de la proyección sobre el valor teórico del activo y sobre el rendimiento que se ha estimado. Se debe incluir también cualquier otro factor según el criterio del profesional, pueda incidir en el resultado de la valoración y, consecuentemente, sobre las decisiones de inversión.

f) Historial de ocupación e ingresos: suministrar información estadística agregada sobre el comportamiento histórico del nivel de ocupación real del inmueble, para un periodo que comprenda como mínimo los dos años anteriores a la fecha de la valoración, cuando aplique.

g) Flujo de efectivo.

h) Resumen del proceso de valoración. Hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados, entre ellos, la existencia de opciones de compra; si las hubiese. En las valoraciones posteriores a la inicial, cuando es el mismo valorador, se debe indicar los supuestos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado.

Enfoque de mercado

Los avalúos bajo el enfoque de mercado se realizan de conformidad con el Acuerdo SGV-A-170 "Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión", emitido por la SUGEVAL.

El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Este tipo de avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, al menos, los siguientes elementos:

1. Análisis de las características del inmueble, que incluya al menos:

   a) Situación legal: detallar los aspectos registrales y legales del inmueble.

   b) Características físicas: descripción de los datos necesarios que permitan una correcta identificación del inmueble y se indiquen sus características generales a la fecha de valoración (estado, tipo de calidad de construcción, estructura, vida útil y edad, entre otros).

   c) Características de la zona: descripción de la zona donde se ubica el inmueble y de los servicios y otras facilidades que están disponibles.

Otras características: cualquier otra característica o información sobre el inmueble que de acuerdo con el criterio del profesional pueda incidir significativamente sobre el nivel de ocupación, el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión.

2. Análisis comparativo de mercado:

   a) Revelación de la información sobre el valor de transacciones cerradas de propiedades similares realizadas en forma reciente. El profesional debe revelar cuáles son las características y antigüedad que consideró como elementos razonables para realizar la comparación.

   b) Si la información de mercado se obtiene únicamente de ofertas de venta y no de transacciones cerradas, se debe revelar tal limitación al alcance del estudio realizado.

Enfoque de costo de reposición

Este tipo de avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, al menos, los siguientes elementos:

1. Análisis de las características del inmueble, que incluya al menos:

   a. Situación legal: detallar los aspectos registrales y legales del inmueble.

   b. Características físicas: descripción de los datos necesarios que permitan una correcta identificación del inmueble y se indiquen sus características generales a la fecha de valoración (estado, tipo de calidad de construcción, estructura, vida útil y edad, entre otros).

   c. Características de la zona: descripción de la zona donde se ubica el inmueble y de los servicios y otras facilidades que están disponibles.

   d. Otras características: cualquier otra característica o información sobre el inmueble que de acuerdo con el criterio del profesional pueda incidir significativamente sobre el nivel de ocupación, el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión.

e. Costos directos como materiales y mano de obra.

f. Costos indirectos como transporte, instalación, honorarios, comisiones, impuestos, costos financieros, margen de utilidad, etc.

Independientemente del enfoque de valoración utilizado el informe de valoración debe incluir un resumen del proceso de valoración, el cual debe hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados.

En las valoraciones posteriores a la inicial, se debe indicar los elementos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado.

Mejoras a inmuebles

Las mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad del mismo, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores son cargados directamente a gastos en el momento en que se incurren.

La Sociedad 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 la Sociedad, 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:

(i) *Lineamientos para el mantenimiento según programación:*

a. *Mantenimiento programado, sistemático o preventivo:*

El Gestor de Portafolios y la Gerencia General revisarán el 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, con el fin de gestionar los inmuebles de manera planificada, oportuna, eficaz y velando el cumplimiento integral de los objetivos previstos en la presente política.

El mantenimiento programado, sistemático o preventivo según definido en el presente documento no requerirá de la autorización del Comité de Inversiones ni de la Asamblea de Inversionistas para su ejecución, ya que los montos de este tipo de mantenimiento serán incluidos en el Presupuesto Anual de Mantenimiento de cada fondo de inversión, el cual es aprobado por el Comité de Inversión.

b. *Mantenimiento no programado, no sistémico o correctivo:*

De surgir una necesidad de generar una reparación frente a un evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, y que afecte la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, el Gestor de Portafolios y la Gerencia General aprobarán en forma mancomunada la actividad de mantenimiento que deba ejecutarse sin límite de suma, así como al contratista propuesto por la empresa a cargo de la administración de los bienes inmuebles.

Concluido un período de 72 horas hábiles después de haberse practicado la actividad de mantenimiento en respuesta a evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro y que sea considerado mantenimiento mayor conforme la definición prevista en la presente política, deberá elevar a conocimiento del Comité de Inversión de un informe integral respecto al evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro que pudo afectar o afectó la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado en cuestión. No se requerirá remitir informe alguno cuando se trate de mantenimiento correctivo programado, siempre que este se encuentre contemplado en el Presupuesto Anual de Mantenimiento o bien que sea un mantenimiento menor.

(ii) *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 menor a 5 mil dólares del valor en libros del inmueble:

i. La Administración deberá contar con el fundamento técnico, comercial y/o financiero que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento del inmueble.

ii. La Administración podrá cotizar y utilizar un único proveedor de servicios, conforme a su criterio.

iii. Se considera Mantenimiento Menor.

Costo Acumulado mayor a 5 mil dólares o igual o menor al 15% del valor en libros del inmueble:

iv. 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, en caso de que sea contratado a un proveedor externo (diferente al administrador de bienes inmuebles), no podrá ser una persona física o jurídica vinculada a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improsa.

v. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.

vi. Se considera Mantenimiento Menor.

Costo Acumulado mayor al 15% o igual o menor al 30% del valor del inmueble:

i. 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 subsidiaria del Grupo Financiero Improsa.

ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.

iii. 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, que afecten la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en el inciso 1.B. del punto 8.1 de la presente política, denominado "Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo".

iv. Se considera Mantenimiento Mayor.

Costo Acumulado mayor al 30% del valor del inmueble:

i. 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.

ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.

iii. 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, y que afecten la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en el inciso 1.B. del punto 8.1 de la presente política, denominado "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.

iv. Se considera Mantenimiento Mayor.

Las actividades u obras que sean requeridas, podrán ser contratadas, o no, con empresas vinculadas o relacionadas con el Grupo Financiero Improsa, en cuyo caso deberá garantizarse y mantener documentación que respalde que los precios se encuentran en la media de mercado y que ha sido revelado el conflicto de interés correspondiente. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que el proveedor de servicios sea un inquilino del fondo de inversión directamente afectado con la actividad o de otros inquilinos de otros fondos de inversión administrados por la SAFI.

De requerirse la creación y uso de reservas para el mantenimiento y/o reparaciones, las mismas deberán ser aprobadas por la Asamblea de Inversionistas del fondo de inversión en cuestión, considerar las normas contables aplicables y no deberán incluir mecanismos que pretendan garantizar al inversionista rendimientos.

(iii) *Lineamientos para Registro de Proveedores y Contratistas:*

El Registro de Proveedores y Contratistas sirve para definir reglas claras para la selección de empresas previamente calificadas. De igual forma, se emplea con el fin de conocer el mercado, las prácticas empresariales de los posibles contratistas y sus políticas de precios, así como para reducir los riesgos asociados a dicha selección, identificar y desarrollar nuevos oferentes, ampliar el panel de proveedores y contratistas, implementar estrategias de compras y monitorear el desempeño de dichas empresas.

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

Sólo se podrá contratar, para prestar servicios para cualquiera de las actividades previstas en la presente política, empresas que se encuentran debidamente autorizadas en el Registro de Proveedores y Contratistas, y deberá verificarse al momento de cada contratación, que se encuentren al día con el pago de sus obligaciones obrero patronales (con la Caja Costarricense de Seguro Social, el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, el IMAS, el INA, así como con cualesquiera otras instituciones respectivas) y que mantienen debidamente asegurados a sus trabajadores (y al día con los pagos relacionados).

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.

Alquiler:

El artículo No. 86 del 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 No. 120 de este Reglamento.

La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, en cuyo caso se debe observar lo señalado en el artículo 51 inciso b, de este Reglamento"

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 No. 79 las limitaciones en materia de ingresos para los Fondos de Inversión Inmobiliarios. En este Artículo se menciona que: *"...No más del 25% de los ingresos mensuales del fondo puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico…".* El Fondo mantiene como parte de su política de arrendamiento el someterse a lo dispuesto por el artículo No. 79 supra indicado.

(d) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con capítulo XI "Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital" de la Ley No. 9635, las rentas y las ganancias de capital derivadas de las participaciones de los fondos de inversión, contemplados en la Ley No. 7732 "Ley Reguladora del Mercado de Valores", la parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión han tributado, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta. La parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión no han tributado, quedarán sujetos a un impuesto único del 15%.

Adicionalmente, el Artículo No. 29, inciso No. 4, indica que los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley No. 7732, 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.

i. *Corriente*:

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable en el mes, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activos netos y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El monto del impuesto corriente por pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir, que refleja la incertidumbre relacionada con el impuesto sobre la renta, si corresponde. Se mide utilizando las tasas impositivas promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha de presentación. Los impuestos correctos también incluyen los impuestos derivados de los dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

ii. *Diferido*:

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias en la medida que no serán reversadas en el futuro previsible; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporales en el año en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de reporte.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Fondo espera, al final del año sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(e) Depósitos en garantía

El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios, una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

En cada contrato de arrendamiento se estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

(f) Certificados de títulos de participación y capital pagado en exceso

Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto de cada fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US$5.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “capital pagado en exceso”.

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico, por lo que no existe título físico representativo. El cliente recibe una orden de inversión que indica el valor de adquisición de las participaciones.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Compañía, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene 63.156 certificados de títulos de participación en circulación (63.156 certificados de títulos de participación en el 2021).

(g) Determinación del valor de los activos netos y el rendimiento de los fondos

Los activos netos del Fondo son determinados por la diferencia entre los activos totales y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debidamente valoradas a su valor de mercado e incluye los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos, así como las inversiones en inmuebles, de igual manera valoradas a su valor de mercado mediante técnicas de valoración por expertos independientes (valoración pericial y valoración financiera).

El precio del valor de cada participación, se calcula mediante la división de los activos netos entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones de cada fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del fondo.

Al 31 de diciembre, el rendimiento por el periodo de los últimos 12 meses, expresado en términos anuales:

Rendimientos por los últimos 12 meses:

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimiento total últimos 12 meses	3,26%	4,37%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	5,14%	3,84%

(h) Política de distribución de rendimientos

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

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

(i) Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes o la valuación con base en el análisis del descuento de flujos económicos futuros, 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.

(j) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de resultados integral conforme se devengan, utilizando la base de 365 días, tal y como lo establece la Superintendencia General de Valores.

(k) Intereses

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en ganancias utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente los pagos o recibos en efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero para:

- el importe bruto en libros del activo financiero; o
- el costo amortizado del pasivo financiero.

Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo presentado en el estado de resultados incluyen:

- intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos al costo amortizado;
- intereses sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

(l) Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados integral sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, los cuales son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

(m) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Sociedad una comisión por la administración de los fondos, calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente.

Al 31 de diciembre, el Fondo paga la siguiente comisión de administración:

	31/12/2022	31/12/2021
Comisión por administración	1,60%	1,75%

La disminución en la comisión de administración fue informada mediante Comunicado de Hecho Relevante el 22 de diciembre de 2021 y se hizo efectiva a partir del 1 de enero de 2022.

(n) 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.

De acuerdo al prospecto vigente del Fondo, las comisiones de colocación de títulos de participación pagadas a Puestos de Bolsa a cargo de su comercialización, son asumidas por el Fondo. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo ha asumido comisiones por la colocación de participaciones realizadas por US$4,715,321.

(6) Marco de gestión de riesgos

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operativo
- Riesgo de valoración de inmuebles
- Riesgo por incumplimiento del arrendatario y riesgo de concentración por inquilino

La Junta Directiva de la Sociedad tiene la responsabilidad general del establecimiento y la supervisión del marco de gestión de riesgos del Fondo. La Junta Directiva ha establecido a Unidad de Administración Integral de Riesgo, que es responsable de aprobar y monitorear las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad y del Fondo.

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fondo, establecer límites y controles de riesgo apropiados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de gestión de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades del Fondo. El Fondo a través de sus normas y procedimientos de capacitación y gestión, tiene como objetivo desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus roles y obligaciones.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para el Fondo si la contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las inversiones en valores, inversiones en inmuebles y cuentas por cobrar del Fondo. Para fines de informes de gestión de riesgos, el Fondo consideró todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito, por ejemplo, riesgo de incumplimiento del deudor individual, riesgo país y riesgo sector.

Gestión del riesgo crediticio

La gestión de riesgo crediticio del Fondo es realizada por el departamento de cumplimiento y riesgo del Grupo Financiero Improsa S.A.

Consiste en el seguimiento a los instrumentos financieros que comprenden la cartera de inversiones. El departamento de riesgo vela por el cumplimiento de las políticas de inversión:

- Se estipula que se puede invertir en sector público o privado con calificación mínima AA, por parte de calificadoras de riesgo autorizadas, siempre que dichos instrumentos se encuentren debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores.
- No se podrá invertir más del 20% en un solo emisor.
- No se podrá invertir más del 20% en operaciones de reporto, posición vendedora a plazo.
- Se realizan ejercicios de estrés de pérdida esperada en las inversiones de los fondos, lo cual depende de la composición de la cartera de inversiones.

En cuanto al riesgo de las cuentas por cobrar del fondo, la Administración dentro de sus políticas tiene la práctica de no registrar más de un mes por cobrar de alquileres y cuota de mantenimiento; el registro de más de un mes es registrado en cuentas de orden.

Análisis de calidad crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al costo amortizado y al valor razonable con cambios en otro resultado integral. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros los montos en la tabla representan los importes en libros brutos. La explicación de los términos "Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3" se incluye en la Nota 7.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo mantenía inversiones en instrumentos financieros clasificadas al costo amortizado y al valor razonable con cambios en resultados.

	Al 31 de diciembre de 2022					
	Rango PI a 12 meses		Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US$	2.015.796	0	0	2.015.796
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	0%		125.119	0	0	125.119
Estimación	-		0	0	0	0
		US$	2.140.915	0	0	2.140.915

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo mantenía inversiones en instrumentos financieros clasificadas al costo amortizado y al valor razonable con cambios en resultados.

	Al 31 de diciembre de 2021					
	Rango PI a 12 meses		Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US$	36.732	0	0	36.732
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	0%		77.820			77.820
Estimación	-		0	0	0	0
		US$	675.517	0	0	675.517

Montos derivados de las pérdidas crediticias esperadas

- Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al determinar si el incumplimiento de riesgo en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo considera información razonable y soportable que es relevante y está disponible sin un costo o esfuerzo importante. Esto incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basados en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación de expertos en crédito e incluyendo información prospectiva.

Para la determinación de sí el riesgo crediticio de una exposición particular se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo utiliza un indicador general, según su modelo cuantitativo, basado en la asignación de valores umbrales límite para el cambio de niveles (notches), establecidos de forma decreciente partiendo de cada una de las calificaciones de la escala de grado de inversión y mantenimiento un rango uniforme y progresivamente menor para los cambios de escala a partir del grado de especulación, de tal manera que, si la cantidad de niveles que existe entre la calificación de la fecha de origen y la calificación de la valoración actual resulta mayor o igual al umbral de cambio de notch para la calificación original, se considera entonces que se ha generado un incremento significativo en el riesgo de crédito del activo financiero correspondiente.

- Definición de incumplimiento

El Fondo considerará un activo financiero en incumplimiento (default) cuando:

- Es poco probable que la contraparte pague completamente sus obligaciones de crédito al Fondo, sin acudir a acciones por parte del Fondo para adjudicarse el colateral (en el caso que tenga); o
- El deudor presenta una mora superior a los 90 días en cualquier obligación crediticia material.

Al evaluar si un deudor se encuentra en incumplimiento, el Fondo considera indicadores principalmente de naturaleza cuantitativa (por ejemplo: mora e impago sobre otra obligación con el Fondo), y los indicadores de naturaleza cualitativa.

Los insumos utilizados en la evaluación de si los instrumentos financieros se encuentran en incumplimiento y su importancia pueden variar a través del tiempo, para reflejar cambios en circunstancias.

- Información prospectiva

El Fondo incorporará información prospectiva en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial y en la medición de sus pérdidas crediticias esperadas.

La Sociedad formula escenarios de estrés por cambios no anticipados en las variables económicas relevantes. El resultado de los escenarios es conocido por el Comité de Inversiones de Fondos Financieros y aprobado por el Comité Corporativo de Riesgos. Este proceso procura la determinación del impacto o pérdida en términos de puntos base y monetarios. Se espera que los escenarios representen condiciones adversas y neutrales, de manera que los resultados permitan formular estrategias de gestión que deriven en la protección del portafolio.

- Estimación de las pérdidas crediticias esperadas

Los insumos utilizados en la estimación de las pérdidas crediticias esperadas son las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI); y
- Exposición ante el incumplimiento (EI).

El Fondo espera definir estos parámetros haciendo uso de modelos estadísticos desarrollados internamente, utilizando datos históricos y supuestos basados en el negocio; y serán ajustados para reflejar información proyectada según se describe a continuación.

Probabilidad de incumplimiento ("PI"): Corresponde a la probabilidad de que, dado un perfil de riesgo, una operación entre en estado de incumplimiento en un periodo de tiempo predefinido. Los estimados de la PI son realizados a cierta fecha, en la cual la Compañía calcula mediante un análisis de información histórica, así como el empleo de modelos estadísticos.

Pérdida dado el incumplimiento ("PDI"): Es la magnitud de la pérdida efectiva esperada dado un evento de incumplimiento. La Compañía estima los parámetros de la PDI basándose en un análisis histórico de las tasas de recuperación de las operaciones que han entrado en incumplimiento. El modelo desarrollado para el cálculo de la PDI considera la estructura, el colateral y costos de recuperación. Es calculada sobre una base de flujos de caja descontados utilizando la tasa de interés efectiva original de los préstamos como factor de descuento. La PDI puede diferir de las cifras utilizadas para propósitos regulatorios.

Las diferencias principales se relacionan a la eliminación de imposiciones regulatorias, supuestos de calibración, inclusión de información con proyección a futuro y la tasa de descuento utilizada.

Exposición ante el incumplimiento ("EI"): Mide la exposición actual y exposiciones futuras durante la vida del préstamo, en el evento de incumplimiento. La PDI de un activo financiero será el valor en libros bruto al momento del incumplimiento. Para las obligaciones de desembolsos y garantías financieras, la PDI considera el monto previsto, así como futuros montos potenciales que puedan ser retirados o repagados bajo el contrato, los cuales serán estimados basados en observaciones históricas y proyecciones.

Según lo descrito anteriormente, y sujeto a utilizar un máximo de 12 meses de PI para activos financieros cuyo riesgo de crédito no ha incrementado significativamente, la Compañía mide la PDI considerando el riesgo de incumplimiento sobre el periodo máximo contractual (incluyendo cualquier opción de extensión del deudor) sobre el cual se expone al riesgo de crédito, aun cuando, para propósitos de administración de riesgo, la Compañía considera un periodo más largo.

- Pérdidas crediticias esperadas

Al 31 de diciembre de 2022 no hay movimientos que reportar en las pérdidas crediticias esperadas.

(b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero. El riesgo de liquidez surge de los descalces en el momento y en los montos de los flujos de efectivo, que es inherente a las operaciones e inversiones del Fondo.

Gestión del riesgo de liquidez

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

Riesgo no sistémico:

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

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

Riesgo sistémico:

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

Riesgo asociado al nivel de endeudamiento bancario del Fondo:

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

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

(c) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios de mercado (en el caso del Fondo: las tasas de interés) afectarán los ingresos del Fondo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado del Fondo es gestionar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables para garantizar la solvencia del Fondo al tiempo que se optimiza la rentabilidad del riesgo.

Este riesgo se puede catalogar como un riesgo de carácter sistémico, por lo tanto, es propio al entorno y afecta a todos los participantes de un mismo mercado. Este riesgo está relacionado con una serie de factores fuertemente ligados al desempeño macroeconómico.

Gestión del riesgo de mercado

- Riesgo de mercado

La gestión de riesgos de mercado en los fondos de inversión la Unidad de Riesgos realiza las siguientes acciones:

- Seguimiento a los instrumentos que componen la cartera de inversiones.
- Cálculo del riesgo de desocupación trimestral de todos los fondos de inversión del mercado.
- Seguimiento al Rendimiento total y líquido de la industria de fondos, así como el cálculo del índice Sharpe para todos los fondos del mercado.

- Seguimiento del Valor de la participación total, líquido y de mercado para los fondos de la industria.
- Cálculo del Índice HH para dar seguimiento a la concentración por inmuebles.
- Cálculo del Índice HH para dar seguimiento a la concentración por inquilinos.
- Solicitudes explicitas del CAIR.

- Riesgo de tasas de interés

En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen la cartera financiera del Fondo experimentarán una disminución. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.

Para mitigar este riesgo se gestiona una cartera con una duración adecuada y consistente con el objetivo del Fondo. Adicionalmente, el gestor del portafolio debe observar los límites máximos de riesgo impuestos por la Junta Directiva.

Seguidamente se presenta un análisis de sensibilidad en las tasas de interés de los pasivos bancarios:

		31/12/2022	31/12/2021
Carga financiera del periodo	US$	6.241.783	4.010.261
Costo financiero promedio		6,37%	4,79%
Aumento de 100 puntos base		7,37%	5,79%
Reducción de 100 puntos base		5,37%	3,79%
Impacto por incremento/reducción en tasas de interés	US$	979.872	837.215

Del análisis anterior se concluye que ante un aumento o la reducción de 100 puntos base en las tasas de interés de los créditos, la carga financiera del periodo para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 hubiera sido de ± US$979.872 (± US$837.215 al 31 de diciembre de 2021).

- Riesgo de tipo de cambio

Este riesgo se origina en las fluctuaciones del valor de las monedas. Es la posible pérdida en la capacidad de compra de un inversionista, la cual se deriva de las variaciones inesperadas en las tasas de cambio de las divisas en las cuales el inversionista mantiene posiciones.

Los fondos administrados por la Sociedad están especializados por moneda, es decir, su cartera de inversiones, tanto activa como pasiva, está denominada en una misma moneda (en este caso, dólares), tal como se especifica en el prospecto.

Seguidamente se muestra un análisis de sensibilidad de los cambios en la moneda extranjera del Fondo:

		31/12/2022	31/12/2021
Tipo de cambio de venta al inicio del periodo		645,25	617,30
Tipo de cambio de venta al final del periodo		601,99	645,25
Variación del tipo de cambio		(43,26)	27,95
Pérdida por diferencial cambiario neta del periodo	US$	136.292	53.383
Fortalecimiento del colón costarricense 5%		(2,16)	1.40
Debilitamiento del colón costarricense 5%		2,16	(1,40)
Impacto por fortalecimiento/debilitamiento en tipos de cambio	US$	(6.815)	2.669

Del análisis anterior se concluye que ante un fortalecimiento o un debilitamiento del 5% en el colón costarricense, el resultado cambiario neto para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 hubiera sido de ± US$6.815 (± US$2.669 al 31 de diciembre de 2021).

- Riesgo de las operaciones de reporto

Estas operaciones tienen asociado el riesgo de que el comprador a plazo incumpla con la recompra de los valores en las condiciones originalmente pactadas, lo cual puede ocasionar al Fondo una pérdida en caso de que el valor de mercado de los valores en garantía sea menor que el pactado en el reporto. Asimismo, en caso de que el Fondo actúe como comprador a plazo, podría enfrentar fluctuaciones en el precio de mercado de los valores otorgados en garantía que lo obligarían a efectuar reposiciones de margen. Adicionalmente, en el momento de no renovar la operación y de vender los subyacentes y ante un cambio en las condiciones de mercado, se puede generar una pérdida en la venta de los valores.

Para administrar el riesgo de reportos y de contraparte, el Fondo únicamente formaliza estas operaciones a través de puestos de bolsa que cuenten con políticas de contraparte y de garantías, así como un patrimonio adecuado para minimizar los riesgos de estas operaciones. Por su parte, el Comité de Inversiones establece las políticas en materia de contrapartes.

(d) Riesgo operativo y legal

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Fondo, del personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no esté relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

Gestión de riesgo operativo

La alta gerencia de cada área de negocio es la principal responsable del desarrollo e implementación de los controles del riesgo operacional. Esta responsabilidad es respaldada por el desarrollo de normas de administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- Segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Cumplimiento de las disposiciones legales.
- Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluyendo planes para restaurar operaciones claves y apoyo interno y externo para asegurar la prestación de servicios.
- Capacitación del personal.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo.
- El Comité de Administración Integral de Riesgo se encarga de supervisar el cumplimiento de las políticas de riesgo operacional y prestar especial atención a los temas relevantes que surjan con el fin de exigir medidas de mitigación por parte de las áreas involucradas.

(e) Riesgo de cartera inmobiliaria

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

La adquisición de inmuebles desocupados influye directamente en los ingresos, pues el producto de los arrendamientos representa un alto porcentaje de los ingresos de los Fondos. Existe el riesgo de que los inmuebles que se encuentren arrendados sean desocupados.

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

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

El riesgo de tasa de interés puede materializarse mediante tres mecanismos de transmisión. En primera instancia, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en la materia se puede emplear el endeudamiento como estrategia para financiar las adquisiciones de inmuebles para su portafolio de inversiones. Por consiguiente, aumentos en las tasas de interés de mercado generan un crecimiento en el gasto financiero en que incurriría el Fondo, lo que produciría una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de tasas de interés bajas. En segunda instancia, un aumento en las tasas de interés de mercado tendría como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras que demanda la normativa efectuar, la fecha de compra y anualmente, para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 y el Acuerdo del Superintendente SGV-A-170 (antes SGV-A-51). En tercera instancia, es importante mencionar que un aumento en las tasas de interés de mercado incidiría igualmente en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos de los títulos de participación de fondos de inversión inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil.

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

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

Gestión del riesgo de cartera inmobiliaria

Para atenuar el riesgo por concentración de inmuebles, por obligación legal y por política de la Sociedad, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente respecto a su valor de reposición, que es determinado por un perito independiente utilizando para ello la metodología de valoración con enfoque de costo de reposición descrito en la nota 5, inciso c), contra siniestros a través de pólizas suscritas con aseguradoras de reconocida solvencia. De igual forma la Sociedad 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 No. 79, la Sociedad 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, la Sociedad procurará la máxima diversificación de arrendatarios posible, y sólo accederá a la concentración máxima del 25% si esta se justifica en función de la solvencia financiera y trayectoria de los arrendatarios, o bien como resultado del proceso de conformación de un portafolio de inversiones en el largo plazo. Cabe mencionar que dicho porcentaje establecido en el artículo No. 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 está obligada a comunicarlo a los inversionistas mediante un Comunicado de Hechos Relevantes en el plazo establecido en la normativa. Una vez transcurrido el plazo de tres años o el periodo de seis meses sin haber alcanzado los porcentajes mínimos, la sociedad debe convocar a una asamblea de inversionistas para que se les comunique el exceso presentado y aprueben el plan de acción respectivo. Cabe mencionar que a la fecha dicho límite de concentración de ingresos se cumple en forma holgada.

Seguidamente se presenta la concentración por sector económico al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31/12/2022	31/12/2021
Zona Franca	54%	54%
Comercio	14%	19%
Servicios	12%	11%
Gobierno	8%	7%
Otros Sectores	12%	9%
	100%	100%

(f) Liquidez de las participaciones:

El mercado de títulos de participación de fondos de inversión inmobiliarios se encuentra poco desarrollado en Costa Rica, por lo que 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.

(7) Valor razonable

Varias de las políticas y revelaciones contables del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para activos y pasivos financieros como no financieros.

(i) Modelos de valoración

Los instrumentos financieros medidos a valor razonable se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable, que refleja la importancia de los datos de entrada utilizados en la realización de las mediciones.

- Nivel 1: utiliza precios de mercado cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.

- Nivel 2: utiliza precios distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). Esta categoría incluye instrumentos valorados utilizando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que se consideran menos activos; u otras técnicas de valoración en las que todas las entradas significativas son observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.

- Nivel 3: Datos de entrada no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los cuales la técnica de valoración incluye datos de entrada que no son observables y los datos de entrada no observables tienen un efecto significativo en la valoración del instrumento. Esta categoría incluye los instrumentos que son valorados con base en los precios cotizados para instrumentos similares para los cuales se requiere que las suposiciones o ajustes no observables significativos para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

Las técnicas de valuación incluyen modelos de valor presente de flujos de efectivo descontados, comparación con instrumentos similares, para los cuales si existen precios observables de mercado y otros modelos de valuación. Para cada tipo de instrumento y dependiendo de la complejidad de cada tipo, el Fondo, determina el modelo apropiado para que refleje el valor razonable para cada tipo de instrumento. Estos valores no pueden ser observados como precios de mercado por la valoración de juicio implícito.

Los modelos utilizados son revisados periódicamente a fin de actualizar los factores y poder obtener una valoración más cercana a su valor razonable.

El objetivo de las técnicas de valoración es obtener una medición del valor razonable que refleje el precio que se recibiría por vender el activo o que se pagaría por transferir el pasivo en una transacción ordenada entre los participantes del mercado en la fecha de medición.

(ii) *Marco de valoración*

El Fondo tiene un marco de control establecido para la medición de valores razonables. Este valor se determina mediante la aplicación de una valoración de precios de mercado proporcionados por la sociedad Valmer Costa Rica S.A. Esta metodología ha sido aprobada por la SUGEVAL.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(iii) *Instrumentos financieros medidos al valor razonable*

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros medidos al valor razonable en la fecha de presentación, por el nivel en la jerarquía del valor razonable en el que se clasifica la medición del valor razonable:

		31 de diciembre de 2022			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados.	US$	125.119			125.119

		31 de diciembre de 2021			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados.	US$	77.820			77.820

(iv) *Mediciones de valor razonable del Nivel 1*

La siguiente tabla muestra el detalle de mediciones de las inversiones en inmuebles medidos al valor razonable clasificados por su nivel de jerarquía en el nivel 1, se presenta como sigue:

		2022	2021
Saldo al inicio del año	US$	77.280	178.956
Ajuste por valoración de inversiones		47.299	(76.076)
Otros		0	(25.600)
	US$	125.119	77.820

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(v) *Instrumentos financieros no medidos al valor razonable*

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros no medidos al valor razonable en la fecha de presentación, por el nivel en la jerarquía del valor razonable en el que se clasifica la medición del valor razonable:

		Al 31 de diciembre de 2022				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Activos						
Efectivo	US$	4.247.724	0	0	4.247.724	4.247.724
Inversiones al costo amortizado	US$	0	0	2.015.796	2.015.796	2.015.796
Documentos por cobrar	US$	0	0	235.839	235.839	265.376
Alquileres y cuentas por cobrar	US$	0	0	840.465	840.465	840.465
Pasivos						
Cuentas por pagar	US$	0	0	1.322.241	1.322.241	1.322.241
Documentos por pagar	US$	0	0	84.184.975	84.184.975	81.322.540

		Al 31 de diciembre de 2021				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Activos						
Efectivo	US$	3.480.417	0	0	3.480.417	3.480.417
Inversiones al costo amortizado		0	0	36.732	36.732	36.732
Documentos por cobrar	US$	0	0	146.624	146.624	147.274
Alquileres y cuentas por cobrar	US$	0	0	1.175.972	1.175.972	1.175.972
Pasivos						
Cuentas por pagar	US$	0	0	1.423.547	1.423.547	1.423.547
Documentos por pagar	US$	0	0	98.487.367	98.487.367	98.236.546

Al 31 de diciembre, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado: efectivo, inversiones al costo amortizado, documentos por cobrar, alquileres y cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre, el valor razonable de los documentos por cobrar y por pagar se estima mediante la aplicación de técnicas de valoración de flujos de efectivo descontados. Los datos de entrada de dicha técnica de valoración incluyen: tasas de interés de los documentos por cobrar y por pagar, periodos pendientes de cobro y pago y cuotas por cobrar y pagar.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(8) Saldos y transacciones con la Compañía y sus partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con la Sociedad y sus partes relacionadas se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Saldos			
Activo:			
Efectivo en cuenta corriente:			
Banco Improsa, S.A.	US$	2.287.719	973.375
Inversiones en instrumentos financieros			
Grupo Financiero Improsa, S.A.		125.119	77.820
	US$	2.412.838	1.041.195
Pasivo:			
Comisiones por pagar:			
Improsa SAFI, S.A.	US$	45	442
Transacciones			
Gastos:			
Comisiones por administración			
Improsa SAFI, S.A.	US$	5.184.766	5.689.638
Administración de inmuebles			
Improsa Capital, S.A.		836.742	856.439
Alquiler de parqueos			
Fondo de Inversión Multipark		102.713	124.202
Alquiler de parqueos			
Fondo de Inversión Los Crestones (1)		8.559	0
Comisiones de custodio			
Banco Improsa, S.A.		11.703	16.490
	US$	6.144.483	6.687.769
Ingresos:			
Intereses:			
Banco Improsa, S.A.	US$	66.374	45.521

(1) El Fondo de Inversión Multipark se fusionó el 1 de diciembre de 2022 con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, prevaleciendo este último. Como resultado de la fusión, la transacción de alquiler de parqueos a partir de dicha fecha es con el Fondo Los Crestones.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(9) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo se detalla como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Caja chica	US$	748	697
Banco Central de Costa Rica		9	10
Banco Improsa S.A.		2.287.719	963.375
Scotiabank de Costa Rica S.A.		1.959.248	2.516.335
Total efectivo	US$	4.247.724	3.480.417

(10) Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones en instrumentos financieros se detallan como sigue:

Clasificación	Tipo de título	Emisor	Rendimiento	Vencimiento		Valor en libros
VRCR(1)	Acciones comunes	GFI	Variable	31/12/2100	US$	125.119
CA(2)	Recompras	Gobierno	3,85%	06/01/2023		352.791
CA(2)	Recompras	Gobierno	3,98%	09/01/2023		259.165
CA(2)	Recompras	Gobierno	3,98%	12/01/2023		126.175
CA(2)	Recompras	Gobierno	4,61%	18/01/2023		230.213
CA(2)	Recompras	Gobierno	4,61%	18/01/2023		114.240
CA(2)	Recompras	Gobierno	4,61%	17/01/2023		345.026
CA(2)	Recompras	Gobierno	4,61%	17/01/2023		100.975
CA(2)	Recompras	Gobierno	4,53%	13/01/2023		57.833
CA(2)	Recompras	Gobierno	4,67%	23/01/2023		138.091
CA(2)	Recompras	Gobierno	4,69%	08/02/2023		75.531
CA(2)	Recompras	Gobierno	4,58%	27/01/2023		37.148
CA(2)	Recompras	Gobierno	4,74%	14/02/2023		178.608
Total					US$	2.140.915

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones en instrumentos financieros se detallan como sigue:

Clasificación	Tipo de título	Emisor	Rendimiento	Vencimiento		Valor en libros
1-VRCR(1)	Acciones comunes	GFI	Variable	31/12/2100	US$	77.820
2-CA (2)	Recompras	Gobierno	2,46%	14/01/2022		36.732
Total					US$	114.552

(2) VRCR = Valor razonable con cambios en resultados
(3) CA = Costo amortizado

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(11) Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar corresponden a arreglos de pago con inquilinos por alquileres y cuotas de mantenimiento pendientes de pago. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los documentos por cobrar ascienden a US$265.376 y US$147.274, devengan una tasa de interés de 8% y se firman por un plazo de 24 meses.

(12) Alquileres y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los ingresos por alquileres y cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Alquileres por cobrar (1)	US$	711.216	1.066.242
Por cobrar a inquilinos (2)		42.860	21.564
Impuesto al valor agregado por cobrar a inquilinos		86.389	88.166
Estimación por deterioro		(6.383)	(693)
Total de cuentas por cobrar	US$	834.082	1.175.279

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los alquileres por cobrar se detallan como sigue:

Inmueble		31/12/2022	31/12/2021
Aerocentro Parque Empresarial	US$	29.479	7.752
Bodega de Pavas		1.806	2.473
Cafetal II		104.198	197.216
Centro Comercial Alajuela		4.548	3.395
Centro Comercial Novacentro		1.162	0
City Place		6.087	6.672
Condominio Vertical Comercial Centro Corporativo El Tobogán		1.881	6.410
Cronos Plaza		0	2.463
Edificio Álvarez		1.277	3.975
Edificio Grupo Nueva		3.504	0
Edificio Mendiola		8.152	15.632
Edificio Pavas		57.456	28.338
Edificio Radiográfica		5.954	5.671
Edificio Sabana		0	2.336
Edificio Turrubares y Térraba		14.673	12.636
Global Park		0	105
Local Comercial Multiplaza del Este		392.376	420.644
Locales Comerciales Av. Central		3.565	8.300
Locales Comerciales Av. Segunda		1.960	767
Mall Paseo de Las Flores		16.593	16.275
Mall San Pedro		3.435	2.568
Plaza Universitaria		0	285.043
Tech Park		9.647	21.577
Torre La Sabana		33.895	15.994
Tributo Corporate Center		9.568	0
Total	US$	711.216	1.066.242

Los alquileres por cobrar tienen una antigüedad igual o inferior a 30 días, en apego a lo establecido en la política de registro de ingresos del Fondo.

(2) Las cuentas por cobrar corresponden a cuotas de mantenimiento, servicios públicos y otros al cierre de cada período. Todas las cuentas son menores a 60 días.

(13) Gastos diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los gastos diferidos se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Seguros	US$	43.416	45.897
Gastos de formalización de créditos (1)		1 324.948	1.125.886
Otros (2)		697.044	242.554
Total de gastos diferidos	US$	2.065.408	1.414.337

(1) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se amortizaron gastos diferidos correspondientes a la formalización de créditos por un monto de US$178.392 y US$132.547 respectivamente.

(2) El Fondo asume costos relacionados con la formalización de contratos de arrendamiento que son amortizados en el plazo del contrato al que se encuentran asociado. Incluye principalmente las comisiones de correduría.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(14) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

Inmueble		Costo	Mejoras capitalizadas	Valuación acumulada	Total
Aerocentro Parque Empresarial	US$	15.054.482	621.217	550.274	16.225.973
Bodega de Pavas		428.508	83.193	(76.340)	435.361
Cafetal II		88.083.310	0	1.603.739	89.687.049
Centro Comercial Alajuela		3.117.551	46.581	912.128	4.076.260
Centro Comercial Alajuela 1856		866.689	700	196.301	1.063.690
Centro Comercial Novacentro		198.005	604	37.649	236.258
Centro Hispánico		866.196	171.774	(495.296)	542.674
City Place		11.011.207	318.471	(1.443.626)	9.886.052
Condominio Vertical Comercial Centro Corporativo El Tobogán		76.952.507	1.909.118	6.180.682	85.042.307
Cronos Plaza		3.281.337	47.971	(805.743)	2.523.565
Edificio Álvarez		2.156.952	30.529	181.832	2.369.313
Edificio Dent		2.048.492	2.215.121	(540.098)	3.723.515
Edificio Desamparados		770.232	0	273.656	1.043.888
Edificio Granadilla		1.168.539	1.797.321	711.257	3.677.117
Edificio Grupo Nueva		4.569.365	1.797.058	(431.218)	5.935.205
Edificio Mendiola		2.993.370	349.504	235.331	3.578.205
Edificio Moravia		2.688.824	55.808	(276.132)	2.468.500
Edificio Pavas		3.436.351	6.069	310.656	3.753.076
Edificio Radiográfica		573.146	3.350	144.475	720.971
Edificio Sabana		1.229.793	2.448	(154.490)	1.077.751

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Inmueble		Costo	Mejoras capitalizadas	Valuación acumulada	Total
Edificio Turrubares y Térraba		16.062.444	1.578.416	(244.108)	17.396.752
Global Park		13.270.752	4.091.977	3.173.424	20.536.153
Local Comercial Alajuela		545.376	27.090	23.086	595.552
Local Comercial Cartago		853.591	0	204.512	1.058.103
Local Comercial Ciudad Neilly		837.431	44.046	(2.593)	878.884
Local Comercial Esparza		248.186	60.927	5.471	314.584
Local Comercial Guápiles		1.060.423	0	57.560	1.117.983
Local Comercial Limón Cariari		460.050	0	19.375	479.425
Local Comercial Multiplaza del Este		17.418.239	499.952	(2.766.432)	15.151.759
Local Comercial Perez Zeledón		1.096.832	2.345	98.393	1.197.570
Locales Comerciales Av. Central		1.880.839	35.403	374.121	2.290.363
Locales Comerciales Av. Segunda		516.016	0	372.413	888.429
Mall Paseo de Las Flores		7.911.722	34.425	(1.176.758)	6.769.389
Mall San Pedro		2.838.261	216.295	(918.260)	2.136.296
Plaza Real Cariari		229.391	49.425	(98.341)	180.475
Plaza Universitaria		10.036.556	727.726	4.723.894	15.488.176
Tech Park		16.717.587	717.399	(2.590.804)	14.844.182
Torre La Sabana		19.759.956	6.925.781	1.347.775	28.033.512.
Tributo Corporate Center		26.068.662	2.508.121	(4.038.562)	24.538.221
Universidad U Latina [1]		6.880.821	311.630	4.046.271	11.238.722
Total general	US$	366.187.991	27.287.795	9.725.474	403.201.260

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

Inmueble		Costo	Mejoras capitalizadas	Valuación acumulada	Total
Aerocentro Parque Empresarial	US$	15.054.482	205.932	815.379	16.075.793
Bodega de Pavas		428.508	83.193	(75.421)	436.280
Cafetal II		88.083.310	0	1.174.577	89.257.887
Centro Comercial Alajuela		3.117.551	6.787	409.004	3.533.342
Centro Comercial Alajuela 1856		866.689	0	181.627	1.048.316
Centro Comercial Novacentro		198.005	0	35.301	233.306
Centro de Distribución de Grupo Monge (2)		20.758.026	321.189	1.056.270	22.135.485
Centro Hispánico		866.196	164.491	(577.914)	452.773
City Place		11.011.207	137.553	(1.548.220)	9.600.540
Condominio Vertical Comercial Centro Corporativo El Tobogán		76.952.507	1.493.318	9.850.294	88.296.119
Cronos Plaza		3.281.337	44.049	(611.060)	2.714.326
Edificio Álvarez		2.156.952	30.529	100.623	2.288.104
Edificio Dent		2.048.492	2.210.955	(712.526)	3.546.921
Edificio Desamparados		770.232	0	215.803	986.035
Edificio Granadilla		1.168.539	1.751.194	675.004	3.594.737
Edificio Grupo Nueva		4.569.365	1.586.883	(339.893)	5.816.355
Edificio Mendiola		2.993.370	329.003	379.743	3.702.116
Edificio Moravia		2.688.824	55.808	(306.159)	2.438.473
Edificio Pavas		3.436.351	0	229.231	3.665.582
Edificio Radiográfica		573.146	3.350	85.861	662.357
Edificio Sabana		1.229.793	2.448	(10.908)	1.221.333

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Inmueble		Costo	Mejoras capitalizadas	Valuación acumulada	Total
Edificio Turrubares y Térraba		16.062.444	1.088.115	(238.567)	16.911.992
Global Park		13.270.752	3.941.853	2.983.573	20.196.178
Local Comercial Alajuela		545.376	27.090	38.980	611.446
Local Comercial Cartago		853.591	0	101.568	955.159
Local Comercial Ciudad Neilly		837.431	44.046	(17.265)	864.212
Local Comercial Esparza		248.186	60.927	(1.280)	307.833
Local Comercial Guápiles		1.060.423	0	47.173	1.107.596
Local Comercial Limón Cariari		460.050	0	22.254	482.304
Local Comercial Multiplaza del Este		17.418.239	499.952	(2.903.137)	15.015.054
Local Comercial Perez Zeledón		1.096.832	2.345	59.644	1.158.821
Local Comercial San Ramón(2)		424.951	0	(16.220)	408.731
Locales Comerciales Av. Central		1.880.839	16.355	233.878	2.131.072
Locales Comerciales Av. Segunda		516.016	0	356.845	872.861
Locales Comerciales El Globo(2)		962.310	4.263	(35.770)	930.803
Mall Paseo de Las Flores		7.911.722	29.083	(805.119)	7.135.686
Mall San Pedro		2.838.261	208.880	(937.006)	2.110.135
Plaza Real Cariari		229.391	49.425	(121.506)	157.310
Plaza Universitaria		10.036.556	625.125	5.423.125	16.084.806
Tech Park		16.717.587	408.756	(1.604.806)	15.521.537
Torre La Sabana		19.759.956	6.129.500	2.231.410	28.120.866
Tributo Corporate Center		26.068.662	1.897.973	(3.398.535)	24.568.100
Universidad U Latina (1)		6.880.821	248.663	3.687.787	10.817.271
Total general	US$	388.333.278	23.709.033	16.133.642	428.175.953

(1) Se tiene vigente a la fecha de emisión de estos estados financieros, una opción de compra por el inmueble denominado Universidad U Latina y que vence el 20 de junio de 2033, 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).

(2) Inmuebles vendidos durante el ejercicio fiscal 2022, como se explica en el apartado del movimiento de la inversión en inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2022, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

	Saldo final 2021	Venta de inmuebles (1)	Compra de inmuebles (2)	Mejoras capitalizadas (3)	Actualización del valor de mercado (4)	Saldo final 2022
US$	428.175.953	(23.475.682)	0	3.904.876	(5.403.887)	403.201.260

Al 31 de diciembre de 2021, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

	Saldo final 2020	Venta de inmuebles (1)	Compra de inmuebles (2)	Mejoras capitalizadas (3)	Actualización del valor de mercado (4)	Saldo final 2021
US$	401.010.296	(7.445.526)	26.757.886	2.890.620	4.962.677	428.175.953

(1) Durante el ejercicio 2022 se realizaron las siguientes transacciones de venta:

a. El 30 de mayo de 2022 se vendió el inmueble denominado Local Comercial el Globo a un precio de venta US$1.100.000 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruta de US$132.728.
b. El 30 de setiembre de 2022 se vendió el inmueble denominado Local San Ramón a un precio de venta de US$477.750 y por esta venta el Fondo obtuvo una ganancia de capital bruta de US$52.799.
c. Finalmente, el 31 de octubre de 2022 se vendió el inmueble denominado CEDI de Grupo Monge a un precio de US$24.798.800 y por esta venta el Fondo registró una ganancia de capital bruta de US$3.719.585.

Durante el ejercicio 2021 se realizó la siguiente transacción de venta:

a. El 24 de junio de 2022 se vendió el inmueble denominado Calox a un precio de venta de US$7.791.426 y por esta venta el Fondo obtuvo una ganancia de capital de US$376.045.

(2) En octubre de 2021 se realizó una ampliación del monto invertido en el inmueble Cafetal II donde se adquirieron bienes inmuebles adicionales con un costo total de US$26.757.886.

(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) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo realizó avalúos de los edificios por medio de un perito independiente, de conformidad con el Reglamento General de Sociedad Administradoras y Fondos de Inversión y de acuerdo con el Acuerdo SGV-A-170. Por las técnicas de valoración utilizadas, estas se clasifican en un Nivel 3 de jerarquía para la determinación del valor razonable.

Seguidamente se muestra un resumen de los principales resultados de valoración que se observaron en los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022:

Inmueble		31/12/2022
Condominio Vertical Comercial Centro Corporativo El Tobogán (1)	US$	(3.669.612)
Tech Park (2)		(985.998)
Torre La Sabana (3)		(883.635)
Plaza Universitaria (4)		(699.231)
Tributo Corporate Center (5)		(640.027)
Otros inmuebles (Resultado neto valoración 35 propiedades)		1.474.615
	US$	(5.403.888)

(1) En el caso de este inmueble la minusvalía está asociada a la salida del inquilino Microsoft que hizo una devolución de área de 3.254,91 m² de oficinas, 86,95 m² de bodegas y 1.334,64 m² de parqueos. Adicionalmente durante el ejercicio 2022 se observó un incremento en las tasas de interés de los créditos, afectando el valor financiero del inmueble.
(2) En este inmueble la minusvalía está asociada principalmente a que los precios de colocación estimados de las áreas son menores a los que se observaban en contratos anteriores. Adicionalmente durante el ejercicio 2022 se observó un incremento en las tasas de interés de los créditos, afectando el valor financiero del inmueble.
(3) Para el inmueble Torre La Sabana la minusvalía se asocia principalmente a que las erogaciones realizadas por concepto de mejoras no han sido compensadas con ingresos nuevos provenientes de ocupación de áreas, situación que impacta negativamente el valor financiero del inmueble. Adicionalmente durante el ejercicio 2022 se observó un incremento en las tasas de interés de los créditos, afectando el valor financiero del inmueble.
(4) En este inmueble el cambio en la metodología de determinación del valor razonable le otorgó un 85% de ponderación al valor obtenido bajo el enfoque de ingresos y un 15% al resultado obtenido del enfoque de mercado. Dentro de los principales efectos en la valoración bajo el enfoque de ingresos es que durante el ejercicio 2022 se observó un incremento en las tasas de interés de los créditos.
(5) En el caso de este inmueble, la minusvalía está asociada a los incrementos en las tasas de interés de los créditos que se observaron durante el ejercicio 2022.

<u>Condiciones de los contratos de arrendamiento</u>

- 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.

Seguros

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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los inmuebles se encuentran asegurados US$273.981.852 (US$305.711.428 en diciembre de 2021). 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 de MAPFRE Seguros Costa Rica S.A. 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 su valor de reposición, que es determinado por un perito independiente utilizando para ello la metodología de valoración bajo el enfoque de costo de reposición descrito en la nota 5, inciso c) según las valoraciones ingenieriles realizadas anualmente en las cuales se indica el nuevo valor del edificio y de las áreas complementarias

Gravámenes sobre bienes inmuebles

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las operaciones están garantizadas con hipotecas de primero y segundo grado sobre algunos bienes inmuebles, además de la cesión suspensiva de derechos de cobro de los contratos de arrendamiento presentes y futuros.

Seguidamente se muestra un detalle de los inmuebles entregados como garantía inmobiliaria por los contratos de crédito vigentes:

Acreedor	Inmueble		Valor nominal de la garantías emitidas	Valor en libros del bien inmueble
Scotiabank de Costa Rica	Universidad U Latina	US$	2.340.000	11.238.722
Scotiabank de Costa Rica	Global Park		11.000.000	20.536.153
Scotiabank de Costa Rica	Plaza Universitaria		11.700.100	15.488.176
Scotiabank de Costa Rica	Torre La Sabana		15.000.000	28.033.512
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Turrubares y Térraba		15.040.200	17.396.752
Scotiabank de Costa Rica	Tributo Corporate Center		11.500.000	24.538.221
Scotiabank de Costa Rica	Condominio Vertical Comercial Centro Corporativo El Tobogán		40.000.000	85.042.307
Scotiabank de Costa Rica	Local Comercial Multiplaza del Este		7.100.000	15.151.759
Scotiabank de Costa Rica	Cafetal II		51.000.800	89.687.049
Banco Improsa S.A.	City Place		6.209.000	9.886.052
		US$	170.890.100	316.998.703

(15) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2022, los documentos por pagar se detallan como sigue:

Acreedor	Fecha de formalización	Fecha de vencimiento	Tasa de interés		Monto original	Saldo actual
Scotiabank de Costa Rica	27/06/2019	25/06/2024	6.74%	US$	34.000.000	26.062.000
Scotiabank de Costa Rica	24/12/2019	20/12/2024	7.93%		38.500.000	25.799.800
Scotiabank de Costa Rica	24/12/2019	20/12/2024	6.74%		1.000.000	800.000
Scotiabank de Costa Rica	31/05/2022	31/05/2027	7.93%		26.244.432	13.469.618
Scotiabank de Costa Rica	31/05/2022	31/05/2027	7.93%		8.455.568	8.032.790
Scotiabank de Costa Rica	31/05/2022	31/05/2027	6.74%		500.000	483.333
Scotiabank de Costa Rica	31/05/2022	31/05/2027	6.74%		500.000	475.000
Banco Improsa	14/07/2022	04/08/2027	7.50%		3.000.000	3.000.000
Banco Improsa	29/07/2022	04/08/2027	7.50%		3.200.000	3.200.000
				US$	115.400.000	81.322.540

Al 31 de diciembre de 2021, los documentos por pagar se detallan como sigue:

Acreedor	Fecha de formalización	Fecha de vencimiento	Tasa de interés		Monto original	Saldo actual
Scotiabank de Costa Rica	30/03/2017	30/05/2022	5.74%	US$	6.500.000	4.441.673
Scotiabank de Costa Rica	30/03/2017	30/05/2022	4.53%		6.500.000	4.441.673
Scotiabank de Costa Rica	27/06/2019	25/06/2024	4.00%		34.000.000	28.330.000
Scotiabank de Costa Rica	24/12/2019	20/12/2024	4.25%		38.500.000	33.366.533
Scotiabank de Costa Rica	24/12/2019	20/12/2024	4.30%		1.000.000	866.667
Scotiabank de Costa Rica	22/10/2021	30/05/2022	4.30%		26.790.000	26.790.000
				US$	113.290.000	98.236.546

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la conciliación entre cambios en los pasivos por arrendamientos y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación es como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Documentos por pagar			
Saldo al inicio del año	US$	98.236.546	82.614.610
Nuevas obligaciones financieras		49.570.000	26.790.000
Pagos de obligaciones financieras		(66.484.006)	(11.168.064)
Saldo al final del año	US$	81.322.540	98.236.546

		31/12/2022	31/12/2021
Intereses por pagar (Ver nota 18)			
Saldo al inicio del año	US$	108.164	61.907
Gasto por intereses		6.063.391	3.877.714
Intereses pagados		(5.861.933)	(3.831.457)
Saldo al final del año	US$	309.622	108.164

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los vencimientos de los pagos asociados a documentos por pagar se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Menos de 1 año	US$	7.559.919	40.574.746
De 1 a 2 años		51.462.919	4.901.400
De 2 a 3 años		3702.519	52.760.400
De 4 años en adelante		18.557.183	0
	US$	81.322.540	98.236.546

(16) Depósitos en garantía

El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y oscila de uno a cuatro meses de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los depósitos en garantía ascienden a US$3.260.644 (US$3.379.836 en diciembre 2021).

(17) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos diferidos se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Ingresos diferidos por alquileres	US$	985.122	1 299.839
Cuotas de mantenimiento anticipadas		13.212	39.831
Total ingresos diferidos	US$	998.334	1.339.670

(18) Gastos acumulados y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Intereses por pagar sobre documentos por pagar	US$	309.622	108.164
Comisiones por pagar		45	442
Impuesto sobre la renta por pagar		280.891	325.793
Impuesto al valor agregado por pagar		0	25.534
Provisiones		80.472	86.109
Otras cuentas por pagar (1)		651.211	877.505
Total de gastos acumulados y cuentas por pagar	US$	1.322.241	1.423.547

(1) El detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre 2022 y 2021 se muestra a continuación:

		31/12/2022	31/12/2021
Impuestos sobre remesas al exterior	US$	54.262	33.119
Para trabajos eléctricos Edificio Álvarez (1)		369.995	369.995
Retenciones en compras de inmuebles		0	269.779
Otras cuentas por pagar		226.954	204.612
Total general	US$	651.211	877.505

(1) Corresponde a un reembolso recibido por parte del vendedor del edificio Álvarez para que el Fondo realice trabajos eléctricos en dicho bien inmueble.

(19) Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de orden se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Garantías de cumplimiento otorgadas	US$	285.043	285.043
Garantías de cumplimiento recibidas		534.230	534.230
Compromisos por operaciones de valores a plazo		0	1.069.808
Cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días (1)		460.923	384.832
Cuotas de mantenimiento atrasadas a más de 30 días		11.971	4.586
Cuotas de arrendamiento en cobro judicial		314.933	107.792
Total de cuentas de orden	US$	1.607.100	2.386.291

(1) Seguidamente se detalla la antigüedad de las cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

		31/12/2022	31/12/2021
de 30 a 60 días	US$	2.390	1.585
De 61 a 90 días		25.026	277.963
Más de 91 días		433.507	105.284
	US$	460.923	384.832

(20) Ingresos por arrendamientos

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos por arrendamientos se detallan como sigue:

Inmueble		31/12/2022	31/12/2021
Aerocentro Parque Empresarial	US$	1.100.353	1.201.870
Bodega de Pavas		50.321	39.958
Cafetal II		8.180.830	6.232.109
Calox		0	348.730
Centro Comercial Alajuela		293.220	357.785
Centro Comercial Alajuela 1856		41.665	69.172
Centro Comercial Novacentro		24.616	30.976
Centro de Distribución de Grupo Monge (1)		1.862.629	2.102.042
City Place		730.547	674.459
Condominio Vertical Comercial Centro Corporativo El Tobogán		6.706.269	7.172.513
Cronos Plaza		281.698	57.515
Edificio Álvarez		119.060	135.587

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Inmueble		31/12/2022	31/12/2021
Edificio Desamparados		101.782	105.644
Edificio Granadilla		343.954	347.242
Edificio Grupo Nueva		401.575	443.955
Edificio Mendiola		187.406	228.017
Edificio Pavas		28.700	138.709
Edificio Radiográfica		5.954	25.577
Edificio Sabana		86.591	123.315
Edificio Turrubares y Térraba		1.000.633	1.077.806
Global Park		1.701.026	2.016.178
Local Comercial Alajuela		57.195	67.553
Local Comercial Cartago		46.908	32.908
Local Comercial Ciudad Neilly		90.094	82.001
Local Comercial Esparza		31.587	32.979
Local Comercial Guápiles		108.250	92.726
Local Comercial Limón Cariari		46.961	46.816
Local Comercial Multiplaza del Este		1.261.442	885.151
Local Comercial Perez Zeledón		111.950	107.825
Local Comercial San Ramón (1)		34.806	45.634
Locales Comerciales Av. Central		185.421	155.153
Locales Comerciales Av. Segunda		66.154	66.327
Locales Comerciales El Globo (1)		49.012	48.619
Mall Paseo de Las Flores		318.909	359.019
Mall San Pedro		179.604	89.36
Plaza Universitaria		1.710.256	1.757.150
Tech Park		1.182.720	1.178.568
Torre La Sabana		2.136.870	2.102.831
Tributo Corporate Center		700.351	789.526
Universidad U Latina		737.113	463.316
Total	US$	32.304.432	31.332.621

(1) Inmuebles vendidos durante el ejercicio fiscal 2022 como se menciona en la nota 14.

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

El porcentaje de ocupación de los inmuebles al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Inmueble	31/12/2022	31/12/2021
Aerocentro Parque Empresarial	82%	82%
Bodega de Pavas	100%	100%
Cafetal II	96%	100%
Centro Comercial Alajuela	100%	100%
Centro Comercial Alajuela 1856	40%	100%
Centro Comercial Novacentro	100%	100%
Centro de Distribución de Grupo Monge(1)	N.A	100%
Centro Hispánico	0%	0%
City Place	89%	76%
Condominio Vertical Comercial Centro Corporativo El Tobogán	81%	94%
Cronos Plaza	53%	53%
Edificio Álvarez	54%	67%
Edificio Dent	0%	0%
Edificio Desamparados	100%	100%
Edificio Granadilla	100%	100%
Edificio Grupo Nueva	35%	85%
Edificio Mendiola	73%	84%
Edificio Moravia	100%	0%
Edificio Pavas	0%	100%
Edificio Radiográfica	100%	100%
Edificio Sabana	0%	100%
Edificio Turrubares y Térraba	59%	58%
Global Park	72%	100%
Local Comercial Alajuela	100%	100%
Local Comercial Cartago	100%	100%
Local Comercial Ciudad Neilly	100%	100%
Local Comercial Esparza	100%	100%
Local Comercial Guápiles	100%	100%
Local Comercial Limón Cariari	100%	100%
Local Comercial Multiplaza del Este	100%	99%
Local Comercial Perez Zeledón	100%	100%
Local Comercial San Ramón (1)	N.A	100%
Locales Comerciales Av. Central	100%	100%
Locales Comerciales Av. Segunda	100%	100%
Locales Comerciales El Globo (1)	N.A	100%
Mall Paseo de Las Flores	49%	45%
Mall San Pedro	100%	86%
Plaza Real Cariari	0%	0%
Plaza Universitaria	100%	100%
Tech Park	95%	90%
Torre La Sabana	90%	88%
Tributo Corporate Center	40%	35%
Universidad U Latina	100%	100%

(1) Inmuebles vendidos en durante los ejercicios fiscales 2022 y 2021 según se detalla en la nota 14.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la ocupación del Fondo era de 80,72% (89,92% en diciembre 2021), mientras que la ocupación de la industria de fondos inmobiliarios fue de 84,21% (89,89% en diciembre 2021).

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el promedio de ocupación del Fondo fue de 85.03% (89,18% en diciembre 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamientos suscritos con los inquilinos y vigentes a esta fecha, se detallan a continuación:

		31/12/2022	31/12/2021
Menos de un año	US$	23.130.115	31.749.004
De uno a cinco años		45.456.386	52.252.346
Más de cinco años		17.193.277	22.407.587
	US$	85.779.778	106.408.937

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.

(21) Gastos financieros

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos financieros se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Intereses a entidades de crédito	US$	6.063.391	3.877.714
Amortización de gastos de formalización		178.392	132.547
Primas sobre valores negociables		0	25.841
Pérdidas por valuación y venta de inversiones		16.981	76.076
Total de gastos financieros	US$	6.258.764	4.112.178

(22) Gastos operativos

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos operativos se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Administración de bienes inmuebles	US$	836.742	856.439
Alquiler de parqueos		102.713	140.382
Calificación de riesgo		7.234	7.092
Comisión por correduría de bienes raíces		107.495	66.007
Comisiones a la entidad en custodia		11.703	11.727
Gastos bancarios		4.523	4.761
Gastos de asambleas de inversionistas		24.106	22.357
Gastos de auditoría		17.426	10.048
Gastos por asesorías		150.961	109.770
Gastos por estimaciones de deterioro		5.334	707
Honorarios de abogado		391.049	128.076
Impuestos municipales		1.066.622	1.063.914
Mantenimiento y reparaciones		646.527	627.475
Peritazgo de inmuebles		93.547	92.259
Publicidad y propaganda		114.151	64.692
Seguridad privada de inmuebles		379.456	401.162
Seguros de inmuebles		408.799	411.243
Total de gastos operativos	US$	4.368.388	4.018.111

(23) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo debe presentar sus declaraciones mensuales de impuesto sobre la renta sobre los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único.

Por el año terminado el 31 de diciembre 2022 y 2021, el detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Impuesto sobre la renta	US$	4.351.233	3.835.888

El gasto de impuesto sobre la renta que resultaría de aplicar la tasa correspondiente a cada uno de los ingresos afectos y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses, se determinó para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Ingreso por arrendamiento bruto	US$	32.304.432	31.33. 621
Gastos deducibles (20%)		6.460.886	6.266.524
Base imponible de alquileres		25.843.546	25.066.097
Otros ingresos		3.164.674	506.490
Base imponible		29.008.220	25.572.587
Tasa de impuestos		15%	15%
Impuesto sobre la renta	US$	4.351.233	3.835.888

Al 31 de diciembre de 2022, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

		Activo	Pasivo	Neto
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US$	2.415.232	0	2.415.232
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		0	(3.867.642)	(3.867.643)
	US$	2.415.232	(3.867.642)	(1.452.409)

Al 31 de diciembre de 2021, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

		Activo	Pasivo	Neto
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US$	2.151.016	0	2.151.016
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		0	(4.559.244)	(4.559.244)
	US$	2.151.106	(4.559.244)	(2.408.228)

(24) Emergencia provocada por el COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China a finales del periodo 2019 e inicios del 2020 y su expansión global a gran número de países, motivó que el brote viral fuera 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 tomaron medidas similares, el Gobierno de Costa Rica en los primeros meses, decretó estado de emergencia en sus territorios, estableciendo una serie de medidas y recomendaciones que establecía, 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. Estas limitaciones incidieron directamente en la actividad económica del país, siendo los sectores de comercio y servicios los mayormente afectados.

Improsa SAFI implementó medidas, para mantener y conservar dentro de su cartera inmobiliaria a la mayoría de inquilinos que se vieron afectados por la pandemia, llegando a diferentes tipos de acuerdos, tales como posposición temporal de pagos, condonaciones de renta (en el menor de los casos), reducción de áreas ocupadas, extensión de periodos de gracia o en su defecto, el desalojo ordenado de los inmuebles evitando ingresar en procesos legales y judiciales complejos.

Conforme ha avanzado la cobertura de la vacunación tanto a nivel mundial como en Costa Rica, se fueron levantando las medidas sanitarias, permitiendo la recuperación paulatina de la actividad económica y por ende de la demanda por espacios en los inmuebles, además de que se han ido eliminando los alivios temporales concedidos a los inquilinos.

Durante el 2022, el Gobierno de Costa Rica derogó el decreto de emergencia en el territorio nacional permitiendo de nuevo el libre tránsito y circulación de personas y de igual manera ha eliminado progresivamente la limitación de concentración de personas y la suspensión de espectáculos públicos y paulatinamente las empresas están volviendo del teletrabajo.

Las afectaciones en las operaciones y en los resultados del Fondo, como consecuencia de las renegociaciones de contratos de arrendamiento que se observaron durante el periodo pandémico alcanzaron su afectación, en su mayoría, hasta el ejercicio fiscal 2021. Para el ejercicio fiscal 2022 solamente solo se tuvo una afectación relacionada con la renegociación del contrato de arrendamiento de un inquilino del sector educación, afectación que en el 2023 no tendrá efecto ya que el acuerdo establece que la renta regresa al pago del 100%.

(25) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el "Reglamento de Información Financiera" , el cual 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. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2020, con algunas excepciones.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF o CINIIF no adoptadas aún:

a) 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.

Adicionalmente, el CONASSIF ha establecido los formatos de presentación de los estados financieros, los cuales presentan diferencias con las guías para determinar la estructura y requisitos mínimos sobre el contenido de los estados financieros.

b) 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 CONASSIF, 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.

c) Marco Conceptual Revisado:

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad publicó una versión revisada del Marco Conceptual para la información financiera con un balance entre conceptos de alto nivel y el suministro de detalles que permitan ser de una herramienta práctica para el desarrollo de nuevos estándares., con el fin de asegurar que las normas que se emitan sean conceptualmente uniformes y que las transacciones similares sean tratadas de igual forma. El contenido del Marco Conceptual revisado incluye una mejor definición, orientación del alcance de los elementos de los estados financieros, la medición, entre otros consta su nueva versión de ocho capítulos y un glosario y reitera que el Marco no es una norma. Será vigente a partir de enero 2020. Este Marco Conceptual no ha sido considerado por el CONASSIF.

(26) Hechos significativos y subsecuentes

a) A partir del mes de junio de 2023 se espera que deje estar disponible la tasa de interés LIBOR y es en virtud de esta situación que el pasado 16 de diciembre de 2022, en una enmienda a los contratos de crédito del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar con el banco Scotiabank de Costa Rica, se acordó modificar la tasa de referencia LIBOR de los créditos de este Fondo, para que se utilice como tasa de referencia la tasa SOFR. Además, se acordó una reducción del spread cobrado en noventa puntos base.

En cuanto al contrato de crédito con Banco Improsa S.A., la cláusula de tasas de interés incluye una sustitución de tasa en caso de ausencia de la tasa de referencia que será acordada por las partes y la administración esperaría que la tasa sustituta sea una tasa equivalente a la tasa que deja de existir. Este acuerdo será implementado antes que la tasa LIBOR deje de estar disponible.

b) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2022 y la emisión de los presentes estados financieros no se conocen hechos o eventos que puedan influir significativamente en las operaciones del Fondo.