# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR

Administrado por

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

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondiente al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR

Administrado por

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

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondiente al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

## Índice de contenido


| | Cuadro | Página |
|---|---|---|
| Opinión de los auditores independientes | | 1 |
| Estado de activos netos | A | 6 |
| Estado de resultados integrales | B | 7 |
| Estado de cambios en los activo neto | C | 8 |
| Estado de flujos de efectivo | D | 9 |
| Notas a los estados financieros | | 10 |

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 2023, 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 2023, 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.

**Otros asuntos**

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2023, por lo que hay condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles y que no se hayan considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2023. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente de la sociedad administradora mediante la aplicación de la NIIF 13 y las Normas Internacionales de Valoración, con la aplicación de un modelo de valoración de nivel 3. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad del valor razonable de los inmuebles.

**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.<br><br>Las normas que regulan el proceso de valoración de propiedades de inversión se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión el cual requiere que los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF; y en el acuerdo del Superintendente General de Valores Nº SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión) el cual requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por sus siglas en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.<br><br>El registro del valor razonable del inmueble en los estados financieros del Fondo se realiza en los resultados del periodo. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales, 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 | Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:<br><br>Que la valoración cuente con la declaración de cumplimiento de las normas y estándares IVS.<br><br>Que la valoración sea realizada por peritos independientes con reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y que estén inscritos en el colegio profesional respectivo y en el registro para tal efecto que mantiene la SUGEVAL.<br><br>En las notas 14 y 20 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos. |

**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:<br><br>- 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.<br><br>- 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.<br><br>- 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.<br><br>- 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 2023 se extiende hasta el 8 de febrero de 2024. 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: 2024.02.15 09:51:27 -06'00'

**Nombre del CPA:** FABIAN ZAMORA AZOFEIFA
**Carné:** 2186
**Cédula:** 302870450
**Nombre del Cliente:** FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
**Identificación del cliente:** 3110282042
**Dirigido a:** FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
**Fecha:** 12-02-2024 12:54:11 PM
**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-1000-9187

San José, Costa Rica
8 de febrero de 2024
Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116FID001004809 V.30-9-2024
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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

| | Nota | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Activo** | | | | |
| Efectivo | 9 | US$ | 4,234,906 | 4,247,724 |
| Inversiones en instrumentos financieros | 10 | | 1,347,395 | 2,140,915 |
| Documentos por cobrar | 11 | | 214,156 | 265,376 |
| Alquileres y cuentas por cobrar | 12 | | 1,673,583 | 834,082 |
| Impuesto sobre la renta diferido, neto | 25 | | 759,712 | 0 |
| Gastos diferidos | 13 | | 2,705,559 | 2,065,408 |
| Propiedades de inversión | 14 | | 384,303,263 | 403,201,260 |
| Otros activos | | | 12,889 | 12,889 |
| **Total de activo** | | US$ | **395,251,463** | **412,767,654** |
| **Pasivo** | | | | |
| Documentos por pagar | 15 | | 80,294,298 | 81,322,540 |
| Impuesto sobre la renta diferido, neto | 25 | | 0 | 1,452,409 |
| Depósitos en garantía | 16 | | 2,475,201 | 3,260,644 |
| Ingresos diferidos | 17 | | 759,076 | 998,334 |
| Gastos acumulados y cuentas por pagar | 18 | | 3,363,140 | 1,322,241 |
| **Total de pasivo** | | US$ | **86,891,715** | **88,356,168** |
| **Activo neto** | | US$ | **308,359,748** | **324,411,486** |
| **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 inmuebles | 14 | | (4,320,219) | 8,266,654 |
| Ganancias por distribuir | 5.h | | 1,878,344 | 5,343,209 |
| **Total de activo neto** | | US$ | **308,359,748** | **324,411,486** |
| Número de títulos de participación | | | 315,780 | 63,156 |
| Valor del activo neto por título de participación | | US$ | 977 | 5,137 |
| Cuentas de orden | 19 | US$ | 2,448,146 | 1,607,100 |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Fecha: 2024.02.15 15:01:41 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2024.02.15 14:41:19 -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: 2024.02.15 18:13:26 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110282042
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Atención: SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Situación Financiera
2024-02-12 11:03:28 -0600

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

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA
TIMBRE ₡300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: MagvmWeA
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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

| | Nota | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | | |
| Ingreso por arrendamientos | 20 | US$ | 27,494,714 | 32,304,432 |
| Ingreso por intereses | | | 292,559 | 99,260 |
| Ganancia por valuación y venta de inversiones | | | 54,632 | 50,933 |
| Ganancias por venta de inmuebles | 14 | | 4,748,287 | 3,905,112 |
| Otros ingresos | 21 | | 2,031,023 | 89,929 |
| **Total de ingresos** | | **US$** | **34,621,215** | **36,449,666** |
| | | | | |
| **Gastos** | | | | |
| Comisiones de administración | 5.m | | 5,020,669 | 5,184,766 |
| Pérdidas no realizadas por valuación de inmuebles, netas | 14 | | 10,389,404 | 5,403,887 |
| Pérdidas por diferencial cambiario, netas | | | 80,026 | 136,292 |
| Gastos financieros | 22 | | 6,825,134 | 6,258,764 |
| Gastos operativos | 23 | | 5,284,463 | 4,368,388 |
| Otros gastos | 24 | | 1,847,810 | 11,235 |
| **Total de gastos** | | **US$** | **29,447,506** | **21,363,332** |
| | | | | |
| **Utilidad antes de impuesto sobre la renta** | | **US$** | **5,173,709** | **15,086,334** |
| Impuesto sobre la renta | 25 | | (2,885,133) | (4,351,233) |
| **Utilidad neta del año** | | **US$** | **2,288,576** | **10,735,101** |
| **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 impuestos sobre la renta | | | 0 | 0 |
| **Resultados integrales totales del año** | | **US$** | **2,288,576** | **10,735,101** |
| | | | | |
| **Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles** | **30** | **US$** | **12,677,980** | **16,138,988** |
| | | | | |
| Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas | | US$ | 8.36 | 169.98 |
| Utilidades por título de participación básicas y diluidas netas | | US$ | 46.32 | 255.54 |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) — Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) Fecha: 2024.02.15 15:02:15 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2024.02.15 14:41:39 -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: 2024.02.15 18:14:03 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110282042
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Atención: SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Resultados Integral
2024-02-12 11:03:26 -0600

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

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA — TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: MagvmWeA
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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

| | Nota | Número de certificados de participacion | | Certificados de títulos de participación | Costos por colocación de participaciones | Ajuste por readquisición de participaciones | Ganancia no realizada en valuación de inmuebles | Ganancias por distribuir | | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo al 31 de diciembre de 2021** | | **63,156** | US$ | **315,780,000** | **(4,715,321)** | **(263,056)** | **13,713,597** | **3,216,645** | US$ | **327,731,865** |
| *Transacciones con los tenedores de participaciones* | | | | | | | | | | |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | (14,012,424) | | (14,012,424) |
| Total transacciones con los tenedores de participaciones | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | (14,012,424) | | (14,012,424) |
| *Aumento de activos netos* | | | | | | | | | | |
| Utilidad neta del año | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 10,735,101 | | 10,735,101 |
| Pérdida no realizadas de propiedades de inversión vendidas | | | | 0 | 0 | 0 | (1,004,280) | 0 | | (1,004,280) |
| Pérdida no realizada por valuación de inmuebles | 14 | | | 0 | 0 | 0 | (5,403,887) | 5,403,887 | | 0 |
| Ajuste por impuesto sobre la renta diferido | | | | 0 | 0 | 0 | 961,224 | 0 | | 961,224 |
| Total aumento de activos netos del periodo | | | | **0** | **0** | **0** | **(5,446,943)** | **16,138,988** | | **10,692,045** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | | **63,156** | US$ | **315,780,000** | **(4,715,321)** | **(263,056)** | **8,266,654** | **5,343,209** | US$ | **324,411,486** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | | **63,156** | US$ | **315,780,000** | **(4,715,321)** | **(263,056)** | **8,266,654** | **5,343,209** | US$ | **324,411,486** |
| *Transacciones con los tenedores de participaciones* | | | | | | | | | | |
| Split del título de participación | 5.f | 252,624 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | (16,142,845) | | (16,142,845) |
| Total transacciones con los tenedores de participaciones | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | (16,142,845) | | (16,142,845) |
| *Aumento de activos netos* | | | | | | | | | | |
| Utilidad neta del año | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,288,576 | | 2,288,576 |
| Ganancias no realizadas de propiedades de inversión vendidas | | | | 0 | 0 | 0 | (4,418,683) | 0 | | (4,418,683) |
| Pérdida no realizada por valuación de inmuebles | 14 | | | 0 | 0 | 0 | (10,389,404) | 10,389,404 | | 0 |
| Ajuste por impuesto sobre la renta diferido | | | | 0 | 0 | 0 | 2,221,214 | 0 | | 2,221,214 |
| Total aumento de activos netos del periodo | | | | **0** | **0** | **0** | **(12,586,873)** | **12,677,980** | | **91,107** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2023** | | **315,780** | US$ | **315,780,000** | **(4,715,321)** | **(263,056)** | **(4,320,219)** | **1,878,344** | US$ | **308,359,748** |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) — Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) Fecha: 2024.02.15 15:02:37 -06'00'
Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2024.02.15 14:41:54 -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: 2024.02.15 18:14:25 -06'00'
Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110282042
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Atención: SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Cambios en el Patrimonio
2024-02-12 11:03:27 -0600

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

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA — TIMBRE ₡300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: MagvmWeA
https://timbres.contador.co.cr

Cuadro D

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

| | Nota | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Actividades de operación:** | | | | |
| Utilidad neta del año | | **US$** | 2,288,576 | 10,735,101 |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos | | | | |
| Ingreso por intereses | | | (292,559) | (99,260) |
| Gastos por intereses | 22 | | 6,617,859 | 6,063,391 |
| Estimaciones | | | 13,392 | 5,334 |
| Amortizaciones | 22 | | 207,275 | 178,392 |
| Bajas en propiedades de inversión | 14 | | 1,803,054 | 0 |
| (Ganancia) pérdida por valuación de inmuebles | 14 | | 10,389,404 | 5,403,887 |
| Gasto por impuesto sobre la renta | 25 | | 2,885,133 | 4,351,233 |
| | | | 23,912,134 | 26,638,078 |
| Variaciones en activos y pasivos: | | | | |
| Documentos por cobrar | | | 51,220 | (118,102) |
| Alquileres y cuentas por cobrar | | | (852,893) | 335,863 |
| Gastos diferidos | | | (847,426) | (829,463) |
| Otros activos | | | 0 | (1,009) |
| Depósitos en garantía | | | (785,443) | (119,192) |
| Ingresos diferidos | | | (239,258) | (341,336) |
| Gastos acumulados y cuentas por pagar | | | 2,118,751 | (252,457) |
| | | | 23,357,085 | 25,312,382 |
| Intereses cobrados | | | 292,559 | 99,260 |
| Intereses pagados | | | (6,697,801) | (5,861,933) |
| Impuestos pagados | | | (2,873,949) | (4,396,135) |
| **Efectivo neto provisto por actividades de operación** | | **US$** | **14,077,894** | **15,153,574** |
| **Actividades de inversión:** | | | | |
| Cambio en inversiones en instrumentos financieros | | | (84,549) | (10,567) |
| Venta de inmuebles | 14 | | 7,841,851 | 22,471,438 |
| Mejoras capitalizadas a las propiedades de inversión | 14 | | (5,554,996) | (3,904,912) |
| **Efectivo neto provisto por actividades de inversión** | | **US$** | **2,202,306** | **18,555,959** |
| **Actividades de financiamiento:** | | | | |
| Nuevos préstamos | 15 | | 11,700,000 | 49,570,000 |
| Amortización de préstamos | 15 | | (12,728,242) | (66,484,006) |
| Utilidades distribuidas | | | (16,142,845) | (14,012,424) |
| **Efectivo neto (usado) por actividades de financiamiento** | | **US$** | **(17,171,087)** | **(30,926,430)** |
| Variación neta en el efectivo | | | (890,887) | 2,783,103 |
| Efectivo y equivalentes al inicio del año | | | 6,263,520 | 3,480,417 |
| **Efectivo y equivalentes al final del año** | **9 y 10** | **US$** | **5,372,633** | **6,263,520** |

Las notas son parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) — Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) Fecha: 2024.02.15 15:02:58 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2024.02.15 14:42:11 -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: 2024.02.15 18:14:48 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110282042
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO GIBRALTAR
Atención: SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Flujos de Efectivo
2024-02-12 11:03:27 -0600

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: MagvmWeA
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

Al 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(1) Constitución y operaciones

El Fondo de Inversión Inmobiliario 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.

En fecha 3 de agosto del 2022 la Superintendencia Financiera de Colombia notificó la resolución número 1007 de fecha 3 de agosto del 2022, mediante la cual resolvió, con respecto a la solicitud presentada por el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, autorizar la inscripción de las unidades de participación del Fondo y de este como emisor de valores ante el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) de la SFC, a efectos de inscribirlas en el sistema de negociación de la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

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, disponible y actualizado por última vez ante la SUGEVAL con fecha 15 de diciembre de 2023:

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 1.000.000 participaciones de un valor nominal de US$1.000 cada una para un total de US$1.000 millones. El Fondo tiene plazo de vencimiento indefinido a partir de su fecha de aprobación. Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo tiene en circulación 315.780 participaciones con un valor nominal de US$1.000 cada una para un total de US$315.780.000 mientras que al 31 de diciembre de 2022 tenía en circulación 63.156 participaciones con un valor nominal de US$5.000 cada una para un total de US$315.780.000, participaciones que en ambos años equivalen a un 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.

En la nota 27 se encuentran enlistadas las diferencias existentes entre el Prospecto de Inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar actualizado y publicado en la Superintendencia General de Valores de Costa Rica y el publicado ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

(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 30 de enero de 2024.

(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 estadounidenses (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 mantienen 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 2023, 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 periodo.

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 periodo.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el tipo de cambio de venta se estableció en ¢526.88(¢601.99 en el 2022) por cada 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 o menos, 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 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 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 de 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 firma 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 sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente 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 por 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 el Reglamento General sobre Sociedades y Fondos de Inversión, el 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 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) 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 2023, el Fondo tiene la obligación de hacer una única valoración por inmueble, en la cual debe indicar la justificación de base de valor utilizada, el enfoque adoptado (ingresos, mercado y costos de reposición), 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 utilizados 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, que 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.

   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.

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 por 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 al 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 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:

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, 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.

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. 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 mejores 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, siempre y cuando en el prospecto se haya revelado esta posibilidad, identificando el límite máximo respecto a los ingresos mensuales del fondo y los mecanismos que utilizará la sociedad para procurar la independencia en la determinación de los precios y para que los contratos se otorguen en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado.*

*La revelación de los contratos con las entidades señaladas en el párrafo anterior debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante, en el plazo de un día hábil posterior a la fecha de suscripción del contrato".*

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 el 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 al momento de declarar su impuesto a las rentas de capital inmobiliario.

Por su parte, el artículo 30 de la Ley de impuesto sobre la renta señalan que la renta imponible de las ganancias y pérdidas de capital para el caso de las transmisiones a título oneroso será la diferencia entre el valor de adquisición y la transmisión de los bienes o derechos y es complementado con el artículo 30 bis inciso 2 donde se establece que el valor de adquisición se actualizará reglamentariamente, con base en las variaciones de los índices de precios al consumidor que establezca el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) atendiendo al año en que se hayan satisfecho, el importe real o las inversiones y mejoras.

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 al 31 de diciembre de 2023 tenían un valor nominal de US$1.000. 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 2023, el Fondo mantenía 315.780 certificados de títulos de participación en circulación (63.156 certificados de títulos de participación en el 2022).

El día 29 de junio del 2023, la SUGEVAL notificó la resolución de cumplimiento de requisitos finales vinculada con la resolución SGV-R-3877 del 31 de mayo del 2023, en la cual se autorizaron las modificaciones al prospecto del Fondo aprobadas en la asamblea de inversionistas del 30 de marzo de 2023. Uno de los aspectos aprobados en dicha asamblea fue la de realizar el split del título de participación del Fondo que se ejecutó exitosamente el día 3 de julio del 2023, aplicándose el factor de conversión de 1 a 5 títulos de participación.

(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 y adicionando el efecto de los beneficios distribuidos en los últimos doce meses, 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:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| Rendimiento total últimos 12 meses | 0.03% | 3.26% |
| Rendimiento líquido últimos 12 meses | 4.01% | 5.14% |

(h) Política de distribución de rendimientos

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

Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles:

Con una periodicidad trimestral el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo o que se origine por cualquier otro concepto, si las hubiere.

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

Según lo estipulado en Reglamento General Sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y como se indica en el apartado Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión del prospecto, se deberá 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, hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Devolución del capital pagado en exceso:

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

Serán beneficiarios de dicho pago aquellos Inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar al cierre de cada trimestre.

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.

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

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes de acuerdo con los lineamientos 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.

(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.

Por otra parte, el Fondo incurre en costos asociados a la colocación o formalización de contratos de arrendamiento que son reconocidos en el estado de resultados conforme el Fondo perciba los beneficios económicos del contrato suscrito.

Finalmente, y como se menciona en el punto (n) de este apartado, los costos vinculados directamente con la colocación de títulos de participación no son reconocidos en el estado de resultados integral si no que rebajan el valor total de la emisión colocada y son registrados en el patrimonio del Fondo en el momento en que se produce la emisión de los títulos.

(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:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| Comisión por administración | 1.60% | 1.60% |

(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 del 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 2023, 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 el 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 5.b.

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo mantenía inversiones en instrumentos financieros clasificadas al costo amortizado tal y como se muestra:

| | Al 31 de diciembre de 2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Rango PI a 12 meses | | Etapa 1 | Etapa 2 | Etapa 3 | Total |
| Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado | 0% | US$ | 1.137.727 | 0 | 0 | 1.137.727 |
| | | US$ | 1.137.727 | 0 | 0 | 1.137.727 |

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo mantenía inversiones en instrumentos financieros clasificadas al costo amortizado tal y como se muestra:

| | 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 |
| | | US$ | 2.015.796 | 0 | 0 | 2.015.796 |

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 2023 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:

- Cuando las condiciones de mercado así lo permiten, se establecen contratos de crédito con tasas de interés fijas y en caso de no obtener condiciones de tasa fija se negocian condición con márgenes bajos sobre las tasas de referencia.
- En las negociaciones relacionadas con la amortización al principal se busca que esta amortización esté acorde con las capacidades financieras del Fondo y buscando que no demande 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) que 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

En 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:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Carga financiera del periodo | US$ | 6,825,134 | 6,241,783 |
| Costo financiero promedio | | 8,38% | 6.37% |
| | | | |
| Aumento de 100 puntos base | | 9.38% | 7.37% |
| Reducción de 100 puntos base | | 7.38% | 5.37% |
| | | | |
| Impacto por incremento/reducción en tasas de interés | US$ | 814.455 | 979.872 |

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 2023 hubiera sido de ± US$814.455(± US$979.872 al 31 de diciembre de 2022).

- 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:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Tipo de cambio de venta al inicio del periodo | | 601,99 | 645,25 |
| Tipo de cambio de venta al final del periodo | | 526,88 | 601,99 |
| Variación del tipo de cambio | | (75,11) | (43,26) |
| Pérdida por diferencial cambiario neta del periodo | US$ | 80.026 | 136.292 |
| Fortalecimiento del colón costarricense 5% | | (3,76) | (2,16) |
| Debilitamiento del colón costarricense 5% | | 3,76 | 2,16 |
| Impacto por fortalecimiento/debilitamiento en tipos de cambio | US$ | (4.001) | (6.815) |

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 2023 hubiera sido de ± US$4.001(± US$6.815 al 31 de diciembre de 2022).

- 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 estén 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 Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión. 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 2023 y 2022:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| Zona Franca | 49% | 54% |
| Comercio | 17% | 14% |
| Servicios | 16% | 12% |
| Gobierno | 8% | 8% |
| Otros sectores | 10% | 12% |
| | 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.

*(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 2023 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados | US$ | 209.668 | 0 | 0 | 209.668 |

| | | 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 | 0 | 0 | 125.119 |

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

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

| | | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | US$ | 125.119 | 77.280 |
| Ajuste por valoración de inversiones | | 84.549 | 47.839 |
| | US$ | 209.668 | 125.119 |

*(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 2023 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total valor razonable | Total valor en libros |
| Activos | | | | | | |
| Efectivo | US$ | 4.234.906 | 0 | 0 | 0 | 4.234.906 |
| Inversiones al costo amortizado | US$ | 0 | 0 | 1.137.727 | 1.137.727 | 1.137.727 |
| Documentos por cobrar | US$ | 0 | 0 | 205.723 | 205.723 | 214.156 |
| Alquileres y cuentas por cobrar | US$ | 0 | 0 | 1.673.583 | 1.673.583 | 1.673.583 |
| Pasivos | | | | | | |
| Cuentas por pagar | US$ | 0 | 0 | 3.363.140 | 3.363.140 | 3.363.140 |
| Documentos por pagar | US$ | 0 | 0 | 80.687.532 | 80.687.532 | 80.294.298 |

| | | 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 | 265.839 | 265.839 | 265.376 |
| Alquileres y cuentas por cobrar | US$ | 0 | 0 | 614.838 | 614.838 | 614.838 |
| 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, 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.

Según lo establecido en el artículo 18 del Reglamento de Información Financiera si una entidad clasifica una parte de su cartera de inversiones al costo amortizado deberá revelar el valor razonable de los activos clasificados en esta categoría y la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del periodo.

Seguidamente y para efectos de cumplimiento se presenta dicha revelación al 31 de diciembre de 2023:

| Instrumento | Emisor | | Valor en libros | Valor razonable | Ganancia / (Pérdida) |
|---|---|---|---|---|---|
| Recompras | Gobierno | | 1.137.727 | 1.137.727 | 0 |
| Total | | US$ | 1.137.727 | 1.137.727 | 0 |

(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:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| *Saldos* | | | |
| *Activo:* | | | |
| Efectivo en cuenta corriente: | | | |
| Banco Improsa, S.A. | US$ | 3.683.681 | 2.287.719 |
| Inversiones en instrumentos financieros | | | |
| Grupo Financiero Improsa, S.A. | | 209.668 | 125.119 |
| | US$ | 3.893.349 | 2.412.838 |
| Pasivo: | | | |
| Comisiones por pagar: | | | |
| Improsa SAFI, S.A. | US$ | 229 | 45 |
| *Transacciones* | | | |
| Gastos: | | | |
| Comisiones por administración | | | |
| Improsa SAFI, S.A. | US$ | 5.020.669 | 5.184.766 |
| Administración de inmuebles | | | |
| Improsa Capital, S.A. | | 900.906 | 836.742 |
| Alquiler de parqueos | | | |
| Fondo de Inversión Multipark | | 0 | 102.713 |
| Alquiler de parqueos | | | |
| Fondo de Inversión Los Crestones (1) | | 105.793 | 8.559 |
| Comisiones de custodio | | | |
| Banco Improsa, S.A. | | 11.341 | 11.703 |
| | US$ | 6.038.709 | 6.144.483 |
| Ingresos: | | | |
| Intereses: | | | |
| Banco Improsa, S.A. | US$ | 55.623 | 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.

Adicionalmente, para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo pagó a Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A. comisiones por servicios bursátiles que ascendieron a las sumas de US$7.410 y US$2.042, respectivamente.

(9) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo se detalla como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Caja chica | US$ | 853 | 748 |
| Banco Central de Costa Rica | | 0 | 9 |
| Banco Improsa S.A. | | 3.683.681 | 2.287.719 |
| Scotiabank de Costa Rica S.A. | | 550.372 | 1.959.248 |
| Total efectivo | US$ | 4.234.906 | 4.247.724 |

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022, con el propósito de presentación del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo se integra de la siguiente manera:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Efectivo | US$ | 4.234.906 | 4.247.724 |
| Posición de las inversiones en valores menores a 90 días | | 1.137.727 | 2.015.796 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | US$ | 5.372.633 | 6.263.520 |

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(10) Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2023, 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$ 209.668 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,66% | 11/01/2024 | 20.178 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,64% | 11/01/2024 | 55.486 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,56% | 10/01/2024 | 160.737 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,67% | 10/01/2024 | 103.519 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,56% | 11/01/2024 | 84.690 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,55% | 12/01/2024 | 125.959 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,60% | 17/01/2024 | 57.443 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,61% | 17/01/2024 | 115.698 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,26% | 03/01/2024 | 361.283 |
| CA(2) | Recompras | Gobierno | 5,15% | 15/01/2024 | 52.734 |
| Total | | | | | US$ 1.347.395 |

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 |

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

(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 2023 y 2022 los documentos por cobrar ascienden a US$214.156 y US$265.376, 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 2023 y 2022 los alquileres y cuentas por cobrar se detallan como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Alquileres por cobrar (1) | US$ | 1.341.907 | 711.216 |
| Por cobrar a inquilinos (2) | | 154.654 | 42.860 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar a inquilinos | | 196.758 | 86.389 |
| Estimación por deterioro | | (19.736) | (6.383) |
| Total de cuentas por cobrar | US$ | 1.673.583 | 834.082 |

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los alquileres por cobrar se detallan como sigue:

| Inmueble | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Aerocentro Parque Empresarial | US$ | 22.268 | 29.479 |
| Bodega Pavas | | 43.113 | 59.262 |
| Centro Comercial Alajuela | | 2.180 | 4.548 |
| Centro Comercial Novacentro | | 0 | 1.162 |
| Centro Corporativo El Cafetal II | | 195.769 | 104.198 |
| Centro Corporativo El Tobogán | | 433.945 | 1.881 |
| City Place | | 8.695 | 6.087 |
| Edificio Álvarez | | 964 | 1.277 |
| Edificio Mendiola | | 5.150 | 8.152 |
| Edificio Moravia | | 9.040 | 0 |
| Edificio Radiográfica | | 0 | 5.954 |
| Locales Comerciales Av. Segunda | | 0 | 1.960 |
| Locales Comerciales Avenida Central | | 771 | 3.565 |
| Locales Comerciales Multiplaza Del Este | | 416.755 | 392.376 |
| Mall Paseo de Las Flores | | 15.700 | 16.593 |
| Mall San Pedro | | 1.352 | 3.435 |
| Multipark (Edificio Térraba y Turrubares) | | 1.642 | 14.673 |
| Plaza Universitaria | | 119.359 | 0 |
| Sabana Urbano | | 8.154 | 3.504 |
| Tech Park | | 31.365 | 9.647 |
| Torre La Sabana | | 20.106 | 33.895 |
| Tributo | | 5.579 | 9.568 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total | US$ | 1.341.907 | 711.216 |

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 según se muestra:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| 30 días o menos | US$ | 1.341.907 | 711.216 |
| De 31 a 60 días | | 0 | 0 |
| De 61 a 90 días | | 0 | 0 |
| | US$ | 1.341.907 | 711.216 |

(2) Las cuentas por cobrar inquilinos corresponden a cuotas de mantenimiento, servicios públicos y otros al cierre de cada período.

(13) Gastos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los gastos diferidos se detallan como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Seguros | US$ | 45.644 | 43.416 |
| Gastos de formalización de créditos (1) | | 1.304.359 | 1.324.948 |
| Otros (2) | | 1.355.556 | 697.044 |
| Total de gastos diferidos | US$ | 2.705.559 | 2.065.408 |

(1) Durante los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se amortizaron gastos diferidos correspondientes a la formalización de créditos por US$207.275 y US$178.392, respectivamente.

(2) El detalle de los otros gastos diferidos se detalla como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Costos de contratos de arrendamiento (1) | US$ | 890.210 | 349.758 |
| Gastos de asamblea | | 7.823 | 0 |
| Gastos de mercadeo | | 0 | 29.578 |
| Otros pagos anticipados | | 457.523 | 317.708 |
| Total general | US$ | 1.355.556 | 697.044 |

(1) 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 y timbres legales.

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(14) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2023, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

| Edificio | | Costo | Mejoras capitalizadas | Valuación acumulada | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Aerocentro Parque Empresarial | US$ | 15.054.482 | 845.391 | (140.308) | 15.759.565 |
| Bodega Pavas | | 3.436.351 | 79.677 | (1.149.638) | 2.366.390 |
| Cariari Corporate Center | | 229.391 | 49.425 | (80.389) | 198.427 |
| Centro Comercial Alajuela | | 3.117.551 | 46.581 | 1.309.208 | 4.473.340 |
| Centro Comercial Alajuela 1856 | | 866.689 | 69.500 | 234.543 | 1.170.732 |
| Centro Comercial Novacentro | | 198.005 | 604 | 88.596 | 287.205 |
| Centro Corporativo El Cafetal II | | 86.650.251 | 85.214 | 2.306.032 | 89.041.497 |
| Centro Corporativo El Tobogán | | 76.952.507 | 2.677.859 | 318.936 | 79.949.302 |
| Centro Hispánico | | 866.196 | 177.910 | (489.209) | 554.897 |
| City Place | | 11.011.207 | 344.173 | (1.453.480) | 9.901.900 |
| Condominio Zora - Bodega | | 428.508 | 83.193 | (80.063) | 431.638 |
| Cronos Plaza | | 3.281.337 | 55.457 | (1.005.410) | 2.331.384 |
| Edificio Álvarez | | 1.786.957 | 82.671 | 567.436 | 2.437.064 |
| Edificio Dent | | 2.048.492 | 2.231.121 | (490.827) | 3.788.786 |
| Edificio Desamparados | | 770.232 | 7.140 | 252.910 | 1.030.282 |
| Edificio Granadilla | | 1.168.539 | 1.797.321 | 1.101.209 | 4.067.069 |
| Edificio Mendiola | | 2.993.370 | 353.145 | 354.645 | 3.701.160 |
| Edificio Moravia | | 2.688.824 | 90.930 | (621.754) | 2.158.000 |

(Continúa)

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

| Edificio | | Costo | Mejoras capitalizadas | Valuación acumulada | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Edificio Radiográfica | | 573.146 | 13.845 | 138.878 | 725.869 |
| Edificio Sabana | | 1.229.793 | 15.459 | (114.140) | 1.131.112 |
| Global Park | | 13.270.752 | 4.317.978 | 3.306.354 | 20.895.084 |
| Local Comercial Alajuela | | 545.376 | 27.090 | 45.044 | 617.510 |
| Local Comercial Cariari | | 460.050 | 0 | 33.494 | 493.544 |
| Local Comercial Cartago | | 853.591 | 982 | 118.429 | 973.002 |
| Local Comercial Ciudad Neily | | 837.431 | 44.046 | 1.908 | 883.385 |
| Local Comercial Esparza | | 248.186 | 60.927 | 13.338 | 322.451 |
| Local Comercial Guápiles | | 1.060.423 | 0 | 79.128 | 1.139.551 |
| Local Comercial Pérez Zeledón | | 1.096.832 | 2.345 | 130.112 | 1.229.289 |
| Locales Comerciales Avenida Central | | 1.880.839 | 35.403 | 370.826 | 2.287.068 |
| Locales Comerciales Multiplaza Del Este | | 17.418.239 | 499.952 | (2.152.404) | 15.765.787 |
| Mall Paseo de Las Flores | | 7.911.722 | 102.158 | (1.996.035) | 6.017.845 |
| Mall San Pedro | | 2.838.261 | 244.727 | (957.491) | 2.125.497 |
| Multipark (Edificio Terraba y Turrubares) | | 16.062.444 | 3.111.256 | (153.361) | 19.020.339 |
| Plaza Universitaria | | 10.036.556 | 938.153 | 2.734.923 | 13.709.632 |
| Sabana Urbano | | 4.569.365 | 1.889.538 | (606.077) | 5.852.826 |
| Tech Park | | 16.717.587 | 1.546.742 | (3.812.561) | 14.451.768 |
| Torre La Sabana | | 19.759.956 | 7.452.463 | 844.068 | 28.056.487 |
| Tributo | | 26.068.662 | 3.017.404 | (4.129.487) | 24.956.579 |
| Total general | US$ | 356.988.100 | 32.397.780 | (5.082.617) | 384.303.263 |

(Concluye)

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

| Edificio | | Costo | Mejoras capitalizadas | Valuación acumulada | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Aerocentro Parque Empresarial | US$ | 15.054.482 | 621.217 | 550.274 | 16.225.973 |
| Bodega Pavas | | 3.436.351 | 6.069 | 310.656 | 3.753.076 |
| Cariari Corporate Center | | 229.391 | 49.425 | (98.341) | 180.475 |
| 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 Corporativo El Cafetal II | | 88.083.310 | 0 | 1.603.739 | 89.687.049 |
| Centro Corporativo El Tobogán | | 76.952.507 | 1.909.118 | 6.180.682 | 85.042.307 |
| Centro Hispánico | | 866.196 | 171.774 | (495.296) | 542.674 |
| City Place | | 11.011.207 | 318.471 | (1.443.626) | 9.886.052 |
| Condominio Zora - Bodega | | 428.508 | 83.193 | (76.340) | 435.361 |
| 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 Mendiola | | 2.993.370 | 349.504 | 235.331 | 3.578.205 |
| Edificio Moravia | | 2.688.824 | 55.808 | (276.132) | 2.468.500 |
| Edificio Radiográfica | | 573.146 | 3.350 | 144.475 | 720.971 |
| Edificio Sabana | | 1.229.793 | 2.448 | (154.490) | 1.077.751 |
| Global Park | | 13.270.752 | 4.091.977 | 3.173.424 | 20.536.153 |

(Continua)

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

| Edificio | | Costo | Mejoras capitalizadas | Valuación acumulada | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Local Comercial Alajuela | | 545.376 | 27.090 | 23.086 | 595.552 |
| Local Comercial Cariari | | 460.050 | 0 | 19.375 | 479.425 |
| Local Comercial Cartago | | 853.591 | 0 | 204.512 | 1.058.103 |
| Local Comercial Ciudad Neily | | 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 Pérez Zeledón | | 1.096.832 | 2.345 | 98.393 | 1.197.570 |
| Locales Comerciales Av. Segunda [1] | | 516.016 | 0 | 372.413 | 888.429 |
| Locales Comerciales Avenida Central | | 1.880.839 | 35.403 | 374.121 | 2.290.363 |
| Locales Comerciales Multiplaza Del Este | | 17.418.239 | 499.952 | (2.766.432) | 15.151.759 |
| 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 |
| Multipark (Edificio Terraba y Turrubares) | | 16.062.444 | 1.578.416 | (244.108) | 17.396.752 |
| Plaza Universitaria | | 10.036.556 | 727.726 | 4.723.894 | 15.488.176 |
| Sabana Urbano | | 4.569.365 | 1.797.058 | (431.218) | 5.935.205 |
| 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 | | 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 |

(Concluye)

(1) Inmuebles vendidos durante el ejercicio fiscal 2023, como se explica en el apartado del movimiento de la inversión en inmuebles.

a) Movimientos del periodo

Al 31 de diciembre de 2023, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

| | Saldo final 2022 | Venta de inmuebles (1) | Baja en costo de inmuebles (4) | Mejoras capitalizadas (2) | Actualización del valor de razonable (3) | Saldo final 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| US$ | 403.201.260 | (12.260.535) | (1.803.054) | 5.554.996 | (10.389.404) | 384.303.263 |

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

| | Saldo final 2021 | Venta de inmuebles (1) | Mejoras capitalizadas (2) | Actualización del valor razonable | Saldo final 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| US$ | 428.175.953 | (23.475.719) | 3.904.913 | (5.403.887) | 403.201.260 |

(1) Durante el 2023 se realizaron las siguientes transacciones de venta de inmuebles:

a) El 8 de mayo de 2023 se vendió el inmueble denominado Universidad U Latina a un precio venta US$11.715.138 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruta de US$4.389.303.

b) El 26 de junio de 2023 se vendió el inmueble denominado Locales Comerciales Avenida Segunda a un precio venta US$875.000 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruta de US$358.984.

Durante el 2022 se realizaron las siguientes transacciones de venta de inmuebles:

a) El 30 de mayo de 2022 se vendió el inmueble denominado Local Comercial El Globo a un precio venta US$1.100.000 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruta de US$132.728 con respecto al valor financiero.

b) El 30 se septiembre de 2022 se vendió el inmueble denominado Local Comercial San Ramón a un precio de venta de US$477.750 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruta de US$52.799 con respecto al valor financiero.

c) El 31 de octubre de 2022 se vendió el inmueble denominado Centro de Distribución de Grupo Monge a un precio venta US$24.798.800 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruta de US$3.719.585 con respecto al valor financiero.

En el flujo de efectivo se presentan movimientos asociados a ventas de inmuebles por US$7.841.851 y US$22.471.438 para los periodos 2023 y 2022, respectivamente. Estos montos corresponden a la sumatoria del costo más las mejoras que registraban los bienes inmuebles al momento de su venta para cada periodo y la porción correspondiente a la ganancia de capital está incluida en la partida utilidad neta del año del mismo estado de flujos de efectivo.

(2) Las mejoras al portafolio de inmuebles, corresponden a desembolsos efectuados tendientes a la obtención de los beneficios económicos futuros derivados de estas inversiones, extender la vida útil de los inmuebles en el largo plazo y mantener la competitividad de los mismos.

(3) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión. 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 2023:

| Inmueble | | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| Centro Corporativo El Tobogán [a] | US$ | (5.861.745) |
| Plaza Universitaria [b] | | (1.998.971) |
| Bodega Pavas [c] | | (1.460.293) |
| Tech Park [d] | | (1.221.757) |
| Mall Paseo de Las Flores [e] | | (819.277) |
| Otros inmuebles (Resultado neto de valoración de 33 bienes inmuebles) | | 972.639 |
| | US$ | (10.389.404) |

a) En el caso de este inmueble la minusvalía está asociada por la devolución de 10.848,62 m² de área que arrendaba el inquilino Amazon Support Services Costa Rica SRL, por el gasto financiero y por las tasas de interés que son mayores a las utilizadas el año pasado.

b) En el inmueble Plaza Universitaria la minusvalía está justificada principalmente en la renegociación del contrato de arrendamiento que tuvo una reducción en el precio por metro cuadrado.

c) La minusvalía está asociada con la disminución de 1.524,38 m² de área arrendable del inmueble y por ende menores ingresos en comparación con la valoración del año pasado.

d) La minusvalía se debe principalmente a que el precio promedio del alquiler en el 2022 era de US$9.20 por m2 y para el 2023 fue de US$8.25 por m2.

e) La minusvalía se debe principalmente a la disminución en los ingresos con respecto al año anterior. Las recientes áreas alquiladas se colocaron a un precio menor que el supuesto del año anterior.

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 |
|---|---|---|
| Centro Corporativo El Tobogán [(a)] | US$ | (3.669.612) |
| Tech Park [(b)] | | (985.998) |
| Torre La Sabana [(c)] | | (883.635) |
| Plaza Universitaria [(d)] | | (699.231) |
| Tributo [(e)] | | (640.027) |
| Otros inmuebles (Resultado neto de valoración de 35 bienes inmuebles) | | 1.474.616 |
| | US$ | (5.403.887) |

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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

(4) Durante el tercer trimestre del 2023, se reconocieron dos reducciones del costo a dos inmuebles:

a) Centro Corporativo El Cafetal II: US$1.433.059 por el reembolso de mejoras realizada por parte de un inquilino.

b) Edificio Álvarez US$369.995 por la indemnización recibida por parte del expropietario del bien inmueble.

b) <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.

c) 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 2023, los inmuebles se encontraban asegurados en US$262.646.492 (US$273.981.852 en diciembre de 2022). 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

d) Gravámenes sobre bienes inmuebles

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Al 31 de diciembre de 2023:

| Acreedor | Inmueble | | Valor nominal de la garantías emitidas | Valor en libros del bien inmueble |
|---|---|---|---|---|
| Scotiabank | Global Park | US$ | 11.000.000 | 20.895.084 |
| Scotiabank | Plaza Universitaria | | 11.700.100 | 13.709.632 |
| Scotiabank | Torre La Sabana | | 15.000.000 | 28.056.487 |
| Scotiabank | Multipark (Edificio Térraba y Turrubares) | | 15.040.200 | 19.020.339 |
| Scotiabank | Tributo | | 11.500.000 | 24.956.579 |
| Scotiabank | Centro Corporativo El Tobogán | | 40.000.000 | 79.949.302 |
| Scotiabank | Locales Comerciales Multiplaza del Este | | 7.101.600 | 15.765.787 |
| Scotiabank | Centro Corporativo El Cafetal II | | 51.000.800 | 89.041.497 |
| BAC San José | Mall Paseo de Las Flores | | 831.900 | 6.017.845 |
| BAC San José | Aerocentro Parque Empresarial | | 6.266.900 | 15.759.565 |
| BAC San José | Tech Park | | 7.242.300 | 14.451.768 |
| | | US$ | 176.683.800 | 327.623.885 |

Al 31 de diciembre de 2022:

| 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 Multipark (Térraba y Turrubares) | | 15.040.200 | 17.396.752 |
| Scotiabank de Costa Rica | Tributo | | 11.500.000 | 24.538.221 |
| Scotiabank de Costa Rica | Centro Corporativo El Tobogán | | 40.000.000 | 85.042.307 |
| Scotiabank de Costa Rica | Locales Comerciales Multiplaza del Este | | 7.100.000 | 15.151.759 |
| Scotiabank de Costa Rica | Centro Corporativo El 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 |

e) Valor razonable de las propiedades de inversión

i) Procesos de valoración:

La coordinación de la actualización del valor de los inmuebles está cargo del Gestor de Portafolio Inmobiliario. La metodología utilizada en las valoraciones se realiza de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia General de Valores con base en los Estándares Internacionales de Valuación, mediante los cuales el perito determina un valor razonable del activo de acuerdo a diferentes enfoques de valuación, siendo los más comunes el enfoque de ingresos, el enfoque de mercado y enfoque de costos. Corresponde al criterio del perito determinar el valor razonable con base en lo señalado en las NIIF 13 según los enfoques utilizados. En el informe de valoración, el perito realiza una explicación sobre las técnicas utilizadas.

Los resultados de las valoraciones son preliminarmente revisados por el Gestor de Portafolio, para determinar si la información utilizada por el perito es correcta o bien si hay algún punto que a criterio del Gestor se deba discutir con el perito. Una vez conforme con el informe, el Gestor brinda el visto bueno para la emisión del informe final y su correspondiente envío a SUGEVAL.

Como regla general pero no limitante, en caso de que el resultado de una valoración muestre una plusvalía o minusvalía significativa (mayor al 10% del valor del inmueble) debe ser conocida por el Comité de Inversión previo e remitir el informe a SUGEVAL. También es deber del Gestor de Portafolio informar trimestralmente sobre la evolución de los cambios en el valor en libros de las propiedades de inversión mediante el Informe de Gestión que se presenta con dicha periodicidad. Finalmente, y para corroborar los datos de entrada no observables se elabora un check list para cada informe de valoración con el resultado de los valores revisados.

Según el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, los profesionales a cargo de las valoraciones de los inmuebles, deben rotarse al menos cada 4 años. En este particular Improsa SAFI cuenta con un expediente de los peritos asignado para cada informe de valoración, de manera que este le permite verificar los requisitos señalados en la normativa para su contratación. Adicionalmente, los peritos incluyen en el informe de valoración un apartado donde se hace mención a su alcance, sus limitaciones y su responsabilidad y las declaraciones correspondientes en materia de independencia de la Sociedad Administradora, sobre su experiencia con valuador, sobre sus competencias, habilidades y conocimiento técnico y sobre el cumplimiento de los principios éticos rectores de su profesión y del colegio profesional respectivo.

ii) Técnicas y variables de valoración

Para las mediciones del valor razonable, la NIIF 13 requiere que una entidad revela una descripción de las técnicas de valoración y las variables utilizadas en la medición del valor razonable. También requiere se revele la información sobre las variables no observables significativas que fueron utilizadas en la medición.

En la siguiente tabla se muestran las técnicas de valoración empleadas en la determinación del valor razonable de los inmuebles para los periodos 2023 y 2022:

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

| Inmueble | Técnicas de valoración 2023 | Técnicas de valoración 2022 |
|---|---|---|
| Aerocentro Parque Empresarial | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |
| Bodega Pavas | Enfoque de ingresos (50%)<br>Enfoque de mercado (50%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Cariari Corporate Center | Enfoque de ingresos (80%)<br>Enfoque de mercado (20%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |
| Centro Comercial Alajuela | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Centro Comercial Alajuela 1856 | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Centro Comercial Novacentro | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) | Enfoque de ingresos (60%)<br>Enfoque de mercado (40%) |
| Centro Corporativo El Cafetal II | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Centro Corporativo El Tobogán | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Centro Hispánico | Enfoque de ingresos (70%)<br>Enfoque de mercado (30%) | Enfoque de ingresos (70%)<br>Enfoque de mercado (30%) |
| City Place | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (80%)<br>Enfoque de mercado (20%) |
| Condominio Zora - Bodega | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Cronos Plaza | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Edificio Alvarez | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Edificio Dent | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |
| Edificio Desamparados | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Edificio Granadilla | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |
| Edificio Mendiola | Enfoque de ingresos (80%)<br>Enfoque de mercado (20%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

| Inmueble | Técnicas de valoración 2023 | Técnicas de valoración 2022 |
|---|---|---|
| Edificio Moravia | Enfoque de ingresos (35%)<br>Enfoque de mercado (45%)<br>Enfoque de costos (20%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Edificio Radiográfica | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |
| Edificio Sabana | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Global Park | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Local Comercial Alajuela | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |
| Local Comercial Cariari | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Local Comercial Cartago | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Local Comercial Ciudad Neily | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Local Comercial Esparza | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Local Comercial Guápiles | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Local Comercial Pérez Zeledón | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Locales Comerciales Avenida Central | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) | Enfoque de ingresos (100%)<br>Enfoque de mercado (0%) |
| Locales Comerciales Multiplaza Del Este | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Mall Paseo de Las Flores | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |
| Mall San Pedro | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |
| Multipark (Edificio Terraba y Turrubares) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Plaza Universitaria | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) |

| Inmueble | Técnicas de valoración 2023 | Técnicas de valoración 2022 |
|---|---|---|
| Sabana Urbano | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Tech Park | Enfoque de ingresos (100%) | Enfoque de ingresos (100%) |
| Torre La Sabana | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |
| Tributo | Enfoque de ingresos (85%)<br>Enfoque de mercado (15%) | Enfoque de ingresos (90%)<br>Enfoque de mercado (10%) |

De forma generalizada se observa una reducción en el peso que se le otorgó al enfoque de ingresos en 2023 en comparación con 2022 ya que para este año los peritos otorgaron mayor preponderancia a los enfoques de mercado o costos para reflejar de mejor manera el valor intrínseco de los activos inmobiliarios ya que el enfoque de ingresos se ve muy influenciado por variables no necesariamente atribuibles a los activos, sino a las decisiones de financiamiento del Fondo, como lo son las tasas de interés, las cuales han mostrado un alza muy pronunciada de un periodo a otro. Al no verse influenciados por cambios en las condiciones financieras, los enfoques de mercado y costos contrarrestan, al menos parcialmente, estas distorsiones que se generan en los mercados financieros mas no así en el mercado inmobiliario y conducen a reflejar un mejor valor razonable de las propiedades de inversión.

Seguidamente se presenta la información cuantitativa sobre las mediciones de valor razonable que utilizan datos de entrada no observables significativos:

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

| Inmueble | Valor razonable 2023 | Técnicas de valoración (1) | Variables no observables (2) | Rango (Promedio Ponderado) (3) |
|---|---|---|---|---|
| Aerocentro Parque Empresarial | US$ 15.759.565 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 99,27% (96,22%)<br>0,25% - 2,00% (1,33%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$2.170 - US$3.008 (US$2.680) |
| Bodega Pavas | US$ 2.311.474 | Enfoque de ingresos (50%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (97,34%)<br>2,00% - 68,46% (66,57%) |
| | | Enfoque de mercado (50%) | Precio por metro cuadrado | US$875 - US$950 (US$904) |
| Cariari Corporate Center | US$ 198.427 | Enfoque de ingresos (80%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 80,00% - 100,00% (87,60%)<br>2,00% (2,00%) |
| | | Enfoque de mercado (20%) | Precio por metro cuadrado | US$2.091 - US$5.162 (US$4.080) |
| Centro Comercial Alajuela | US$ 4.473.340 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,66%)<br>2,00% (2,00%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$555 - US$3.177 (US$2.388) |
| Centro Comercial Alajuela 1856 | US$ 1.101.932 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 99,87% (96,16%)<br>2,00% - 11,42% (10,62%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$1.545 - US$3.177 (US$2.498) |
| Centro Comercial Novacentro | US$ 287.205 | Enfoque de ingresos (90%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,39%)<br>1,50% - 2,00% (1,92%) |
| | | Enfoque de mercado (10%) | Precio por metro cuadrado | US$1.128 - US$3.733 (US$2.743) |
| Centro Corporativo El Cafetal II | US$ 88.999.471 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 99,43% (96,36%)<br>2,00% (2,00%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$2.669 - US$3.094 (US$2.827) |
| Centro Corporativo El Tobogán | US$ 79.344.056 | Enfoque de ingresos (90%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,19%)<br>0,10% - 2,00% (1,41%) |
| | | Enfoque de mercado (10%) | Precio por metro cuadrado | US$2.679 - US$3.094 (US$2.875) |
| Centro Hispánico | US$ 552.870 | Enfoque de ingresos (70%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 50,00% - 100,00% (58,33%)<br>1,00% - 2,00% (1,71%) |
| | | Enfoque de mercado (30%) | Precio por metro cuadrado | US$920 - US$1.276 (US$1.118) |
| City Place | US$ 9.898.835 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 90,00% - 99,54% (94,33%)<br>0,25% - 2,00% (0,97%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$2.672 - US$3.286 (US$3.010) |

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

| Inmueble | Valor razonable 2023 | Técnicas de valoración (1) | Variables no observables (2) | Rango (Promedio Ponderado) (3) |
|---|---|---|---|---|
| Condominio Zora - Bodega | US$ 431.638 | Enfoque de ingresos (90%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (97,43%)<br>1,00% - 2,00% (1,67%) |
| | | Enfoque de mercado (10%) | Precio por metro cuadrado | US$515 - US$813 (US$708) |
| Cronos Plaza | US$ 2.331.384 | Enfoque de ingresos (90%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,51%)<br>0,10% - 2,00% (1,24%) |
| | | Enfoque de mercado (10%) | Precio por metro cuadrado | US$1.631 - US$3.452 (US$2.635) |
| Edificio Álvarez | US$ 2.389.910 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 90,00% - 100,00% (92,93%)<br>2,00% (2,00%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$1.064 - US$1.788 (US$1.402) |
| Edificio Dent | US$ 3.788.787 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 85,00% - 100,00% (90,98%)<br>1,00% - 2,00% (1,63%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$2.308 - US$3.459 (US$2.815) |
| Edificio Desamparados | US$ 1.030.282 | Enfoque de ingresos (90%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 92,50% - 100,00% (95,03%)<br>2,00% (2,00%) |
| | | Enfoque de mercado (10%) | Precio por metro cuadrado | US$805 - US$2.039 (US$1.685) |
| Edificio Granadilla | US$ 4.067.069 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,45%)<br>1,00% - 2,00% (1,53%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$1,321 - US$3.286 (US$2.723) |
| Edificio Mendiola | US$ 3.698.169 | Enfoque de ingresos (80%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,83%)<br>1,50% - 2,00% (1,79%) |
| | | Enfoque de mercado (20%) | Precio por metro cuadrado | US$1,064 - US$1.788 (US$1.402) |
| Edificio Moravia | US$ 2.158.000 | Enfoque de ingresos (35%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (97,82%)<br>2,00% (2,00%) |
| | | Enfoque de mercado (45%) | Precio por metro cuadrado | US$2,000 - US$4.167 (US$3.178) |
| | | Enfoque de costos (20%) | Valor unitario por metro cuadrado | US$215 - US$928 (678) |
| Edificio Radiográfica | US$ 725.269 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,53%)<br>0,50% - 28,75% (25,64%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$569 - US$1.735 (US$1.387) |

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

| Inmueble | Valor razonable 2023 | Técnicas de valoración (1) | Variables no observables (2) | Rango (Promedio Ponderado) (3) |
|---|---|---|---|---|
| Edificio Sabana | US$ 1.118.102 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,53%)<br>1,00% - 2,00% (1,18%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$769 - US$1.714 (US$1.414) |
| Global Park | US$ 20.895.084 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 99,71% (95,76%)<br>0,75% - 8,63% (4,35%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$913 - US$1.375 (US$1.130) |
| Local Comercial Alajuela | US$ 617.510 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (99,57%)<br>2,00% (2,00%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$933 - US$1.545 (US$1.235) |
| Local Comercial Cariari | US$ 493.544 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (99,57%)<br>1,50% - 2,00% (1,56%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$309 - US$1.259 (US$996) |
| Local Comercial Cartago | US$ 972.020 | Enfoque de ingresos (90%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (95,73%)<br>1,50% - 2,00% (1,89%) |
| | | Enfoque de mercado (10%) | Precio por metro cuadrado | US$1.863 - US$4.625 (US$3.430) |
| Local Comercial Ciudad Neily | US$ 883.385 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (99,57%)<br>1,50% - 2,00% (1,56%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$321 - US$1.190 (US$903) |
| Local Comercial Esparza | US$ 322.451 | Enfoque de ingresos (90%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (99,57%)<br>2,00% (2,00%) |
| | | Enfoque de mercado (10%) | Precio por metro cuadrado | US$673 - US$1.292 (US$988) |
| Local Comercial Guápiles | US$ 1.139.551 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (99,57%)<br>1,50% - 2,00% (1,67%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$500 - US$1.043 (US$864) |
| Local Comercial Pérez Zeledón | US$ 1.229.289 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (99,57%)<br>1,50% - 2,00% (1,56%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$875 - US$1.991 (US$1.478) |
| Locales Comerciales Avenida Central | US$ 2.287.068 | Enfoque de ingresos (90%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 99,78% (95,64%)<br>1,50% - 2,00% (1,89%) |
| | | Enfoque de mercado (10%) | Precio por metro cuadrado | US$1.650 - US$4.118 (US$3.350) |

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

| Inmueble | Valor razonable 2023 | Técnicas de valoración (1) | Variables no observables (2) | Rango (Promedio Ponderado) (3) |
|---|---|---|---|---|
| Locales Comerciales Multiplaza Del Este | US$ 15.765.787 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 99,88% (97,78%)<br>0,50% - 2,00% (1,00%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$2.027 - US$3.227 (US$2.711) |
| Mall Paseo de Las Flores | US$ 5.980.930 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 99,93% (96,22%)<br>0,00% - 2,00% (1,01%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$3.356 - US$6.900 (US$6.012) |
| Mall San Pedro | US$ 2.103.648 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 99,35% (96,15%)<br>1,00% - 2,00% (1,38%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$2.857 - US$4.400 (US$3.580) |
| Multipark (Edificio Terraba y Turrubares) | US$ 19.020.339 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (97,49%)<br>0,25% - 4,08% (2,28%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$2.809 - US$3.064 (US$2.964) |
| Plaza Universitaria | US$ 13.709.631 | Enfoque de ingresos (90%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 100,00% - 100,00% (100,00%)<br>0,05% - 2,00% (1,15%) |
| | | Enfoque de mercado (10%) | Precio por metro cuadrado | US$2.160 - US$3.285 (US$2.800) |
| Sabana Urbano | US$ 5.824.892 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,37%)<br>1,00% -2,00% (1,37%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$1.207 - US$1.530 (US$1.417) |
| Tech Park | US$ 14.350.265 | Enfoque de ingresos (100%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,43% - 100,00% (96,95%)<br>0,25% - 2,00% (1,07%) |
| Torre La Sabana | US$ 27.761.475 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,43% - 99,72% (96,52%)<br>0,75% - 2,00% (1,27%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$2.170 - US$3.024 (US$2.683) |
| Tributo | US$ 24.956.579 | Enfoque de ingresos (85%) | Factor de ocupación<br>Inversiones de capital | 95,00% - 100,00% (96,38%)<br>0,10% - 2,00% (1,41%) |
| | | Enfoque de mercado (15%) | Precio por metro cuadrado | US$528 (US$528) |

(1) Las técnicas de valoración, estás se encuentran mencionadas detalladamente en la nota 5, inciso (c).

(2) Las variables no observables significativas se describen a continuación:

- Factor de ocupación: corresponde a la ocupación física de las áreas arrendables de los bienes inmuebles.
- Inversiones de capital: corresponde a los desembolsos que realiza el Fondo con el fin de conservar y aumentar la capacidad para generación de rentas de los bienes inmuebles
- Precio por metro cuadrado: corresponde al precio de las referencias de mercado utilizado para la homologación y determinación del valor razonable bajo el enfoque de mercado.
- Valor unitario por metro cuadrado: corresponde a los valores utilizados para determinar cuál sería el valor razonable del inmueble bajo el enfoque de costo.

(3) Rango y promedio ponderado: los valores incluidos en la última columna corresponden al rango de valores para cada variable no observable y entre paréntesis se indica el promedio ponderado de los valores utilizados.

iii) Sensibilidad a cambios en datos de entrada no observables significativos

Los datos de entrada no observables más significativos usados en la medición del valor razonable de las propiedades de inversión son el factor de ocupación e inversiones de capital para la técnica de enfoque de ingresos; precio por metro cuadrado para la técnica de enfoque de mercado y valor unitario por metro cuadrado para la técnica de enfoque de costo de reposición.

Los incrementos o disminuciones significativos en cualquiera de estos datos de entrada considerados aisladamente darían lugar a una medición del valor razonable, según el enfoque utilizado, significativamente mayor o menor, dependiendo de si los valores tienden a aumentar o a disminuir. Generalmente, entre los datos de entrada no observables mencionados, independientemente del enfoque utilizado, no existe una interrelación directa. Por ejemplo, al observar o sensibilizar un cambio en el factor de ocupación de un bien inmueble, los precios por metro cuadrado (enfoque de mercado) y los valores unitarios por metro cuadrado (enfoque de costo) no tendrían ningún impacto ya que son variables completamente independientes entre sí.

En aquellas valoraciones donde se utiliza el enfoque de ingresos, la variable factor de ocupación de un bien inmueble es muy importante y por lo tanto tiene una incidencia significativa en la determinación del valor razonable. Los supuestos empleados por el perito incluyen tanto la observación de los datos pasados como las perspectivas futuras de ocupación de cada bien inmueble al momento de determinar su valor razonable, motivo por el cual si algunas de estas perspectivas cambian es de esperar que un nuevo ejercicio de valoración refleje valores razonables diferentes a los determinados previamente.

## (15) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2023, 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 | 21/08/2023 | 21/08/2026 | 7,89% | US$ | 69.899.197 | 68.345.882 |
| Scotiabank de Costa Rica | 21/08/2023 | 21/08/2026 | 6,86% | | 578.514 | 565.658 |
| Bac San José | 28/02/2023 | 03/03/2028 | 7,46% | | 11.700.000 | 11.382.758 |
| | | | | US$ | 82.177.711 | 80.294.298 |

El pasado 21 de agosto de 2023 se refinanciaron US$70.477.711 de pasivos bancarios con Scotiabank donde se alcanzó una mejora en el margen sobre la tasa SOFR pasando de 300 puntos básicos a 152 puntos básicos, condiciones que tendrán su impacto a partir de la fecha de refinanciamiento.

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% | | 16.244.432 | 3.469.618 |
| Scotiabank de Costa Rica | 31/05/2022 | 31/05/2027 | 6,74% | | 10.000.000 | 10.000.000 |
| 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 | 483.332 |
| 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 2023 y 2022, la conciliación entre cambios en los pasivos por financiamientos y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación es como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| *Documentos por pagar* | | | |
| Saldo al inicio del año | US$ | 81.322.540 | 98.236.546 |
| Nuevos préstamos | | 11.700.000 | 49.570.000 |
| Nuevos préstamos para refinanciar pasivos | | 70.477.711 | 0 |
| Cancelación de préstamos con refinanciamiento | | (70.477.711) | 0 |
| Pagos de préstamos | | (12.728.242) | (66.484.006) |
| Saldo al final del año | US$ | 80.294.298 | 81.322.540 |

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| *Intereses por pagar (Ver nota 18)* | | | |
| Saldo al inicio del año | US$ | 309.622 | 108.164 |
| Gasto por intereses | | 6.617.859 | 6.063.391 |
| Intereses pagados | | (6.697.801) | (5.861.933) |
| Saldo al final del año | US$ | 229.680 | 309.622 |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los vencimientos de los pagos asociados a documentos por pagar se detallan como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Hasta 1 año | US$ | 5.161.782 | 7.559.919 |
| De 1 a 2 años | | 5.200.614 | 51.462.919 |
| De 2 a 3 años | | 60.055.987 | 3.702.519 |
| De 4 años en adelante | | 9.875.915 | 18.597.183 |
| | US$ | 80.294.298 | 81.322.540 |

(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 2023 y 2022, los depósitos en garantía ascienden a US$2.475.201 (US$3.260.644 en diciembre 2022).

(17) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos diferidos se detallan como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Ingresos diferidos por alquileres | US$ | 751.773 | 985.122 |
| Cuotas de mantenimiento anticipadas | | 7.303 | 13.212 |
| Total ingresos diferidos | US$ | 759.076 | 998.334 |

(18) Gastos acumulados y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar se detallan como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Intereses por pagar sobre documentos por pagar | US$ | 229.680 | 309.622 |
| Comisiones por pagar | | 229 | 45 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | | 292.075 | 280.891 |
| Impuesto al valor agregado por pagar | | 22.208 | 0 |
| Provisiones | | 51.178 | 80.472 |
| Otras cuentas por pagar (1) | | 2.767.770 | 651.211 |
| Total de gastos acumulados y cuentas por pagar | US$ | 3.363.140 | 1.322.241 |

(1) El detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra a continuación:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Impuestos sobre remesas al exterior | US$ | 59.682 | 54.262 |
| Para trabajos eléctricos Edifico Álvarez (1) | | 0 | 369.995 |
| Ganancias en ventas de inmuebles pendientes de distribuir (2) | | 2.517.594 | 87.859 |
| Otras cuentas por pagar | | 190.494 | 139.095 |
| Total general | US$ | 2.767.770 | 651.211 |

1. Corresponde a un reembolso recibido por parte del vendedor del edificio Álvarez para que el Fondo realice trabajos eléctricos en dicho bien inmueble. Al 31 de diciembre de 2023 se reconoció esta indemnización en los resultados del Fondo.

2. Según lo establecido en la política de distribución de beneficios del Fondo, las ganancias de capital obtenidas por la venta de bienes inmuebles son sujetas a distribución en forma trimestral. Tal y como se menciona en la nota 14, durante los periodos 2023 y 2022 el Fondo realizó ganancias de capital por la venta de bienes inmuebles y tanto al 31 de diciembre de 2023 como de 2022 existían saldos pendientes de distribuir entre los inversionistas por este concepto, todo esto conforme lo dispuesto en el prospecto vigente.

(19) Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas de orden se detallan como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Garantías de cumplimiento otorgadas | US$ | 285.043 | 285.043 |
| Garantías de cumplimiento recibidas | | 534.230 | 534.230 |
| Cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días | | 164.885 | 460.923 |
| Cuotas de mantenimiento atrasadas a más de 30 días | | 8.745 | 11.971 |
| Cuotas de arrendamiento en cobro judicial | | 1.455.243 | 314.933 |
| Total de cuentas de orden | US$ | 2.448.146 | 1.607.100 |

Seguidamente se detalla la antigüedad de las cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días al 31 de diciembre 2023 y 2022:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| de 30 a 60 días | US$ | 0 | 2.390 |
| De 61 a 90 días | | 125.466 | 25.026 |
| Más de 91 días | | 39.419 | 433.507 |
| | US$ | 164.885 | 460.923 |

(20) Ingresos por arrendamientos

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos por arrendamientos se detallan como sigue:

| Inmueble | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Aerocentro Parque Empresarial | US$ | 1.228.046 | 1.100.353 |
| Bodega Pavas | | 107.751 | 28.700 |
| Cariari Corporate Center | | 0 | 0 |
| Centro Comercial Alajuela | | 419.103 | 293.220 |
| Centro Comercial Alajuela 1856 | | 43.425 | 41.665 |
| Centro Comercial Novacentro | | 26.377 | 24.616 |
| Centro Corporativo El Cafetal II | | 7.368.001 | 8.180.830 |
| Centro Corporativo El Tobogán | | 4.708.202 | 6.706.269 |
| Centro de Distribución de Grupo Monge (1) | | 0 | 1.862.629 |
| Centro Hispánico | | 0 | 0 |
| City Place | | 874.101 | 730.547 |
| Condominio Zora - Bodega | | 49.988 | 50.321 |
| Cronos Plaza | | 99.222 | 281.698 |
| Edificio Álvarez | | 110.693 | 119.060 |
| Edificio Dent | | 0 | 0 |
| Edificio Desamparados | | 87.679 | 101.782 |
| Edificio Granadilla | | 353.643 | 343.954 |
| Edificio Mendiola | | 208.555 | 187.406 |
| Edificio Moravia | | 46.816 | 0 |
| Edificio Radiográfica | | 0 | 5.954 |
| Edificio Sabana | | 0 | 86.591 |
| Global Park | | 1.486.407 | 1.701.026 |
| Local Comercial Alajuela | | 59.170 | 57.195 |
| Local Comercial Cariari | | 48.662 | 46.961 |
| Local Comercial Cartago | | 94.117 | 46.908 |
| Local Comercial Ciudad Neily | | 93.400 | 90.094 |
| Local Comercial Esparza | | 32.753 | 31.587 |
| Local Comercial Guápiles | | 112.030 | 108.250 |
| Local Comercial Pérez Zeledón | | 115.878 | 111.950 |
| Local Comercial San Ramón (1) | | 0 | 34.806 |
| Locales Comerciales Av. Segunda (2) | | 38.451 | 66.154 |
| Locales Comerciales Avenida Central | | 187.367 | 185.421 |
| Locales Comerciales El Globo (1) | | 0 | 49.012 |
| Locales Comerciales Multiplaza Del Este | | 1.334.949 | 1.261.442 |

| Inmueble | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Mall Paseo de Las Flores | | 357.553 | 318.909 |
| Mall San Pedro | | 200.647 | 179.604 |
| Multipark (Edificio Terraba y Turrubares) | | 968.910 | 1.000.633 |
| Plaza Universitaria | | 1.638.913 | 1.710.256 |
| Sabana Urbano | | 237.598 | 401.575 |
| Tech Park | | 1.193.478 | 1.182.720 |
| Torre La Sabana | | 2.345.017 | 2.136.870 |
| Tributo | | 826.045 | 700.351 |
| Universidad U Latina (2) | | 391.767 | 737.113 |
| Total | US$ | 27.494.714 | 32.304.432 |

(1) Inmuebles vendidos durante el ejercicio fiscal 2022 como se menciona en la nota 14.
(2) Inmuebles vendidos durante el ejercicio fiscal 2023 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 colones costarricenses, y en dichos contratos se establecen los mecanismos para los incrementos anuales.

El porcentaje de ocupación de los inmuebles al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

| Inmueble | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| Aerocentro Parque Empresarial | 82% | 82% |
| Bodega Pavas | 100% | 0% |
| Cariari Corporate Center | 0% | 0% |
| Centro Comercial Alajuela | 100% | 100% |
| Centro Comercial Alajuela 1856 | 40% | 40% |
| Centro Comercial Novacentro | 100% | 100% |
| Centro Corporativo El Cafetal II | 84% | 96% |
| Centro Corporativo El Tobogán | 48% | 81% |
| Centro de Distribución de Grupo Monge (1) | N.A | N.A |
| Centro Hispánico | 0% | 0% |
| City Place | 97% | 89% |
| Condominio Zora - Bodega | 100% | 100% |
| Cronos Plaza | 63% | 53% |

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 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

| Inmueble | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| Edificio Álvarez | 59% | 54% |
| Edificio Dent | 0% | 0% |
| Edificio Desamparados | 100% | 100% |
| Edificio Granadilla | 100% | 100% |
| Edificio Mendiola | 82% | 73% |
| Edificio Moravia | 100% | 100% |
| Edificio Radiográfica | 0% | 100% |
| Edificio Sabana | 0% | 0% |
| Global Park | 72% | 72% |
| Local Comercial Alajuela | 100% | 100% |
| Local Comercial Cariari | 100% | 100% |
| Local Comercial Cartago | 100% | 100% |
| Local Comercial Ciudad Neily | 100% | 100% |
| Local Comercial Esparza | 100% | 100% |
| Local Comercial Guápiles | 100% | 100% |
| Local Comercial Pérez Zeledón | 100% | 100% |
| Local Comercial San Ramón (1) | N.A | N.A |
| Locales Comerciales Av. Segunda (1) | N.A | 100% |
| Locales Comerciales Avenida Central | 100% | 100% |
| Locales Comerciales El Globo (1) | N.A | N.A |
| Locales Comerciales Multiplaza Del Este | 100% | 100% |
| Mall Paseo de Las Flores | 85% | 49% |
| Mall San Pedro | 100% | 100% |
| Multipark (Edificio Terraba y Turrubares) | 59% | 59% |
| Plaza Universitaria | 100% | 100% |
| Sabana Urbano | 35% | 35% |
| Tech Park | 97% | 95% |
| Torre La Sabana | 94% | 90% |
| Tributo | 45% | 40% |
| Universidad U Latina (1) | N.A | 100% |
| Ocupación del Fondo | 75% | 81% |

(1) Inmuebles vendidos en durante los ejercicios fiscales 2023 y 2022 según se detalla en la nota 14.

Al 31 de diciembre de 2023, la ocupación del Fondo era de 74,88% (80,72% en diciembre de 2022), mientras que la ocupación de la industria de fondos inmobiliarios a esa misma fecha fue de 75,03% (84,21% en diciembre de 2022).

Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el promedio de ocupación del Fondo fue de 76,16% (85,03% en diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Hasta un año | US$ | 25.041.009 | 23.130.115 |
| De uno a cinco años | | 45.096.939 | 45.456.386 |
| Más de cinco años | | 9.266.473 | 17.193.277 |
| | US$ | 79.404.421 | 85.779.778 |

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) Otros ingresos

Los otros ingresos reconocidos en el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2023 corresponden en su mayoría a dos transacciones:

- US$1.576.365 provenientes de la penalidad por terminación anticipada de una porción del contrato de arrendamiento del inquilino Experian Services en el inmueble Centro Corporativo El Cafetal II y que fue reconocida en el mes de julio de 2023.

- US$369.995 provenientes de una indemnización recibida por el expropietario del Edificio Álvarez y que busca reconocer labores que se deben realizar en el bien inmueble.

(22) Gastos financieros

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los gastos financieros se detallan como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Intereses a entidades de crédito | US$ | 6.617.859 | 6.063.391 |
| Amortización de gastos de formalización | | 207.275 | 178.392 |
| Pérdidas por valuación y venta de inversiones | | 0 | 16.981 |
| Total de gastos financieros | US$ | 6.825.134 | 6.258.764 |

(23) Gastos operativos

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los gastos operativos se detallan como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Administración de bienes inmuebles | US$ | 900.906 | 836.742 |
| Alquiler de parqueos | | 105.794 | 102.713 |
| Calificación de riesgo | | 7.376 | 7.234 |
| Comisión por correduría de bienes raíces | | 316.646 | 107.495 |
| Comisiones a la entidad en custodia | | 11.341 | 11.703 |
| Gastos bancarios | | 3.553 | 4.523 |
| Gastos de asambleas de inversionistas | | 25.560 | 24.106 |
| Gastos de auditoría | | 24.900 | 17.426 |
| Gastos por otros servicios contratados | | 179.322 | 150.961 |
| Gastos por estimaciones de deterioro | | 13.392 | 5.334 |
| Honorarios de abogado | | 243.573 | 391.049 |
| Impuestos municipales | | 1.295.603 | 1.066.622 |
| Mantenimiento y reparaciones | | 1.273.690 | 646.527 |
| Peritazgo de inmuebles | | 80.770 | 93.547 |
| Publicidad y propaganda | | 83.749 | 114.151 |
| Seguridad privada de inmuebles | | 375.098 | 379.456 |
| Seguros de inmuebles | | 343.190 | 408.799 |
| Total de gastos operativos | US$ | 5.284.463 | 4.368.388 |

(24) Otros gastos

Durante el ejercicio 2023 se reconocieron otros gastos relacionados con la baja de una porción del costo en dos bienes inmuebles a saber, en Centro Corporativo el Cafetal II por US$1.433.059 y en Edificio Álvarez por US$369.995 tal y como lo establece la NIC 40 Propiedades de inversión.

(25) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con 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 los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Impuesto sobre la renta | US$ | 2.885.133 | 4.351.233 |

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 de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, como sigue:

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Ingreso por arrendamiento bruto | US$ | 27.494.714 | 32.304.432 |
| Gastos deducibles (20%) | | 5.498.943 | 6.460.886 |
| Base imponible sobre ingresos por arrendamiento | | 21.995.771 | 25.843.546 |
| Pérdidas de capital fiscales en venta de inmuebles (1) | | (3.451.607) | 0 |
| Ganancias de capital fiscales en venta de inmuebles (1) | | 254 639 | 3.103.426 |
| Otros ingresos | | 435.417 | 61.248 |
| Base imponible | | 19.234.220 | 29.008.220 |
| Tasa de impuestos | | 15% | 15% |
| Impuesto sobre la renta | US$ | 2.885.133 | 4.351.233 |

(1) Para efectos de determinar las ganancias y pérdidas de capital fiscales se sigue lo establecido en los artículos 30 y 30 bis de la Ley de impuesto sobre la renta, tal y como se menciona en la nota 5, inciso d de estos estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2023, 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$ | 2.912.215 | 0 | 2.912.215 |
| Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles | | 0 | (2.152.503) | (2.152.503) |
| | US$ | 2.912.215 | (2.152.503) | 759.712 |

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$ | 2.415.233 | 0 | 2.415.233 |
| Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles | | 0 | (3.867.642) | (3.867.642) |
| | US$ | 2.415.233 | (3.867.642) | (1.452.409) |

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

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de septiembre 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: Propiedades de inversión

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 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.

(27) Diferencias entre el Prospecto de Inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar publicado en la Superintendencia General de Valores de Costa Rica y el publicado en la Superintendencia Financiera de Colombia

Al estar el Fondo inscrito en el mercado de valores costarricense y en el mercado de valores colombiano, los procesos de actualización del prospecto ante los entes respectivos en cada una de estas jurisdicciones cuentan con un desfase, esto por cuanto en el mercado colombiano todos los cambios al prospecto requieren una autorización previa por parte de la Superintendencia Financiera de ese país y en Costa Rica algunas de las modificaciones se realizan vía Hecho Relevante y este es el motivo principal por el que existen diferencias en los dos prospectos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la administración del fondo ya presentó la solicitud para actualización del prospecto ante la Superintendencia Financiera de Colombia y que de esta forma ambos documentos contengan la misma información.

A continuación, se enlistan las diferencias existentes entre los prospectos disponibles para consulta ante la Superintendencia General de Valores de Costa Rica y ante la Superintendencia Financiera de Colombia:

| **Descripción / Sección** | **Superintendencia General de Valores de Costa Rica** | **Superintendencia Financiera de Colombia** |
|---|---|---|
| Fecha de actualización | 15/12/2023 | 10/10/2023 |
| Tabla de contenido | 16. Cambios en el control, fusión y sustitución de una sociedad administradora | Texto no existente. |
| Sección 2.4 Domicilio y sede del Fondo | El Fondo tendrá como domicilio la ciudad de San José, Costa Rica, en el domicilio social de la Sociedad Administradora, ubicadas en Oficentro Multipark, Guachipelín de Escazú, contiguo a Construplaza, Apartado Postal Nº 588-2120, San Francisco, Goicochea. | El Fondo tendrá como domicilio la ciudad de San José, Costa Rica, en el domicilio social de la Sociedad Administradora, ubicadas en la Avenida Primera, Calle Central y Segunda, Edificio Grupo Improsa, Apartado Postal Nº 588-2120, San Francisco, Goicochea. |

| **Descripción / Sección** | **Superintendencia General de Valores de Costa Rica** | **Superintendencia Financiera de Colombia** |
|---|---|---|
| Sección 2.8 Calificación del Fondo | Calificación actual: SCR AA3 (CR)<br><br>Fecha de ratificación de la calificación: 06/12/2023 | Calificación actual: SCR AA3+ (CR)<br><br>Fecha de ratificación de la calificación: 07/12/2021 |
| Sección 6.10 Riesgos de las operaciones de recompra (repo y reporto) | Considerando que el Fondo utiliza como un mecanismo de inversión instrumentos de corto plazo y como un mecanismo de endeudamiento de corto plazo, los principales riesgos (sin limitarse a ellos) que se asumen con estas operaciones son de contraparte o incumplimiento, esto es, que el reportado no cuente con liquidez para cumplir con la obligación y reintegrar los | En las operaciones de reportos a las que se recurre como un mecanismo de inversión de corto plazo, el Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de incumplimiento de pago. En caso de materializarse dicho riesgo, aun cuando existe una garantía solidaria por parte del puesto de bolsa contraparte en la operación de recompra, el sistema bursátil procede en primera instancia a liquidar los títulos subyacentes en dicha operación mediante un procedimiento debidamente reglamentado por la Bolsa Nacional de Valores de Costa |

| Descripción / Sección | Superintendencia General de Valores de Costa Rica | Superintendencia Financiera de Colombia |
|---|---|---|
| | dineros al inversionista del reporto tripartito, y el riesgo de renovación, consiste en que, si al vencimiento de la operación de reporto, el Fondo de Inversión no cuenta con la liquidez necesaria para cancelar el principal y el rendimiento pactado, existe la posibilidad que la misma no sea renovada en el mercado bursátil.<br><br>La Bolsa Nacional de Valores, considerando las últimas reformas, tiene un proceso establecido para la gestión de inconsistencias (incumplimientos) que resultará en la extracción del contrato del flujo normal de liquidación para que sean resueltos en un ciclo especial designado por Bolsa Nacional de Valores. Para estos efectos se han establecido mecanismos voluntarios, que son gestionados por la entidad con problemas, tales como, sin limitarse a ellos, reasignación de cuentas, préstamos de valores, fondeo de cuentas, así como los mecanismos forzosos, que serán gestionados por la Bolsa de manera directa o con en coordinación con la contraparte, tales como, sin limitarse a ellos préstamos de valores, ejecuciones coactivas, resoluciones contractuales, remates de | Rica. Si por alguna razón el producto de la venta de los títulos no es suficiente para cancelar el principal y los rendimientos pactados, el sistema bursátil procede a cargar la diferencia al puesto de bolsa contraparte de la operación.<br><br>En las operaciones de reportos a las que se recurre como un mecanismo de endeudamiento de corto plazo, el Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de renovación y de tasa de interés. El riesgo de renovación consiste en que, si al vencimiento de la operación de reporto, el Fondo de Inversión no cuenta con la liquidez necesaria para cancelar el principal y el rendimiento pactado, existe la posibilidad que la misma no sea renovada en el mercado bursátil, teniendo como consecuencia que enfrentar los procesos de ejecución forzosa previstos en las reglas vigentes en el mercado bursátil costarricense. La ejecución forzosa de los títulos podría tener como consecuencia que el Fondo de Inversión incurra en pérdidas económicas que deterioren el valor del título de participación.<br><br>En cuanto al riesgo de tasa de interés, es importante mencionar que el mismo consiste en que si al vencimiento de la operación de reporto se procede a renovar la misma y las tasas de interés de mercado han aumentado, el costo financiero a asumir por parte del Fondo de Inversión se incremente, lo que produce una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de |

| Descripción / Sección | Superintendencia General de Valores de Costa Rica | Superintendencia Financiera de Colombia |
|---|---|---|
| | subyacentes y daciones en pago. Como parte de los procesos de ejecución forzosa podrá resultar la recepción del valor subyacente como un mecanismo de cumplimiento y cancelación mandatario de la operación bursátil y que, en caso de existencia de saldos en descubierto, a la parte cumpliente se le extenderían las certificaciones pertinentes para que se proceda con el reclamo en las instancias correspondientes. Por lo tanto, la gestión de este tipo de operaciones puede tener como consecuencia que el Fondo de Inversión incurra en pérdidas económicas que deterioren el valor del título de participación.<br><br>Las operaciones de reporto tripartito también se ven afectadas por el riesgo de tasa de interés, que consiste en que si al vencimiento de la operación de reporto se procede a renovar la misma y las tasas de interés de mercado han aumentado, el costo financiero a asumir por parte del Fondo de Inversión se incremente, lo que produce una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad; y, por el riesgo de precio, el cual es aquella incertidumbre que se genera | tasas de interés bajas. |

| Descripción / Sección | Superintendencia General de Valores de Costa Rica | Superintendencia Financiera de Colombia |
|---|---|---|
| | por cualquier variación en el precio del título subyacente que está respaldando la operación de reporto tripartito, en el caso que el fondo tenga una posición activa puede incurrir en la no recuperación de la totalidad de la inversión y en caso de tener una posición pasiva, deberá de disminuir su endeudamiento mediante llamadas a margen, con la consecuente reducción en el flujo de caja y la liquidez normal del fondo.<br><br>Adicionalmente, se podría manifestar que, al vencimiento del pacto, al no poderse renovar la operación por iliquidez del mercado implique deshacer el apalancamiento. En este caso habría que cancelar el reporto tripartito ya sea aportando el dinero, que podría implicar el otorgamiento de un crédito, o procediendo a la venta del subyacente o título en garantía. | |
| Sección 12.1 Sociedad Administradora | ""Es la sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión y complementariamente la comercialización de fondos de inversión locales o extranjeros. Para estos | "Es la sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión y complementariamente la comercialización de fondos de inversión locales o extranjeros. Para estos efectos, la Sociedad Administradora ejercerá, mediante sus representantes y apoderados, todos los |

| Descripción / Sección | Superintendencia General de Valores de Costa Rica | Superintendencia Financiera de Colombia |
|---|---|---|
| | efectos, la Sociedad Administradora ejercerá, mediante sus representantes y apoderados, todos los actos de disposición y administración de los fondos de inversión, entendiendo que actúa a nombre de los Inversionistas del respectivo fondo y por cuenta de ellos. En el caso particular del Fondo se refiere a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (Improsa SAFI, S.A.), cocon identificación tributaria y cédula jurídica de Costa Rica No. 3-101- 195856, entidad legalmente constituida en Costa Rica, mediante el documento de origen Tomo: 437, Asiento: 2237 del Registro Nacional de Costa Rica y la cédula jurídica indicada, con oficina en San José, Oficentro Multipark, Guachipelín de Escazú, contiguo a Construplaza, Apartado Postal Nº 588-2120, San Francisco, Goicochea..." | actos de disposición y administración de los fondos de inversión, entendiendo que actúa a nombre de los Inversionistas del respectivo fondo y por cuenta de ellos. En el caso particular del Fondo se refiere a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (Improsa SAFI, S.A.), con identificación tributaria y cédula jurídica de Costa Rica No. 3-101- 195856, entidad legalmente constituida en Costa Rica, mediante el documento de origen Tomo: 437, Asiento: 2237 del Registro Nacional de Costa Rica y la cédula jurídica indicada, con oficina en San José, Avenida Primera, Calle Central y segunda,<br><br>Edificio Grupo Improsa, Apartado Postal Nº 588-2120, San Francisco, Goicochea..." |
| | | |

| Descripción / Sección | Superintendencia General de Valores de Costa Rica | Superintendencia Financiera de Colombia |
|---|---|---|
| Sección 12.1.b Información de la Sociedad Administradora (SAFI) | Direcciones:<br><br>Domicilio: San José, Oficentro Multipark, Guachipelín de Escazú, contiguo a Construplaza<br>Teléfono: 2284-4000, Apartado postal No588-2120 San Francisco, Goicochea<br>Correo electrónico: Safi@grupoimprosa.com<br><br>Página Web: www.grupoimprosa.com. | Direcciones:<br><br>Domicilio: San José, Avenida Primera, Calle Central y segunda, Edificio Grupo Improsa.<br>Teléfono: 2284-4000, Apartado postal No588-2120 San Francisco, Goicochea<br>Correo electrónico: Safi@grupoimprosa.com<br>Página Web: www.grupoimprosa.com. |

(28) Calificación de riesgo

El 6 de diciembre de 2023, quedó ratificada la calificación de riesgo otorgadas en la Sesión Ordinaria n° 1272023 de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A., celebrada el 27 de noviembre de 2023, con información financiera no auditada a junio y setiembre de 2023. La calificación otorgada al Fondo fue scr AA 3 (CR) con perspectiva estable y significa que la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

(29) Contingencias

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 por lo que existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

Por su parte y desde el punto de vista legal, los abogados del Fondo indican que no hay asuntos legales que afecten la posición financiera del Fondo.

(30) Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles

a) Resultado total distribuible

La Administración ha incluido la medición de los resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas por valuación de inmuebles, considerando que es información pertinente para comprender el rendimiento financiero del Fondo. Este resultado distribuible ajustado por ganancias y pérdidas no realizadas en la valuación de inmuebles se calcula mediante el ajuste de la utilidad neta del año, con el propósito de excluir el efecto de las partidas que, según la normativa aplicable a los fondos de inversión, no son sujetas de distribución.

Seguidamente se presenta una conciliación de los resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles:

| | Nota | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| Utilidad neta del año | | US$ | 2.288.576 | 10.735.101 |
| Efecto neto de ganancias y pérdidas por valuación de bienes inmuebles, netas | 14 | | 10.389.404 | 5.403.887 |
| Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles | | US$ | 12.677.980 | 16.138.988 |

b) Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas y netas

Conforme se indica en la nota 5.f, el 3 de julio de 2023 se llevó a cabo un Split del título de participación del Fondo, aplicando un factor de conversión de 1 a 5 títulos de participación. De acuerdo con lo estipulado en la NIC 33 Ganancias por Acción, estas deben calcularse considerando la cantidad promedio ponderada de acciones del periodo (títulos de participación en el caso del Fondo).

El Split realizado en julio de 2023 incrementó la cantidad de títulos de participación en circulación, lo cual afecta el cálculo de la utilidad por título de participación debido a la presencia de un mayor número de títulos en circulación.

(31) Hechos significativos y subsecuentes

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2023 y la emisión de los presentes estados financieros no se conocen otros hechos o eventos que puedan influir significativamente en las operaciones del Fondo.