

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival

**Administrado por
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**

Estados Financieros y Notas Complementarias

Información Financiera Requerida por la
Superintendencia General de Valores

Para el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2020

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Estado de los Activos Netos
Al 31 de marzo de 2020
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>Marzo 2020</u>
<u>ACTIVOS</u>		
Disponibilidades	1c, 2 y 3	US\$ 523.143
Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados	4	1.915.984
Intereses por cobrar		2.672
Cuentas por cobrar		106.802
Alquileres por cobrar	5	475.899
Gastos pagados por anticipado	6	76.172
Inversión en inmuebles	7	108.877.906
Otros activos		423.737
TOTAL DE ACTIVOS		112.402.315
		0
<u>PASIVOS</u>		
<u>Cuentas por pagar y provisiones</u>		
Impuestos por pagar	8	391.876
Cuentas por pagar y provisiones		725.366
Comisiones por pagar	1i, 2	14.325
Gastos acumulados por pagar		58.681
Ingreso diferidos	10	25.586
Préstamos por pagar	9	26.674.600
Intereses por pagar		143.156
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	11	580.464
TOTAL DE PASIVOS		28.614.054
Total Activo neto		83.788.261
<u>ACTIVO NETO</u>		
Composición del valor del activo neto:		
Certificados de títulos de participación	12	82.465.000
Desembolsos por colocación de participaciones		(10.492)
Capital pagado en exceso	1j	131.287
Reserva valuación de inversión en propiedades		175.488
Utilidad del período		1.026.978
Total Activo neto		83.788.261
Valor del activo neto por título de participación	14	US\$ 5.080,23

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Tatiana Murillo S.
Contadora

Sergio Zúñiga M.
Auditor Interno

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Estado de Resultados Integral
Por el período de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2020
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	<u>Notas</u>		<u>Marzo 2020</u>
Ingresos:			
Ingresos por alquileres	1g, 15	US\$	2.319.071
Ingresos por intereses	1h		5.891
Ganancia por diferencial cambiario			1.787
Total			2.326.749
Gastos			
Gastos por comisiones	1i, 2		378.273
Gastos operativos	16		433.493
Gastos financieros			462.320
Otros gastos			25.685
Total			1.299.771
RESULTADO DEL PERÍODO			1.026.978
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO		US\$	1.026.978

(0)

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Tatiana Murillo S.
Contadora

Sergio Zúñiga M.
Auditor Interno

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios de los Activos Netos

Al 31 de marzo de 2020

(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

		Certificados de Títulos de Participación	Capital pagado en exceso	Reservas por valuación de inversión en propiedades	Utilidades por distribuir	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$	72.875.000	269.951	235.263	1.750.966	75.131.180
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles		-	-	(59.775)	-	(59.775)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período		9.590.000	-	-	-	9.590.000
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período		-	-	-	(1.750.966)	(1.750.966)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el período		-	(138.664)	-	-	(138.664)
Desembolsos por colocación de participaciones		(10.492)				(10.492)
Resultado del período		-	-	-	1.026.978	1.026.978
Saldos al 31 de marzo de 2020	US\$	<u>82.454.508</u>	<u>131.287</u>	<u>175.488</u>	<u>1.026.978</u>	<u>83.788.261</u>

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

-
Tatiana Murillo S.
Contadora

Sergio Zúñiga M.
Auditor Interno

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el período de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2020
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	<u>Nota</u>	<u>Marzo 2020</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Resultados del período		US\$ 1.026.978
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Aumento/(Disminución) por		
Ingresos Financieros		(5.891)
Gastos Financieros		462.320
Gasto impuesto de renta		604.933
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Aumento/(Disminución) por		
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados	4	(1.273.762)
Alquiler cobrado	5	34.331
Cuentas y comisiones por Cobrar		(22.687)
Otros activos	6	(287.753)
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones	11	155.631
Productos por Pagar por Obligaciones		(398.279)
Otros pasivos	10	(2.299)
Impuesto sobre la renta		(603.005)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Aumento/(Disminución) por		
Productos y dividendos cobrados		6.312
Inmuebles, mobiliario, equipo		(3.657.108)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		(3.650.796)
Flujos de efectivo por actividades de financiación		
Aumento/(Disminución) por:		
Obligaciones Financieras	9	(5.623.299)
Dividendos pagados		(1.750.966)
Colocación de participaciones		(4.863)
Fondos recibidos de los inversionistas		9.590.000
Capital pagado en exceso	1j	(144.293)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		2.066.579
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo		(309.483)
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.893.700)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		2.416.843
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1c, 2 y 3	US\$ 523.143

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Tatiana Murillo S.
Contadora

Sergio Zuñia M.
Auditor Interno

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(1) Naturaleza del fondo y políticas contables

Naturaleza del fondo - Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (“el Fondo”) es administrado por Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Sociedad Administradora”), entidad domiciliada en Costa Rica. Este fondo se dirige a inversionistas que cuentan con conocimiento del mercado Inmobiliario costarricense o que cuentan con asesoría en materia de inversiones inmobiliarias, siendo capaces de comprender como la gestión colectiva de la inversión financiera es aplicada en este caso a la inversión inmobiliaria.

También va dirigido a:

A inversionistas dispuestos a participar de una cartera inmobiliaria, a asumir riesgos por su participación indirecta en el mercado Inmobiliario, buscando con ello obtener una plusvalía por la revalorización de los inmuebles.

A inversionistas que no requieren de un ingreso periódico cierto, ya que dentro de la cartera del Fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres. Incluso en aquellos Fondos que distribuyen ingreso, éste puede verse afectado por la desocupación de los inmuebles del Fondo.

A inversionistas dispuestos a asumir riesgos inherentes a una cartera inmobiliaria (descritos más adelante), tales como destrucción de inmuebles, desocupación de estos, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio.

A inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un Fondo cerrado, el Fondo no redime participaciones a los inversionistas, sino que estos deben recurrir al mercado secundario para vender su participación, siendo conscientes de que el mercado de participaciones de Fondos cerrados en el país todavía no es lo suficientemente líquido.

A inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, pues la cartera activa del Fondo estará conformada principalmente por inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización sólo será observada en el largo plazo. Por lo que, el plazo mínimo de permanencia recomendado es de cinco años.

A inversionistas que posean capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Mecanismo de redención - El pago de los rendimientos a los inversionistas se realizará con base el respectivo corte contable, el cual corresponde al último día de los meses marzo, setiembre, setiembre y diciembre, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo al cierre de cada corte contable.

Los beneficios se distribuyen hasta 30 días hábiles posteriores al cierre trimestral.

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 la Sociedad Administradora haya constituido dentro 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 Prival 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 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. Se pagarán en el trimestre en el que se hayan recibido los dineros producto de la venta.

Según lo estipulado en Reglamento General Sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y como se indicó en el apartado Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión del prospecto del Fondo, 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.

Características de los títulos de participación – La participación del inversionista está representada por títulos de participación, con una emisión autorizada de US\$150.000.000 (ciento cincuenta millones de dólares).

Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas, forma de presentación anotación en cuenta, valor nominal de la participación US\$5. 000 (cinco mil dólares).

El valor o precio de la participación se obtiene al dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final del cierre contable de cada día natural, entre el número de participaciones en circulación. En el caso de fondos de inversión cerrados, el valor de participación que se obtenga con este procedimiento corresponde al valor de referencia contable y se utiliza para el reembolso de las participaciones ante la liquidación del fondo de inversión a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas.

Interclear Central de Valores, S.A., lleva un registro electrónico de las participaciones de cada inversionista. El inversionista tiene a su disposición la documentación que sirve de respaldo a sus transacciones con el Fondo.

Suscripción de las participaciones - Las participaciones de este fondo de inversión podrán ser colocadas mediante el uso del método de subasta, colocación directa y contratos de colocación. Únicamente puede ser utilizado un mecanismo para la colocación de un mismo tracto.

En las colocaciones fuera de bolsa, excepto en contratos de colocación en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.

Para las colocaciones fuera de bolsa, la Sociedad Administradora definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.

Las colocaciones por bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la bolsa de valores respectiva disponga por vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario.

La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el fondo de inversión y 2 días hábiles para las colocaciones posteriores.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, con al menos 5 días hábiles de antelación a la fecha de la primera colocación y 2 días hábiles para las colocaciones posteriores.

Comisión de administración - Por concepto de administración del portafolio del Fondo, la Sociedad Administradora puede cobrar una comisión máxima de un 3%. Esta comisión es anual sobre el valor de los activos netos del fondo, la cual será calculada y descontada diariamente, pero pagadera mensualmente a la Sociedad Administradora.

No podrá variarse en plazos inferiores a un mes y tanto el porcentaje de comisión inicial como las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas, lo cual se comunica mediante hecho relevante.

Las principales disposiciones que regulan al fondo de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y en las Reformas al Código de Comercio, y éstas son supervisadas por SUGEVAL.

- a. **Bases de contabilidad** - Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF). También incorpora la normativa que entró en vigor el 01 de enero de 2020, de aplicación obligatoria para las Entidades del Sistema Financiero Nacional, regulado según el acuerdo SUGEF 30-18. (Reglamento de Información Financiera), en adelante “el reglamento”.
- b. **Unidad Monetaria y Regulaciones Cambiarias** - Los registros contables del Fondo se mantienen en dólares estadounidenses, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, de acuerdo a lo establecido en el prospecto de inversión aprobado por la SUGEVAL, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda funcional y de reporte.
- c. **Disponibilidades y Equivalentes de Efectivo** – Las disponibilidades y los equivalentes de efectivo incluyen billetes y monedas, así como activos financieros altamente líquidos con vencimientos originales de menos de dos meses, los cuales son usados en la administración de sus compromisos de corto plazo. Las disponibilidades y los equivalentes de efectivo se reconocen en el estado de los

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

activos netos al costo amortizado.

- d. ***Inversión en Inmuebles*** – Corresponde a bienes inmuebles arrendados que deberán valorarse al menos una vez al año y en todo caso, al momento de su adquisición y venta. La Administración debe realizar dos tipos de valoración; la pericial y otra por parte de un profesional en finanzas (realizada de conformidad con el acuerdo SGV-A-170 Disposiciones Operativas de las Sociedades de Fondos de Inversión será el menor valor de los consignados en estas valoraciones. La diferencia entre el monto de la valoración y su valor de costo es reflejada en la cuenta de resultados de “Ganancias – Pérdida no realizadas por ajustes del valor razonable, propiedades de inversión”.
- e. ***Instrumentos financieros***

(i) *Clasificación– política efectiva a partir del 1 de enero 2020 (NIIF 9)*

De acuerdo con la NIIF 9, la Empresa clasifica sus activos y pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial en las categorías de activos financieros y pasivos financieros que se analizan a continuación.

Al aplicar esa clasificación, se considera que un activo o pasivo financiero se mantienen para negociar si:

- Se adquiere o se incurre principalmente con el propósito de venderlo o recomprarlo a corto plazo, o
- En el reconocimiento inicial, forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se gestionan conjuntamente y para los cuales existe evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo, o
- Es un derivado (a excepción de un derivado que es un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo).

(a) Activos Financieros

La Empresa clasifica sus activos financieros como medidos posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales sobre la base de:

- El modelo de negocio de la entidad para la gestión de los activos financieros.
- Las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

- Disponibilidades y equivalentes de efectivo

Las disponibilidades y los equivalentes de efectivo incluye dinero en efectivo, documentos, saldos disponibles en el Banco Central de Costa Rica y activos financieros altamente líquidos con vencimientos originales de menos de dos meses, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, los cuales son usados por la Compañía en la administración de sus compromisos de corto plazo.

Las disponibilidades y los equivalentes de efectivo se reconocen en el balance general al costo amortizado.

- Instrumentos Financieros

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

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

- a. Costo amortizado
- b. Valor razonable con cambios en otro resultado integral
- c. Valor razonable con cambios en resultados

- Valores comprados bajo acuerdos de reventa (reportos tripartitos)

Los valores comprados bajo acuerdos de reventa son transacciones de financiamiento generalmente a corto plazo con garantía de valores, en las cuales la Compañía toma posesión con un descuento del valor de mercado y acuerda revenderlos al deudor a una fecha futura y a un precio determinado. La diferencia entre este valor de compra y el precio de venta futuro se reconocería como ingreso bajo el método de tasa de interés efectiva.

Los precios de mercado de los valores subyacentes son monitoreados y en caso de que exista un desmejoramiento material y no transitorio en el valor de un título

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

específico, la Compañía reconoce contra resultados del período un ajuste al valor del costo amortizado.

- Valores vendidos bajo acuerdos de recompra (reportos tripartitos)

Los valores vendidos bajo acuerdos de recompra son transacciones de financiamiento generalmente a corto plazo con garantía de valores, en las cuales la Compañía toma posesión con una prima del valor de mercado y acuerda recomprarlos al deudor a una fecha futura y a un precio determinado.

- Certificados de deuda

Los instrumentos de deuda emitidos son las fuentes de financiamiento de la deuda de entidades financieras. Los instrumentos de deuda emitidos son valorados inicialmente al valor razonable más los costos de transacciones atribuibles directamente, y posteriormente valorados a sus costos amortizados usando el método de interés efectivo.

(i) *Reconocimiento*

El Fondo reconoce los activos y pasivos financieros en la fecha que se compromete a comprar o vender el instrumento financiero. A partir de esta fecha, se reconoce cualquier ganancia o pérdida proveniente de cambios en el valor de mercado.

(ii) *Medición*

- *Valorización del costo amortizado*

Los reportos tripartitos y los certificados de depósito a plazo y de inversión se miden al costo amortizado, más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

- *Medición del valor razonable*

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Para los activos financieros, el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Para los pasivos financieros, el costo es el valor justo de la

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

contrapartida recibida. Los costos de transacción incluidos en la medición inicial son aquellos costos que se originan en la compra de la inversión.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta se miden al valor razonable. Este valor se determina mediante referencia al vector de precios que publica el Proveedor Integral de Precios de Centroamérica, S.A. (PIPCA).

La determinación de valor razonable para activos y pasivos financieros para los cuales no se dispone de precios de mercado, requiere el uso de técnicas de valuación. Para los instrumentos financieros que se transan con poca regularidad y tienen baja bursatilidad, el valor razonable es menos objetivo, ya que requiere juicios de valor sobre la liquidez, concentración de factores inciertos de mercado, supuestos de precios y otros factores que pueden afectar el instrumento específicamente.

- f. **Valor por unidad del activo neto** - Se determina en forma diaria, de acuerdo con el activo neto y la cantidad de participaciones.
- g. **Reconocimiento de los ingresos – arrendamiento** – Los ingresos por arrendamientos son reconocidos en el momento de la prestación del servicio, de conformidad con las cuotas mensuales pactadas en cada contrato con los inquilinos.
- h. **Reconocimiento de los ingresos - intereses** - Los intereses sobre inversiones se reconocen diariamente con base en los saldos diarios y las tasas de interés pactadas individualmente. Los ingresos se reconocen conforme se devengan, es decir sobre la base de acumulación.
- i. **Reconocimiento de gastos - comisiones** - El Fondo calcula diariamente las comisiones de la Sociedad Administradora sobre el valor del activo con base en los porcentajes establecidos en el prospecto del Fondo. Los gastos se reconocen conforme se incurren, es decir sobre la base de acumulación.
- j. **Capital pagado en exceso** - La estimación del rango del valor de las participaciones tiene su base en la metodología de valor residual, la cual utiliza el valor de un proyecto en un momento dado.
- k. **Uso de estimaciones** - La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

(2) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con sus partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>31 de Marzo de</u> <u>2020</u>
Disponibilidades en las entidades de custodia:	
Prival Bank (Costa Rica), S.A	US\$ <u>523.143</u>
Comisiones por pagar	
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ <u>14.325</u>
Gastos por comisiones:	
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ <u>378.273</u>

(3) Disponibilidades

El saldo de las disponibilidades se detalla como sigue:

	<u>31 de Marzo de</u> <u>2020</u>
En entidades financieras privadas	US\$ 523.143
Total	US\$ <u>523.143</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(4) Inversiones al valor razonable con cambios en resultados

El detalle de las inversiones con cambios en resultados para la venta es el siguiente:

		31 de Marzo de 2020
Inversion en otros fondos de inversion	US\$	1.915.984
Inversiones en recompra		-
Total	US\$	1.915.984

(5) Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar, se detallan como sigue:

		31 de Marzo de 2020
Cuentas por cobrar inquilinos	US\$	475.899
Total	US\$	475.899

(6) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de marzo de 2020, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros “todo riesgo” de inmuebles y tienen un saldo de US\$76.172.

(7) Inversión en inmuebles

Al 31 de marzo de 2020, el saldo de la cuenta inversiones en inmuebles se conforma de la siguiente manera:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

	Saldo Inicial	Adiciones	Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles US\$	105.280.574	3.564.953	2.452	-	29.928,33	108.877.906

Las inversiones en inmuebles se detallan como sigue:

Inversiones en Inmuebles	Saldo
Complejo Industrial Acelera	US\$ 4.464.415
Condominio Terra Campus Corporativo	13.186.799
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	4.596.375
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora	731.696
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca del Coyo, S.A.	14.824.459
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	2.650.000
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	13.095.075
Edificio Banco Popular	4.472.686
Edificio Multispa Tibas	4.214.855
Motores Birtanicos Costa Rica S.A.	4.918.557
Corporacion Comercial El Lagar, S.A.	5.102.908
Condominio San Antonio Busines Park	26.838.267
Condominio Horizontal Vertical Comercial PLAZA ITSKATZÚ	9.781.816
	US\$ 108.877.907

(8) Impuesto sobre la renta

Se reforma el Artículo No.100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores que estipula: “Los rendimientos que reciban los Fondos de Inversión provenientes de la adquisición de títulos valores” por la entrada en vigencia de la Ley No.9635 Fortalecimiento a las Finanzas Públicas, Título II, Ley de Impuesto a los Ingresos y Utilidades.

Los rendimientos percibidos por los Fondos de inversión provenientes de títulos valores u otros activos que adquieran y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses arriba citado, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo, con una tarifa del quince por ciento (15%). La base imponible será el monto total de la renta

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

o los rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del Fondo.

Las ganancias de capital generadas por la enajenación, por cualquier título de activos del Fondo, estarán sujetas a un impuesto único y definitivo con una tarifa del quince por ciento (15%). A efectos del cálculo del impuesto por pagar será el resultado de restarle el valor de adquisición del bien o derecho al valor de transmisión correspondiente.

Los impuestos descritos en los párrafos segundo y tercero anteriores, se calcularán con el método de declaración, determinación y pago a cargo del Fondo, con un período fiscal mensual y se regirán por las siguientes reglas:

a) La declaración jurada deberá presentarse dentro de los primeros quince días hábiles del mes siguiente a aquel en que se generaron los rendimientos o las ganancias de capital gravadas, plazo en el cual deberán cancelarse sendas obligaciones tributarias.

b) Estos impuestos serán administrados por la Dirección General de Tributación Directa. El Poder Ejecutivo queda autorizado para reglamentar dichos impuestos, incluidos los métodos técnicamente aceptables de re evaluación de activos.

(9) Obligaciones con entidades financieras

Al 31 de marzo de 2020, se mantienen obligaciones con entidades financieras del país (Scotiabank por US\$6.814.600) y con instituciones del exterior (First Citizens por un monto de US\$19.860.000) que devengan tasas de interés mensual entre 7,26%, y 8,50% anual.

(10) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a los alquileres recibidos por adelantado de parte de inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta en el transcurso del mes o cuatrimestre según se indica en el contrato de arrendamiento. Al 31 de marzo de 2020 el saldo de la cuenta ingresos diferidos ascendía a US\$25.586.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(11) Depósitos en garantía de arrendatarios

Al 31 de marzo de 2020, los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios suman US\$580.464.

(12) Títulos de participación

Al 31 de marzo de 2020, el Fondo tenía en circulación 16.493 títulos de participación con valor nominal de US\$5.000 cada uno.

(13) Devolución del capital pagado en exceso

En el proceso de colocación de títulos de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el prospecto del Fondo, 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 al cierre de cada trimestre.

(14) Valor por unidad del activo neto

El valor del activo neto por título de participación del Fondo se detalla como sigue:

		<u>31 de Marzo de</u> <u>2020</u>
Valor del activo neto	US\$	83.788.261
Títulos de participación en circulación		<u>16.493</u>
Valor del activo neto por título de participación	US\$	<u><u>5.080,23</u></u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(15) Ingresos por Alquileres

Al 31 de marzo de 2020, el ingreso por alquileres se conforma de la siguiente manera:

		31 de marzo 2020
3-101-654278 S.A.	US\$	9.300
3-101-671563 SA		8.451
ARTHROCARE COSTA RICA, SRL.		62.339
BAC SAN JOSE SOCIEDAD ANONIMA		1.575
BANCO DAVIVIENDA (COSTA RICA), S.A.		1.260
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		33.669
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL		112.488
BANCO PROMERICA DE COSTA RICA, S.A.		23.931
BELEN BUSINESS CENTER C.R. S.A.		387.097
BRITNEYS ACCESORIOS S.A.		9.455
C R G TOYS, S.A.		18.000
CABO BUENA ESPERANZA, S.A.		24.778
CALZAMAX		8.100
CANNELA FOODS		6.798
CCI ZONA CANTON OESTE, SRL		6.295
CHATWOODS, S.A.		39.359
CORPORACION AGROPECUARIA CORPECO S.A.		19.645
CORPORACION BALIKAGE, S.A.		7.300
CORPORACIÓN COMERCIAL EL LAGAR, SOCIEDAD ANONIMA		114.375
CORPORACION GRAFICA POLIART		31.308
CSS COSTA RICA TECHNOLOGY SERVICES LTDA		68.052
DALISKA JULITH LUNA VARGAS		6.117
DEL BARRIO GRANADILLA, S.A.		6.910
DIEZ MIL UNO SA		15.625
DISEYPRO BM, SRL		3.455
DISTRIBUIDORA DE VESTUARIO CENTROAMERICANA, S.A.		7.538
DISTRIBUIDORA LA FLORIDA S.A.		103.566
ENTRE OLIVO Y PALMA, S.A.		9.161
ENTRENAMIENTO FUNCIONAL GRP, S.A.		6.397
FUTECA SPORT FS, S.A.		15.528
GALERIA DE ARTE ONCE DOCE, S.A.		11.287
GLAXOSMITHKLINE PHARMACEUTICALS COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA		141.927
GLOBAL PARTNER S.A.		24.825
GRUPO ALYSA IMPORTACIONES, SRL		6.489

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

INDUSTRIA ALIMENTICIA BAAL, S.A.	20.976
INDUSTRIAS DE COMPUTACION NACIONAL S.A.	15.961
INVERSIONES T.B. SOCIEDAD ANONIMA	6.494
JEUNESSE GLOBAL CR, S.A.	6.081
KRISTIANE FEOLI MARTINEZ	4.746
LE VINERIE, S.A. (ANTES ARISTO SOFTWARE, S.,A.)	370
LIBRERÍA LA RAYUELA DEL BARRIO, S.A.	6.908
LOS LIRIOS DEL PACIFICO, S.A.	9.658
MEDTRONIC MEDICAL CR SRL	111.821
MODA STYLE SOCIEDAD ANONIMA	9.627
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICA, S.A.	123.000
MULTISPA TIBAS, S.A.	105.000
NEUROFT, S.A.	5.753
NIALA SERVICIOS S.A.	6.813
PAYLESS SHOE SOURCE LIMITADA	22.602
P'ETS MARKET	6.688
PIGNATARO ABOGADOS, S.A.	10.517
RAFIANA INVERSIONES Y EMPRESAS, SRL	4.778
RALLY VEINTE SRL	11.144
RESTAURANTE SUBS SRL	12.320
RESTUNO, S.A.	16.264
SAMYLANG, LTDA	952
SEGNINI EXPORTACIONES, S.A.	69.661
SOFTLINE INTERNATIONAL S.A.	18.434
STT CAPITAL DE TRABAJO S.A.	5.532
SYK COSTA RICA SERVICES SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMINTAD.	186.979
TACONTENTO ESCAZU, RJP, S.A.	15.860
TEJA REAL, S.A.	1.526
TEK EXPERTS IT SOLUTIONS SA	67.249
TWIN SHOES S.A.	11.749
UNION COMERCIAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	21.907
URRACA DE NIQUEL VERDE, S.A.	12.177
YUZDRA MARIEL CRISTIA ROJAS	7.621
ZONA FRANCO COYOL (REX LOGISTICA, S.A.)	29.502
TOTAL	US\$ <u>2.319.071</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(16) Gastos Operativos

El detalle de los gastos operativos es el siguiente:

		31 de Marzo de
		2020
Impuestos Municipales	US\$	24.235
Impuestos sobre la renta		278.232
Seguros		26.750
Gastos Auditoría		491
Gastos Calificadora		1.820
Gastos bancarios		84.371
Mejoras Inmuebles		17.594
Total	US\$	433.493

(17) Custodia de los valores del fondo

En cuanto al Riesgo de Custodia, la Sociedad Administradora ha contratado los servicios de custodia de Prival Bank (Costa Rica), S.A, entidad debidamente autorizada para prestar dichos servicios. El riesgo de custodio implica que este no informe al emisor sobre la compra de participaciones generando diferencias con libros. Por lo tanto, para gestionar este riesgo, la Sociedad Administradora solicitará al Custodio, que se realice una conciliación del libro de manera diaria. De encontrarse alguna diferencia se deberá informar de inmediato a InterClear Central de Valores, S.A. para la corrección del caso. Para el proceso de pago de dividendos InterClear recibirá directamente los recursos para asignarlos a las cuentas respectivas.

(18) Comisión de administración

Por concepto de administración de la cartera del Fondo, la Sociedad Administradora puede cobrar una comisión máxima de un 3%. Esta comisión es anual sobre el valor de los activos netos del fondo, la cual será calculada y descontada diariamente, pero pagadera mensualmente a la Sociedad Administradora. Para el mes de marzo de 2020 el fondo cobró una comisión de 2%.

El gasto por este rubro al 31 de marzo de 2020 fue de US\$378.273.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(19) Administración de riesgo

La Sociedad Administradora mantiene control sobre los riesgos relacionados con la Administración y operativa del Fondo, en estricto apego a la normativa vigente que los entes reguladores han definido:

Cartera Inmobiliaria:

a) Riesgo de estimación del valor de los inmuebles

Se trabajará con valuadores de experiencia en el mercado, tratando de mantener un estándar de calidad de resultados en las valuaciones de la mayor calidad técnica, dando énfasis a los aspectos de transparencia e independencia.

b) Riesgo por morosidad de inquilinos

La contraparte del Fondo (quién genera el ingreso) son los inquilinos a quienes se les arrenda locales comerciales u oficinas para su operación, la Administración de la Sociedad Administradora junto con la Unidad de Riesgo presenta información mensual al Comité de Riesgos sobre los inquilinos que se encuentran en mora por más de 30 o 60 días, según corresponda. La Administración detalla al Comité de Riesgos las razones de los atrasos y las acciones realizadas para recuperar lo adeudado.

c) Riesgos por variación de la estructura de costos del fondo

La administración mantiene una estricta vigilancia sobre los costos en los que incurre el fondo, de forma tal que estos mantengan una estructura acorde con las necesidades del mismo. Se cuenta con herramientas de control de los gastos, tales como el presupuesto anual, que se confecciona para el fondo, mismo que es aprobado por el comité de inversiones y es de conocimiento pleno de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. El cumplimiento del presupuesto aprobado es monitoreado por la administración y el comité de inversiones.

d) Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por la Sociedad Administradora y por conflictos de interés con su Grupo de interés económico

Cuando en un futuro se cuente con varios fondos administrados estos tendrán registros completamente independientes según lo solicitado por la regulación, de igual forma la gestión de los mismos se maneja en forma completamente separada, de forma tal que no se presente conflicto de interés en la administración de los mismos.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Es importante resaltar que la Sociedad Administradora, cuenta con políticas de administración de conflictos de interés para el personal vinculado a la entidad, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Artículo No.29 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El propósito de las anteriores políticas es normar diversas situaciones, mitigando los riesgos que puedan provocar conflictos de interés entre los recursos administrados en los fondos de inversión y las empresas del Grupo Financiero, sus funcionarios, miembros de las Juntas Directivas, accionistas, ejecutivos, miembros de Comités, funcionarios permanentes u ocasionales, consultores y empresa que con sus actuaciones y operaciones comprometan su imparcialidad e independencia y resulte en perjuicio del inversionista de los Fondos de Inversión administrados por la Sociedad Administradora.

Además de los intereses de las personas vinculadas con la Sociedad Administradora, se incluirán los de cualquiera de las personas con las cuales éstas tienen relación de parentesco, tales como: sus cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

En el caso del riesgo de Conflictos de interés con el Grupo de interés económico:

Para mitigar este riesgo se ha establecido que los ingresos provenientes de estas sociedades no podrán sobrepasar el 10% de los ingresos mensuales del fondo.

Adicionalmente se ha establecido la obligación de que todos los contratos de alquiler cumplan con los mismos estándares de forma tal que no existan diferenciaciones en la contratación dependiendo de quién sea el arrendante.

e) Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional

Para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora efectuará con anticipación todos los estudios necesarios relacionados con el estado legal y registral de los inmuebles a adquirir, con profesionales en el campo. De igual forma se llevará a cabo la debida gestión del traspaso registral de la titularidad de la propiedad ante el Registro Nacional. Por otra parte, la sociedad realizará en forma semestral una conciliación de las propiedades que mantiene registrado el Fondo con las que se muestran en el Registro Nacional, de manera que se mantenga un control sobre el estado registral de las mismas.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Para atenuar los riesgos citados por obligación legal, y por política de la Sociedad Administradora, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente con respecto a su valoración ingenieril, contra siniestros a través de pólizas suscritas con una institución de trayectoria.

Entre otros de los riesgos relacionados con la cartera financiera se encuentran:

f) Riesgos de tasa de interés y de precio

El Fondo no tiene control sobre él, lo que se realiza es un monitoreo constante de las variaciones macroeconómicas que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.

g) Riesgos de Liquidez

La Unidad de Riesgos en conjunto con la Administración presenta de manera mensual al Comité de Riesgos el estado de las inversiones en valores del fondo. Complementariamente la Administración informa al Comité de Riesgos acerca de las salidas relevantes de efectivo que debe realizar el fondo esto con el fin de mantener mayor control.

h) Riesgos Cambiarios

Sobre este riesgo en particular el Fondo no tiene control sobre él, lo que se realiza es un monitoreo constante de las variaciones macroeconómicas que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.

i) Riesgos Legales

El Fondo y la Sociedad Administradora no están exentos de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL, de la administración tributaria y municipal, o eventualmente de los inquilinos como resultado de los procesos llevados contra ellos mismo. No obstante, se mantendrá siempre una gestión transparente y apegada a la regulación vigente con el fin de minimizar la ocurrencia de cualquier tipo de proceso legal.

j) Riesgo por variaciones en los impuestos

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Para mitigar este Riesgo se cuenta con el apoyo de asesores tributarios y analistas macroeconómicos, los cuales le permitirán llevar a cabo una adecuada gestión de los riesgos que se puedan derivar por la variación en la estructura impositiva de bienes raíces y demás condiciones legales o macroeconómicas que afecten el flujo del Fondo.

k) Riesgo por pérdida de valor de un bien inmueble

La pérdida de valor de un bien inmueble es una circunstancia natural de un mercado inmobiliario, por dicha razón una gestión proactiva debe vigilar el comportamiento de valoración de su cartera inmobiliaria para tomar decisiones oportunas e identificar las mejores oportunidades de inversión dado un entorno económico. En cuanto al riesgo por disminución o cambios en la valoración de las propiedades del fondo, se cuenta con profesionales con preparación y experiencia en el campo de la valoración de bienes inmuebles. Además, estas valoraciones serán presentadas a la administración para su respectiva revisión; la cual evalúa los criterios técnicos que inciden en la valoración de las propiedades que integran el fondo.

l) Riesgo por Variación del Valor de la Participación

Se le dará seguimiento a la evolución histórica en el precio de la participación del Fondo. A partir de lo anterior, es posible monitorear el rendimiento del fondo y ofrecerle al inversionista, mediante la elaboración de reportes especializados, dicha evolución con el fin de identificar el comportamiento en el rendimiento promedio del fondo en particular.

Para la administración de los Riesgos por des inscripción del Fondo de inversión, Riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional derivado de la aplicación del artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación, Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia.: la Sociedad Administradora, se apeg a al cumplimiento de la regulación vigente y cuenta con mecanismos de control como lo son la Auditoría Interna, Auditoría Externa, con Asesores Legales de alto nivel, profesionales en la Administración del Fondo, y un Comité de Inversiones, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia.

m) Riesgo por invertir en Zonas Francas

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los riesgos relacionados con posibles: Cambios en el régimen tributario relacionado con empresas bajo el régimen de zonas francas, la competitividad del país en función de disponibilidad de mano de obra y sus costos, la apreciación cambiaria que provoque que el país sea más caro, y se pierda atractivo, cambios en la regulación propia del régimen de zona franca y una posible desocupación; son aspectos que forman parte de un régimen diferente a la regulación del mercado de valores y que no están bajo el control de la figura de un fondo inmobiliario, se mitigarán por medio de la diversificación de la cartera de inmuebles que conformará el portafolio, lo cual reduce el impacto de eventos negativos sobre sectores específicos del portafolio. El porcentaje máximo de concentración en este tipo de inmuebles será definido por el Comité de Inversiones del Fondo.

Cartera de Valores:

Entre los riesgos relacionados con la cartera de valores se encuentran: Riesgos de las operaciones de reporto, Riesgo sistémico (este riesgo está asociado a fluctuaciones de la cartera del mercado lo cual no es posible eliminarlo), Riesgo por inversión en instrumentos de renta variable.

La Sociedad Administradora y su Comité de Inversión invertirán en valores de Sector Público Costarricense y en emisores de sector privado inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios en SUGEVAL, y en el caso de obligaciones emitidas por emisores extranjeros que cuenten con una calificación de grado de inversión. De igual manera para los instrumentos de renta variable en los que el Fondo eventualmente invierta, se realizaron estudios de los emisores para medir la situación financiera del mismo, con el propósito de evaluar la oportunidad de mantener dichas inversiones.

En lo que se refiere al Riesgo por iliquidez de las participaciones, la Administración de la Sociedad Administradora realizará un análisis del mercado bursátil, así mismo identificará las variables macroeconómicas que puedan incidir sobre la industria inmobiliaria y todas aquellas variables que considere que puedan impactar negativamente la negociación de participaciones en el mercado.

Como parte de la administración del Riesgo por operaciones de reporto el Fondo de inversión asumirá el riesgo por incumplimiento del pago, sin embargo, en caso de materializarse dicho riesgo existe una garantía solidaria por parte del Puesto de Bolsa contraparte de la operación mediante un procedimiento debidamente reglamentado por la Bolsa Nacional de Valores.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

n) Riesgo por productos estructurados

Se realizarán los estudios de mercado correspondientes tanto al emisor como a la emisión con la finalidad de determinar y valorar los riesgos derivados de este tipo de instrumentos que en general comprenden riesgos operativos, de precio, de liquidez entre otros. De conformidad con la regulación se realizarán inversiones en productos estructurados con emisores que cuenten con una calificación de riesgo de grado de inversión otorgada por una entidad calificadora reconocida como nacional por la Comisión de Valores de los Estados Unidos. Solo se invertirá en productos estructurados cuando sean en su momento autorizados por la Superintendencia General de Valores.

o) Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo

Para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo, la Sociedad Administradora, como administrador del Fondo realizará las gestiones de comercialización necesarias y solicitará los estudios de mercado requeridos, que permitan tener una seguridad razonable de la ejecución del Fondo.

p) Riesgo de disolución de sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios por falta de pago de impuesto de personas jurídicas

La Administración procurará mantener amplias relaciones en el sector de bienes raíces para que en caso de que se desocupe algún área por lo antes mencionado, su período desocupado no sea prolongado.

q) Riesgos de Crédito o no pago

La Administración de la Sociedad Administradora procurará realizar las inversiones mediante una cuidadosa selección y seguimiento a los activos en los que invierte el fondo, analizando la situación y las expectativas políticas y macroeconómicas del país, así como su plazo, nivel de tasas, grado de liquidez. Además, procurará invertir en instrumentos con una calificación de riesgo según lo indicado en el prospecto del Fondo y dándole un continuo seguimiento al comportamiento de dicha calificación y los criterios externados por las empresas calificadoras.

r) Riesgo por no colocación de las participaciones

La Administración de la Sociedad Administradora realizará un análisis del mercado bursátil e inmobiliario, así mismo identificará las variables macroeconómicas que puedan

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

incidir sobre la industria inmobiliaria y todas aquellas variables que considere que puedan impactar negativamente la colocación de participaciones en el mercado, buscando realizar las colocaciones en un plazo inferior al estipulado en el prospecto del Fondo, para la colocación del total de capital autorizado.

s) Riesgo por antigüedad de los inmuebles

La Administración de la Sociedad Administradora mantendrán las respectivas valoraciones ingenieriles anuales para determinar cualquier requerimiento y visitas constantes a las propiedades de manera que se brinde el mantenimiento respectivo a los bienes inmuebles. Además, tendrá su presupuesto de mantenimiento preventivo y correctivo para hacer frente tanto a los gastos como a las mejoras que se produzcan en dichos inmuebles.

t) Riesgos Operativos y Tecnológicos

Se refiere al riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el fondo. En ese sentido la sociedad está expuesta a: fallas en sus mecanismos de control interno ante errores, fraudes u omisiones de su personal; interrupciones, fallas u obsolescencia de los sistemas informáticos que utiliza para la administración de sus activos y expedientes de clientes; inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados y la administración de la cartera inmobiliaria y de valores; entre otros.

La inversión se puede ver afectada por fallas temporales o por fallas permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo, lo que podría resultar en medidas sancionatorias de parte de las entidades reguladoras, y en consecuencia deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

u) Riesgo de Legitimación de Capitales

Este riesgo se refiere a la probabilidad de que los productos o servicios de la Compañía, sean involucrados en transacciones o relaciones de negocios ilícitos relacionados con legitimación de capitales y/o financiamiento al terrorismo, produciendo pérdidas económicas que afecten directamente la imagen o reputación, además de ocasionar problemas legales o sanciones administrativas y penales por incumplimientos a la Ley No.8204 “Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

autorizados, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo”; así como su reglamento y normativa relativa vigente.

Para gestionar este riesgo se cuenta con un Comité de Cumplimiento que apoya las labores de la Oficialía de Cumplimiento. La integración, funciones y operación de este Comité y de la Oficialía de Cumplimiento se rigen por lo dispuesto en la Normativa para el Cumplimiento de la Ley No.8204.

Adicionalmente, el Fondo ha implementado controles alineados con las mejores prácticas a nivel nacional e internacional. La Oficialía de Cumplimiento vela por el acatamiento normativo relacionado con la Ley No.8204, reformada por la Ley No. 8719 “Ley de fortalecimiento de la legislación contra el terrorismo”, el Reglamento General a la Ley No.8204 y “Normativa para el cumplimiento de la Ley No.8204”.

La gestión de Cumplimiento es sometida anualmente a revisiones por parte de la Auditoría Interna, así como de Auditoría Externa y los informes resultantes son del conocimiento tanto del Comité de Cumplimiento como de la Junta Directiva a la que reporta de manera orgánica el Oficial de Cumplimiento.

(20) Calificación de riesgo

Agencia Calificadora de Riesgo: SCRiesgo Calificadora de Riesgo S.A.

Periodicidad de actualización de la calificación: Semestral.

Calificación inicial: SCR AA-3 (CR)

Calificación actual: SCR AA-3 (CR)

Políticas de inversión

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 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, lo cual se medirá de acuerdo con el criterio experto de la Unidad Prival Advisory and Strategy (unidad

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

de negocios ubicada en las oficinas de Prival Securities (Costa Rica) Puesto de Bolsa, S.A.), y que la empresa haya mantenido niveles de crecimiento de sus utilidades en formas consistente durante los últimos tres ejercicios económicos de dichas empresas previos a la fecha en que se realiza la inversión.

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

(21) Contratos Vigentes

a) Contrato con Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

El Fondo cuenta con un contrato con Prival Sociedad Administradora Fondos de Inversión, S.A. bajo el cual se indica que el porcentaje máximo de comisión por administración es el 3% de los activos netos. Al cierre del período terminado al 31 de marzo de 2020 las comisiones por administración del Fondo son del 2% de los Activos Netos.

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

Nuevos Pronunciamientos Contables - Mediante circular C.N.S.116-07 del 18 de marzo de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado “Normativa contable aplicable a los entes supervisados por la SUGEF, SUGEVAL, SUGESE, SUPEN y a los emisores no financieros”. El objetivo de dicha normativa es regular la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF).

Posteriormente, mediante Artículos Nos. 8 y 5 de las actas de las sesiones Nos.1034-2013 y 1035- 2013, celebradas el 2 de abril de 2013, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero hizo una modificación a la “Normativa contable aplicable a entes supervisados por la SUGEF, SUGEVAL, SUGESE, SUPEN y a los emisores no financieros”.

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatoria por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1º

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

de enero de 2011, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. No se permite la adopción anticipada a las normas.

La emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicaran los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

En setiembre de 2018, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), emitió una circular para modificar el “Reglamento de Información Financiera”, el cuál es aplicable a todas las entidades supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y la Superintendencia de Pensiones (SUPEN).

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

Este Reglamento rige a partir del 1º de enero de 2020.

Las NIIF y sus interpretaciones serán aplicadas en su totalidad por los entes supervisados, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios que se detallan a continuación:

- a) **NIC 7. Estados de Flujo de Efectivo:** La presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación incluidas en el estado de flujo de efectivo debe elaborarse con base en el método indirecto.
- b) **NIC 8. Estimaciones Contables:** Todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del periodo.
- c) **NIC 12. Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias**

Las entidades deben aplicar la NIC 12 Impuestos a las Ganancias para los registros y

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

presentación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes.

En el caso de una disputa de un tratamiento impositivo concreto por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:

- a. Registrar contra resultados del periodo en el caso de que de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
- b. Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerandos en el inciso anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución, según lo señalado por la CINIIF 23.

d) NIC 16. Propiedad, planta y equipo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación.

Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo.

e) NIC 40. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable.

Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo. El valor residual de la propiedad de inversión Propiedades, Planta y debe asumirse que es cero.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

f) NIIF 5. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas

En el caso de las entidades supervisadas por SUGEF, los bienes propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta: bienes mantenidos para la venta, deben ser valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta.

La entidad debe implementar un plan de venta y un programa para negociar los activos a un precio razonable que permita completar dicho plan en el menor plazo posible.

Para determinar el valor en libros, la entidad debe realizar el registro de una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue 1) adquirido, 2) producido para su venta o 3) dejado de utilizar.

(23) Efectos en los Estados Financieros del COVID-19

La propagación del brote de COVID-19 ha provocado que los gobiernos adopten medidas para contener el virus, lo que ha afectado a la actividad económica, teniendo a su vez implicaciones en los resultados financieros.

Al cierre del 31 de marzo de 2020, no se muestran impactos materiales en los estados financieros de la compañía, sin embargo se esperan efectos importantes en materia de negociaciones de alquileres con inquilinos durante el plazo comprendido entre abril y junio de 2020, lo que afectará el dividendo líquido a pagar a los inversionistas en dicho período. También se espera que el Fondo no crezca en el trimestre venidero, pues no se prevé contar con suscripciones nuevas de participaciones.

(24) Autorización para emisión de Estados Financieros

Los estados financieros fueron autorizados para emisión por la Administración del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival el 15 de abril de 2020.