

**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 los periodos terminados
al 30 de setiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de setiembre de 2021

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Estado de los Activos Netos
Al 30 de setiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 30 de setiembre de 2021
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	Notas	Setiembre 2022	Diciembre 2021	Setiembre 2021
<u>ACTIVOS</u>				
Disponibilidades	1c, 2, 3	US\$ 23.648	1.639.497	780.563
Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados	4	5.711.999	-	21.509.161
Inversiones al Valor Razonable en Otro Resultado Integral	4	5.083.397	-	-
Intereses por cobrar		40.978	1.424	2.541
Cuentas por cobrar		191.902	197.775	701.020
Alquileres por cobrar	5	361.480	1.004.299	612.848
Gastos pagados por anticipado	6	32.140	137.224	23.670
Inversión en inmuebles	7	163.203.149	159.436.669	120.018.867
Otros activos		638.930	501.932	403.060
TOTAL DE ACTIVO		<u>175.287.625</u>	<u>162.918.821</u>	<u>144.051.729</u>
<u>PASIVOS</u>				
Ingreso diferidos	10	20.904	54.198	120.483
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	11	1.503.634	885.901	670.731
Obligaciones con entidades financieras	9	47.169.811	46.357.709	30.362.343
Impuestos por pagar	8	237.351	253.230	221.188
Impuestos diferidos	1k	279.089	231.285	220.082
Cuentas por pagar y provisiones		496.065	1.375.391	661.741
Gastos acumulados por pagar		191.156	142.706	184.940
Comisiones por pagar	2	6.793	6.200	6.047
TOTAL DE PASIVO		<u>49.904.803</u>	<u>49.306.620</u>	<u>32.447.555</u>
Total Activo Neto		<u>125.382.821</u>	<u>113.612.200</u>	<u>111.604.175</u>
<u>ACTIVO NETO</u>				
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	12	123.180.000	111.210.000	109.540.000
Desembolsos por colocación de participaciones		(31.171)	(25.093)	(24.242)
Capital Pagado en Exceso Serie A	13	-	31.717	112.051
Ajuste por Valuación inversiones en resultado Integral		(62.824)	-	-
Reserva valuación de inversión en propiedades		486.999	1.144.859	1.088.479
Utilidades por distribuir		1.809.818	1.250.717	887.887
Total Activo Neto		<u>125.382.821</u>	<u>113.612.200</u>	<u>111.604.175</u>
Valor del activo neto por título de participación	14	<u>US\$ 5.089,41</u>	<u>5.108,00</u>	<u>5.094,22</u>

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Eduardo Diaz V.
Contador

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 INVERSION, S.A.
Estado de Resultados Integral
Período de 9 meses terminados el 30 de setiembre 2022 y 30 de setiembre de 2021
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

			<u>Setiembre</u> <u>2022</u>	<u>Setiembre</u> <u>2021</u>
Ingresos				
Ingresos por alquileres	1g, 15	US\$	9.482.228	6.407.384
Ingresos por intereses	1h		117.129	106.807
Ganancia en vta de valores negociables de la cartera			20.142	-
Ganancia por valoracion de propiedades de inversion			252.850	-
Otros ingresos			3.901	29.076
Total			<u>9.876.249</u>	<u>6.543.267</u>
Gastos				
Gasto por intereses			1.731.327	25.550
Variación estim. por incobrables			10.000	-
Comisión por administración	1i, 2, 19		1.553.568	1.168.229
Gastos operativos	16		374.913	1.213.859
Gasto por impuestos locales	17		1.479.719	968.680
Perdida por valoracion de propiedades de inversion			416.087	-
Pérdida por diferencial cambiario, neto			6.669	3.969
Otros gastos			207.338	65.607
Total de Gastos Financieros			<u>5.779.621</u>	<u>3.445.894</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS			<u>4.096.628</u>	<u>3.097.374</u>
RESULTADO DEL PERIODO			<u>4.096.628</u>	<u>3.097.374</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		US\$	<u><u>4.096.628</u></u>	<u><u>3.097.374</u></u>

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Eduardo Diaz V.
Contador

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
Periodo de 9 meses terminados el 30 de setiembre 2022 y 30 de setiembre de 2021
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Notas</u>	<u>Numero de Certificados de Participacion</u>	<u>Certificados de Títulos de Participación</u>	<u>Capital Pagado en Exceso</u>	<u>Ajuste por Valoracion de inversiones Resultado Integral</u>	<u>Reserva por valuación de inversión en propiedades</u>	<u>Utilidades por Distribuir</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01 de enero de 2021	17.330	US\$ 86.652.388	41.085	-	649.018	992.485	88.334.976
Resultado del período	-	-	-	-	-	3.097.374	3.097.374
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles	-	-	-	-	439.461	-	439.461
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período	4.575	22.875.000	386.539	-	-	-	23.261.539
Desembolsos por colocación de participaciones	(2)	(11.630)	-	-	-	-	(11.630)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	(315.573)	-	-	(3.201.972)	(3.517.545)
Saldo al 30 de setiembre de 2021	21.903	109.515.758	112.051	0	1.088.479	887.887	111.604.175
Resultados Integrales Totales	21.903	US\$ 109.515.758	112.051	0	1.088.479	887.887	111.604.175
Saldo al 01 de enero de 2022	22.237	US\$ 111.184.907	31.717	-	1.144.859	1.250.717	113.612.200
Resultado del período	-	-	-	-	-	4.096.628	4.096.628
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles	-	-	-	-	(657.861)	-	(657.861)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período	2.394	11.970.000	190.208	-	-	-	12.160.208
Desembolsos por colocación de participaciones	(1)	(6.079)	-	-	-	-	(6.079)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	(221.924)	-	-	(3.537.527)	(3.759.451)
Saldo al 30 de setiembre de 2022	24.630	123.148.828	0	0	486.998	1.809.818	125.445.645
Ajuste por valuacion de inversiones en resultado integral	-	-	-	(62.824)	-	-	(62.824)
Resultados Integrales Totales	24.630	US\$ 123.148.828	0	(62.824)	486.998	1.809.818	125.382.821

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Eduardo Diaz V.
Contador

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
Período de 9 meses terminados el 30 de setiembre 2022 y 30 de setiembre de 2021
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	Notas	Setiembre 2022	Setiembre 2021
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período		US\$ 4.096.628	3.097.374
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(Disminución) por			
Ingresos Financieros		(5.891)	(104.076)
Ingresos por alquileres		(2.319.071)	(6.407.384)
Gasto por intereses		462.320	25.550
Gasto por impuestos		302.467	968.680
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Aumento/(Disminución) por			
Alquileres por cobrar	5	2.961.889	6.395.245
Ingreso diferidos	10	(33.294)	(16.539)
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	11	617.733	42.403
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados	4	(10.795.396)	(18.476.773)
Cuentas y comisiones por cobrar		5.873	(458.323)
Gastos pagados por anticipado	6	105.084	71.156
Otros activos		(136.998)	1.660
Intereses por pagar		(462.320)	(25.550)
Cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		(829.372)	50.075
Impuestos por pagar		(270.542)	946.511
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Aumento/(Disminución) por			
Inversión en inmuebles		(3.766.480)	(6.643.295)
Productos y dividendos cobrados		64.037	104.627
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		(3.702.443)	(6.538.668)
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Aumento/(Disminución) por:			
Préstamos por pagar	9	812.102	2.298.320
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles		(657.861)	439.461
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período		12.160.208	23.261.539
Desembolsos por colocación de participaciones		68.876	(11.630)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el período		(221.924)	(315.573)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período		(3.773.918)	(3.201.972)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		8.387.483	22.470.145
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.615.849)	148.465
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		1.639.497	632.098
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1c, 2, 3	US\$ 23.648	780.563

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Eduardo Diaz V.
Contador

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.

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, junio, 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 los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno

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

Notas a los Estados Financieros

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 1° de enero de 2020, de aplicación obligatoria para las Entidades del Sistema Financiero Nacional, regulado según el acuerdo SUGEVAL 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. ***Reconocimiento***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fondo se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable.

Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

- ii. ***Clasificación- política efectiva a partir del 1° de enero de 2020 (NIIF 9)***

De acuerdo con la NIIF 9, el Fondo 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.

(a) Activos Financieros

Activos financieros que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es

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

Notas a los Estados Financieros

mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Activos financieros que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable con cambios en resultados.

- Valores comprados bajo acuerdos de reventa (recompras)

Los valores comprados bajo acuerdos de reventa son transacciones de financiamiento generalmente a corto plazo con garantía de valores, en las cuales el Fondo o un cliente financiado toman una 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 específico, el Fondo reconoce contra resultados del período un ajuste al valor del costo amortizado.

- Depósitos e instrumentos de deuda emitidos

Los depósitos e instrumentos de deuda emitidos son las fuentes de financiamiento de la deuda del Fondo.

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

Notas a los Estados Financieros

Los depósitos e 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.

iii. Medición

Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, 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.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables originados por el Fondo como préstamos, cuentas por cobrar y obligaciones con entidades, se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero.

Medición del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, según Proveedor Integral de Precios Centroamérica, S.A. (PIPCA), este no incluye deducciones por concepto de costo de transacción.

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.

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 los mismos, el Fondo determina el modelo apropiado para que refleje el valor razonable para cada uno de ellos. Estos valores no pueden ser observados como precios de mercado por la valoración de

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

Notas a los Estados Financieros

juicio implícito. Los modelos utilizados son revisados periódicamente a fin de actualizar los factores y poder obtener un valor que permita su valoración.

La Administración del Fondo considera que estas valoraciones son necesarias y apropiadas para presentar los instrumentos adecuadamente en los estados financieros.

iv. Compensación

Los activos y pasivos financieros pueden ser compensados y el monto se reporta neto en los estados financieros, sin embargo, por normativa del CONASSIF el Fondo no tiene el derecho legal de compensar saldos y liquidarlos en una base neta.

v. Ganancias o pérdidas en mediciones posteriores

Las ganancias y pérdidas no realizadas producidas por variaciones en el valor razonable de las inversiones con cambios en otro resultado integral, se reconocen directamente en el patrimonio. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integrales.

vi. Deterioro de activos financieros

El Fondo reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fondo reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

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

Notas a los Estados Financieros

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

Los activos que se registran al costo o a su costo amortizado, son revisados por el Fondo a la fecha de cada balance general para determinar si hay evidencia objetiva de deterioro. Si existe tal tipo de evidencia, la pérdida por deterioro se reconoce, basada en el monto recuperable estimado.

Si en un período subsiguiente, el monto de la pérdida por deterioro se disminuye y la disminución se puede vincular objetivamente a un evento ocurrido después de determinar la pérdida, ésta se reversa y su efecto es reconocido en el estado de resultados integrales.

vii. Retiro de los Activos Financieros

Un activo financiero se da de baja cuando el Fondo pierde el control de los derechos contractuales del activo, esto ocurre cuando los derechos económicos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando se liquidan.

b) Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

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

Notas a los Estados Financieros

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros a Valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada.

- f. **Valor por unidad del activo neto** - Se determina en forma diaria, de acuerdo con el activo neto y la cantidad de participaciones.

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

Notas a los Estados Financieros

- 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. **Impuestos diferidos** - El impuesto sobre la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar. A partir del 1° de julio de 2019 y en apego a lo publicado en el Alcance No.202 del diario oficial La Gaceta del 4 de diciembre de 2018 que contenía la Ley No.9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. La emisión de dicha ley tiene varios efectos en la materia fiscal que afecta a los fondos de inversión, mismos que se mencionan seguidamente: i. Se deroga el Artículo No.100 de la Ley No.7732, Ley Reguladora de Mercado de Valores, del 17 de diciembre de 1997 que establecía un impuesto único y definitivo a los fondos de inversión del 5% sobre los ingresos y ganancias de capital que tuviera este. ii. El Artículo No.31 ter Tarifa de impuesto, contenido del Capítulo XI Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas de Capital establece que: La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y a la de las ganancias de capital será del quince por ciento (15%). Este Artículo viene a sustituir el Artículo No.100 de la Ley No.7732, Ley Reguladora de Mercado de Valores, modificando la tarifa de impuestos que pagarán los fondos de inversión al pasar de un 5% sobre los ingresos a un 15% sobre la renta imponible de las rentas de capital y de las ganancias y pérdidas de capital. iii. Para la determinación de la renta imponible, el Artículo No.29 Renta de capital inmobiliario, inciso 4 del Capítulo XI Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas de Capital establece que: Los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley No.7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, de 17 de diciembre de 1997, podrán

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

Notas a los Estados Financieros

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.”

1. *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 estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período 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>30 de setiembre</u> 2022	<u>31 de diciembre</u> 2021	<u>30 de setiembre</u> 2021
Disponibilidades en las entidades de custodia:			
Prival Bank (Costa Rica), S.A.	US\$ 23.648	1.639.497	780.563
Comisiones por pagar			
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 6.793	6.200	6.047
Gastos por comisiones:			
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 1.553.568	1.659.789	1.168.229
Ingreso por intereses:			
Ingresos por intereses sobre disponibilidades con Prival Bank	US\$ 117.129	3.468	106.807

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Disponibilidades

El saldo de las disponibilidades se detalla como sigue:

		<u>30 de setiembre de</u> <u>2022</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>	<u>30 de setiembre de</u> <u>2021</u>
En entidades financieras privadas	US\$	23.648	1.639.497	780.563
Total	US\$	<u>23.648</u>	<u>1.639.497</u>	<u>780.563</u>

(4) Inversiones

El detalle de las inversiones es el siguiente:

Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados

		<u>30 de setiembre de</u> <u>2022</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>	<u>30 de setiembre de</u> <u>2021</u>
Inversión en otros fondos de inversión	US\$	5.711.999	-	21.509.161
Total	US\$	<u>5.711.999</u>	<u>-</u>	<u>21.509.161</u>

Inversiones al Valor Razonable en Otro Resultado Integral

		<u>30 de setiembre de</u> <u>2022</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>	<u>30 de setiembre de</u> <u>2021</u>
Bono Gobierno deuda externa bde31	US\$	5.083.397	-	-
Total	US\$	<u>5.083.397</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(5) Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar, se detallan como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros

		30 de setiembre de 2022	31 de diciembre de 2021	30 de setiembre de 2021
Cuentas por cobrar a inquilinos	US\$	403.917	1.036.735	635.285
Estimación de alquileres		(42.436)	(32.436)	(22.436)
Total	US\$	361.480	1.004.299	612.848

(6) Gastos pagados por anticipado

Al 30 de setiembre de 2022, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros “todo riesgo” de inmuebles y tienen un saldo de US\$32.140 así como en diciembre 2021 tienen un saldo de US\$137.224 y para setiembre de 2021 tienen un saldo de US\$23.670.

(7) Inversión en inmuebles

El saldo de la cuenta inversiones en inmuebles se conforma de la siguiente manera:

		Setiembre, 2022				
		Saldo Inicial	Adiciones	Mejoras	Actualización valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	159.436.668	3.472.134	409.780	- 115.434	163.203.149
		Diciembre 2021				
		Saldo Inicial	Adiciones	Mejoras	Actualización valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	113.375.572	45.330.509	145.992	584.596	159.436.669
		Setiembre, 2021				
		Saldo Inicial	Adiciones	Mejoras	Actualización del valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	113.375.572	5.981.596	144.687	517.012	120.018.867

Las inversiones en inmuebles se detallan como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros

Nombre del Inmueble	Setiembre 2022			
	Costo	Efecto por Valoración	Mejoras	Valor en Libros
Condominio Terra Campus Corporativo	12.807.012	469.793	14.031	13.290.836
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	4.567.229	47.144	-	4.614.373
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces	815.504	-	19.282	796.222
Condominio Horizontal Industrial Comercial en Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	34.560.608	1.154.009	385.383	36.100.000
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de Edificio Banco Popular de Moravia	2.649.818	11.954	7.886	2.669.659
Edificio Multispa Tibas	13.190.626	-	521.882	12.730.279
Motores Britanicos de Costa Rica, S.A.	4.463.030	72.905	3.291	4.539.226
Corporación Comercial El Lagar, S.A.	4.214.855	16.095	8.052	4.239.002
Complejo Industrial Acelera	4.918.557	8.919	-	4.927.476
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Bratzi	5.065.648	5.852	-	5.071.500
Edificio Banco Popular de JACO	8.205.178	31.822	-	8.237.000
Plaza Bratzi	9.653.583	-	63.967	9.639.199
Jaco Walk	26.838.267	61.733	385.302	27.285.302
FarmaValue C.R. S.A.	839.853	-	-	839.853
	18.221.594	-	-	18.221.594
	6.986.946	-	-	6.986.946
	3.014.684	-	-	3.014.684
US\$	161.012.991	1.260.711	929.448	163.203.149

Nombre del Inmueble	Diciembre 2021			
	Costo	Efecto por Valoración	mejoras	Valor en Libros
Condominio Terra Campus Corporativo	12.807.012	469.793	14.031	13.290.836
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	4.567.229	41.771	-	4.609.000
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces	815.504	-	72.219	743.285
Condominio Horizontal Industrial Comercial en Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	34.560.608	927.880	385.383	35.873.871
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de Edificio Banco Popular de Moravia	2.649.818	14.222	7.886	2.671.926
Edificio Multispa Tibas	13.190.626	-	87.753	13.143.129
Motores Britanicos de Costa Rica, S.A.	4.463.030	51.679	3.291	4.518.000
Corporación Comercial El Lagar, S.A.	4.214.855	8.538	8.052	4.231.445
Complejo Industrial Acelera	4.918.557	1.178	-	4.919.735
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Bratzi	5.065.648	5.852	-	5.071.500
Edificio Banco Popular de JACO	8.205.178	31.822	-	8.237.000
Plaza Bratzi	9.653.583	-	60.769	9.636.000
Jaco Walk	26.838.267	61.733	-	26.900.000
	839.853	-	-	839.853
	18.221.594	-	-	18.221.594
	6.529.495	-	-	6.529.495
	157.540.857	1.376.144	519.668	159.436.669

Nombre del Inmueble	Setiembre 2021			
	Costo	Efecto por Valoración	Mejoras	Valor en Libros
Condominio Terra Campus Corporativo	12.807.012	461.866	14.031	13.282.910
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	4.567.229	41.771	-	4.609.000
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces	815.504	-	72.219	743.285
Condominio Horizontal Industrial Comercial en Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	20.802.637	927.880	385.383	22.115.900
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de Edificio Banco Popular de Moravia	2.649.818	14.222	6.581	2.670.621
Edificio Multispa Tibas	13.190.626	-	87.753	13.143.129
Motores Britanicos de Costa Rica, S.A.	4.463.030	51.679	3.291	4.518.000
Corporación Comercial El Lagar, S.A.	4.214.855	4.679	8.052	4.227.586
Complejo Industrial Acelera	4.918.557	1.178	-	4.919.735
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Bratzi	5.065.648	2.291	-	5.067.939
Edificio Banco Popular de JACO	8.205.178	24.491	-	8.229.669
Plaza Bratzi	9.653.583	-	60.769	9.643.102
Jaco Walk	26.838.267	9.724	-	26.847.991
	118.191.944	1.308.561	518.363	120.018.867

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

Notas a los Estados Financieros

Las mejoras al portafolio de inmuebles, corresponden a desembolsos efectuados para mantener el valor de los inmuebles a largo plazo, así como a mantener la competitividad de los mismos. Todo ello a fin de procurar mantener la generación de flujos de efectivo presentes y futuros para el Fondo.

Al 30 de setiembre de 2022, todos los bienes se encuentran a nombre del Fondo, además, se mantenían arrendados en un promedio el 93.77% de la ocupación de los mismos.

Al 31 de diciembre de 2021, todos los bienes se encuentran a nombre del Fondo, además, se mantenían arrendados en un promedio el 96% de la ocupación de los mismos.

Al 30 de setiembre de 2021, todos los bienes se encuentran a nombre del Fondo, además, se mantenían arrendados en un promedio el 96% de la ocupación de los mismos.

(8) Impuesto de las rentas de Capital Inmobiliario:

El impuesto de las Rentas de Capital Inmobiliario se aplica sobre rentas de fuente costarricense en dinero o especie, derivada del capital y de las ganancias o pérdidas de capital, provenientes de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles.

La cual será la diferencia entre la renta bruta y los gastos deducibles. Para el caso del fondo inmobiliario regulado por la Ley No.7732, se podrán aplicar la reducción del 20% del ingreso Bruto, como gasto deducible sin prueba alguna y sin posibilidad de ninguna deducción, a esta base se le aplicara el 12% de tributo el cual se cancelará ante el ente tributario.

Al 30 de setiembre de 2022 el monto por pagar de impuesto a las rentas de capital asciende a \$237.351.

Al 31 de diciembre de 2021 el monto por pagar de impuesto a las rentas de capital asciende a \$253.230.

Al 30 de setiembre de 2021 el monto por pagar de impuesto a las rentas de capital asciende a \$221.188.

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

Notas a los Estados Financieros

(9) Obligaciones con entidades financieras

Al 30 de setiembre de 2022 y 2021 las obligaciones financieras se detallan como sigue:

Obligaciones Financieras:	Tasa Interes	30 de setiembre 2022	31 de diciembre 2021	30 de setiembre 2021
First Citizen	4,10 %- 4,80% US\$	24.588.677	19.884.297	17.873.965
Bac San Jose	8,50%	13.333.178	16.700.000	2.525.000
Scotiabank	4,84% - 5,12%	9.247.956	9.773.412	9.963.378
	US\$	<u>47.169.811</u>	<u>46.357.709</u>	<u>30.632.343</u>
Total				

Las operaciones indicadas tienen vencimientos entre 2024 y 2026, correspondiente a propiedades de inversión que se tienen de garantía sobre estos préstamos con entidades financieras. Las propiedades asociadas son las siguientes:

- ✓ Condominio Terracampus Corporativo
- ✓ Condominio Horizontal Industrial Comercial Zona Franca Coyol
- ✓ Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y Oficina
- ✓ Edificio Banco Popular
- ✓ Corporación Comercial el Lagar
- ✓ Complejo industrial Acelera
- ✓ Plaza Bratzi

Al 30 de setiembre de 2022, diciembre 2021 y setiembre 2022 el valor razonable de las obligaciones financieras no varían significativamente de su valor en libros definido bajo costo amortizado.

(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 30 de setiembre de 2022, el saldo de la cuenta ingresos diferidos ascendía a US\$20.904 así como para el 31 de diciembre de 2021 el saldo de la

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

Notas a los Estados Financieros

cuenta ingresos diferidos ascendía a US\$54.198 y para el 30 de junio de 2021 el saldo de la cuenta ingresos diferidos ascendía a US\$120.483.

(11) Depósitos en garantía de arrendatarios

Al 30 de setiembre de 2022, los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios suman US\$1.503.634, así como al 31 de diciembre de 2021 suman US\$885.901 y para 30 de setiembre de 2021 suman US\$670.731 .

(12) Títulos de participación

Al 30 de setiembre de 2022, el Fondo tenía en circulación 24.636 títulos de participación, para el 31 de diciembre de 2021 22.242, y para setiembre 2021 21.908 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:

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

Notas a los Estados Financieros

	<u>30 de setiembre de</u> <u>2022</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2021</u>	<u>30 de setiembre de</u> <u>2021</u>
Valor del activo neto	US\$ 125.382.821	113.612.200	111.604.175
Títulos de participación en circulación	24.636	22.242	21.908
Total	US\$ 5.089,41	5.108,00	5.094,22

(15) Ingresos por Alquileres

Al 30 de setiembre de 2022 y 30 de setiembre 2021, el ingreso por alquileres se conforma de la siguiente manera:

	<u>30 de</u> <u>setiembre</u> <u>2022</u>
3-101-654278 S.A.	US\$ 17.701
3-101-667703	1.554
3-101-671563	11.433
3-102-780403 SRL	13.416
ACCENTURE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	608.864
ARIANA FABIOLA VARGAS MURILLO	18.970
ARTHROCARE COSTA RICA, SRL.	194.253
BAC SAN JOSE SOCIEDAD ANONIMA	5.522
BANCO GENERAL COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	38.951
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	89.784
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	363.118
BELEN BUSINESS CENTER C.R. S.A.	867.209
BRITNEYS ACCESORIOS S.A.	14.992
C R G TOYS, S.A.	43.500
CABO BUENA ESPERANZA, S.A.	67.958
CCI ZONA CANTON HEREDIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	19.646
CCI ZONA CANTON OESTE, SRL	18.042
CEC COMIDAS Y ENTRETENIMIENTO SOCIEDAD ANONIMA	194.634
CENTRO DE SERVICIOS COMPARTIDOS BIMBO SA	1.400
CHATWOODS, S.A.	22.068
CIRTEC MEDICAL COSTA RICA SA	242.374
COOPERATIVA DE PRODUCTORES DE LECHE DOS PINOS R L	30.943

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

Notas a los Estados Financieros

CORPORACION AGROPECUARIA CORPECO S.A.	270.448
CORPORACION BALIKAGE, S.A.	17.073
CORPORACIÓN COMERCIAL EL LAGAR, SOCIEDAD ANONIMA	354.597
CORPORACION GRAFICA POLIART	96.741
COSTA DEL BALSAMO, S.A.,	67.569
CSS COSTA RICA TECHNOLOGY SERVICES LTDA	163.551
DALISKA JULITH LUNA VARGAS	19.714
DANNY JOE CLARK	27.240
DANTICA DE SAVEGRE, S.A.	20.328
DIEZ MIL UNO SA	35.297
DISEYPRO BM, SRL	9.540
DISTRIBUIDORA DE VESTUARIO CENTROAMERICANA, S.A.	2.765
DISTRIBUIDORA LA FLORIDA S.A.	329.170
DRAKE FOOD SERVICES COSTA RICA SRL	10.032
EKREA EL TALLER S.A	29.720
EL HICACO, S.A.	61.883
ENTRE OLIVO Y PALMA, S.A.	16.714
ENTRENAMIENTO FUNCIONAL GRP, S.A.	11.428
EQUIPOS Y ACCESORIOS RECREATIVOS SA	11.568
ESTEBAN CRUZ FALLAS	9.103
FARMAVALUE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	57.277
FISHER SCIENTIFIC COSTA RICA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	91.382
FRANQUICIAS INTERNACIONALES RADA SOCIEDAD ANONIMA	53.460
FREDDY PACHECO BLANDO	8.208
FUTECA SPORT FS, S.A.	24.575
GALERIA DE ARTE ONCE DOCE, S.A.	19.889
GESHER NAHARAYIM LTDA	10.670
GLAXOSMITHKLINE PHARMACEUTICALS COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA	415.107
GLOBAL PARTNER S.A.	2.655
GRUPO MANUEL ARAGON	1.000
GUSTAVO ANTONIO RIVERA ARENAS	9.984
IMPRESIONES PANDA, S.A.	31.341
INDUSTRIAS DE COMPUTACION NACIONAL S.A.	49.309
INDUSTRIAS MARTEC SA	10.350
INFINITY MEDICINA REGENERATIVA	2.639
INTENSA CIUDAD DE LAS FLORES SOCIEDAD ANONIMA	68.825
INVERSIONES T.B. SOCIEDAD ANONIMA	24.000

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

Notas a los Estados Financieros

ISHOP COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	29.039
JACO ROYALE EXPERIENCE LTDA	9.152
KARLA ANDREA LEZAMA CARRANZA	11.815
KRO Y JIMJO INVESTMENTS, S.A.	10.900
LA ENSALADERIA J&G, S.A.	6.587
LIBRERÍA LA RAYUELA DEL BARRIO, S.A.	6.781
LIFESTYLE CENTRO MEDICO SOCIEDAD ANONIMA	12.265
LORENA DANIELA VERA MADURO	12.655
LOS LIRIOS DEL PACIFICO, S.A.	29.874
LOST BEACH VACATION RENTALS SRL	3.600
MARALDA ONCE S.A.	29.857
MARALDA ONCE SOCIEDAD ANONIMA	15.423
MARIA JESUS SAN SILVESTRE CHACON	24.954
MEDTRONIC MEDICAL CR SRL	756.721
MEGWYN JOANNA SAUNDERS SANCHEZ	11.804
MITICORP LIMITADA	53.958
MORERA & BONILLA COFFEE SHOP SOCIEDAD ANONIMA	16.219
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICA, S.A.	382.653
MULTISPA TIBAS, S.A.	98.604
NEUROFT, S.A.	16.097
NIALA SERVICIOS S.A.	2.870
OCEAN PRIME GROUP, S.A.	28.080
PAYLESS SHOE SOURCE LIMITADA	69.583
P'ETS MARKET	23.668
PROSMO BUSTAMANTE, S.A.	5.824
RAFIANA INVERSIONES Y EMPRESAS, SRL	4.106
RALLY VEINTE SOCIEDAD ANONIMA	20.350
RESONETICS SA	204.868
RESTAURANTES SUBS SRL	19.669
RESTUNO, S.A.	33.366
RS CRI, S.A.	6.627
SANGHA YATI LIVING, SRL	14.817
SEGNINI EXPORTACIONES, S.A.	675.000
SERVICIOS Y PERFUMES DE CALIDAD R Q S.A	7.512
SHANGHA YATI LIVING, SRL	6.922
SOFTLINE INTERNATIONAL S.A.	57.171
SSVS CO SRL	6.489

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

Notas a los Estados Financieros

STT CAPITAL DE TRABAJO S.A.	8.159
SUSHI JACO SRL	38.147
SYK COSTA RICA SERVICES SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMINTADA	924.926
TACONTENTO ESCAZU, RJP, S.A.	36.466
TACONTENTO HEREDIA SOCIEDAD ANONIMA	25.324
TELEFONICA DE COSTA RICA TC, S.A.	33.456
TERMINALES SANTAMARIA SOCIEDAD ANONIMA	284.327
TODO VEGAN OD, S.A.	4.675
TORTELLI TATTO JACO LTDA	15.396
TSUNAMI SUSHI JACO SRL	4.625
TWIN SHOES S.A.	6557,67
UNION COMERCIAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	15892,2
YHWH INTERNATIONAL SA	18382
YULIANA MELISSA UMAÑA CALVO	8536,32
TOTAL	US\$ <u><u>9.482.228</u></u>

	<u>30 de Setiembre</u> <u>2021</u>
3-101-654278 S.A.	US\$ 31.670
3-101-671563 SA	14.331
ABALORIOS DEL OESTE SOCIEDAD ANONIMA	13.482
ARTHROCARE COSTA RICA, SRL.	194.563
BAC SAN JOSE SOCIEDAD ANONIMA	4.922
BANCO DAVIVIENDA (COSTA RICA), S.A.	1.380
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	108.302
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	356.962
BELEN BUSINESS CENTER C.R. S.A.	1.054.844
BISUTERIA CREATIVA DE LAS FLORES SOCIEDAD ANONIMA	3.680
BRITNEYS ACCESORIOS S.A.	13.281
C R G TOYS, S.A.	20.536
CABO BUENA ESPERANZA, S.A.	70.781
CALZAMAX	20.754
CCI ZONA CANTON OESTE, SRL	13.953
CHATWOODS, S.A.	14.958

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

Notas a los Estados Financieros

CORPORACION AGROPECUARIA CORPECO S.A.	285.302
CORPORACION BALIKAGE, S.A.	13.475
CORPORACIÓN COMERCIAL EL LAGAR, SOCIEDAD ANONIMA	362.783
CORPORACION D F H SANABRIA LIMITADA	680
CORPORACION GRAFICA POLIART	86.803
CRISTALES DE LAS FLORES S.A.	13.578
CSS COSTA RICA TECHNOLOGY SERVICES LTDA	198.030
DALISKA JULITH LUNA VARGAS	10.459
DEL BARRIO GRANADILLA, S.A.	6.715
DIEZ MIL UNO SA	12.224
DISEYPRO BM, SRL	9.505
DISTRIBUIDORA DE VESTUARIO CENTROAMERICANA, S.A.	2.329
DISTRIBUIDORA LA FLORIDA S.A.	347.029
ENCONCRETO UNO S.A.	3.731
ENTRE OLIVO Y PALMA, S.A.	18.259
FISHER SCIENTIFIC COSTA RICA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	70.806
FUTECA SPORT FS, S.A.	18.027
GLAXOSMITHKLINE PHARMACEUTICALS COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA	424.801
GLOBAL PARTNER S.A.	39.907
GRUPO ALYSA IMPORTACIONES, SRL	1.247
IMPRESIONES PANDA, S.A.	15.377
INDUSTRIAS DE COMPUTACION NACIONAL S.A.	47.477
INVERSIONES T.B. SOCIEDAD ANONIMA	20.355
JEUNESSE GLOBAL CR, S.A.	15.811
LIBRERÍA LA RAYUELA DEL BARRIO, S.A.	11.938
LOS LIRIOS DEL PACIFICO, S.A.	17.191
MEDTRONIC MEDICAL CR SRL	597.975
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICA, S.A.	428.441
MULTISPA TIBAS, S.A.	85.502
NEUROFT, S.A.	16.239
NIALA SERVICIOS S.A.	3.642
PAYLESS SHOE SOURCE LIMITADA	64.858
P'ETS MARKET	20.832
PROSMO BUSTAMANTE, S.A.	3.410
RAFIANA INVERSIONES Y EMPRESAS, SRL	3.322
RALLY VEINTE SOCIEDAD ANONIMA	20.855
RESTAURANTES SUBS SRL	18.748
RESTUNO, S.A.	34.050

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

Notas a los Estados Financieros

SOFTLINE INTERNATIONAL S.A.	57.698
STT CAPITAL DE TRABAJO S.A.	16.941
SYK COSTA RICA SERVICES SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMINTADA	569.975
TACONTENTO ESCAZU, RJP, S.A.	7.379
TERMINALES SANTAMARIA SOCIEDAD ANONIMA	288.404
TWIN SHOES S.A.	9.117
UNION COMERCIAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	68.933
URRACA DE NIQUEL VERDE, S.A.	2.860
ZONA FRANCO COYOL (REX LOGISTICA, S.A.)	95.962
TOTAL	US\$ <u><u>6.407.384</u></u>

(16) Gastos Operativos

El detalle de los gastos operativos es el siguiente:

	<u>30 de setiembre de</u>	<u>30 de setiembre de</u>
	2022	2021
Seguros	US\$ 114.438	84.674
Gastos Auditoría	1474	1474
Gastos Calificadora	5.460	5.460
Gastos bancarios	66.023	968.249
Mantenimiento de los inmuebles	155.863	120.277
Peritazgo de los Inmuebles	31.655	32.525
Otros	-	1.200
Total	US\$ <u><u>374.913</u></u>	<u><u>1.213.859</u></u>

(17) Gasto por impuestos locales:

El detalle de los gastos por impuesto es el siguiente:

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

Notas a los Estados Financieros

	30 de setiembre de 2022	30 de setiembre de 2021
Impuestos Municipales	US\$ 329.322	210.866
Impuestos Tributarios	1.150.397	757.813
Total	US\$ 1.479.719	968.680

(18) 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.

(19) 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 setiembre 2022 el fondo cobró una comisión de 1,75% y para el mes de setiembre 2021 se cobró 1,75%.

El gasto por este rubro al 30 de setiembre de 2022 fue de US\$1.553.568 y al 30 de setiembre de 2021 fue de US\$1.168.229.

(20) 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:

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

Notas a los Estados Financieros

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

Los fondos administrados tienen 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.

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

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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:

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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 No.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 apega 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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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

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

Notas a los Estados Financieros

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 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

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

Notas a los Estados Financieros

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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

(21) 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

(22) 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 30 de setiembre de 2022 las comisiones por administración del Fondo son del 1,75% de los Activos Netos (1,75% al 30 de setiembre de 2021).

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

Nuevos Pronunciamientos Contables - Mediante circular C.N.S.116-07 del 18 de junio 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 1° 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

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

Notas a los Estados Financieros

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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

- 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 re expresada 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.

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

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

Notas a los Estados Financieros

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.

(24) Medidas adoptadas por la situación de emergencia nacional sanitaria del COVID 19

El Coronavirus se expandió en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de junio de 2020. De manera consistente con algunos países que han tomado medidas similares, el 16 de junio de 2020 el Poder Ejecutivo de Costa Rica declaró el estado de Emergencia Nacional en todo el territorio nacional donde se establecieron una serie de medidas, entre otros aspectos, suspender lecciones en los centros educativos, limitar el tránsito y circulación de personas (salvo algunas excepciones establecidas en el Decreto) en horarios específicos, limitación de concentración de personas, suspensión de espectáculos públicos y cierre de fronteras.

La Gerencia de la Financiera ha venido estableciendo las acciones necesarias para contener los posibles efectos de esta crisis sanitaria y las correspondientes disposiciones tomadas por las autoridades de salud. Dentro de las medidas tomadas están las vinculadas con la continuidad del negocio y seguridad de nuestros colaboradores, tales como: trabajo desde la casa, restricción de acceso a instalaciones a personal no autorizado y suspensión de algunas actividades administrativas y comerciales; también a nivel de negocio se han tomado medidas muy relevantes como aumentar los niveles de liquidez con el fin de mantener políticas de moratorias y readecuación de operaciones de crédito para apoyar los posibles impactos de la pandemia en el flujo de caja de nuestros clientes para aquellos sectores que han sido más vulnerables ante esta situación.

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 30 de setiembre de 2022, se continúa viendo afectación en el fondo inmobiliario, especialmente en los inquilinos ubicados en el sector comercio, restaurantes y gimnasios. No obstante, el dividendo del trimestre se incrementó de manera importante producto de las negociaciones efectuadas con los inquilinos del fondo.

(25) Autorización para emisión de Estados Financieros

Los estados financieros fueron autorizados para emisión por la Administración del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival el 12 de octubre de 2022, la cual está sujeta a aprobación de la Asamblea de Accionistas.