

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 2023, 31 de diciembre 2022 y 30 de setiembre de 2022

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 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de setiembre de 2022
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>Setiembre 2023</u>	<u>Diciembre 2022</u>	<u>Setiembre 2022</u>
<u>ACTIVOS</u>				
Disponibilidades	1d, 2, 3	US\$ 904.860	10.921	23.648
Inversiones al Valor Razonable con cambios Resultados	4	-	6.436.992	5.711.999
Inversiones al Valor Razonable con cambios Resultado Integral	4	1.950.696	3.424.242	5.083.397
Intereses por cobrar		68.659	80.995	40.978
Cuentas por cobrar		70.625	198.298	191.902
Alquileres por cobrar	5	381.305	490.677	361.480
Gastos pagados por anticipado	6	34.152	147.951	32.140
Inversión en inmuebles	7	165.599.903	163.409.839	163.203.149
Otros activos		739.175	634.259	638.930
TOTAL DE ACTIVO		169.749.374	174.834.175	175.287.625
<u>PASIVOS</u>				
Ingreso diferidos	10	15.374	23.229	20.904
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	11	1.512.407	1.505.017	1.503.634
Obligaciones con entidades financieras	9	41.522.527	46.534.993	47.169.811
Impuestos por pagar	8	156.046	234.428	237.351
Impuestos diferidos	11	415.865	314.873	279.089
Cuentas por pagar y provisiones		310.748	373.705	496.065
Gastos acumulados por pagar		198.546	185.524	191.156
Comisiones por pagar	2	17.495	13.093	6.793
TOTAL DE PASIVO		44.149.008	49.184.862	49.904.803
Total Activo Neto		125.600.366	125.649.312	125.382.821
<u>ACTIVO NETO</u>				
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	12	123.180.000	123.180.000	123.180.000
Desembolsos por colocación de participaciones		(31.171)	(31.171)	(31.171)
Ajuste por valuación de inversiones otro resultado integral		(51.199)	109.306	(62.824)
Reserva por valuación de inversión en propiedades		1.087.800	1.144.859	486.999
Utilidades por distribuir		1.414.936	1.246.318	1.809.818
Total Activo Neto		125.600.366	125.649.312	125.382.821
Valor del activo neto por título de participación	14	US\$ 5.098,25	5.100,23	5.089,41

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Eduardo Díaz 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 Resultados Integral
Período de 9 meses terminados el 30 de setiembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

			<u>Setiembre 2023</u>	<u>Setiembre 2022</u>
Ingresos				
Ingresos por alquileres	1h, 15	US\$	9.111.467	9.482.228
Ingresos por intereses	1h, 2		159.200	117.129
Ingreso por venta titulos			293.904	20.142
Ganancia por valoracion de propiedad de inversion			572.286	252.850
Ganancia por diferencial cambiario			8.988	-
Otros ingresos			8.042	3.901
Ingreso por venta inmuebles			10.730	-
Total			<u>10.164.615</u>	<u>9.876.249</u>
Gastos				
Gasto por intereses			2.850.643	1.731.327
Variación estim. por incobrables			-	10.000
Comisión por administración	1j, 2, 19		1.402.623	1.553.568
Gastos operativos	16		636.769	374.913
Gasto por impuestos locales	17		1.569.994	1.479.719
Perdida por valoracion de propiedad inversion			-	416.087
Pérdida por diferencial cambiario, neto			24.816	6.669
Otros gastos			16.589	207.338
Total de Gastos Financieros			<u>6.501.435</u>	<u>5.779.621</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS			<u>3.663.181</u>	<u>4.096.628</u>
RESULTADO DEL PERIODO			<u>3.663.181</u>	<u>4.096.628</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		US\$	<u><u>3.663.181</u></u>	<u><u>4.096.628</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
Período de 9 meses terminados el 30 de setiembre de 2023 y 2022
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

Notas	Numero de Certificados de Participacion	Certificados de Títulos de Participación	Capital Pagado en Exceso	Ajuste por valuacion de inversiones otro resultado integral	Reserva por valuación de inversión en propiedades	Utilidades por Distribuir	Total
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	190.207	-	-	-	12.160.207
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	486.998	1.809.818	125.445.645
Ajuste al valor de las inversiones registradas al valor razonable	-	-	-	(62.824)	-	-	(62.824)
Resultados Integrales Totales	24.630	US\$ 123.148.828	-	(62.824)	486.998	1.809.818	125.382.821
Saldo al 01 de enero de 2023	24.630	US\$ 123.148.829	-	109.306	1.144.859	1.246.318	125.649.312
Resultado del período	-	-	-	-	-	3.663.181	3.663.181
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles	-	-	-	-	(57.059)	-	(57.059)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	-	-	-	(3.494.562)	(3.494.562)
Saldo al 30 de setiembre de 2023	24.630	123.148.829	-	109.306	1.087.800	1.414.936	125.760.872
Ajuste al valor de las inversiones registradas al valor razonable	-	-	-	(160.506)	-	-	(160.506)
Resultados Integrales Totales	24.630	US\$ 123.148.829	-	(51.199)	1.087.800	1.414.936	125.600.366

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 de 2023 y 2022
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	Notas	Setiembre 2023	Setiembre 2022
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período		US\$ 3.663.181	4.096.628
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(Disminución) por			
Ingresos Financieros		(159.200)	(5.891)
Ingresos por alquileres		(9.111.467)	(2.319.071)
Gasto por intereses		2.867.221	462.320
Gasto por impuestos		1.569.994	302.467
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Aumento/(Disminución) por			
Alquileres por cobrar	5	9.220.838	2.961.889
Ingreso diferidos	10	(7.855)	(33.294)
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	11	7.391	617.733
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en Resultados	4	7.756.999	(10.795.396)
Cuentas y comisiones por cobrar		127.674	5.873
Gastos pagados por anticipado	6	113.799	105.084
Otros activos		(104.915)	(136.998)
Intereses por pagar		(2.867.221)	(462.320)
Cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		(97.078)	(829.372)
Impuestos por pagar		(1.547.385)	(270.542)
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Aumento/(Disminución) por			
Inversión en inmuebles		(2.190.064)	(3.766.480)
Productos y dividendos cobrados		171.536	64.037
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		(2.018.528)	(3.702.443)
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Aumento/(Disminución) por:			
Préstamos por pagar	9	(5.012.466)	812.102
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles		-	(657.861)
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período		-	12.160.208
Desembolsos por colocación de participaciones		(12.481)	68.876
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el período		-	(221.924)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período		(3.494.562)	(3.773.918)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		(8.519.509)	8.387.483
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		893.939	(1.615.849)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período		10.921	1.639.497
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1d, 2, 3	US\$ 904.860	23.648

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.

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

Notas a los Estados Financieros

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 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. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y modificaciones (“NIIF” o “NIC”) que aún no son efectivas

En el año, el Fondo ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1° de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

<i>Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual</i>	El Fondo ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 <i>Combinaciones de negocios</i> por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al <i>Marco Conceptual</i> 2018 en lugar del <i>Marco Conceptual</i> de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 <i>Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes</i> , un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 <i>Gravámenes</i> , el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.
--	--

<i>Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, Planta y</i>	El Fondo ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 <i>Propiedad planta y equipo</i> por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la
---	---

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

Notas a los Estados Financieros

*Equipo –
Ingresos antes
de su uso
planeado*

venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. el Fondo mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora, la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

*Mejoras
Anuales a las
normas NIIF
2018-2021*

El Fondo ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos

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

Notas a los Estados Financieros
de combinación de negocios en los que la controladora
adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está
disponible para una asociada o negocio conjunto que usa
la excepción en NIIF 1: D16(a).

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba
del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo
financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o
recibidas entre el Fondo (el prestatario) y el prestamista,
incluyendo cuotas pagadas o recibidas por el Fondo o por
el prestamista en beneficio de otro.

NIIF 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por
mejoras a los arrendamientos.

Normas NIIF emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fondo no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas NIIF que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fondo no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a NIC 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la NIC 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Enmiendas a la NIC 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto

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

Notas a los Estados Financieros

importante en los estados financieros consolidados del Fondo en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el NICB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Fondo prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del Fondo en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Enmiendas a NIC 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a NIC 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si el Fondo ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de NIC 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración del Fondo anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Fondo en períodos futuros.

Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas

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

Notas a los Estados Financieros

Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la NIC 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la NIC 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2023 para los

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

Notas a los Estados Financieros

cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 *Arrendamientos* en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en NIC 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1° de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

La administración del Fondo anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Fondo en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

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

Notas a los Estados Financieros

- b. ***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 SUGEF 30-18. (Reglamento de Información Financiera), en adelante “el reglamento”.
- c. ***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 SUGEF, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda funcional y de reporte.
- d. ***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.
- e. ***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. De conformidad con el Reglamento general sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF. El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF.
- f. **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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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 condiciones se miden subsecuentemente a costo amortizado:

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

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

Notas a los Estados Financieros

- 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.

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. (PIPICA), este no incluye deducciones por concepto de costo de transacción.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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 estado de activos netos 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.

- g. 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

- h. **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, se registran sobre una base de línea recta durante la vigencia de estos.
- i. **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.
- j. **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.
- k. **Capital pagado en exceso** - Las participaciones se registran al valor nominal del título de participación, la diferencia con respecto a este valor se registra como capital pagado en exceso.
- l. **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.
- m. **Impuesto sobre la Renta** - La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y la de las ganancias de capital es del 15%, pudiendo aplicar una reducción de un 20% del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.
- n. **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 período futuro afectado.

Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión y el deterioro de pérdidas esperadas en recuperación de alquileres.

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

Notas a los Estados Financieros

(2) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	30 de setiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de setiembre de 2022
Disponibilidades en las entidades de custodia:			
Prival Bank (Costa Rica), S.A.	US\$ 904.700	10.921	23.648
Comisiones por pagar			
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 17.495	13.093	6.793
Gastos por comisiones:			
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 1.402.623	2.104.432	1.553.568
Ingreso por intereses:			
Ingresos por intereses sobre disponibilidades con Prival Bank (Costa Rica), S.A.	US\$ 159.200	209.166	117.129

(3) Disponibilidades

El saldo de las disponibilidades se detalla como sigue:

	30 de setiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de setiembre de 2022
En entidades financieras privadas	US\$ 904.860	10.921	23.648
Total	US\$ 904.860	10.921	23.648

(4) Inversiones al valor razonable

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

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

Notas a los Estados Financieros

Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados

		30 de setiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de setiembre de 2022
Inversion en otros fondos de inversión	US\$	0	6.436.992	5.711.999
Total	US\$	0	6.436.992	5.711.999

El detalle de las inversiones con cambios en resultado Integral es el siguiente:

Inversiones Cambios en Resultado Integral		30 de setiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de setiembre de 2022
Titulos de gobierno bde34		1.950.696		
Titulos de gobierno bde31	US\$	-	3.424.243	5.083.397
Total	US\$	1.950.696	3.424.243	5.083.397

Al 30 de setiembre de 2023, 31 de diciembre de 2023 y 30 de setiembre de 2022 los instrumentos calificados en B corresponden a Bonos en dólares de Deuda Externa de la República de Costa Rica con vencimiento 19 de febrero del 2031 y 2034 a una tasa de interés entre 6.13% y 6.49% respectivamente.

(5) Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar, se detallan como sigue:

		30 de setiembre de 2023	31 de diciembre de 2022	30 de setiembre de 2022
Cuentas por cobrar a inquilinos	US\$	382.300	533.515	403.917
Estimación de alquileres		(995)	(42.838)	(42.436)
Total	US\$	381.305	490.677	361.480

La antigüedad de los alquileres por cobrar se detalla a continuación:

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 2023	<u>De 1 a 30 días</u>	<u>De 30 a 60 días</u>	<u>Más de 60 días</u>	<u>Total</u>
Alquileres por cobrar	264.896	30.235	86.174	381.305
31 de diciembre de 2022	<u>De 1 a 30 días</u>	<u>De 30 a 60 días</u>	<u>Más de 60 días</u>	<u>Total</u>
Alquileres por cobrar	295.131	47.348	148.198	490.677
30 de setiembre de 2022	<u>De 1 a 30 días</u>	<u>De 30 a 60 días</u>	<u>Más de 60 días</u>	<u>Total</u>
Alquileres por cobrar	95.892	25.787	239.801	361.480

El Fondo deja de registrar ingresos por rentas cuando el inquilino presenta una mora superior al umbral máximo de tolerancia de mora, siendo este 60 días, a partir de los cuales la administración valida si procede o no el cobro judicial. Los alquileres por cobrar a más de 60 días presentan arreglos de pagos, y diferimiento de cuotas de alquiler, además se tienen depósitos en garantía que solventan parte de dicho saldo, por lo que la estimación definida es considera apropiada.

(6) Gastos pagados por anticipado

Al 30 de setiembre de 2023 y 2022, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros “todo riesgo” de inmuebles y tienen un saldo de US\$34.152 y US\$32.140 respectivamente y para diciembre 2022 por un saldo US\$ 147.951.

(7) Inversión en inmuebles

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

		Setiembre 2023				
		<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Actualización valor de mercado</u>	<u>Saldo Final</u>
Inversiones en Inmuebles	US\$	<u>163.409.839</u>	<u>803.753</u>	<u>700.509</u>	<u>685.801</u>	<u>165.599.903</u>
		Diciembre 2022				
		<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Actualización valor de mercado</u>	<u>Saldo Final</u>
Inversiones en Inmuebles	US\$	<u>159.436.668</u>	<u>3.472.135</u>	<u>486.110</u>	<u>14.925</u>	<u>163.409.839</u>
		Setiembre 2022				
		<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Actualización del valor de mercado</u>	<u>Saldo Final</u>
Inversiones en Inmuebles	US\$	<u>159.436.668</u>	<u>3.472.134</u>	<u>409.780</u>	<u>- 115.434</u>	<u>163.203.149</u>

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
Setiembre 2023**

Nombre del Inmueble	Costo	Efecto por Valoracion	Mejoras	Valor en Libros
Condominio Terra Campus Corporativo	12.807.012	528.956	14.031	13.350.000
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	4.567.229	58.271	52.416	4.677.916
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora	815.504	-	-	800.000
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca de	34.560.608	1.166.309	443.083	36.170.000
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	2.649.818	24.702	41.371	2.715.891
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	12.803.907	-	84.465	12.473.734
Edificio Banco Popular de Moravia	4.463.030	87.179	3.433	4.553.642
Edificio Multispa Tibas	4.214.855	77.093	8.052	4.300.000
Motores Britanicos de Costa Rica, S.A.	4.918.557	27.454	-	4.946.011
Corporación Comercial El Lagar, S.A.	5.065.648	105.352	-	5.171.000
Complejo Industrial Acelera	8.205.178	435.302	9.520	8.650.000
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Itskazú	9.653.583	-	85.775	9.552.808
Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y	26.838.267	-	385.302	27.179.000
Edificio Banco Popular de JACO	839.853	10.747	2.686	853.286
Plaza Bratzi	18.221.594	49.406	30.015	18.301.015
Jaco Walk	6.986.946	165.044	18.817	7.170.806
Farma Value Costa Rica S.A.	3.014.684	2.316	-	3.017.000
Oficinas Centro 27	1.190.473	-	527.320	1.717.793
US\$	161.816.744	2.076.871	1.706.287	165.599.903

Diciembre 2022

Nombre del Inmueble	Costo	Efecto por Valoracion	mejoras	Valor en Libros
Condominio Terra Campus Corporativo	12.807.012	528.956	14.031	13.350.000
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	4.567.229	47.144	-	4.614.373
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora	815.504	-	-	796.222
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca de	34.560.608	1.154.009	443.083	36.157.700
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	2.649.818	11.954	20.800	2.682.572
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	13.190.626	-	61.535	12.730.279
Edificio Banco Popular de Moravia	4.463.030	72.905	3.291	4.539.226
Edificio Multispa Tibas	4.214.855	16.095	8.052	4.239.002
Motores Britanicos de Costa Rica, S.A.	4.918.557	8.919	-	4.927.476
Corporación Comercial El Lagar, S.A.	5.065.648	10.352	-	5.076.000
Complejo Industrial Acelera	8.205.178	87.822	-	8.293.000
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Itskazú	9.653.583	-	69.684	9.536.717
Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y	26.838.267	-	385.302	27.179.000
Edificio Banco Popular de JACO	839.853	10.747	-	850.600
Plaza Bratzi	18.221.594	49.406	-	18.271.000
Jaco Walk	6.986.946	165.044	-	7.151.989
Farma Value Costa Rica S.A.	3.014.684	-	-	3.014.684
US\$	161.012.991	1.391.070	1.005.778	163.409.839

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

Notas a los Estados Financieros

Setiembre 2022

Nombre del Inmueble	Costo	Efecto por Valoracion	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 Lindora	815.504	-	19.282	796.222
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca de	34.560.608	1.154.009	385.383	36.100.000
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	2.649.818	11.954	7.886	2.669.659
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	13.190.626	-	521.882	12.730.279
Edificio Banco Popular de Moravia	4.463.030	72.905	3.291	4.539.226
Edificio Multispa Tibas	4.214.855	16.095	8.052	4.239.002
Motores Britanicos de Costa Rica, S.A.	4.918.557	8.919	-	4.927.476
Corporación Comercial El Lagar, S.A.	5.065.648	5.852	-	5.071.500
Complejo Industrial Acelera	8.205.178	31.822	-	8.237.000
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Itskazú	9.653.583	-	78.351	9.639.199
Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y	26.838.267	61.733	385.302	27.285.302
Edificio Banco Popular de JACO	839.853	-	-	839.853
Plaza Bratzi	18.221.594	-	-	18.221.594
Jaco Walk	6.986.946	-	-	6.986.946
FarmaValue C.R. S.A.	3.014.684	-	-	3.014.684
	US\$ 161.012.991	1.260.711	929.448	163.203.149

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.

De conformidad con el Artículo No.82 del Reglamento general sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, debe existir una valoración anual de cada inmueble, realizado por peritos independientes con capacidad profesional reconocida, que refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2023 y 30 de setiembre de 2022, todos los bienes se encuentran a nombre del Fondo, además, se mantenían arrendados en un promedio el 96% (2022: 93.77%) 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. Ver nota 17.

(9) Obligaciones con entidades financieras

Al 30 de setiembre de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de setiembre de 2022 las obligaciones financieras se detallan como sigue:

	Tasa de interes		<u>30 de setiembre de</u> <u>2023</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u>	<u>30 de setiembre de</u> <u>2022</u>
Obligaciones financieras:					
First Citizen	4,10% - 4,80%	US\$	24.314.856	24.337.078	24.588.677
BAC San José	8,50%		8.697.359	13.139.926	13.333.178
Scotiabank	4,84 % - 5,12%		<u>8.510.312</u>	<u>9.057.989</u>	<u>9.247.956</u>
Total		US\$	<u>41.522.527</u>	<u>46.534.993</u>	<u>47.169.811</u>

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

Notas a los Estados Financieros

El fondo presenta al 30 de setiembre de 2023 y 30 de setiembre de 2022 activos restringidos por US\$41.522.527 y US\$47.169.811 respectivamente, correspondiente a propiedades de inversión que se tienen de garantía sobre estos préstamos con entidades financieras. Las operaciones indicadas tienen vencimientos entre 2025 y 2026.

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 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de setiembre de 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 2023 y 30 de setiembre de 2022 el saldo de la cuenta ingresos diferidos ascendía a US\$15.374 y US\$20.904 respectivamente.

(11) Depósitos en garantía de arrendatarios

Al 30 de setiembre de 2023 y 30 de setiembre de 2022, los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios suman US\$1.512.407 y US\$1.503.634 respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros

(12) Títulos de participación

Al 30 de setiembre de 2023 y 30 de setiembre de 2022, el Fondo tenía en circulación 24.629 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 activo 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>30 de setiembre de</u> <u>2023</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>30 de setiembre de</u> <u>2022</u>
Valor del activo neto	US\$	125.600.366	125.649.312	125.382.821
Títulos de participación en circulación		24.636	24.636	24.636
Total	US\$	<u><u>5.098,25</u></u>	<u><u>5.100,23</u></u>	<u><u>5.089,41</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 30 de setiembre de 2023 y 30 de setiembre de 2022, el ingreso por alquileres se conforma de la siguiente manera:

INQUILINO	30 de setiembre	
		2023
	US\$	
3-101-654278 S.A.		16.426
3-101-671563		16.500
3-102-780403 SRL		12.547
ACCENTURE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		651.258
ANA GONÉ COSTA RICA SOCIEDAD ANÓNIMA		5.570
ARIANA FABIOLA VARGAS MURILLO		19.603
ARTHROCARE COSTA RICA, SRL.		202.564
BANCO GENERAL COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA		40.120
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		101.007
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL		368.681
BRITNEYS ACCESORIOS S.A.		20.603
C R G TOYS, S.A.		45.099
CATCH AND RELAX TOUR SRL		4.040
CCI ZONA CANTON HEREDIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		19.646
CCI ZONA CANTON OESTE, SRL		18.673
CEC COMIDAS Y ENTRETENIMIENTO SOCIEDAD ANONIMA		200.473
CEMACO INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA		7.548
CHATWOODS, S.A.		67.254
CHIC MELL SRL		2.496
CIRTEC MEDICAL COSTA RICA SA		254.736
COMIDAS CENTROAMERICANAS S.A		23.393
COOPERATIVA DE PRODUCTORES DE LECHE DOS PINOS R L		32.180
CORPORACION AGROPECUARIA CORPECO S.A.		137.978
CORPORACION BALIKAGE, S.A.		21.556
CORPORACIÓN COMERCIAL EL LAGAR, SOCIEDAD ANONIMA		365.255
CORPORACION GRAFICA POLIART		99.644
CORPORACION ROBERTSON Y NARANJO SA		4.800
COSTA DEL BALSAMO, S.A.,		36.942
DALISKA JULITH LUNA VARGAS		17.618
DANNY JOE CLARK		28.330
DANTICA DE SAVEGRE, S.A.		21.141
DIEZ MIL UNO SA		32.179
DISEYPRO BM, SRL		9.921
DISTRIBUIDORA DE VESTUARIO CENTROAMERICANA, S.A.		16.866
DISTRIBUIDORA LA FLORIDA S.A.		345.132

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

Notas a los Estados Financieros

DRAKE FOOD SERVICES COSTA RICA SRL	10.571
EKREA EL TALLER S.A	30.821
EL HICACO, S.A.	6.242
EL TORTILLON DE MAMA BLANCA	9.435
ENTRE OLIVO Y PALMA, S.A.	17.383
ESTEBAN CRUZ FALLAS	11.234
FARMACIAS DON GERARDO DEL PACIFICO CENTRAL SOCIEDAD ANONIMA	10.816
FARMAVALUE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	196.504
FIARU EMPANADAS LIMITADA	8.777
FISHER SCIENTIFIC COSTA RICA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	94.352
FRANQUICIAS INTERNACIONALES RADA SOCIEDAD ANONIMA	55.064
FREDDY PACHECO BLANDO	8.536
FUTECA SPORT FS, S.A.	31.158
GALERIA DE ARTE ONCE DOCE, S.A.	20.021
GESHER NAHARAYIM LTDA	11.097
GILBERTH MANUEL SOLANO JIMENEZ (ONE)	23.850
GLAXOSMITHKLINE PHARMACEUTICALS COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA	315.804
GLOBAL ESCROW SERVICES SOCIEDAD LIMITADA	5.746
GMG COMERCIAL COSTA RICA SA	17.657
GMG COMERCIAL COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	4.317
GRUPO MANUEL ARAGON	1.144
GRUPO MANUEL ARAGÓN, S.A. (UNIVERSIDAD SAN MARCOS)	4.576
HALEON COSTA RICA S.A.	89.914
IMPRESIONES PANDA, S.A.	33.095
INDUSTRIAS DE COMPUTACION NACIONAL S.A.	69.109
INDUSTRIAS MARTEC SA	10.350
INFINITY MEDICINA REGENERATIVA	24.144
INTENSA CIUDAD DE LAS FLORES SOCIEDAD ANONIMA	71.234
INVERSIONES ASCEND RIGOLD	1.248
INVERSIONES ASCEND RIGOLD SRL	5.042
INVERSIONES F Y Z FAMILY	2.078
INVERSIONES F Y Z FAMILY SA	23.306
INVERSIONES T.B. SOCIEDAD ANONIMA	23.262
ISHOP COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	30.201
KATIART HOLDINGS LIMITADA	15.096
LA ENSALADERIA J&G, S.A.	4.910
LEANDRA NATALIA VELEZ ROJAS	2.160
LIBERTY TELECOMUNICACIONES DE COSTA RICA LY, S.A.	23.520
LIFESTYLE CENTRO MEDICO SOCIEDAD ANONIMA	14.313
LORENA DANIELA VERA MADURO	13.161
LOS LIRIOS DEL PACIFICO S.R.L.	10.713
LOS LIRIOS DEL PACIFICO, S.A.	13.392
LUZVITA SOCIEDAD ANONIMA (CHOCOTOUR CR)	29.780

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

Notas a los Estados Financieros

MARALDA ONCE SOCIEDAD ANONIMA	47.092
MATTRESS GIANT HOLDING SRL (JIRÓN)	11.496
MEDTRONIC MEDICAL CR SRL	795.545
MEGWYN JOANNA SAUNDERS SANCHEZ	12.276
METROTEC STORE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	1.817
METROTEC STORE SRL	2.323
MITICORP LIMITADA	45.344
MORERA & BONILLA COFFEE SHOP SOCIEDAD ANONIMA	16.867
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICA, S.A.	384.757
MOVATE TECHNOLOGIES COSTA RICA LIMITADA	198.741
MULTISPA TIBAS, S.A.	180.000
NEUROFT, S.A.	16.526
NIALA SERVICIOS S.A.	4.901
OCEAN PRIME GROUP, S.A.	29.203
ORGANIZACIÓN RIMET SA	11.468
PAYLESS SHOE SOURCE LIMITADA	71.928
P'ETS MARKET	49.303
PINTURAS RAMXA PR SOCIEDAD ANONIMA	1.132
RAFIANA INVERSIONES Y EMPRESAS, SRL	7.308
RALLY VEINTE SOCIEDAD ANONIMA	20.394
RESONETICS SA	209.989
RESTAURANTES SUBS SRL	20.259
RESTUNO, S.A.	45.761
RODNEY ROBERTO RIVAS RODRIGUEZ	13.097
ROYALE INVESTMENTS SOCIEDAD ANONIMA	15.750
RUA BRASIL S.A	24.924
RUSH URGENT CARE SRL	10.208
SANGHA YATI LIVING, SRL	16.558
SEGNINI EXPORTACIONES, S.A.	681.750
SERVICIOS Y PERFUMES DE CALIDAD R Q S.A	7.355
SOFTLINE INTERNATIONAL S.A.	60.068
SSVS CO SRL	6.876
SUSHI JACO SRL	44.637
SYK COSTA RICA SERVICES SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMINTADA	949.799
TACONTENTO ESCAZU, RJP, S.A.	26.395
TACONTENTO HEREDIA SOCIEDAD ANONIMA	35.806
TERMINALES SANTAMARIA SOCIEDAD ANONIMA	298.708
TORTELLI TATTO JACO LTDA	15.688
TWIN SHOES S.A.	7.153
UNION COMERCIAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	12.808
YHWH INTERNATIONAL SA	17.662
YULIANA MELISSA UMAÑA CALVO	8.882

US\$ 9.111.467

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

Notas a los Estados Financieros

	30 de setiembre
	2022
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
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

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

Notas a los Estados Financieros

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
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

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

Notas a los Estados Financieros

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
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>

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:

	<u>30 de setiembre de</u>	<u>30 de setiembre de</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros	US\$ 119.717	114.438
Gastos Auditoría	1.474	1.474
Gastos Calificadora	5.440	5.460
Gastos bancarios	8.506	66.023
Mantenimiento de los inmuebles	305.303	155.863
Peritazgo de los Inmuebles	62.282	31.655
Otros	134.048	0
Total	US\$ <u>636.769</u>	<u>374.913</u>

(17) Gasto por impuestos locales:

El detalle de los gastos por impuesto es el siguiente:

	<u>30 de setiembre de</u>	<u>30 de setiembre de</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingreso por alquiler	US\$ 9.111.467	9.482.228
Tasa renta de capital	12%	12%
Renta de capital	1.071.508	1.115.110
Retenciones del 2%	122.490	35.287
Gasto renta de capital	US\$ <u>1.194.000</u>	<u>1.150.397</u>

(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

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

Notas a los Estados Financieros

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. Al 30 de setiembre de 2023 y 30 de setiembre de 2022, el fondo cobró una comisión de 1,75%.

El gasto por este rubro al 30 de setiembre de 2023 y 30 de setiembre de 2022 es de US\$1.402.623 y US\$1.553.568 respectivamente.

(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:

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.

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

Notas a los Estados Financieros

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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

Al aumentar el nivel general de tasas de interés en los mercados internacionales y local, los valores de renta fija experimentan una caída en su precio, para adaptarse a estas nuevas condiciones, por lo que su valoración puede caer, aunque por si mismos dichos valores no estén afrontando eventos individuales que justifiquen esa caída.

La manera de cubrirse de este riesgo es mantener un portafolio que no sea tan sensible a movimientos en el nivel general de tasas de interés.

La sensibilidad de un valor indica la variación porcentual que puede sufrir el precio de un bono o portafolio como reacción ante cambios en las tasas de interés del mercado en los plazos de referencia.

Los vencimientos de los instrumentos financieros al 30 de setiembre de 2023 y 30 de setiembre de 2022 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 2023		De 1 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 360 días	Total
Activos						
Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados	US\$	-	1.950.696	-	-	1.950.696
Intereses por cobrar		68.659	-	-	-	68.659
Cuentas por cobrar		70.625	-	-	-	70.625
Alquileres por cobrar		381.305	-	-	-	381.305
Total de activos		520.589	-	-	-	2.471.285
Pasivos						
Obligaciones con entidades financieras	US\$	-	-	-	41.522.527	41.522.527
Cuentas por pagar y provisiones		310.748	-	-	-	310.748
Comisiones por pagar		17.495	-	-	-	17.495
Gastos acumulados por pagar		198.546	-	-	-	198.546
Total de pasivos		526.790	-	-	41.522.527	42.049.316
31 de diciembre de 2022		De 1 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 360 días	Total
Activos						
Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados		6.436.992	-	-	-	6.436.992
Inversiones al Valor Razonable con cambios Resultado Integral		-	-	-	3.424.242	3.424.242
Intereses por cobrar	US\$	80.995	-	-	-	80.995
Cuentas por cobrar		198.298	-	-	-	198.298
Alquileres por cobrar		490.677	-	-	-	490.677
Total de activos		7.206.962	-	-	-	10.631.205
Pasivos						
Obligaciones con entidades financieras	US\$	-	-	-	46.534.993	46.534.993
Cuentas por pagar y provisiones		373.705	-	-	-	373.705
Comisiones por pagar		13.093	-	-	-	13.093
Gastos acumulados por pagar		485.524	-	-	-	485.524
Total de pasivos		872.322	-	-	46.534.993	47.407.315
30 de setiembre de 2022		De 1 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 360 días	Total
Activos						
Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados		5.711.999	-	-	-	5.711.999
Inversiones al Valor Razonable con cambios Resultado Integral		-	5.083.397	-	-	5.083.397
Intereses por cobrar	US\$	40.978	-	-	-	40.978
Cuentas por cobrar		191.902	-	-	-	191.902
Alquileres por cobrar		121.679	239.801	-	-	361.482
Total de activos		6.066.558	5.323.198	-	-	11.389.758
Pasivos						
Obligaciones con entidades financieras	US\$	-	-	-	47.169.811	47.169.811
Cuentas por pagar y provisiones		-	496.065	-	-	496.065
Comisiones por pagar		6.793	-	-	-	6.793
Gastos acumulados por pagar		-	191.156	-	-	191.156
Total de pasivos		6.793	687.221	-	47.169.811	47.863.825

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

Notas a los Estados Financieros

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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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 desinscripción 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

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

Notas a los Estados Financieros

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 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.

l) 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 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.

m) Riesgo por productos estructurados

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

Notas a los Estados Financieros

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.

- n) 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.

- o) 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.

- p) 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.

- q) 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.

- r) 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

s) 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.

t) 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

(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.

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 2023 las comisiones por administración del Fondo son del 1,75% de los Activos Netos (1,75% al 30 de setiembre de 2022).

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

Notas a los Estados Financieros

(23) Principales Diferencias Vigentes con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El CONASSIF aprobó el Acuerdo SUGEF 30-18, “Reglamento de Información Financiera”, en el cual se establece que la aplicación de las NIIF y sus interpretaciones con sus textos más recientes, son de aplicación obligatoria, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. Este Reglamento entró en vigencia a partir del 1º de enero de 2020, excepto para los siguientes aspectos que fueron adoptados al 31 de diciembre de 2019:

- El Registro y control de las actividades de custodia en las cuentas de orden.
- Adopción de la NIC 12, “Impuesto a las Ganancias y la CINIIF 23, “Incertidumbre frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”.

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 1 - Presentación de Estados Financieros** - La presentación de los estados financieros requerida por el CONASSIF, difiere en algunos aspectos de la presentación solicitada por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:
- La Normativa CONASSIF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como los saldos relacionados con la cámara de compensación, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros, el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se detallen netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.
 - Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo, aun cuando la importancia relativa de estas cuentas justifica su presentación separada en los estados financieros según se establece en la NIC 1.
 - La entidad debe revelar en los estados financieros las omisiones o inexactitudes materiales, y las políticas contables relacionadas.

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

Notas a los Estados Financieros

- b) **NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo** - El CONASSIF autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.
- c) **NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores** - Todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período. La NIC 8 establece que en la medida que un cambio en una estimación contable dé lugar a cambios en activos y pasivos, o se refiera a una partida de patrimonio, deberá ser reconocido ajustando el valor en libros de la correspondiente partida de activo, pasivo o patrimonio en el período en que tiene lugar el cambio, por lo que se puede presentar la necesidad de realizar cambios de manera retrospectiva. Sin embargo, el CONASSIF en el “Reglamento de Información Financiera” estableció que todo cambio en las estimaciones contables es prospectivo y se registra en los resultados del período.
- d) **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 *Propiedades, Planta y Equipo*. El valor residual de la propiedad de inversión debe asumirse que es cero.

De conformidad con el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, la valoración no puede tener una antigüedad superior a seis meses, respecto a la fecha de adquisición del activo o de la actualización de la información financiera del fondo. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.

- e) **NIIF 5 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - El CONASSIF requiere que se constituya para los Activos Recibidos

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

Notas a los Estados Financieros

en Dación de Pago (Bienes Mantenidos para la Venta), una estimación gradual a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el cien por ciento del valor contable del bien, esto si al cabo de los dos años no se ha concretado su venta. La NIIF 5 establece que dichos activos se registren y valoren a costo o valor razonable menos costos estimados para la venta el menor, descontando los flujos futuros de aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año.

- f) **NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - La NIIF 9, Instrumentos financieros, aborda la clasificación y la medición de los activos financieros. La Norma establece dos categorías principales de medición de activos financieros: al costo amortizado y al valor razonable (con cambios en resultados y con cambios en otro resultado integral). El CONASSIF requiere que para los activos financieros con costo amortizado se debe revelar el valor razonable en los estados financieros trimestrales y la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del período si dichos activos financieros se hubieran medido al valor razonable.

Se requiere también, que en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyan las participaciones en fondos de inversión abiertos.

Además, la NIIF 9 incluye una nueva expectativa sobre modelos de pérdidas crediticias para calcular el deterioro de los instrumentos financieros lo cual ha sido adoptado de forma parcial por el CONASSIF, ya que no se ha adoptado el modelo de pérdidas crediticias esperadas para la cartera de crédito.

Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

- g) **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable** - La

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

Notas a los Estados Financieros

valoración a valor razonable de las carteras de activos financieros y pasivos financieros expuestos a riesgo de mercado y riesgo de crédito se hará en forma individual, no es admisible la medición sobre la base de la exposición de riesgo neta de la entidad.

(24) **Autorización para emisión de Estados Financieros**

Los estados financieros fueron autorizados para emisión por la Administración del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival el 11 de octubre de 2023, la cual está sujeta a aprobación de la Asamblea de Accionistas.