

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Superintendencia General de Valores, a los Accionistas y a la
Junta Directiva de Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (“el Fondo”), administrado por Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. los cuales incluyen el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y el estado de resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018 y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival, administrado por Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por el período terminado en esas fechas, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras, que se detalla en la Nota 1.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de nuestro informe denominada *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de Estados Financieros*. Somos independientes del Fondo de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos Aplicable a los Sujetos Fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), la Superintendencia de Pensiones (SUPEN) y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis en Asuntos

Transacciones con Partes Relacionadas - Sin que afecte nuestra opinión, tal y como se indica en la Nota 2 a los estados financieros, el Fondo realiza transacciones significativas con partes relacionadas.

Base Contable - Llamamos nuestra atención a la Nota 1 a los estados financieros, la cual establece la base de contabilidad utilizada por el Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (“el Fondo”), administrado por Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual está regulada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la SUGEVAL que se describen en la Nota 1, para su presentación al ente regulador y como resultado de esto, dichos estados financieros podrían no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no se modifica con relación a este asunto.

Asuntos Claves de Auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que a nuestro juicio profesional fueron los de mayor importancia en nuestra auditoría a los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión al respecto y no proporcionamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Hemos determinado que los asuntos descritos seguidamente son asuntos claves de auditoría que debemos comunicar en nuestro informe.

Asuntos Claves de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos claves de Auditoría
Valuación de Inversiones en Inmuebles - Las inversiones en inmuebles se valúan con posterioridad al reconocimiento inicial a su valor razonable. De acuerdo con la regulación vigente en Costa Rica, la valoración de este tipo de activos se encuentra regulada por el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión en su Artículo No. 87, y también, de conformidad con el acuerdo del Superintendente General de Valores No. SGV-A-170, denominado “Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”.	A continuación, se resumen los procedimientos realizados como parte del proceso de auditoría para verificar la valuación conforme a lo requerido por el regulador: • Solicitamos los avalúos realizados por los peritos independientes, así como el informe de evaluación financiera de cada uno de los activos del Fondo. • Evaluamos el modelo utilizado por la Administración sobre la evaluación financiera de los activos del Fondo, con base en el Acuerdo SGV-A-170. • Verificamos que las propiedades se encuentran inscritas en el Registro Público de Propiedades. • Corroboramos que las propiedades estuvieran debidamente aseguradas.

Asuntos Claves de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos claves de Auditoría
-----------------------------	---

Valoración de Participaciones de los Fondos - El valor de las participaciones del Fondo es calculado de forma diaria, el cual depende del comportamiento del portafolio de títulos de participación que conforman el Fondo.

Adicionalmente, consideramos que es un asunto de importancia para la auditoría del Fondo, ya que podría existir un incumplimiento con las disposiciones reglamentarias.

- Verificamos que la valoración de los inmuebles se haga una vez al año por un perito independiente, debidamente autorizado para ejercer en Costa Rica a través del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, confirmando su independencia y su carrera profesional a través del análisis de su hoja de vida.
- Verificamos que lo reconocido en los resultados del período correspondiera al valor menor entre la valoración financiera y la valoración pericial.
- Se corroboró que las revelaciones correspondientes a los resultados del período fueran adecuadamente incluidas en los estados financieros.

Como parte de los procedimientos de auditoría aplicados, se detallan los siguientes:

- Basado en la normativa vigente para la valoración de las participaciones, se obtuvo evidencia de auditoría suficiente y competente, de que se esté en cumplimiento con las disposiciones reglamentarias, se realizaron pruebas para verificar el acatamiento de dichas normas conforme los estados financieros y la operación del Fondo. Los principales procedimientos consistieron en efectuar recalculeo del valor de la participación, del valor de liquidaciones y del valor de aportes de participaciones en días específicos, y principalmente al cierre del período auditado.
- Mediante la participación de los especialistas en auditoría de sistemas de información, se corroboraron las fórmulas de cálculos a través del sistema, cotejando los resultados obtenidos contra los registros contables.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de Gobierno del Fondo en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), que se describen en la Nota 1, así como del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, tanto debido a fraude o error no relacionado con fraude.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival, de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el principio de negocio en marcha y utilizando dicha base contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa realista que hacerlo así.

Los responsables de gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, tanto debido a fraude o a error no relacionado con fraude, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad; pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y la normativa relativa a los auditores externos de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), detecte siempre un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o a error no relacionado con fraude, y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y la normativa relativa a los auditores externos de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

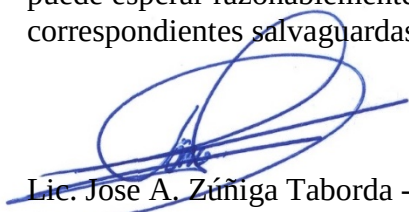
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o a error no relacionado con fraude; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de error no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que fuesen adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con asuntos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Fondo de Inversión Inmobiliario Prival deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación fiel.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificáramos en el transcurso de la auditoría.

De los asuntos comunicados con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros y por lo tanto son los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque las consecuencias adversas de hacerlo razonablemente se esperarían que sobrepase los beneficios de interés público de dicha comunicación.

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


Lic. Jose A. Zúñiga Taborda - C.P.A. No.1491
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2020
Timbre de Ley No.6663, ₡1.000
Adherido y cancelado en el original

26 de febrero de 2020



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 períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**Estado de los Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)**

	Notas		Diciembre 2019	Diciembre 2018
<u>ACTIVOS</u>				
Disponibilidades	1c, 2 y 3	US\$	2.416.843	127.228
Inversiones disponibles para la venta	4		642.222	298.209
Intereses por cobrar			3.093	-
Cuentas por cobrar			84.115	-
Productos por cobrar			-	177
Alquileres por cobrar	5		510.230	101.175
Gastos pagados por anticipado	6		141.356	11.631
Inversión en inmuebles	7		105.280.573	42.164.481
Otros activos			70.800	104.890
TOTAL DE ACTIVOS			109.149.232	42.807.791
<u>PASIVOS</u>				
<u>Cuentas por pagar y provisiones</u>				
Impuestos por pagar	8		389.948	14.580
Cuentas por pagar y provisiones			590.102	-
Comisiones por pagar	1g, 2		9.851	25.532
Gastos acumulados por pagar			42.788	23.276
Ingreso diferidos	10		28.676	22.224
Préstamo por pagar	9		32.297.899	-
Intereses por pagar			79.115	-
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	11		579.673	327.366
TOTAL DE PASIVOS			34.018.052	412.978
Total Activo neto			75.131.180	42.394.813
<u>ACTIVO NETO</u>				
Composición del valor del activo neto:				
Certificados de títulos de participación	12		72.875.000	41.620.000
Desembolsos por colocación de participaciones			(5.629)	-
Capital pagado en exceso	1h		275.580	-
Reserva valuación de inversión en propiedades			235.263	85.369
Utilidades Distribuidas			(2.283.197)	689.444
Utilidades periodo			4.034.163	-
Total Activo neto			75.131.180	42.394.813
Valor del activo neto por título de participación	14	US\$	5.154,80	5.093,08

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Tatiana Murillo S.
Contadora

Sergio Zúñiga M.
Auditor Interno

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



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

Estado de Resultados Integral

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	Notas	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Ingresos:			
Ingresos por alquileres	14	US\$ 5.291.181	2.030.246
Ingresos por intereses		414.922	6.290
Ganancia por diferencial cambiario		10.399	37
Otros ingresos		39	2.771
Ganancia en vta valores negociables cartera local		922.670	-
Total		6.639.211	2.039.344
Gastos			
Gastos por comisiones	2	1.081.951	466.908
Gastos operativos	16	807.870	151.720
Gastos financieros		608.210	-
Otros gastos		107.017	3.513
Total		2.605.048	622.141
RESULTADO DEL PERIODO		4.034.163	1.417.203
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO	US\$	4.034.163	1.417.203

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Tatiana Murillo S.
Contadora

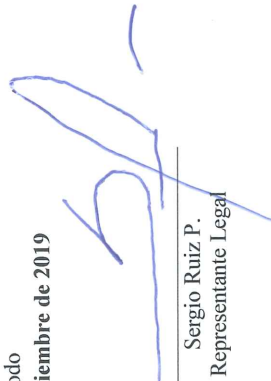
Sergio Zúñiga M.
Auditor Interno

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

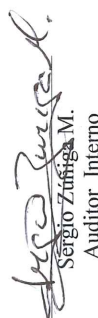
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios de los Activos Netos
Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
 (Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	Certificados de Títulos de Participación	Capital pagado en exceso	Reservas por valuación de inversión en propiedades	Utilidades por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$ -	-	-	-	-
Fondos recibidos de los inversionistas durante el periodo	41.620.000	-	-	-	41.620.000
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	-	-	-	(727.759)	(727.759)
Utilidad neta del periodo	-	-	85.369	1.417.203	1.502.572
Saldo al 31 de diciembre de 2018	41.620.000	-	85.369	689.444	42.394.813
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles	-	-	149.894	-	149.894
Fondos recibidos de los inversionistas durante el periodo	31.255.000	4.821.934	-	-	36.076.934
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el periodo	-	-	-	(2.972.641)	(2.972.641)
Liquidación de participaciones a los inversionistas durante el año	-	(4.551.983)	-	-	(4.551.983)
Resultado del periodo	-	-	-	4.034.163	4.034.163
Saldo al 31 de diciembre de 2019	72.875.000	269.951	235.263	1.750.966	75.131.180


 Sergio Ruiz P.
 Representante Legal


 Tatiana Murillo S.
 Contadora


 Sergio Zúñiga M.
 Auditor Interno

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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	Notas	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del periodo	US\$	4.034.163	1.417.203
Ajustes para conciliar la utilidad neta del periodo con el efectivo de las actividades de operación			
Ingresos por intereses		(414.922)	(6.290)
Ingresos por alquiler		(5.291.181)	(2.030.246)
Ingreso por ganancia en venta de valores negociables cartera local		(922.670)	-
Gastos financieros		608.210	-
Compras de inmuebles		(62.905.932)	(42.079.112)
Mejoras de inmuebles		(18.209)	-
Alquileres por cobrar	5	4.882.126	1.929.071
Gastos pagados por anticipado	6	(129.725)	(11.631)
Cuentas por cobrar		(83.938)	-
Otros activos		34.090	(104.890)
Cambios en pasivos (disminución), aumento:			
Cuentas por pagar		942.924	37.856
Ingresos diferidos	10	6.452	22.224
Comisión por pagar por administración		(15.681)	25.532
Depósitos en garantía	11	252.307	327.366
Intereses cobrados		411.829	6.113
Intereses pagados		(529.095)	-
Efectivo neto usado en actividades de operación		(59.139.251)	(40.466.804)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de instrumentos financieros			
Compra de inversiones disponibles para la venta	4	(344.013)	(298.209)
Venta de instrumentos financieros		922.670	-
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		578.657	(298.209)
Fondos recibidos de los inversionistas		31.255.000	41.620.000
Prestamos por pagar	9	32.297.899	-
Dividendos pagados		(2.972.641)	(727.759)
Capital pagado en exceso	1h	269.951	-
Flujos netos de efectivo provisto (usados en) actividades de financiamiento		60.850.209	40.892.241
Disminución (Aumento) del efectivo		2.289.615	127.228
Efectivo al inicio del periodo		127.228	-
Efectivo al final del periodo	1c, 2 y 3 US\$	2.416.843	127.228

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Tatiana Murillo S.
Contadora

Sergio Zúñiga M.
Auditor Interno

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

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

Notas a los Estados Financieros

(1) Naturaleza del fondo y políticas contables

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

También va dirigido a:

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

El Fondo reparte los ingresos netos de efectivo 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 indica en el apartado Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión del prospecto del Fondo, se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Características de los títulos de participación – La participación del inversionista está representada por títulos de participación, con una emisión autorizada de US\$150,000,000 (ciento cincuenta millones de dólares).

Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominadas también participaciones; cada uno 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).

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

Notas a los Estados Financieros

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 Hechos Relevantes 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el fondo de inversión y 2 días hábiles para las colocaciones posteriores.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

- a. **Bases de contabilidad** - Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y en los aspectos no previstos en las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) vigentes al 1° de enero de 2011.
- b. **Unidad Monetaria y Regulaciones Cambiarias** - Los registros contables del Fondo se mantienen en dólares estadounidenses, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, de acuerdo a lo establecido en el prospecto de inversión aprobado por la SUGEVAL, por lo que los dólares estadounidenses (US\$) son su moneda funcional y de reporte.
- c. **Disponibilidades y Equivalentes de Efectivo** – Las disponibilidades y los equivalentes de efectivo incluyen billetes y monedas, así como activos financieros altamente líquidos con vencimientos originales de menos de dos meses, los cuales son usados en la administración de sus compromisos de corto plazo. Las disponibilidades y los equivalentes de efectivo se reconocen en el estado de los activos netos al costo amortizado.
- d. **Inversión en Inmuebles** – Las inversiones en propiedades están constituidas por edificios que son valuados con posterioridad al reconocimiento inicial, por el método del valor justo. Las normas que regulan el proceso de valoración de bienes inmuebles se encuentran contenidas en el Artículo No. 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el Acuerdo SGV-A-170.

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

Notas a los Estados Financieros

Debe existir una valoración al menos una vez al año por parte de un perito independiente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y otra valoración de un profesional en finanzas que se realiza tomando en cuenta la capacidad de la propiedad de producir beneficios económicos netos en el largo plazo. El valor final del inmueble será el menor valor de los consignados en estas valoraciones. En el plazo de cinco días hábiles posteriores a la compra de un inmueble la Sociedad debe remitir a la SUGEVAL las valoraciones respectivas. Dichas valoraciones no deben tener antigüedad superior a seis meses. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles.

La diferencia entre el monto de la valoración y su valor de costo es reflejada en la cuenta de resultados de “Ganancias – Pérdida no realizadas por ajustes del valor razonable, propiedades de inversión”.

- e. ***Pérdidas y ganancias no realizadas por valuación de inmuebles*** - Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Esta utilidad no se distribuye entre los inversionistas, ya que es una ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

f. ***Instrumentos financieros***

(i) *Clasificación*

Se conoce como instrumentos financieros cualquier contrato que origine un activo financiero en una empresa y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra empresa. Los instrumentos financieros incluyen: inversiones en instrumentos financieros disponibles para la venta, reportos tripartitos con posición vendedora, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

- Valores disponibles para la venta

Los valores mantenidos como disponibles para la venta se presentan a su valor razonable y los intereses devengados se reconocen como ingresos. Los cambios en el valor razonable de estos valores, si los hubiese, son registrados directamente al patrimonio neto hasta que los valores sean vendidos o se determine que éstos han sufrido un deterioro de valor; en estos casos, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio neto son incluidas en la utilidad o la pérdida neta del período.

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 toma posesión con un descuento del valor de mercado y acuerda revenderlos al deudor a una fecha futura y a un precio determinado. La diferencia entre este valor de compra y el precio de venta futuro se reconocería como ingreso bajo el método de tasa de interés efectiva.

Los precios de mercado de los valores subyacentes son monitoreados y en caso de que exista un desmejoramiento material y no transitorio en el valor de un título específico, el Fondo reconoce contra resultados del período un ajuste al valor del costo amortizado.

- Certificados de deuda

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

(ii) *Reconocimiento*

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

(iii) *Medición*

- *Valorización del costo amortizado*

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

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

Notas a los Estados Financieros

- *Medición del valor razonable*

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Para los activos financieros, el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Para los pasivos financieros, el costo es el valor justo de la contrapartida recibida. Los costos de transacción incluidos en la medición inicial son aquellos costos que se originan en la compra de la inversión.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

- k. **Capital pagado en exceso** - La estimación del rango del valor de las participaciones tiene su base en la metodología de valor residual, la cual utiliza el valor de un proyecto en un momento dado.
- 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.

A partir del 1º de julio de 2019 y en apego a lo publicado en el Alcance No202 del diario oficial La Gaceta del 4 de diciembre de 2018 que contenía la Ley No9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. La emisión de dicha ley tiene varios efectos en la materia fiscal que afecta a los fondos de inversión, mismos que se mencionan seguidamente:

- i. Se deroga el Artículo 100 de la Ley No.7732, Ley Reguladora de Mercado de Valores, del 17 de diciembre de 1997 que establecía un impuesto único y definitivo a los fondos de inversión del 5% sobre los ingresos y ganancias de capital que tuviera este.
- ii. El Artículo No.31 ter Tarifa de impuesto, contenido del Capítulo XI Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas de Capital establece que:

La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y a la de las ganancias de capital será del quince por ciento (15%).

Este Artículo viene a sustituir el Artículo No.100 de la Ley No.7732, Ley Reguladora de Mercado de Valores, modificando la tarifa de impuestos que pagarán los fondos de inversión al pasar de un 5% sobre los ingresos a un 15% sobre la renta imponible de las rentas de capital y de las ganancias y pérdidas de capital.

- iii. Para la determinación de la renta imponible, el Artículo No.29 Renta de capital inmobiliario, inciso 4 del Capítulo XI Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas de Capital establece que:

Los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley No.7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, de 17 de diciembre de 1997, podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.”

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

Notas a los Estados Financieros

- m. ***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 periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

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

(2) Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Disponibilidades en las entidades de custodia:		
Prival Bank (Costa Rica), S.A.	US\$ 2,416,843	127,228
Comisiones por pagar:		
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	9,851	25,532
Gastos por comisiones:		
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 1,081,951	466,908

(3) Disponibilidades

El saldo de las disponibilidades se detalla como sigue:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre 2018
En entidades financieras privadas	US\$ 2,416,843	127,228
Total	US\$ 2,416,843	127,228

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Inversiones disponibles para la venta

El detalle de las inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

		31 de diciembre 2019	31 de diciembre 2018
Fondo de Inversión Público	US\$	642,222	-
Dólares No diversificado			
Recompra – Títulos de Gobierno		-	298,209
Total	US\$	642,222	298,209

(5) Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar, se detallan como sigue:

		31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Cuentas por cobrar inquilinos	US\$	510,230	101,175
Total	US\$	510,230	101,175

(6) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2019, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros “todo riesgo” de inmuebles y tienen un saldo de US\$141,356. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de esta cuenta ascendía a US\$11,631.

(7) Inversión en inmuebles

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la cuenta inversiones en inmuebles se conforma de la siguiente manera:

		Saldo Inicial	Adiciones	Mejoras	Venta de Inmuebles	Actualización valor de mercado	Saldo Final
Inversiones en Inmuebles	US\$	42,164,481	62,905,932	18,208.74	-	191,952	105,280,573

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

Notas a los Estados Financieros

Las inversiones en inmuebles se detallan como sigue:

2019					
Inmueble	Fecha adquisición	Costo	Efecto valoración	Mejoras	Valor en libros
Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y de oficinas		US\$ 26,838,267			US\$ 26,838,267
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca del Coyoil, S.A.		14,821,330	US\$ 3,129		14,824,459
Condominio Terra Campus Corporativo		12,818,698	365,756	US\$ 14,031	13,198,485
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores		13,190,626	(98,889)	3,338	13,095,075
Condominio Horizontal - Vertical Comercial Plaza Itskatzu		9,781,815			9,781,815
Corporación Comercial El Lagar, S.A.		5,102,908			5,102,908
Motores Británicos De Costa Rica S.A.		4,918,557			4,918,557
Complejo Industrial Acelera		4,464,415			4,464,415
Edificio Banco Popular		4,451,344		3,291	4,454,635
Edificio Multispa Tibás		4,214,855			4,214,855
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.		2,649,818	182		2,650,000
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas		914,454	6,613		921,067
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora		815,504	531		816,035
Total		US\$104,982,591	US\$277,322	US\$ 20,660	US\$105,280,573

2018					
Inmueble	Fecha adquisición	Costo	Efecto valoración	Mejoras	Valor en libros
Condominio Terra Campus Corporativo	12-12-2017	US\$ 9,684,927	US\$85,369	US\$2,452	9,772,748
Condominio Horizontal Ofibodegas Barreal de Heredia	08-03-2018	914,454			914,454
Condominio Vertical Bienes Raíces Lindora	08-03-2018	815,504			815,504
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca del Coyoil, S.A.	23-05-2018	14,821,330			14,821,330
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	15-06-2018	2,649,819			2,649,819
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	30-06-2018	13,190,626			13,190,626
Total		US\$ 42,076,660	US\$85,369	US\$2,452	US\$ 42,164,481

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, todos los bienes se encuentran a nombre del Fondo, además, se mantenían arrendados en un promedio el 98% de la ocupación de los mismos.

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

Notas a los Estados Financieros

Gravámenes sobre bienes inmuebles: Al 31 de diciembre de 2019, todos los documentos por pagar a corto y largo plazo estaban garantizados con cédulas hipotecarias de primero y segundo grado sobre algunos bienes inmuebles.

(8) Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(9) Impuesto sobre Renta Diferido

Al 31 de diciembre de 2019 el impuesto sobre la renta diferido se calcula como se detalla a continuación:

<u>Activo por impuesto sobre la renta diferido</u>			<u>2019</u>
<u>Minusvalías de bienes inmuebles</u>		<u>US\$</u>	98,889
<u>Porcentaje de impuesto</u>			15%
		<u>US\$</u>	<u>14,833</u>
<u>Pasivo por impuesto sobre la renta diferido</u>			<u>2019</u>
<u>Plusvalías de bienes inmuebles</u>		<u>US\$</u>	376,211
<u>Porcentaje de impuesto</u>			15%
		<u>US\$</u>	<u>(56,432)</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido - neto</u>			<u>(41,599)</u>

A partir del 1° de julio de 2019, son gravables las ganancias de capital y son deducibles las pérdidas de capital. Con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley No.9635 únicamente eran gravables las ganancias de capital.

(10) Obligaciones con entidades financieras

Al 31 de diciembre de 2019, se mantienen obligaciones con entidades financieras del país (Banco Promerica por US\$20,000,000 y Scotiabank por US\$6,937,900) y con instituciones del exterior (First Citizens por un monto de US\$5,360,000) que devengan tasas de interés mensual entre 7.26%, y 8.50% anual. Las operaciones están garantizadas con cédulas hipotecarias de primer y segundo grado sobre bienes inmuebles del Fondo. Al 31 de diciembre de 2018, no se mantenían obligaciones con entidades financieras.

(11) Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos corresponden a los alquileres recibidos por adelantado de parte de inquilinos de los locales comerciales, los cuales se amortizan por el método de línea recta en el transcurso del mes o cuatrimestre según se indica en el contrato de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de la cuenta ingresos diferidos ascendía a US\$28,676 y US\$22,224 respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros

(12) Depósitos en garantía de arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2019, los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios suman US\$579,673. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de esta cuenta era de US\$327,366.

(13) Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo tenía en circulación 14.575 títulos de participación con valor nominal de US\$5,000 cada uno. Al 31 de diciembre de 2018 el Fondo tenía 8.324 títulos de participación en circulación con valor nominal de US\$5,000 cada uno.

(14) Devolución del capital pagado en exceso

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

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

Notas a los Estados Financieros

(15) Valor por unidad del activo neto

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

		31 de diciembre 2019	31 de diciembre 2018
Valor del activo neto	US\$	75,131,180	42,394,813
Títulos de participación en circulación		12,175	8,324
Valor del activo neto por título de participación	US\$	6,170.94	5,093.08

(16) Ingresos por Alquileres

Al 31 de diciembre de 2019, el ingreso por alquileres se conforma de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2019
3-101-654278 S.A.	US\$ 41,272
3-101-671563 SA	36,152
ARTHROCARE COSTA RICA, SRL.	30,370
BAC SAN JOSE SOCIEDAD ANONIMA	5,852
BANCO DAVIVIENDA (COSTA RICA), S.A.	5,129
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	131,110
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	439,484
BELEN BUSINESS CENTER C.R. S.A.	78,955
BRITNEYS ACCESORIOS S.A.	38,008
C R G TOYS, S.A.	73,371
CABO BUENA ESPERANZA, S.A.	3,981
CALZAMAX	44,026
CANNELA FOODS	24,981
CCI ZONA CANTON OESTE, SRL	1,098
CHATWOODS, S.A.	7,104
CORPORACION BALIKAGE, S.A.	28,089
CORPORACIÓN COMERCIAL EL LAGAR, SOCIEDAD ANONIMA	114,312
CORPORACION GRAFICA POLIART	128,877
CSS COSTA RICA TECHNOLOGY SERVICES LTDA	272,612
DALISKA JULITH LUNA VARGAS	9,267
DEL BARRIO GRANADILLA, S.A.	55,196

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

Notas a los Estados Financieros

DEVELOPP TILENE S.A	9,000
DIEZ MIL UNO SA	62,545
DISEYPRO BM, SRL	624
DISTRIBUIDORA DE VESTUARIO CENTROAMERICANA, S.A.	31,544
DISTRIBUIDORA LA FLORIDA S.A.	101,282
ENTRE OLIVO Y PALMA, S.A.	1,654
ENTRENAMIENTO FUNCIONAL GRP, S.A.	27,582
ESCRITURA COMPRA/VENTA FONDO DESARROLLO TERRA C	298
FARMACIA SUCRE, SA.	39,305
FISHER SCIENTIFIC COSTA RICA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	51,433
FRASCIONE Y CALISTO SOCIEDAD ANONIMA	58,096
FUTECA SPORT FS, S.A.	2,741
GALERIA DE ARTE ONCE DOCE, S.A.	2,037
GLAXOSMITHKLINE PHARMACEUTICAL COSTA RICA, S.A.	170,036
GLAXOSMITHKLINE PHARMACEUTICALS COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA	301,736
GLOBAL PARTNER S.A.	96,567
GRUPO ALYSA IMPORTACIONES, SRL	1,171
INDUSTRIA ALIMENTICIA BAAL, S.A.	3,631
INDUSTRIAS DE COMPUTACION NACIONAL S.A.	46,835
INGRID ISABEL TROCHEZ GARDELA	2,227
INVERSIONES T.B. SOCIEDAD ANONIMA	24,748
JEUNESSE GLOBAL CR, S.A.	1,098
KRISTIANE FEOLI MARTINEZ	857
LAUTARO GIL, S.A.	20,850
LE VINERIE, S.A. (ANTES ARISTO SOFTWARE, S.,A.)	28,115
LIBRERÍA LA RAYUELA DEL BARRIO, S.A.	28,359
LOS LIRIOS DEL PACIFICO S.A	73,784
MEDTRONIC MEDICAL CR SRL	341,215
MODA RETRO S.A	3,800
MODA STYLE SOCIEDAD ANONIMA	96,720
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICA, S.A.	176,612
MULTISPA TIBAS, S.A.	244,161
NEUROFT, S.A.	1,038
NIALA SERVICIOS S.A.	31,143
PAYLESS SHOE SOURCE LIMITADA	88,804
PETS MARKET	38,114
PIGNATARO ABOGADOS, S.A.	12,440

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

Notas a los Estados Financieros

RAFIANA INVERSIONES Y EMPRESAS, SRL	862
RALLY VEINTE SRL	51,338
RESTUNO, S.A.	2,847
SAMYLANG, LTDA	47,204
SEGNINI EXPORTACIONES, S.A.	265,578
SOFTLINE INTERNATIONAL S.A.	90,076
STT CAPITAL DE TRABAJO, S.A.	998
SYK COSTA RICA SERVICES SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMINTADA	38,309
TACONTENTO ESCAZU, RJP, S.A.	2,734
TEJA REAL, S.A.	275
TEK EXPERTS IT SOLUTIONS SA	251,265
THREE METERS OVER THE SKY S.A	64,669
TWIN SHOES S.A.	54,795
UNION COMERCIAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	129,750
URRACA DE NIQUEL VERDE, S.A.	2,198
YUZDRA MARIEL CRISTIA ROJAS	1,289
ZONA FRANCA COYOL S.A.	367,959
ZONA FRANCO COYOL (REX LOGISTICA, S.A.)	127,587
TOTAL	US\$ 5,291,181

Al 31 de diciembre de 2018, el ingreso por alquileres se conforma de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018
Global Partner, S.A.	US\$ 77,625
Softline Internacional, S.A.	60,409
Glaxosmithkline Pharmaceuticals CR, S.A.	277,053
Css Costa Rica Technology Services, Ltda	264,665
Three Maters Over the Sky, S. A.	39,600
Segnini exportaciones , S.A	153,841
3-101-654278 S.A.	22,065
3-101-671563 SA	20,323
Aelsesser getiish sa	7,016
Bac san José sociedad anónima	2,495
Banco Davivienda (costa rica), s.a.	2,335
Banco nacional de costa rica	65,166
Britneys accesorios s.a.	17,419

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

Notas a los Estados Financieros

C r g toys, s.a.	41,226
Calzamax	24,387
Cincoteck medical cr srl	4,811
Corporación balikage, s.a.	6,845
Corporación grafica poliar	24,257
Del barrio granadilla, s.a.	49,832
Developp tilene s.a	26,129
Diez mil uno sa	24,523
Distribuidora de vestuario centroamericana	16,946
Entrenamiento funcional grp, s.a.	12,527
Escritura compra/venta fondo desarrollo terra c	11,587
Farmacia sucre, s.a.	24,387
Canela Foods	12,774
Industria computación nacional s.a.	24,589
Lautaro gil, s.a.	18,870
Le vinerie, s.a. (antes aristo software, s.,a.)	12,362
Librería la rayuela del barrio, s.a.	16,158
Los lirios del pacifico s.a	31,024
Moda retro s.a	11,032
Moda style sociedad anonima	19,161
Niala servicios s.a.	11,793
Payless shoe source limitada	47,073
Rally veinte srl	28,681
Rex logistica, s.a.	46,823
Samylang, ltda	15,198
Tek experts it solutions sa	123,264
Twin shoes, s.a.	24,091
Unión comercial de costa rica sociedad anónima	53,756
Ingrid Isabel Trochez Gardela	4,458
Zona Franca Coyol	251,669
Total	US\$ <u>2,030,246</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(17) Gastos Operativos

El detalle de los gastos operativos es el siguiente:

		31 de diciembre de	31 de diciembre de
		2019	2018
Impuestos Municipales	US\$	74,696	17,886
Impuestos sobre la renta		607,536	101,827
Seguros		53,667	20,542
Gastos Auditoría		2,184	1,451
Gastos Calificadora		8,152	6,469
Gastos bancarios		904	-
Mejoras Inmuebles		60,731	3,545
Total	US\$	807,870	151,720

(18) Custodia de los valores del fondo

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

(19) Comisión de administración

Por concepto de administración de la cartera del Fondo, la Sociedad Administradora puede cobrar una comisión máxima de un 3%. Esta comisión es anual sobre el valor de los activos netos del fondo, la cual será calculada y descontada diariamente, pero pagadera mensualmente a la Sociedad Administradora. Para el mes de diciembre de 2019 el fondo cobró una comisión de 2%.

El gasto por este rubro al 31 de diciembre de 2019 fue de US\$1,081,951 y al 31 de diciembre de 2018 fue de US\$466,908.

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

Notas a los Estados Financieros

(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.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

f) Riesgos de tasa de interés y de precio

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

g) Riesgos de Liquidez

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

h) Riesgos Cambiarios

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

i) Riesgos Legales

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

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

Notas a los Estados Financieros

j) Riesgo por variaciones en los impuestos

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

k) Riesgo por pérdida de valor de un bien inmueble

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

l) Riesgo por Variación del Valor de la Participación

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

m) Riesgo por invertir en Zonas Francas

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

Cartera de Valores:

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

n) Riesgo por productos estructurados

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

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

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

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

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

q) Riesgos de Crédito o no pago

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

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

Notas a los Estados Financieros

r) Riesgo por no colocación de las participaciones

La Administración de la Sociedad Administradora realizará un análisis del mercado bursátil e inmobiliario, así mismo identificará las variables macroeconómicas que puedan incidir sobre la industria inmobiliaria y todas aquellas variables que considere que puedan impactar negativamente la colocación de participaciones en el mercado, buscando realizar las colocaciones en un plazo inferior al estipulado en el prospecto del Fondo, para la colocación del total de capital autorizado.

s) Riesgo por antigüedad de los inmuebles

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

t) Riesgos Operativos y Tecnológicos

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

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

u) Riesgo de Legitimación de Capitales

Este riesgo se refiere a la probabilidad de que los productos o servicios de la Compañía, sean involucrados en transacciones o relaciones de negocios ilícitos relacionados con legitimación de capitales y/o financiamiento al terrorismo, produciendo pérdidas económicas que afecten directamente la imagen o reputación, además de

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

Notas a los Estados Financieros

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.

(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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 de los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las comisiones por administración del Fondo son del 2% de los Activos Netos.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatoria por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2011, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. No se permite la adopción anticipada a las normas.

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

Las diferencias más importantes entre la legislación vigente, la reglamentación del CONASSIF y las disposiciones de la SUGEVAL en relación con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 1° de enero de 2011, se describen seguidamente:

- a) Clasificación de Partidas - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- b) Presentación de Estados Financieros - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- c) Otras Disposiciones - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- d) Información Financiera Intermedia - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por el NIC 1, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación de CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.
- e) Instrumentos financieros, reconocimiento y medición - Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos financieros negociables. Las inversiones propias en participaciones en fondos cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta. Los supervisados por SUGEVAL pueden clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en no más de noventa días a partir de la fecha de adquisición.
- f) Ingresos Ordinarios - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

Este Reglamento rige a partir del 1° de enero de 2020, excepto por lo siguiente:

- a. Cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia. Las Cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia, cuentas 850 y 870, entrarán en vigencia a partir del 1° de enero de 2019.
- b. Artículo No.10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre Frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias:
 - i. Entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades deben aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.
 - ii. El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los períodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.

Con respecto a esta nueva reglamentación, la Administración del Fondo no espera impactos significativos como resultado de la aplicación de estas modificaciones.

(24) Hechos Relevantes

Entre la fecha de cierre del período anterior auditado y la fecha de emisión del informe de los auditores externos no se presentaron hechos relevantes que deban informarse.

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

Notas a los Estados Financieros

(25) Notas de los Estados Financieros que no Aplican

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la siguiente nota indicada en los Anexos Nos. 3, 4 y 5 del Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros, no aplican.

(26) Autorización para Emisión de Estados Financieros

Los estados financieros fueron autorizados para emisión por la Administración del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival el 21 de febrero de 2020, la cual está sujeta a aprobación de la Asamblea de Accionistas.
