

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (“el Fondo”), administrado por Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y el estado de resultados integrales, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por los períodos que terminaron en esas fechas, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos 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 2021 y 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por los períodos que terminaron en esas fechas, 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 detalla en la Nota 1.

Bases para la Opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos 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 (SUGEFE), 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. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Énfasis en Asuntos

Base Contable - Sin calificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención de que el Banco prepara sus estados financieros de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), tal y como se describen en la Nota 1 a los estados financieros, las cuales difieren de las Normas Internacionales

de Información Financiera (“NIIF”) y cuyas principales diferencias se incluyen en la Nota 23. Por lo tanto, los estados financieros que se acompañan son para su presentación al ente regulador y como resultado de esto, no tienen como propósito presentar la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo del Fondo de conformidad con las NIIF, por lo cual podrían no ser apropiados para otros propósitos.

Valuación de Propiedad - Sin calificar nuestra opinión de auditoría, indicamos que Fondo de Inversión Inmobiliario Prival solicitó una prórroga al mes de febrero del 2022 para presentar ante la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) la valoración correspondiente al inmueble denominado Condominio Horizontal La Esperanza, Paseo de las flores y proceder con su registro contable; prórroga que fue aceptada con fecha 24 de diciembre de 2021. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021 esta propiedad de inversión no refleja el valor razonable que se origina de estudio correspondiente. A la fecha de aprobación de los estados financieros, el estudio de valoración no se había concluido y su valor en libros se mantiene en US\$13,143,129.

Asuntos Clave de Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros en su conjunto y al formar nuestra opinión sobre los mismos y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos. Hemos determinado los asuntos descritos abajo como los asuntos claves de auditoría a ser comunicados en nuestro informe.

Asuntos Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos clave de Auditoría
<p>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”.</p>	<p>A continuación, se resumen los procedimientos realizados como parte del proceso de auditoría para verificar la valuación conforme a lo requerido por el regulador:</p> <p>A través de selección de muestras y con el apoyo de nuestros especialistas verificamos que los estudios de valor razonable hayan sido preparados por un experto independiente de la sociedad administradora y que los métodos de valuación utilizados satisfacen la definición de valor razonable de las NIIF.</p> <ul style="list-style-type: none">• Verificamos que las propiedades se encuentran inscritas en el Registro Público de Propiedades.• Corroboramos que las propiedades estuvieran debidamente aseguradas.

Asuntos Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos clave de Auditoría
----------------------------	--

Valoración de Participaciones de los Fondos - El valor de las participaciones del Fondo es calculado de forma diaria por un sistema de información, considerando los rendimientos acumulados, el número de participaciones existentes a la fecha, el comportamiento del portafolio de títulos valores, las ventas y aperturas de nuevas participaciones.

- Verificamos que la valoración de los inmuebles se haga una vez al año según lo establecido por el regulador y en caso de que no se haya realizado que se contara con la debida dispensa de la Superintendencia General de Valores.
- Se corroboró que las revelaciones correspondientes a los resultados del período fueran adecuadamente incluidas en los estados financieros.

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 recalcular del valor de la participación, el valor de liquidaciones y el valor de los aportes de participaciones en días específicos, y principalmente al cierre de cada período auditado.

Adicionalmente, se corroboraron las fórmulas de cálculos a través del sistema de información, cotejando los resultados obtenidos contra los registros contables.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados de Gobierno por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo 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, y del control interno que la administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el principio de negocio en marcha y utilizando dicha base contable, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo así.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el 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, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas 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 eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, nos es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que el Fondo cese de operar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

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, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

A partir de los asuntos comunicados a los responsables de gobierno del Fondo, determinamos aquellos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros y por lo tanto que consideramos son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que la ley o las regulaciones impidan la divulgación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque las consecuencias adversas de hacerlo sobrepasen los beneficios de interés público de dicha comunicación.



Lic. Gustavo Arias Valerio - C.P.A. No.2661

Póliza No.0116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2022

Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

Adherido y cancelado en el original

25 de febrero de 2022



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 2021 y 2020

**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PRIVAL
ADMINISTRADO POR
PRIVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Estado de los Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)**

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 2021</u>	<u>Diciembre 2020</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Disponibilidades	1d, 2, 3	US\$ 1,639,497	632,098
Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados	1e, 4	-	3,032,388
Intereses por cobrar	1e	1,424	3,093
Cuentas por cobrar	1e	197,775	242,697
Alquileres por cobrar	5	1,004,299	600,709
Gastos pagados por anticipado	6	137,224	94,826
Inversión en inmuebles	7	159,436,669	113,375,572
Otros activos		501,932	404,720
TOTAL DE ACTIVO		<u>162,918,820</u>	<u>118,386,103</u>
<u>PASIVOS</u>			
Ingreso diferidos	10	54,198	137,022
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	11	885,901	628,328
Obligaciones con entidades financieras	9	46,357,709	28,064,023
Impuestos por pagar	8, 17	253,230	276,571
Impuestos diferidos	1f, 8, 17	231,285	142,530
Cuentas por pagar y provisiones		1,375,391	661,649
Gastos acumulados por pagar		142,706	140,964
Comisiones por pagar	2	6,200	40
TOTAL DE PASIVO		<u>49,306,620</u>	<u>30,051,127</u>
Total Activo Neto		<u>113,612,200</u>	<u>88,334,976</u>
<u>ACTIVO NETO</u>			
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación	12	111,210,000	86,665,000
Desembolsos por colocación de participaciones		(25,093)	(12,612)
Capital Pagado en Exceso Serie A	13	31,717	41,085
Reserva valuación de inversión en propiedades		1,144,859	649,018
Utilidades por distribuir		1,250,717	992,485
Total Activo Neto		<u>113,612,200</u>	<u>88,334,976</u>
Valor del activo neto por título de participación	14	US\$ <u>5,108.00</u>	<u>5,096.35</u>

Sergio Ruiz P.
Representante Legal

Eduardo Diaz V.
Contador

Sergio Zúñiga M.
Auditor Interno

Timbre de Ley No.6614 adherido
y cancelado en el original

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 períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

			<u>Diciembre 2021</u>	<u>Diciembre 2020</u>
Ingresos				
Ingresos por alquileres	1h, 15	US\$	9,008,957	8,058,158
Ingresos por intereses	1i		139,694	25,283
Ganancia por valoración de propiedades de inversión			591,698	-
Otros ingresos			30,500	-
Total Ingresos			<u>9,770,849</u>	<u>8,083,441</u>
Gastos				
Gasto por intereses			1,341,011	484,159
Gasto por estimación por incobrables			10,000	22,436
Comisión por administración	1j, 2, 19		1,659,789	1,127,040
Gastos operativos	16		353,293	851,323
Gasto por impuestos locales	17		1,360,988	1,125,357
Pérdida por valoración de propiedades de inversión			7,102	-
Pérdida por diferencial cambiario, neto			11,552	19,520
Otros gastos			94,428	108,095
Total Gastos			<u>4,838,163</u>	<u>3,737,930</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS			<u>4,932,686</u>	<u>4,345,511</u>
RESULTADO DEL PERIODO			<u>4,932,686</u>	<u>4,345,511</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		US\$	<u><u>4,932,686</u></u>	<u><u>4,345,511</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
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Notas</u>	<u>Numero de Certificados de Participacion</u>	<u>Certificados de Títulos de Participación</u>	<u>Capital Pagado en Exceso</u>	<u>Reserva por valuación de inversión en propiedades</u>	<u>Utilidades por Distribuir</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	14,575	US\$ 72,875,000	269,951	235,263	1,750,966	75,131,180
Resultado del período	-	-	-	-	3,741,529	3,741,529
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles	-	-	-	413,755	-	413,755
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período	2,758	13,790,000	173,717	-	-	13,963,717
Desembolsos por colocación de participaciones	(3)	(12,612)	-	-	-	(12,612)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	(402,583)	-	(4,500,010)	(4,902,593)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	17,330	US\$ 86,652,388	41,085	649,018	992,485	88,334,976
Saldo al 31 de diciembre de 2020	17,330	US\$ 86,652,388	41,085	649,018	992,485	88,334,976
Resultado del período	-	-	-	-	4,932,686	4,932,686
Asignación a la reserva por valuación de inmuebles	-	-	-	495,841	(495,841)	-
Fondos recibidos de los inversionistas durante el período	4,909	24,545,000	418,888	-	-	24,963,888
Desembolsos por colocación de participaciones	(2)	(12,481)	-	-	-	(12,481)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período	-	-	(428,256)	-	(4,178,613)	(4,606,869)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	22,237	US\$ 111,184,907	31,717	1,144,859	1,250,717	113,612,200

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
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en dólares estadounidenses sin centavos)

	Notas	Diciembre 2020	Diciembre 2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período		US\$ 4,932,686	3,741,529
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(Disminución) por			
Ingresos Financieros		(139,694)	(25,283)
Ingresos por alquileres		(9,008,957)	(8,058,159)
Ganancia por valoración de propiedades de inversión neta		(584,596)	-
Gasto por estimación sobre alquileres por cobrar		10,000	22,436
Gasto por intereses		1,341,011	481,608
Gasto impuesto diferido		88,755	-
Gasto por impuestos		1,360,988	1,125,357
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Aumento/(Disminución) por			
Ingreso diferidos	10	(82,824)	108,346
Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios	11	257,573	48,655
Cuentas y comisiones por cobrar		44,922	(158,582)
Inversión en inmuebles		(45,476,501)	(7,580,773)
Gastos pagados por anticipado	6	(42,398)	46,530
Otros activos		(97,212)	(333,920)
Cuentas por pagar		713,742	71,547
Gastos acumulados		1,742	98,176
Comisiones por pagar		6,160	(9,811)
Alquiler cobrado		8,595,367	7,945,244
Intereses cobrados		141,363	25,283
Intereses pagados		(1,341,011)	(560,723)
Impuestos pagados		(1,384,329)	(1,196,675)
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de operación		<u>(40,663,213)</u>	<u>(4,209,215)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Aumento/(Disminución) por			
Disminución (Aumento) de inversiones en instrumentos financieros	4	3,032,388	(2,390,166)
Flujo neto de efectivo provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>3,032,388</u>	<u>(2,390,166)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Aumento/(Disminución) por:			
Pagos sobre Obligaciones con entidades financieras	9	(1,917,536)	(20,493,211)
Nuevos financiamientos por Obligaciones con entidades financieras	9	20,211,222	16,259,335
Desembolsos por colocación de participaciones		(12,481)	(12,612)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el período		(4,606,869)	(4,902,593)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>38,638,224</u>	<u>4,814,636</u>
Disminución neta en Disponibilidades y equivalentes de efectivo		1,007,399	(1,784,745)
Disponibilidades y equivalentes de efectivo al inicio del período		632,098	2,416,843
Disponibilidades y equivalentes de efectivo al final del período	1d, 2, 3	<u><u>US\$ 1,639,497</u></u>	<u><u>632,098</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.

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 que aún no son efectivas**

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

Modificaciones a NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a NIIF 3	Referencias al marco conceptual
Mejoras anuales a NIIF ciclo del 2018 - 2020	Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos
Modificaciones a NIIF 9	Evaluación para dar de baja un Pasivo Financiero
Modificaciones a NIIF 16	Eliminación figura del reembolso por mejoras a arrendamientos.

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

Notas a los Estados Financieros

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fondo en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a NIC Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a NIC 1 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 tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del período de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del período de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1° de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, 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.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1° de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

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

Notas a los Estados Financieros

Modificaciones Anuales a las normas NIIF 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

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

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serían lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para períodos que inicien en o después del 1° de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar 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 la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1° de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos

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

Como las modificaciones a la NIIF 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

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 SUGEVAL, 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. Las disponibilidades y los equivalentes de efectivo se reconocen en el estado de los activos netos al costo amortizado.
- 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 condicionales 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. (PIPCA), 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.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

- 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.
- 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** - 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.
- 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:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2020</u>
Disponibilidades en las entidades de custodia:		
Prival Bank (Costa Rica), S.A.	US\$ 1,639,497	632,098
Comisiones por pagar		
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 6,200	40
Gastos por comisiones:		
Prival Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 1,659,789	1,127,040
Ingreso por intereses:		
Ingresos por intereses sobre disponibilidades con Prival Bank (Costa Rica), S.A.	US\$ 3,468	451

(3) Disponibilidades

El saldo de las disponibilidades se detalla como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2020</u>
En entidades financieras privadas	US\$ 1,639,497	632,098
Total	US\$ 1,639,497	632,098

(4) Inversiones al valor razonable con cambios en resultados

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

	31 de diciembre de <u>2021</u>	31 de diciembre de <u>2020</u>
Inversión en otros fondos de inversión	US\$ -	3,032,388
Total	US\$ -	3,032,388

El saldo al 31 de diciembre de 2020 corresponde a la participación que tiene el Fondo Inmobiliario en el Fondo de Inversión Público Dólares por una cantidad de US\$3,032,388 con rendimientos de 1,42%. Dicha participación fue liquidada durante el periodo 2021 lo que generó una ganancia por US\$139,694.

(5) Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar, se detallan como sigue:

	31 de diciembre de <u>2021</u>	31 de diciembre de <u>2020</u>
Cuentas por cobrar a inquilinos	US\$ 1,036,735	623,145
Estimación de alquileres	(32,436)	(22,436)
Total	US\$ <u>1,004,299</u>	<u>600,709</u>

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

31 de diciembre de 2021	<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	398,322	71,969	566,444	1.036,735

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 considerada apropiada.

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros “todo riesgo” de inmuebles y tienen un saldo de US\$137,224 y US\$94,826 respectivamente.

(7) Inversión en inmuebles

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

	Diciembre 2021				Saldo Final
	Saldo Inicial	Adiciones	Mejoras	Actualización valor de mercado	
	Inversiones en Inmuebles US\$	113,375,572	45,330,509	145,992	

	Diciembre 2020				Saldo Final
	Saldo Inicial	Adiciones	Mejoras	Actualización valor de mercado	
	Inversiones en Inmuebles US\$	105,280,573	7,139,936	355,467	

**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:

Nombre del Inmueble	Diciembre 2021			
	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	41.771	-	4.609.000
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora	815.504	-	72.219	743.285
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca del Coyol,	34.560.608	927.880	385.383	35.873.871
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	2.649.818	14.222	7.886	2.671.926
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	13.190.626	-	87.753	13.143.129
Edificio Banco Popular de Moravia	4.463.030	51.679	3.291	4.518.000
Edificio Multispa Tibas	4.214.855	8.538	8.052	4.231.445
Motores Britanicos de Costa Rica, S.A.	4.918.557	1.178	-	4.919.735
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	9.636.000
Condominio San Antonio Business Park Vertical Comercial y de Oficir	26.838.267	61.733	-	26.900.000
Edificio Banco Popular de JACO	839.853	-	-	839.853
Plaza Bratzi	18.221.594	-	-	18.221.594
Jaco Walk	6.529.495	-	-	6.529.495
	US\$ 157.540.857	1.376.144	519.668	159.436.669

Nombre del Inmueble	Diciembre 2020			
	Costo	Efecto por Valoracion	mejoras	Valor en Libros
Complejo Industrial Acelera	8.204.889	24.491	-	8.229.380
Condominio del Barrio Granadilla, S.A.	2.649.818	10.182	-	2.660.000
Condominio Horizontal - Vertical Comercial PLAZA ITSKATZÚ	9.653.583	-	71.249	9.619.967
Condominio Horizontal Industrial Comercial en zona Franca del Coyol, S.A.	14.821.330	485.614	315.383	15.622.327
Condominio Horizontal Industrial Ofibodegas	4.567.229	29.146	-	4.596.375
Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores	13.190.626	-	87.753	13.106.211
Condominio SAN ANTONIO BUSINESS PARK	26.838.267	9.724	-	26.847.991
Condominio Terra Campus Corporativo	12.807.012	461.866	14.031	13.282.910
Condominio Vertical Comercial Bienes Raíces Lindora	815.504	-	83.808	731.696
Corporacion Comercial EL LAGAR, S.A.	5.065.648	2.291	-	5.067.939
Edificio Banco Popular	4.463.030	6.365	3.291	4.472.686
Edificio Multispa Tibas	4.214.855	4.679	-	4.219.534
Motores Britanicos C.R., S.A.	4.918.557	-	-	4.918.557
	US\$ 112.210.348	791.548	373.676	113.375.572

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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene disponible el avalúo de la propiedad “Condominio Horizontal La Esperanza Paseo de las Flores”, para lo cual se solicitó una prórroga ante la SUGEVAL para presentar su valoración a más tardar el 28 de febrero de 2022, en consecuencia, el saldo de dicha propiedad no se encuentra actualizado a su valor razonable para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 ni a la fecha de aprobación de los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, todos los bienes se encuentran a nombre del Fondo, además, se mantenían arrendados en un promedio el 96% (2020: 95%) 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 31 de diciembre de 2021 y 2020 las obligaciones financieras 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

	Tasa de interés		<u>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2020</u>
Obligaciones financieras:				
First Citizen	4,10% - 4,80%	US\$	19,884,297	19,019,333
BAC San José	8,50%		16,700,000	2,600,000
Scotiabank	4,84%- 5,12%		9,773,412	6,444,690
Total		US\$	<u>46,357,709</u>	<u>28,064,023</u>

Las operaciones indicadas tienen vencimientos entre 2024 y 2026.

El fondo presenta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 activos restringidos por US\$46,357,709 y US\$46,342,537 respectivamente, correspondiente a propiedades de inversión que se tienen de garantía sobre estos préstamos con entidades financieras.

Las propiedades asociadas son las siguientes:

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo de la cuenta ingresos diferidos ascendía a US\$54,198 y US\$137,022 respectivamente.

(11) Depósitos en garantía de arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios suman US\$885,901 y US\$628,328 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 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo tenía en circulación 22.237 y 17.330 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>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2020</u>
Valor del activo neto	US\$ 113,612,200	88,334.,975
Títulos de participación en circulación	22,242	17,333
Total	<u>US\$ 5,108.00</u>	<u>5,096.35</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(15) Ingresos por Alquileres

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el ingreso por alquileres se conforma de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de 2021
3-101-654278, S.A.	US\$ 36,980
3-101-671563, SA	20,754
3-102-780403, SRL.	758
ABALORIOS DEL OESTE SOCIEDAD ANONIMA	17,966
ACCENTURE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	22,128
ARIANA FABIOLA VARGAS MURILLO	1,213
ARTHROCARE COSTA RICA, SRL.	281,613
BAC SAN JOSE SOCIEDAD ANONIMA	6,664
BANCO DAVIVIENDA (COSTA RICA), S.A.	1,380
BANCO GENERAL COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	1,542
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	141,971
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	471,000
BELEN BUSINESS CENTER C.R, S.A.	1,335,494
BISUTERIA CREATIVA DE LAS FLORES SOCIEDAD ANONIMA	3,680
BRITNEYS ACCESORIOS, S.A.	16,370
C R G TOYS, S.A.	41,464
CABO BUENA ESPERANZA, S.A.	104,491
CALZAMAX	20,754
CCI ZONA CANTON HEREDIA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	796
CCI ZONA CANTON OESTE, SRL.	19,921
CEC COMIDAS Y ENTRETENIMIENTO SOCIEDAD ANONIMA	7,883
CHATWOODS, S.A.	23,654
CIRTEC MEDICAL COSTA RICA, S.A.	78,060
COOPERATIVA DE PRODUCTORES DE LECHE DOS PINOS R L	1,226
CORPORACION AGROPECUARIA CORPECO, S.A.	374,477
CORPORACION BALIKAGE, S.A.	13,475

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	31 de Diciembre de 2021
CORPORACIÓN COMERCIAL EL LAGAR, SOCIEDAD ANONIMA	485,694
CORPORACION D F H SANABRIA LIMITADA	680
CORPORACION GRAFICA POLIART	119,101
COSTA DEL BALSAMO, S.A.	2,321
CRISTALES DE LAS FLORES, S.A.	19,292
CSS COSTA RICA TECHNOLOGY SERVICES LTDA	268,124
DALISKA JULITH LUNA VARGAS	17,359
DANNY JOE CLARK	1,892
DANTICA DE SAVEGRE, S.A.	1,283
DEL BARRIO GRANADILLA, S.A.	6,715
DIEZ MIL UNO, S.A.	21,005
DISEYPRO BM, SRL.	12,604
DISTRIBUIDORA DE VESTUARIO CENTROAMERICANA, S.A.	3,784
DISTRIBUIDORA LA FLORIDA, S.A.	456,146
DRAKE FOOD SERVICES COSTA RICA, SRL.	642
EL HICACO, S.A.	3,645
ENCONCRETO UNO S.A.	3,731
ENTRE OLIVO Y PALMA, S.A.	23,781
EQUIPOS Y ACCESORIOS RECREATIVOS SA	1,291
ESTEBAN CRUZ FALLAS	590
FISHER SCIENTIFIC COSTA RICA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	100,947
FRANQUICIAS INTERNACIONALES RADA SOCIEDAD ANONIMA	2,165
FREDDY PACHECO BLANDO	525
FUTECA SPORT FS, S.A.	25,449
GESHER NAHARAYIM LTDA	682
GLAXOSMITHKLINE PHARMACEUTICALS COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA	566,728
GLOBAL PARTNER, S.A.	39,907
GRUPO ALYSA IMPORTACIONES, SRL.	3,357
GUSTAVO ANTONIO RIVERA ARENAS	728
IMPRESIONES PANDA, S.A.	24,098

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	31 de Diciembre de 2021
INDUSTRIAS DE COMPUTACION NACIONAL, S.A.	63,759
INDUSTRIAS MARTEC, S.A.	671
INTENSA CIUDAD DE LAS FLORES SOCIEDAD ANONIMA	2,788
INVERSIONES T.B. SOCIEDAD ANONIMA	27,457
ISHOP COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	1,176
JACO ROYALE EXPERIENCE LTDA	667
JEUNESSE GLOBAL CR, S.A.	20,812
KARLA ANDREA LEZAMA CARRANZA	1,077
KRO Y JIMJO INVESTMENTS, S.A.	1,225
LA ENSALADERIA J&G, S.A.	443
LIBRERÍA LA RAYUELA DEL BARRIO, S.A.	11,938
LIFESTYLE CENTRO MEDICO SOCIEDAD ANONIMA	497
LORENA DANIELA VERA MADURO	820
LOS LIRIOS DEL PACIFICO, S.A.	25,561
LOST BEACH VACATION RENTALS, SRL.	525
MARALDA ONCE, S.A.	1,802
MEDTRONIC MEDICAL CR, SRL.	846,808
MEGWYN JOANNA SAUNDERS SANCHEZ	758
MITICORP LIMITADA	3,934
MORERA & BONILLA COFFEE SHOP SOCIEDAD ANONIMA	648
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICA, S.A.	553,901
MULTISPA TIBAS, S.A.	115,256
NEUROFT, S.A.	21,483
NIALA SERVICIOS, S.A.	4,628
OCEAN PRIME GROUP, S.A.	1,820
PAYLESS SHOE SOURCE LIMITADA	88,164
P'ETS MARKET	27,721
PROSMO BUSTAMANTE, S.A.	8,272
RAFIANA INVERSIONES Y EMPRESAS, SRL	4,840
RALLY VEINTE SOCIEDAD ANONIMA	27,012
RC CRI, S.A.	782

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	31 de Diciembre de 2021
RESONETICS, S.A.	70,100
RESTAURANTES SUBS, SRL.	25,113
RESTUNO, S.A.	44,102
SANGHA YATI LIVING, SRL.	1,009
SEGNINI EXPORTACIONES, S.A.	157,258
SOFTLINE INTERNATIONAL, S.A.	69,988
SSVS CO, SRL.	421
STT CAPITAL DE TRABAJO, S.A.	21,901
SYK COSTA RICA SERVICES SOCIEDAD RESPONSABILIDAD LIMINTADA	870,010
TACONTENTO ESCAZU, RJP, S.A.	11,476
TACONTENTO HEREDIA SOCIEDAD ANONIMA	1,574
TERMINALES SANTAMARIA SOCIEDAD ANONIMA	375,458
TODOS VEGAN OD, S.A.	321
TORTELLI TATTO JACO, LTDA.	877
TSUNAMI SUSHI JACO, SRL.	2,697
TWIN SHOES, S.A.	11,940
UNION COMERCIAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	91,497
URRACA DE NIQUEL VERDE, S.A.	6,048
URRACA DE NIQUEL VERDE, S.A.	2,860
YHWH INTERNATIONAL, S.A.	1,165
YULIANA MELISSA UMAÑA CALVO	483
ZONA FRANCO COYOL (REX LOGISTICA, S.A.)	115,434
TOTAL	US\$ 9,008,957

	31 de diciembre de 2020
3-101-654278, S.A.	US\$ 15,769
3-101-671563, S.A.	18,245
ABALORIOS DEL OESTE SOCIEDAD ANONIMA	4,746
ARTHROCARE COSTA RICA, SRL.	247,776

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	31 de diciembre de
	2020
BAC SAN JOSE SOCIEDAD ANONIMA	6,747
BANCO DAVIVIENDA (COSTA RICA), S.A.	5,229
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	134,676
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	449,952
BANCO PROMERICA DE COSTA RICA, S.A.	85,164
BELEN BUSINESS CENTER C.R, S.A.	1,548,388
BISUTERIA CREATIVA DE LAS FLORES SOCIEDAD ANONIMA	12,144
BRITNEYS ACCESORIOS, S.A.	14,545
C R G TOYS, S.A.	55,800
CABO BUENA ESPERANZA, S.A.	101,991
CALZAMAX	13,420
CANNELA FOODS	6,798
CCI ZONA CANTON OESTE, SRL.	18,234
CHATWOODS, S.A.	53,406
CORPORACION AGROPECUARIA CORPECO S.A.	277,931
CORPORACION BALIKAGE, S.A.	15,180
CORPORACIÓN COMERCIAL EL LAGAR, SOCIEDAD ANONIMA	424,331
CORPORACION GRAFICA POLIART	94,400
CSS COSTA RICA TECHNOLOGY SERVICES LTDA	260,865
DALISKA JULITH LUNA VARGAS	9,414
DEL BARRIO GRANADILLA, S.A.	23,021
DIEZ MIL UNO, S.A.	31,106
DISEYPRO BM, SRL.	10,480
DISTRIBUIDORA DE VESTUARIO CENTROAMERICANA, S.A.	8,833
DISTRIBUIDORA LA FLORIDA, S.A.	310,698
ENCONCRETO UNO, S.A.	2,384
ENTRE OLIVO Y PALMA, S.A.	21,875
ENTRENAMIENTO FUNCIONAL GRP, S.A.	10,547
FRASCIONE Y CALISTO SOCIEDAD ANONIMA	5,366
FUTECA SPORT FS, S.A.	27,322
GALERIA DE ARTE ONCE DOCE, S.A.	383
GLAXOSMITHKLINE PHARMACEUTICALS COSTA RICA, SOCIEDAD ANONIMA	556,631
GLOBAL PARTNER, S.A.	63,089

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	31 de diciembre de 2020
GRUPO ALYSA IMPORTACIONES, SRL.	7,842
INDUSTRIA ALIMENTICIA BAAL, S.A.	20,976
INDUSTRIAS DE COMPUTACION NACIONAL, S.A.	63,834
INVERSIONES T.B. SOCIEDAD ANONIMA	23,810
JEUNESSE GLOBAL CR, S.A.	23,768
KRISTIANE FEOLI MARTINEZ	10,114
LE VINERIE, S.A. (ANTES ARISTO SOFTWARE, S.A.)	370
LIBRERÍA LA RAYUELA DEL BARRIO, S.A.	53,249
LOS LIRIOS DEL PACIFICO, S.A.	22,639
MEDTRONIC MEDICAL CR, SRL.	410,565
MODA STYLE SOCIEDAD ANONIMA	9,627
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICA, S.A.	303,821
MULTISPA TIBAS, S.A.	144,407
NEUROFT, S.A.	15,819
NIALA SERVICIOS, S.A.	10,067
PAYLESS SHOE SOURCE LIMITADA	61,039
P'ETS MARKET	23,409
PIGNATARO ABOGADOS, S.A.	22,180
RAFIANA INVERSIONES Y EMPRESAS, SRL.	7,892
RALLY VEINTE, SRL.	16,703
RESTAURANTE SUBS, SRL.	25,267
RESTUNO, S.A.	29,672
SAMYLANG, LTDA.	952
SEGNINI EXPORTACIONES, S.A.	279,645
SOFTLINE INTERNATIONAL, S.A.	56,255
STT CAPITAL DE TRABAJO, S.A.	21,712
SYK COSTA RICA SERVICES, SRLT	747,683
TACONTENTO ESCAZU, RJP, S.A.	28,853
TEJA REAL, S.A.	3,458
TEK EXPERTS IT SOLUTIONS, S.A.	246,589
TERMINALES SANTAMARIA SOCIEDAD ANONIMA	84,488
TWIN SHOES, S.A.	18,102
UNION COMERCIAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	87,627
URRACA DE NIQUEL VERDE, S.A.	16,374

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	31 de diciembre de
	2020
YUZDRA MARIEL CRISTIA ROJAS	8,237
ZONA FRANCO COYOL (REX LOGISTICA, S.A.)	204,227
Total	US\$ 8,058,158

(16) Gastos Operativos

El detalle de los gastos operativos es el siguiente:

	31 de diciembre de	31 de diciembre de
	2021	2020
Seguros	US\$ 117,105	117,355
Gastos Auditoría	1,971	1,976
Gastos Calificadora	7,300	7,320
Gastos bancarios	37,107	613,009
Mantenimiento de los inmuebles	144,747	88,789
Peritazgo de los Inmuebles	43,863	22,074
Otros	1,200	800
Total	US\$ 353,293	851,323

(17) Gasto por impuestos locales:

El detalle de los gastos por impuesto es el siguiente:

	31 de diciembre de	31 de diciembre de
	2021	2020
Impuestos Municipales	US\$ 290,970	205,310
Impuestos por rentas de capital	1,070,018	920,047
Total	US\$ 1,360,988	1,125,357

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el monto por pagar de impuesto a las rentas de capital asciende a US\$253,230 y US\$276,571 respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros

		31 de Diciembre 2021		31 de Diciembre 2020
Ingresos por alquiler	US\$	9,008,957	US\$	8,058,158
Tasa renta de capital		12%		12%
Renta de capital		1,081,075		966,979
Retenciones del 2%		11,057		46,931
Gasto renta de capital	US\$	1,070,018	US\$	920,048

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el impuesto de renta diferido es atribuible a las ganancias y pérdidas por valoración de propiedades de inversión, como se detalla a continuación:

		31 de diciembre 2020	Efecto en resultados	2021 Efecto en Activo Neto	31 de diciembre 2021
Pérdidas en valoración de propiedades	US\$				-
Ganancias en valoración de propiedades		(142,530)	(88,755)	-	(231,285)
Total	US\$	(142,530)	(88,755)	-	(231,285)
		31 de diciembre 2019	Efecto en resultados	2020 Efecto en Activo Neto	31 de diciembre 2020
Pérdidas en valoración de propiedades	US\$		-		-
Ganancias en valoración de propiedades		(42,058)	(100,472)	-	(142,530)
Total	US\$	(42,058)	(100,472)	.	(142,530)

(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,

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

Notas a los Estados Financieros

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. Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el fondo cobró una comisión de 1,75% y 2,00% respectivamente.

El gasto por este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de US\$1,659,789 y US\$1,127,040 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

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

Notas a los Estados Financieros

Riesgos las razones de los atrasos y las acciones realizadas para recuperar lo adeudado.

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

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

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

Los fondos administrados tienen registros completamente independientes según lo solicitado por la regulación, de igual forma la gestión de los mismos se maneja en forma completamente separada, de forma tal que no se presente conflicto de interés en la administración de los mismos.

Es importante resaltar que la Sociedad Administradora, cuenta con políticas de administración de conflictos de interés para el personal vinculado a la entidad, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Artículo No.29 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El propósito de las anteriores políticas es normar diversas situaciones, mitigando los riesgos que 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros

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 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detallan como sigue:

31 de diciembre de 2021	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\$ -	-	-	-	-
Intereses por cobrar	1,424	-	-	-	1,424
Cuentas por cobrar	197,775	-	-	-	197,775
Alquileres por cobrar	496,857	507,442	-	-	1,004,299
Total de activos	US\$ 199,199	-	-	-	199,199
Pasivos					
Obligaciones con entidades financieras	US\$ -	-	-	46,357,709	46,357,709
Cuentas por pagar y provisiones	-	1,375,391	-	-	1,375,391
Comisiones por pagar	6,200	-	-	-	6,200
Gastos acumulados por pagar	-	142,706	-	-	142,706
Total de pasivos	US\$ 6,200	1,518,097	-	46,357,709	47,882,006
31 de diciembre de 2020	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\$ -	3,032,388	-	-	3,032,388
Intereses por cobrar	3,093	-	-	-	3,093
Cuentas por cobrar	242,697	-	-	-	242,697
Alquileres por cobrar	364,984	235,725	-	-	600,709
Total de activos	US\$ 245,790	-	-	-	3,278,178
Pasivos					
Obligaciones con entidades financieras	US\$ -	-	-	28,064,023	28,064,023
Cuentas por pagar y provisiones	-	661,649	-	-	661,649
Comisiones por pagar	40	-	-	-	40
Gastos acumulados por pagar	-	140,964	-	-	140,964
Total de pasivos	US\$ 40	802,613	-	28,064,023	28,866,676

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

Notas a los Estados Financieros

g) Riesgos de Liquidez

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

h) Riesgos Cambiarios

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

i) Riesgos Legales

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

j) Riesgo por variaciones en los impuestos

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

k) Riesgo por pérdida de valor de un bien inmueble

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.

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

Notas a los Estados Financieros

l) Riesgo por Variación del Valor de la Participación

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

Para la administración de los Riesgos por des inscripción del Fondo de inversión, Riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional derivado de la aplicación del Artículo No.48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación, Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia.: la Sociedad Administradora, se apega al cumplimiento de la regulación vigente y cuenta con mecanismos de control como lo son la Auditoría Interna, Auditoría Externa, con Asesores Legales de alto nivel, profesionales en la Administración del Fondo, y un Comité de Inversiones, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia.

m) Riesgo por invertir en Zonas Francas

Los riesgos relacionados con posibles cambios en el régimen tributario relacionado con empresas bajo el régimen de zonas francas, la competitividad del país en función de disponibilidad de mano de obra y sus costos, la apreciación cambiaria que provoque que el país sea más caro, y se pierda atractivo, cambios en la regulación propia del régimen de zona franca y una posible desocupación; son aspectos que forman parte de un régimen diferente a la regulación del mercado de valores y que no están bajo el control de la figura de un fondo inmobiliario, se mitigarán por medio de la diversificación de la cartera de inmuebles que conformará el portafolio, lo cual 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

n) Riesgo por productos estructurados

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

- q) Riesgos de Crédito o no pago

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

- r) Riesgo por no colocación de las participaciones

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

- s) Riesgo por antigüedad de los inmuebles

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

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

Notas a los Estados Financieros

informáticos que utiliza para la administración de sus activos y expedientes de clientes; inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados y la administración de la cartera inmobiliaria y de valores; entre otros.

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

u) Riesgo de Legitimación de Capitales

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

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

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 31 de diciembre de 2021 las comisiones por administración del Fondo son del 1,75% de los Activos Netos (2,00% al 31 de diciembre de 2020).

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 12 – Impuesto a las Ganancias y CINIIF 23 Incertidumbre Frente a Tratamientos del Impuesto a las Ganancias** - En el caso de disputas de tratamientos impositivos por parte de la Autoridad Fiscal, que inicia con la notificación de un traslado de cargos, la entidad debe:
- Registrar contra resultados del período en el caso de que, de acuerdo con la valoración por parte de la alta gerencia, se concluya que la entidad tiene una obligación de exigibilidad inmediata con la Administración Tributaria.
 - Registrar una provisión, para aquellos tratamientos no considerandos en el inciso anterior, y cuyo monto debe reflejar la incertidumbre para cada uno de los tratamientos impositivos en disputa, de acuerdo con el método que mejor prediga su resolución, según lo señalado por la CINIIF 23.

La NIC 37 indica que una provisión se contabiliza cuando se cumplen los siguientes criterios: la entidad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos y pueda estimarse con fiabilidad el importe de la obligación.

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

Notas a los Estados Financieros

- e) **NIC 40 - Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión deben ser valuadas al valor razonable. Para las propiedades de inversión entregadas en arrendamiento en las que el valor razonable no se pueda medir con fiabilidad de una forma continuada, su valor se medirá aplicando el modelo del costo indicado en la NIC 16 *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.

- f) **NIIF 5 - Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - El CONASSIF requiere que se constituya para los Activos Recibidos en Dación de Pago (Bienes Mantenedos 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.
- g) **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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

- h) **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable** - La 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) Medidas adoptadas por la situación de emergencia nacional sanitaria del COVID 19

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, se continúa viendo afectación en el fondo inmobiliario, especialmente en los inquilinos ubicados en el sector comercio, restaurantes y gimnasios. No obstante, el dividendo del trimestre se incrementó de manera importante producto de las negociaciones efectuadas con los inquilinos del fondo, cerrando con un rendimiento anual de 5,22%.

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

Los estados financieros fueron autorizados para emisión por la Administración del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival el 25 de febrero de 2022, la cual está sujeta a aprobación de la Asamblea de Accionistas.

* * * * *