

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR

Administrado por

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN. S.A.

Estados Financieros Intermedios (No Dictaminados)

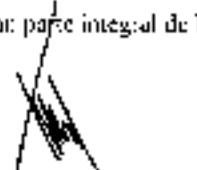
Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

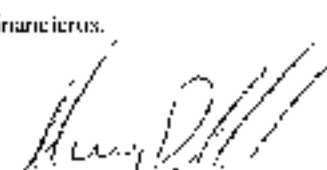
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
administrado por
EMPRESA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Estado de Activos Netos
Al 31 de marzo de 2024, 2023 y al 31 de diciembre de 2023
(En dólares estadounidenses sin centavos)

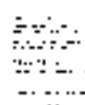
	Nota	31/03/2024	31/03/2023	31/12/2023
Activo				
Efectivo	9	US\$ 1,410,009	1,361,376	4,234,906
Inversiones en instrumentos financieros	10	361,070	469,112	1,347,395
Documentos por cobrar	11	514,156	264,818	214,156
Alojadores y cuentas por cobrar	12	1,272,627	1,178,663	1,672,585
Impuesto sobre la renta diferido, neto	24	529,604	0	759,712
Gastos diferidos	13	2,656,788	2,442,605	2,705,559
Propiedades de inversión	14	185,938,953	403,158,655	384,303,263
Otros activos		13,153	12,889	12,889
Total de activo		US\$ 392,526,430	408,888,138	395,251,463
Pasivo				
Documentos por pagar	15	79,606,841	78,727,561	80,264,208
Impuesto sobre la renta diferido, neto	24	0	1,232,706	0
Depósitos en garantía	16	2,496,510	3,153,788	2,473,201
Ingresos diferidos	17	894,555	1,037,760	759,076
Gastos acumulados y cuentas por pagar	18	1,997,210	4,225,627	3,363,140
Total de pasivo		US\$ 84,395,116	88,377,440	86,891,715
Activo neto		US\$ 308,131,314	320,510,698	308,359,748
Composición del valor del activo neto				
Certificados de títulos de participación	S/I	315,780,000	315,780,000	315,780,000
Costos por colocación de participaciones	S/n	(4,713,321)	(4,713,321)	(4,713,321)
Ajustes por readquisición de participaciones		(263,056)	(263,056)	(263,056)
Ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles		(4,320,219)	7,025,495	(4,320,219)
Ganancias por distribuir	S/I	1,649,910	2,683,679	1,578,744
Total de activo neto		US\$ 308,131,314	320,510,698	308,359,748
Número de títulos de participación		<u>315,780</u>	<u>63,156</u>	<u>315,780</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>US\$ 976</u>	<u>5,075</u>	<u>977</u>
Cuentas de orden	19	US\$ 2,696,942	1,190,578	2,448,346

Las notas forman parte integral de los estados financieros.


Jaime Uribe Carré
Representante Legal


Henry Díaz Hernández
Contador General


Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna





FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.


Estado de Resultados Integrales
Por el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos			
Ingreso por arrendamientos	20	US\$ 6,551,447	7,522,562
Ingreso por intereses		29,554	16,412
Otros ingresos	21	8,304	147,531
Total de ingresos		US\$ <u>6,589,285</u>	<u>7,686,505</u>
Gastos			
Comisiones de administración	9 m	1,725,507	1,763,984
Pérdidas no realizadas por valuación de inmuebles, netas		0	1,460,293
Pérdidas por diferencial cambiario, netas		4,590	51,737
Gastos financieros	22	1,579,336	1,670,849
Gastos operativos	23	1,306,517	1,687,633
Otros gastos		36,002	3,920
Total de gastos		US\$ <u>4,151,952</u>	<u>5,538,416</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		US\$ 2,437,333	2,148,089
Impuesto sobre la renta	24	(787,423)	(924,710)
Utilidad neta del año		US\$ <u>1,649,910</u>	<u>1,223,379</u>
Otros resultados integrales, netos de impuestos			
Partidas que se reclasifican o podrían reclasificarse a resultados			
Ajuste por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, neto de impuestos sobre la renta		0	0
Resultados integrales totales del año		US\$ <u>1,649,910</u>	<u>1,223,379</u>
Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas en valuación de inmuebles	30	1,649,910	2,683,672
Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas	US\$	5,22	19,37
Utilidades por título de participación básicas y diluidas netas	US\$	5,22	42,49

Las notas forman parte integral de los estados financieros.


Jaime Ubilla Cano
Representante legal


Henry Diaz Hernandez
Contador General


Santa Trigueros Muñoz
Auditora Interna



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA QUINCEMILAN, S.A.
 Administrado por
 EMPRESA SECURITARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Situación de los Activos del
 Fideicomiso de los Activos Participativos 1 de marzo de 2023 y 2022
 (en dólares estadounidenses en millones)

Cuentas por cobrar	Activos por valorizar de otros	Activos por valorizar de otros	Activos por valorizar de otros	Activos por valorizar de otros	Activos por valorizar de otros	Activos por valorizar de otros	Activos por valorizar de otros	Activos por valorizar de otros	Activos por valorizar de otros	Activos por valorizar de otros
2023	2023	2022	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Saldo al 31 de diciembre de 2022	63,754	1055	315,780	007	(4,715,321)	(262,050)	4,570,481	6,243,209	324,411,489	
Incrementos en los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	15,143,211	15,143,211	
Disminuciones de los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	(15,143,211)	(15,143,211)	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	63,754	1055	315,780	007	(4,715,321)	(262,050)	4,570,481	6,243,209	324,411,489	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	14	0	0	0	0	0	0	1,223,279	1,223,279	
Incrementos en los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	1,460,293	1,460,293	
Disminuciones de los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	(319,054)	(319,054)	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	14	0	0	0	0	0	0	1,564,518	1,564,518	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	0	0	0	0	0	0	0	2,683,072	2,683,072	
Incrementos en los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	2,483,676	2,483,676	
Disminuciones de los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	(2,483,676)	(2,483,676)	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	0	0	0	0	0	0	0	2,683,072	2,683,072	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	65,196	1055	315,780	007	(4,715,321)	(262,050)	4,570,481	6,243,209	324,411,489	
Incrementos en los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	15,143,211	15,143,211	
Disminuciones de los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	(15,143,211)	(15,143,211)	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	65,196	1055	315,780	007	(4,715,321)	(262,050)	4,570,481	6,243,209	324,411,489	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	393,624	0	0	0	0	0	0	11,975,440	11,975,440	
Incrementos en los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	11,975,440	11,975,440	
Disminuciones de los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	(11,975,440)	(11,975,440)	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	393,624	0	0	0	0	0	0	11,975,440	11,975,440	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	115,796	1055	315,780	007	(4,715,321)	(262,050)	4,570,481	6,243,209	324,411,489	
Incrementos en los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	1,659,911	1,659,911	
Disminuciones de los activos participativos	0	0	0	0	0	0	0	(1,659,911)	(1,659,911)	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	115,796	1055	315,780	007	(4,715,321)	(262,050)	4,570,481	6,243,209	324,411,489	

Los datos en este informe de los estados financieros
 han sido revisados por
 Juan Carlos Ariza
 Director General

Los datos en este informe de los estados financieros
 han sido revisados por
 Juan Carlos Ariza
 Director General




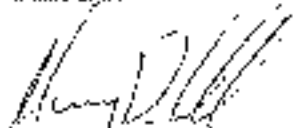
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
administrado por
IMPUBSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.


Estado de Flujos de Efectivo
Por el período de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023
(En de años coincidentes sin centavos)

	<u>Nota</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	L\$	1.649.910	1.223.379
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ingreso por intereses		(29.534)	(16.412)
Gastos por intereses	22	1.542.669	1.603.981
Estimaciones		4.776	10.838
Amortizaciones	22	36.737	46.868
(Ganancia) pérdida por valuación de inmuebles	14	0	1.460.295
Gastos por impuesto sobre la renta	24	787.422	924.710
		<u>2.391.911</u>	<u>5.273.907</u>
Variaciones en activos y pasivos:			
Documentos por cobrar		0	358
Alquileres y cuentas por cobrar		396.180	(355.459)
Gastos diferidos		12.338	(444.053)
Cuentas activas		(264)	0
Depósitos en garantía		21.309	(106.836)
Ingresos diferidos		136.479	39.426
Gastos acumulados y cuentas por pagar		<u>(1.317.869)</u>	<u>2.867.504</u>
		<u>3.258.784</u>	<u>7.394.803</u>
Intereses cobrados		29.534	6.412
Intereses pagados		(1.561.409)	(1.671.766)
Impuestos pagados		<u>(816.570)</u>	<u>1911.681</u>
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de operación	L\$	<u>890.339</u>	<u>4.797.748</u>
Actividades de inversión:			
Cambio en inversiones en instrumentos financieros		(8.332)	(12.843)
Mejoras capitalizadas a las propiedades de inversión	14	(1.635.690)	(1.417.683)
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de inversión	L\$	<u>(1.644.022)</u>	<u>(1.430.526)</u>
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos	15	0	3.500.000
Amortización de préstamos	15	(1.287.457)	(8.041.979)
Utilidades distribuidas		<u>(1.878.344)</u>	<u>(5.343.211)</u>
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de financiamiento	L\$	<u>(3.165.801)</u>	<u>(9.885.190)</u>
Variación neta en el efectivo		<u>(3.919.544)</u>	<u>(4.570.974)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>5.372.633</u>	<u>6.363.520</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	9 y 10 L\$	<u><u>1.453.088</u></u>	<u><u>1.692.546</u></u>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.


Jéssie Ubilla Carro
Representante Legal


Henry Díaz Hernández
Contador General


Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna



IMPUBSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(1) Constitución y operaciones

El Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar (el Fondo) fue autorizado mediante resolución No. 37686 del 21 de septiembre del 2000 de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El 7 de septiembre de 1996, mediante acuerdo de sesión No. 222-96. artículo No. 7, de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Valores, hoy SUGEVAL, se autorizó a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad) para administrar fondos de inversión. El Fondo ha sido administrado por esta Sociedad desde el inicio de sus operaciones.

En fecha 3 de agosto del 2022 la Superintendencia Financiera de Colombia notificó la resolución número 1007 de fecha 3 de agosto del 2022, mediante la cual resolvió, con respecto a la solicitud presentada por el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, autorizar la inscripción de las unidades de participación del Fondo y de este como emisor de valores ante el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) de la SFC, a efectos de inscribirlas en el sistema de negociación de la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores. No. 7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la SUGEVAL, que es el ente regulador.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas para su inversión en valores, u otros activos autorizados por la SUGEVAL, que administra una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Tales aportes en el fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo que contiene la información relacionada con la Sociedad. el objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Las principales características del Fondo son las siguientes. las cuales están incluidas en el prospecto de inversión, disponible y actualizado por última vez ante la SUGEVAL con fecha febrero de 2024:

Es un Fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos, denominado en dólares estadounidenses cuyo patrimonio está limitado a 1.000.000 participaciones de un valor nominal de US\$1.000 cada una para un total de US\$1.000 millones. El Fondo tiene plazo de vencimiento indefinido a partir de su fecha de aprobación. Al 31 de marzo de 2024 el Fondo tiene en circulación 315.780 participaciones con un valor nominal de US\$1.000 cada una para un total de US\$315.780.000 mientras que al 31 de marzo de 2023 tenía en circulación 63.156 participaciones con un valor nominal de US\$5.000 cada una para un total de US\$315.780.000, participaciones que en ambos años equivalen a un 32% del total autorizado.

- Las participaciones se emiten por medio de títulos a la orden denominados Títulos de participación, que se llevan en forma electrónica en Interclar Central de Valores S.A. (Central de anotación en cuenta) y son regulados por la SUGEVAL. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posean y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores, y únicamente se podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
 - a) Ocurran cambios en el control de la sociedad administradora o se sustituya esta.
 - b) Se dé una liquidación anticipada del Fondo o para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - c) Se dé una fusión por absorción de sociedades administradoras, siendo que el reembolso será otorgado a los inversionistas de los fondos de inversión de la sociedad que desaparece.
 - d) Exista una conversión del Fondo cerrado a uno abierto.
 - e) Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por la Asamblea de Inversionistas y por el Superintendente General de Valores.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- El patrimonio del Fondo es invertido por la Sociedad por cuenta y riesgo de los inversionistas principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías y deben estar localizados en territorio costarricense.
- La Sociedad es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el Prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestar servicios al Fondo.
- El Fondo podrá utilizar hasta 20% de su activo total en la adquisición de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios que para tal efecto mantiene la SUGEVAL.
- Al menos 80% del promedio anual de saldos mensuales de los activos del Fondo se debe invertir en bienes inmuebles.
- Los ingresos generados por el arrendamiento de bienes inmuebles a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no deben representar más de 25% de los ingresos mensuales del Fondo que puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico. Dicho porcentaje deberá alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. A la fecha de la publicación de los presentes estados financieros el parámetro de concentración de inmuebles contemplado tanto en la normativa como en el prospecto del Fondo ha sido debidamente alcanzado.

En la nota 26 se encuentran enlistadas las diferencias existentes entre el Prospecto de Inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar actualizado y publicado en la Superintendencia General de Valores de Costa Rica y el publicado ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(2) Bases de contabilización

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el CONASSIF y por la SUGEVAL.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva, para su emisión el 30 de abril de 2024.

(a) Base de medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Ver Nota 10) y la inversión en inmuebles (propiedades de inversión) (Ver Nota 14).

(3) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros son presentados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional del Fondo. Toda la información es presentada en dólares sin centavos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

(4) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos. Pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(i) Juicios y estimaciones

La información sobre juicios y estimaciones realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros, se describen a continuación:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Clasificación y medición posterior: evaluación del modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos financieros y evaluación de si los términos contractuales de los activos financieros “son solo pago de principal e intereses” (SPPI) sobre el monto principal pendiente.
- Riesgo de crédito: establecer los criterios para determinar si el riesgo de crédito en los activos financieros ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y determinar la metodología para incorporar información prospectiva en la medición de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) y la selección y aprobación de modelos utilizados para medir las PCE.

(ii) Supuestos e incertidumbres

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el periodo terminado el 31 de marzo de 2024, relevantes en el año. se incluye en las siguientes notas:

- Riesgo de crédito / deterioro de los instrumentos financieros: determinación de las entradas de información en el modelo de medición de las PCE, incluida la incorporación de información prospectiva.

(5) Políticas contables significativas e información relevante

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fondo, para los periodos presentados en estos estados financieros.

(a) Moneda extranjera

i. *Transacciones en moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional del Fondo en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha del estado de activos netos son convertidos al dólar estadounidense al tipo de cambio de venta de referencia que divulga el

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Banco Central de Costa Rica. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del periodo.

Los activos y pasivos no monetarios que se miden al costo histórico y aquellos denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional, al momento de su reconocimiento inicial, según el tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica.

Los activos y pasivos no monetarios que son medidos al valor razonable en una moneda extranjera son convertidos al dólar estadounidense a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del periodo.

ii. Método de valuación de activos y pasivos en moneda extranjera

Al 31 de marzo de 2024, el tipo de cambio de venta se estableció en ¢506.60(¢545.95 en el 2023) por cada US\$1.00 el cual corresponde al tipo de cambio de referencia para la venta, según el Banco Central de Costa Rica.

(b) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

El Fondo reconoce el efectivo, los depósitos en cuentas corrientes y los equivalentes de efectivo en la fecha en que se originan. Todos los demás instrumentos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el Fondo se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más o menos, para un activo o pasivo financiero no medido a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR), los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

Clasificación

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), de acuerdo con el modelo de negocio bajo el cual gestione sus instrumentos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Fondo cambie su modelo de negocios para administrar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican el primer día del primer periodo de presentación de informes después del cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero es medido al costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado para ser medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos al principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un activo financiero es medido al valor razonable con cambios en otro resultado integral solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado para ser medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y al vender estos activos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Todos los activos financieros que no sean clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Administración.

La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la Administración del Fondo;

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el ‘principal’ se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. Sin embargo, el principal puede cambiar con el tiempo (por ejemplo, si hay reembolsos del principal).

El ‘interés’ se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fondo considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de “sin responsabilidad”).
- Características que modifican la consideración del valor temporal del dinero (por ejemplo, restablecimiento periódico de las tasas de interés).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el término anticipado del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Mediciones subsecuentes y ganancias y pérdidas

Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

intereses o dividendos y las ganancias y pérdidas cambiarias, se reconocen en resultados.

Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en la reserva del valor razonable. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.

Los activos financieros medidos al costo amortizado, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado.

(iii) Deterioro de activos financieros

El Fondo reconoce pérdidas crediticias esperadas a los siguientes activos que no son medidos al valor razonable con cambios en resultados:

- Inversiones en valores

El Fondo requiere el reconocimiento de una reserva para pérdidas por un monto equivalente a las pérdidas crediticias esperadas dentro de los siguientes 12 meses o de por vida.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses corresponden a la porción de las pérdidas de crédito esperadas de por vida, que resultan de eventos de incumplimiento posibles dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas a 12 meses se denominan "instrumentos financieros en

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

etapa 1". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 1 no han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial y no están deteriorados.

Las pérdidas crediticias esperadas de por vida corresponden a la suma de las pérdidas crediticias esperadas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida esperada del instrumento financiero. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas de por vida pero que no están deteriorados por el crédito se denominan "instrumentos financieros en etapa 2". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 2 han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, pero no están deteriorados.

Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas de por vida y que tienen un deterioro crediticio se denominan "instrumentos financieros de la etapa 3".

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden de la siguiente manera:

- Activos financieros que no tienen deterioro crediticio en la fecha de reporte: estas pérdidas se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir; y
- Activos financieros con deterioro crediticio en la fecha de reporte: estas pérdidas se miden como la diferencia entre el importe bruto en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Las pérdidas crediticias son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelantos por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas en el estado de activos netos

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación de pérdida se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

- Alquileres por cobrar y cuotas de mantenimiento por cobrar

El máximo de alquileres y cuotas que se acumula en el balance será el equivalente a un mes de alquiler o de cuota de mantenimiento. El exceso de un mes se reflejará en una cuenta de orden denominada “Cuotas por arrendamientos pendientes de pago” y “Cuotas de mantenimiento pendientes de pago”.

- Servicios públicos por cobrar

Las cuentas por cobrar con antigüedad superior a 30 días contados a partir del vencimiento del plazo de trámite de cobro, son estimadas como incobrables. En caso de determinarse la imposibilidad de cobro se acreditan las cuentas por cobrar debitando la cuenta de estimación por incobrables. El

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

plazo de trámite de cobro citado, comprende 30 días posteriores a la facturación.

- Documentos por cobrar

Para el registro de la estimación de documentos por cobrar la administración aplica condiciones diferentes según cada caso de incumplimiento, las cuales dependen de un estudio específico y/o de la valoración de las condiciones del proceso de pago. Una vez evaluado el tema y finiquitadas las condiciones se firma un adendum denominado “acuerdo de pago” entre el inquilino y el Fondo en el cual se establecen las nuevas condiciones de cancelación de los saldos adeudados por el inquilino.

(iv) Dar de baja

Activos financieros

El Fondo da de baja en su estado de situación financiera. un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido) y la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cumplen o cancelan o expiran.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(v) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los ingresos y gastos son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de resultados su monto neto, solo cuando es requerido o permitido por una Norma (por ejemplo, ganancias y pérdidas que surgen de un grupo de transacciones similares, como las ganancias y pérdidas en activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados).

(vi) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de efectivo y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable.

(vii) Política de inversiones

Las inversiones del Fondo se efectuarán exclusivamente en dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. Además, la totalidad de los activos del Fondo estarán expresados en dicha moneda.

El Fondo podrá adquirir títulos valores emitidos por el sector público o privado nacional con calificación mínima de AA por parte de las calificadoras de riesgo autorizadas, siempre que dichos instrumentos se encuentren debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios en la Superintendencia General de Valores. De igual forma podrá invertir en obligaciones emitidas por emisores extranjeros siempre que dichos valores de deuda que cuenten con una calificación de grado de inversión (BBB+) o equivalente otorgada por una calificadora reconocida como nacional por la Comisión de Valores de Estados Unidos.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El Fondo en materia de diversificación de sus inversiones en valores se desempeñará como un fondo diversificado, según lo dispuesto en el Reglamento General sobre Sociedades y Fondos de Inversión, el cuales señalan que "*...un fondo diversificado es aquel que invierte en no menos de diez emisores o fondos diferentes...*". No obstante, el Fondo puede invertir hasta un 35% del total de sus activos en dos emisores o fondos diferentes, sin que ninguno de ellos pueda exceder el 20% del total del activo (porcentaje máximo permitido a los Fondos de Inversión para invertir en activos financieros). El resto de la cartera debe estar invertido en emisores o fondos diferentes, sin que ninguno de ellos pueda exceder un límite máximo de 10% del total del activo. Se exceptúan de los límites anteriores, las inversiones de los fondos que inviertan exclusivamente en colones costarricenses, los que pueden mantener hasta un 50% del total de activos, en valores emitidos o que cuenten con garantía solidaria del Gobierno Central o el Banco Central de Costa Rica, y hasta un total de 20% en valores del sector de bancos que cuenten con garantía directa del estado costarricense. En los cálculos de los límites anteriores, se consideran como un solo emisor los valores emitidos o avalados por una misma entidad o las empresas de su grupo de interés económico.

Asimismo, se consideran los valores que formen parte de la cartera de contado más los valores que el fondo tenga derecho de adquirir por la contratación de operaciones a plazo, así como las recompras posición vendedora a plazo cuyo subyacente sea emitido por el mismo emisor o fondo.

Un fondo no puede invertir en valores accionarios por encima del 10% de los valores en circulación de una misma entidad emisora.

Hasta un máximo de 20% del total de activos, en el conjunto de productos estructurados, por emisor no puede ser superior al 10% del total de activos.

Títulos Valores de Deuda: Serán aceptables aquellos que representen una obligación en dólares estadounidenses, y los dineros transitorios podrán colocarse en mecanismos de inversión de corto plazo o a la vista de conformidad con la regulación vigente.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Títulos Valores Accionarios: Cabe mencionar que el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar 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, y hayan mantenido niveles de crecimiento de sus utilidades en formas consistente durante los últimos tres ejercicios económicos 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 este prospecto. la Administración de Improsa SAFI presentará el caso ante el Comité de Inversión, a fin de aprobar las acciones necesarias a tomar, resguardando en todo momento los intereses de los inversionistas.

(viii) Custodia de títulos valores

Los títulos valores de las inversiones del Fondo se encuentran depositados en Interclear Central de Valores S.A. a través de la cuenta de custodia a nombre del Fondo respectivo en Banco Improsa, S.A.

(c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que van a ser utilizadas para recibir rentas o para generar una apreciación de capital, o ambas. Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Es necesario que una compañía de peritos independientes que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración, lleve a cabo la valoración de la cartera de propiedades de inversión del Fondo.

El efecto de la valoración de inmuebles es llevado a las cuentas de resultados como ganancias o pérdidas. Con el monto neto, ajustado con el impuesto de renta diferido, se constituye una reserva patrimonial cuya contrapartida es la cuenta de las utilidades por distribuir.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Al 31 de marzo de 2024, el Fondo tiene la obligación de hacer una única valoración por inmueble, en la cual debe indicar la justificación de base de valor utilizada, el enfoque adoptado (ingresos, mercado y costos de reposición), el método aplicado, las suposiciones realizadas, las conclusiones y cualquier aspecto significativo que el valorador considere importante revelar, todo de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación (IVS, por sus siglas en el idioma inglés).

Enfoque de ingresos

Los avalúos bajo el enfoque de ingresos se realizan de conformidad con el Acuerdo SGV-A-170 “Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, emitido por la SUGEVAL.

El propósito del avalúo por el profesional en finanzas es obtener una estimación del valor de los inmuebles con base en el método de flujos netos de efectivo que estos generarán, la incertidumbre asociada a esos flujos, así como la evolución esperada en éstos en el futuro. De esta forma, el valor de un inmueble será el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista.

El informe de la valoración deberá indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, por lo menos, los siguientes elementos:

- a) Tasa de descuento: Incluir y fundamentar en forma clara y explícita los supuestos utilizados en la determinación de la tasa o tasas de descuento, explicar cómo esta tasa refleja las evaluaciones del profesional en relación a los riesgos específicos del activo para los cuales se realizan las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si se utiliza para el descuento la tasa meta del fondo, ésta se debe ajustar cuando el riesgo de la inversión se separe de lo que el profesional considera como normal para esos bienes inmuebles.
- b) Plazos: incluir y fundamentar en forma clara y explícita el plazo de proyección de los flujos utilizados por el profesional.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- c) Descripción de los supuestos utilizados: mostrar en forma clara y explícita los supuestos utilizados en la determinación de los ingresos y egresos de flujos esperados asociados al inmueble, cálculo de la perpetuidad, valor terminal o residual, tasas de ocupación esperadas, así como los supuestos referentes al plazo en que comenzarán a generar rentas los inmuebles nuevos o los inmuebles que se encuentren desocupados.
- d) Descripción de las características de los contratos de arrendamiento: en caso de que los contratos hayan considerado opciones de compra, se debe revelar las condiciones de lo pactado y la forma en que esta información fue incorporada en la valoración del inmueble.
- e) Análisis de riesgos: mostrar en forma clara y explícita una descripción del efecto de cambios en las variables fundamentales de la proyección sobre el valor teórico del activo y sobre el rendimiento que se ha estimado. Se debe incluir también cualquier otro factor según el criterio del profesional, que pueda incidir en el resultado de la valoración y, consecuentemente, sobre las decisiones de inversión.
- f) Historial de ocupación e ingresos: suministrar información estadística agregada sobre el comportamiento histórico del nivel de ocupación real del inmueble, para un periodo que comprenda como mínimo los dos años anteriores a la fecha de la valoración. cuando aplique.
- g) Flujo de efectivo.
- h) Resumen del proceso de valoración. Hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados, entre ellos, la existencia de opciones de compra; si las hubiese. En las valoraciones posteriores a la inicial, cuando es el mismo valorador, se debe indicar los supuestos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado.

Enfoque de mercado

Los avalúos bajo el enfoque de mercado se realizan de conformidad con el Acuerdo SGV-A-170 “Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, emitido por la SUGEVAL.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Este tipo de avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, al menos, los siguientes elementos:

1. Análisis de las características del inmueble, que incluya al menos:
 - a) Situación legal: detallar los aspectos registrales y legales del inmueble.
 - b) Características físicas: descripción de los datos necesarios que permitan una correcta identificación del inmueble y se indiquen sus características generales a la fecha de valoración (estado, tipo de calidad de construcción, estructura, vida útil y edad, entre otros).
 - c) Características de la zona: descripción de la zona donde se ubica el inmueble y de los servicios y otras facilidades que están disponibles.
 - d) Otras características: cualquier otra característica o información sobre el inmueble que de acuerdo con el criterio del profesional pueda incidir significativamente sobre el nivel de ocupación, el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión.
2. Análisis comparativo de mercado:
 - a) Revelación de la información sobre el valor de transacciones cerradas de propiedades similares realizadas en forma reciente. El profesional debe revelar cuáles son las características y antigüedad que consideró como elementos razonables para realizar la comparación.
 - b) Si la información de mercado se obtiene únicamente de ofertas de venta y no de transacciones cerradas, se debe revelar tal limitación al alcance del estudio realizado.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Enfoque de costo de reposición

Este tipo de avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, al menos, los siguientes elementos:

1. Análisis de las características del inmueble, que incluya al menos:
 - a. Situación legal: detallar los aspectos registrales y legales del inmueble.
 - b. Características físicas: descripción de los datos necesarios que permitan una correcta identificación del inmueble y se indiquen sus características generales a la fecha de valoración (estado, tipo de calidad de construcción, estructura, vida útil y edad, entre otros).
 - c. Características de la zona: descripción de la zona donde se ubica el inmueble y de los servicios y otras facilidades que están disponibles.
 - d. Otras características: cualquier otra característica o información sobre el inmueble que de acuerdo con el criterio del profesional pueda incidir significativamente sobre el nivel de ocupación, el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión.
 - e. Costos directos como materiales y mano de obra.
 - f. Costos indirectos como transporte, instalación. Honorarios, comisiones, impuestos, costos financieros, margen de utilidad, etc.

Independientemente del enfoque de valoración utilizado el informe de valoración debe incluir un resumen del proceso de valoración, el cual debe hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados.

En las valoraciones posteriores a la inicial, se debe indicar los elementos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Mejoras a inmuebles

Las mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad del mismo, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores son cargados directamente a gastos en el momento en que se incurren.

La Sociedad podrá generar reparaciones, transformaciones, ampliaciones, adiciones, remodelaciones, mejoras y/o mantenimiento en los inmuebles que formen parte del fondo de inversión, con cargo al fondo de inversión.

Para tal efecto, se seguirán los lineamientos establecidos en la Política aprobada por el Comité de Inversión de la Sociedad, en busca de la conservación y buen funcionamiento del activo o el aumento del valor de los inmuebles adquiridos.

Los criterios que se determinarán para el registro de los trabajos realizados son los siguientes:

(i) Lineamientos para el mantenimiento según programación:

a. Mantenimiento programado, sistemático o preventivo:

El Gestor de Portafolios y la Gerencia General revisarán el Presupuesto Anual de Mantenimiento programado para cada uno de los inmuebles que pertenezcan a los portafolios de los fondos de inversión administrados por la SAFI, con el fin de gestionar los inmuebles de manera planificada, oportuna, eficaz y velando por el cumplimiento integral de los objetivos previstos en la presente política.

El mantenimiento programado, sistemático o preventivo según definido en el presente documento no requerirá de la autorización del Comité de Inversiones ni de la Asamblea de Inversionistas para su ejecución, ya que los montos de este tipo de mantenimiento serán incluidos en el Presupuesto Anual de Mantenimiento de cada fondo de inversión, el cual es aprobado por el Comité de Inversión.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

b. Mantenimiento no programado. no sistémico o correctivo:

De surgir una necesidad de generar una reparación frente a un evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, y que afecte la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, el Gestor de Portafolios y la Gerencia General aprobarán en forma mancomunada la actividad de mantenimiento que deba ejecutarse sin límite de suma, así como al contratista propuesto por la empresa a cargo de la administración de los bienes inmuebles.

Concluido un período de 72 horas hábiles después de haberse practicado la actividad de mantenimiento en respuesta al evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro y que sea considerado mantenimiento mayor conforme la definición prevista en la presente política, deberá elevar a conocimiento del Comité de Inversión un informe integral respecto al evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro que pudo afectar o afectó la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado en cuestión. No se requerirá remitir informe alguno cuando se trate de mantenimiento correctivo programado, siempre que este se encuentre contemplado en el Presupuesto Anual de Mantenimiento o bien que sea un mantenimiento menor.

(ii) Lineamientos según costo acumulado

El costo acumulado de las reparaciones, remodelaciones, adiciones, ampliaciones y/o mejoras en los últimos doce meses móviles, será un elemento que determinará cuál es el procedimiento a seguir por parte de la Administración, según se explica a continuación:

Costo Acumulado igual o menor a 5 mil dólares del valor en libros del inmueble:

- i. La Administración deberá contar con el fundamento técnico, comercial y/o financiero que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento del inmueble.
- ii. La Administración podrá cotizar y utilizar un único proveedor de servicios, conforme a su criterio.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

iii. Se considera mantenimiento menor.

Costo Acumulado mayor a 5 mil dólares o igual o menor al 15% del valor en libros del inmueble:

- i. La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico, en caso de que sea contratado a un proveedor externo (diferente al administrador de bienes inmuebles), no podrá ser una persona física o jurídica vinculada a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Impromsa.
- ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.

iii. Se considera mantenimiento menor.

Costo Acumulado mayor al 15% o igual o menor al 30% del valor del inmueble:

- i. La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico deberá ser contratado a un especialista de reconocida trayectoria conforme al criterio de la Administración y no vinculado a ninguna de las empresas subsidiaria del Grupo Financiero Impromsa.
- ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- iii. La Administración requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones para ejecutar este tipo de erogaciones, salvo en los casos no previstos, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, que afecten la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en el inciso 1.B. del punto 8.1 de la presente política, denominado “Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo”.
- iv. Se considera mantenimiento mayor.

Costo Acumulado mayor al 30% del valor del inmueble:

- i. La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico deberá ser contratado a un especialista de reconocida trayectoria conforme al criterio de la Administración y no vinculado a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improma.
- ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.
- iii. La Administración requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones para ejecutar este tipo de erogaciones, salvo en los casos no previstos, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, y que afecten la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en el inciso 1.B. del punto 8.1 de la presente política, denominado “Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo”. Queda a criterio exclusivo del Comité de Inversiones si considera necesario elevar dicha aprobación a la Asamblea de Inversionistas.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

iv. Se considera mantenimiento mayor.

Las actividades u obras que sean requeridas, podrán ser contratadas, o no, con empresas vinculadas o relacionadas con el Grupo Financiero Improsa, en cuyo caso deberá garantizarse y mantener documentación que respalde que los precios se encuentran en la media de mercado y que ha sido revelado el conflicto de interés correspondiente. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que el proveedor de servicios sea un inquilino del fondo de inversión directamente afectado con la actividad o de otros inquilinos de otros fondos de inversión administrados por la SAFI.

De requerirse la creación y uso de reservas para el mantenimiento y/o reparaciones, las mismas deberán ser aprobadas por la Asamblea de Inversionistas del fondo de inversión en cuestión, considerar las normas contables aplicables y no deberán incluir mecanismos que pretendan garantizar al inversionista rendimientos.

(iii) Lineamientos para Registro de Proveedores y Contratistas:

El Registro de Proveedores y Contratistas sirve para definir reglas claras para la selección de empresas previamente calificadas. De igual forma, se emplea con el fin de conocer el mercado, las prácticas empresariales de los posibles contratistas y sus políticas de precios, así como para reducir los riesgos asociados a dicha selección, identificar y desarrollar nuevos oferentes, ampliar el panel de proveedores y contratistas, implementar estrategias de compras y monitorear el desempeño de dichas empresas.

La empresa encargada de la administración de bienes inmuebles deberá garantizar a la SAFI que cuenta con un registro de proveedores amplio y suficiente, diseñado con base en las mejores prácticas en la materia, que este se encuentra actualizado al menos con una periodicidad anual, que las empresas calificadas se encuentra al día con el pleno cumplimiento de las leyes laborales del país y que incorporan en sus operaciones cotidianas robustas políticas de seguridad ocupacional.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Sólo se podrá contratar, para prestar servicios para cualquiera de las actividades previstas en la presente política, empresas que se encuentran debidamente autorizadas en el Registro de Proveedores y Contratistas, y deberá verificarse al momento de cada contratación, que se encuentren al día con el pago de sus obligaciones obrero patronales (con la Caja Costarricense de Seguro Social, el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, el IMAS, el INA, así como con cualesquiera otras instituciones respectivas) y que mantienen debidamente asegurados a sus trabajadores (y al día con los pagos relacionados).

Ventas:

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Sociedad, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico.

Alquiler:

El artículo No. 86 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión menciona lo siguiente:

“Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. Para estos efectos, rige la definición de grupo económico establecida en el artículo No. 120 de este Reglamento.

La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando en el prospecto se haya revelado esta posibilidad, identificando el límite máximo respecto a los ingresos mensuales del fondo y los mecanismos que utilizará la sociedad para procurar la independencia en la determinación de los precios y para que los contratos se otorguen en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado.

La revelación de los contratos con las entidades señaladas en el párrafo anterior debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante, en el plazo de un día hábil posterior a la fecha de suscripción del contrato”.

Todos los arrendamientos son operativos.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Respecto a la concentración del ingreso por arrendamiento, el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión establece en el Artículo No. 79 las limitaciones en materia de ingresos para los Fondos de Inversión Inmobiliarios. En este Artículo se menciona que: “...*No más del 25% de los ingresos mensuales del fondo puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico...*”. El Fondo mantiene como parte de su política de arrendamiento el someterse a lo dispuesto por el artículo No. 79 supra indicado.

(d) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con el capítulo XI “Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital” de la Ley No. 9635, las rentas y las ganancias de capital derivadas de las participaciones de los fondos de inversión, contemplados en la Ley No. 7732 “Ley Reguladora del Mercado de Valores”, la parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión han tributado, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta. La parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión no han tributado, quedarán sujetos a un impuesto único del 15%.

Adicionalmente, el Artículo No. 29, inciso No. 4, indica que los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley No. 7732, podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción al momento de declarar su impuesto a las rentas de capital inmobiliario.

Por su parte, el artículo 30 de la Ley de impuesto sobre la renta señalan que la renta imponible de las ganancias y pérdidas de capital para el caso de las transmisiones a título oneroso será la diferencia entre el valor de adquisición y la transmisión de los bienes o derechos y es complementado con el artículo 30 bis inciso 2 donde se establece que el valor de adquisición se actualizará reglamentariamente, con base en las variaciones de los índices de precios al consumidor que establezca el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) atendiendo al año en que se hayan satisfecho. el importe real o las inversiones y mejoras.

i. *Corriente:*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable en el mes, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activos

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

netos y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El monto del impuesto corriente por pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir, que refleja la incertidumbre relacionada con el impuesto sobre la renta, si corresponde. Se mide utilizando las tasas impositivas promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha de presentación. Los impuestos correctos también incluyen los impuestos derivados de los dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

ii. *Diferido*

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias en la medida que no serán reversadas en el futuro previsible; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporales en el año en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de reporte.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Fondo espera, al final del año sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(e) Depósitos en garantía

El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios, una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

En cada contrato de arrendamiento se estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

(f) Certificados de títulos de participación y capital pagado en exceso

Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto de cada fondo. Estos certificados al 31 de marzo de 2024 tenían un valor nominal de US\$1.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “capital pagado en exceso”.

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico, por lo que no existe título físico representativo. El cliente recibe una orden de inversión que indica el valor de adquisición de las participaciones.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Compañía, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

Al 31 de marzo de 2024, el Fondo mantenía 315.780 certificados de títulos de participación en circulación (63.156 certificados de títulos de participación en el 2023).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El día 29 de junio del 2023, la SUGEVAL notificó la resolución de cumplimiento de requisitos finales vinculada con la resolución SGV-R-3877 del 31 de mayo del 2023, en la cual se autorizaron las modificaciones al prospecto del Fondo aprobadas en la asamblea de inversionistas del 30 de marzo de 2023. Uno de los aspectos aprobados en dicha asamblea fue la de realizar el split del título de participación del Fondo que se ejecutó exitosamente el día 3 de julio del 2023, aplicándose el factor de conversión de 1 a 5 títulos de participación.

(g) Determinación del valor de los activos netos y el rendimiento de los fondos

Los activos netos del Fondo son determinados por la diferencia entre los activos totales y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debidamente valoradas a su valor de mercado e incluye los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos, así como las inversiones en inmuebles, de igual manera valoradas a su valor de mercado mediante técnicas de valoración por expertos independientes (valoración pericial y valoración financiera).

El precio del valor de cada participación, se calcula mediante la división de los activos netos entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones de cada fondo y adicionando el efecto de los beneficios distribuidos en los últimos doce meses, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del Fondo.

Al 31 de marzo, el rendimiento por el periodo de los últimos 12 meses, expresado en términos anuales:

Rendimientos por los últimos 12 meses:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Rendimiento total últimos 12 meses	0.09%	2.43%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	3.72%	4.68%

(h) Política de distribución de rendimientos

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 Improma SAFI haya constituido dentro del Fondo y con cargo a sus ingresos corrientes, para destinarlos a

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

reparaciones, mejoras o el mantenimiento de los activos inmobiliarios 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 Gibraltar 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 de Inversión Inmobiliario Gibraltar 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.

La ganancia de capital será distribuida de manera uniforme y proporcional en los cuatro siguientes trimestres, contados a partir de la fecha en que se materializó la ganancia de capital. Dicho pago se llevará a cabo en cada fecha de pago de rendimientos. En caso de que los pagos a realizar por concepto de distribución de las ganancias de capital realizadas por venta de inmuebles, conforme a lo dispuesto en la presente política, se prolonguen al siguiente ejercicio económico anual. Improma Sociedad Administradora de Fondos de Inversión deberá haber cancelado a más tardar en la fecha de pago de rendimientos del trimestre que cierra el 31 de marzo del siguiente ejercicio fiscal en el que se realizó la venta del inmueble, la totalidad de la ganancia de capital, si la hubiere. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos Inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, al cierre de cada periodo trimestral.

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

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 presente Prospecto, los Inversionistas cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del inversionista, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizado de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el inversionista procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones, los Inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso. Por consiguiente, las sumas recaudadas por este motivo durante el trimestre integran también el patrimonio neto de los Inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los Inversionistas que integran el Fondo en la fecha de cierre de cada trimestre, sumas que serán, pagaderas treinta días hábiles después, en la proporción que a cada uno corresponda, según conste en los Estados Financieros.

Serán beneficiarios de dicho pago aquellos Inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar al cierre de cada trimestre.

Adicionalmente, los inversionistas obtienen su rentabilidad de la diferencia entre el valor de compra de las participaciones y el valor al cual sean vendidas en mercado secundario.

(i) Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión

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

(j) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de resultados integral conforme se devengan, utilizando la base de 365 días.

(k) Intereses

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en ganancias utilizando el método de interés efectivo.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El método de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente los pagos o recibos en efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero para:

- el importe bruto en libros del activo financiero; o
- el costo amortizado del pasivo financiero.

Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo presentado en el estado de resultados incluyen:

- intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos al costo amortizado;
- intereses sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

(l) Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados integral sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, los cuales son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

Por otra parte, el Fondo incurre en costos asociados a la colocación o formalización de contratos de arrendamiento que son reconocidos en el estado de resultados conforme el Fondo perciba los beneficios económicos del contrato suscrito.

Finalmente, y como se menciona en el punto (n) de este apartado, los costos vinculados directamente con la colocación de títulos de participación no son reconocidos en el estado de resultados integral si no que rebajan el valor total de la emisión colocada y son registrados en el patrimonio del Fondo en el momento en que se produce la emisión de los títulos.

(m) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Sociedad una comisión por la administración de los fondos. calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de marzo, el Fondo paga la siguiente comisión de administración:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Comisión por administración	1.60%	1.60%

(n) Costo de transacción de la emisión de títulos de participación

Los costos en los que necesariamente se ha de incurrir para llevar a cabo una transacción de patrimonio, como los costos de emisión de los títulos de participación, se contabilizan como parte de la transacción y por lo tanto se deducen del patrimonio.

De acuerdo al prospecto vigente del Fondo, las comisiones de colocación de títulos de participación pagadas a puestos de bolsa a cargo de su comercialización, son asumidas por el Fondo. Al 31 de marzo de 2024, el Fondo ha asumido comisiones por la colocación de participaciones realizadas por US\$4.715.321.

(6) Marco de gestión de riesgos

A continuación se enlistan los principales riesgos a los que está expuesto el Fondo está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operativo
- Riesgo de valoración de inmuebles
- Riesgo por incumplimiento del arrendatario y riesgo de concentración por inquilino

Para conocer la explicación de estos y otros riesgos a los que está expuesto el Fondo, consultar la sección 3 del prospecto del Fondo.

La Junta Directiva de la Sociedad tiene la responsabilidad general del establecimiento y la supervisión del marco de gestión de riesgos del Fondo. La Junta Directiva ha establecido a Unidad de Administración Integral de Riesgo, que es responsable de aprobar y monitorear las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad y del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fondo, establecer límites y controles de riesgo apropiados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de gestión de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades del Fondo. El Fondo a través de sus normas y procedimientos de capacitación y gestión, tiene como objetivo desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus roles y obligaciones.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para el Fondo si la contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las inversiones en valores, inversiones en inmuebles y cuentas por cobrar del Fondo. Para fines de informes de gestión de riesgos, el Fondo consideró todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito, por ejemplo, riesgo de incumplimiento del deudor individual, riesgo país y riesgo sector.

Gestión del riesgo crediticio

La gestión de riesgo crediticio del Fondo es realizada por el departamento de cumplimiento y riesgo del Grupo Financiero Improm S.A.

Consiste en el seguimiento a los instrumentos financieros que comprenden la cartera de inversiones. El departamento de riesgo vela por el cumplimiento de las políticas de inversión:

- Se estipula que se puede invertir en el sector público o privado con calificación mínima AA, por parte de calificadoras de riesgo autorizadas, siempre que dichos instrumentos se encuentren debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores.
- No se podrá invertir más del 20% en un solo emisor.
- No se podrá invertir más del 20% en operaciones de reporto, posición vendedora a plazo.
- Se realizan ejercicios de estrés de pérdida esperada en las inversiones de los fondos, lo cual depende de la composición de la cartera de inversiones.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

En cuanto al riesgo de las cuentas por cobrar del fondo, la Administración dentro de sus políticas tiene la práctica de no registrar más de un mes por cobrar de alquileres y cuota de mantenimiento; el registro de más de un mes es registrado en cuentas de orden.

Análisis de calidad crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al costo amortizado y al valor razonable con cambios en otro resultado integral. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros los montos en la tabla representan los importes en libros brutos. La explicación de los términos "Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3" se incluye en la Nota 5.b.

Al 31 de marzo de 2024 el Fondo mantenía inversiones en instrumentos financieros clasificadas al costo amortizado tal y como se muestra:

		Al 31 de marzo de 2024				
		Rango PI a 12 meses	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US\$	43.009	0	0	43.009
		US\$	43.009	0	0	43.009

Al 31 de marzo de 2023 el Fondo mantenía inversiones en instrumentos financieros clasificadas al costo amortizado tal y como se muestra:

		Al 31 de marzo de 2023				
		Rango PI a 12 meses	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US\$	331.170	0	0	331.170
		US\$	331.170	0	0	331.170

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo mantenía inversiones en instrumentos financieros clasificadas al costo amortizado tal y como se muestra:

		Al 31 de marzo de 2023				
		Rango PI a 12 meses	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US\$	1.137.727	0	0	1.137.727
		US\$	1.137.727	0	0	1.137.727

Montos derivados de las pérdidas crediticias esperadas

- Incremento significativo en el riesgo de crédito

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al determinar si el incumplimiento de riesgo en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo considera información razonable y soportable que es relevante y está disponible sin un costo o esfuerzo importante. Esto incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basados en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación de expertos en crédito e incluyendo información prospectiva.

Para la determinación de si el riesgo crediticio de una exposición particular se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo utiliza un indicador general, según su modelo cuantitativo, basado en la asignación de valores umbrales límite para el cambio de niveles (notches), establecidos de forma decreciente partiendo de cada una de las calificaciones de la escala de grado de inversión y mantenimiento un rango uniforme y progresivamente menor para los cambios de escala a partir del grado de especulación, de tal manera que, si la cantidad de niveles que existe entre la calificación de la fecha de origen y la calificación de la valoración actual resulta mayor o igual al umbral de cambio de notch para la calificación original, se considera entonces que se ha generado un incremento significativo en el riesgo de crédito del activo financiero correspondiente.

- Definición de incumplimiento

El Fondo considerará un activo financiero en incumplimiento (default) cuando:

- Es poco probable que la contraparte pague completamente sus obligaciones de crédito al Fondo, sin acudir a acciones por parte del Fondo para adjudicarse el colateral (en el caso que tenga); o
- El deudor presenta una mora superior a los 90 días en cualquier obligación crediticia material.

Al evaluar si un deudor se encuentra en incumplimiento, el Fondo considera indicadores principalmente de naturaleza cuantitativa (por ejemplo: mora e impago sobre otra obligación con el Fondo), y los indicadores de naturaleza cualitativa.

Los insumos utilizados en la evaluación de si los instrumentos financieros se encuentran en incumplimiento y su importancia pueden variar a través del tiempo, para reflejar cambios en circunstancias.

- Información prospectiva

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El Fondo incorporará información prospectiva en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial y en la medición de sus pérdidas crediticias esperadas.

La Sociedad formula escenarios de estrés por cambios no anticipados en las variables económicas relevantes. El resultado de los escenarios es conocido por el Comité de Inversiones de Fondos Financieros y aprobado por el Comité Corporativo de Riesgos. Este proceso procura la determinación del impacto o pérdida en términos de puntos base y monetarios. Se espera que los escenarios representen condiciones adversas y neutrales, de manera que los resultados permitan formular estrategias de gestión que deriven en la protección del portafolio.

- Estimación de las pérdidas crediticias esperadas

Los insumos utilizados en la estimación de las pérdidas crediticias esperadas son las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI); y
- Exposición ante el incumplimiento (EI).

El Fondo espera definir estos parámetros haciendo uso de modelos estadísticos desarrollados internamente, utilizando datos históricos y supuestos basados en el negocio; y serán ajustados para reflejar información proyectada según se describe a continuación.

Probabilidad de incumplimiento (“PI”): Corresponde a la probabilidad de que, dado un perfil de riesgo, una operación entre en estado de incumplimiento en un periodo de tiempo predefinido. Los estimados de la PI son realizados a cierta fecha, en la cual la Compañía calcula mediante un análisis de información histórica, así como el empleo de modelos estadísticos.

Pérdida dado el incumplimiento (“PDI”): Es la magnitud de la pérdida efectiva esperada dado un evento de incumplimiento. La Compañía estima los parámetros de la PDI basándose en un análisis histórico de las tasas de recuperación de las operaciones que han entrado en incumplimiento. El modelo desarrollado para el cálculo de la PDI considera la estructura, el colateral y costos de recuperación. Es calculada sobre una base de flujos de caja descontados utilizando la tasa de interés

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

efectiva original de los préstamos como factor de descuento. La PDI puede diferir de las cifras utilizadas para propósitos regulatorios.

Las diferencias principales se relacionan a la eliminación de imposiciones regulatorias, supuestos de calibración, inclusión de información con proyección a futuro y la tasa de descuento utilizada.

Exposición ante el incumplimiento (“EI”): Mide la exposición actual y exposiciones futuras durante la vida del préstamo, en el evento de incumplimiento. La PDI de un activo financiero será el valor en libros bruto al momento del incumplimiento. Para las obligaciones de desembolsos y garantías financieras, la PDI considera el monto previsto, así como futuros montos potenciales que puedan ser retirados o repagados bajo el contrato, los cuales serán estimados basados en observaciones históricas y proyecciones.

Según lo descrito anteriormente, y sujeto a utilizar un máximo de 12 meses de PI para activos financieros cuyo riesgo de crédito no ha incrementado significativamente, la Compañía mide la PDI considerando el riesgo de incumplimiento sobre el periodo máximo contractual (incluyendo cualquier opción de extensión del deudor) sobre el cual se expone al riesgo de crédito, aun cuando, para propósitos de administración de riesgo, la Compañía considera un periodo más largo.

- Pérdidas crediticias esperadas

Al 31 de marzo de 2024 no hay movimientos que reportar en las pérdidas crediticias esperadas.

(b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero. El riesgo de liquidez surge de los descalces en el momento y en los montos de los flujos de efectivo, que es inherente a las operaciones e inversiones del Fondo.

Gestión del riesgo de liquidez

Aunque los fondos inmobiliarios, por su naturaleza y por la normativa aplicable, invierten mayoritariamente en inmuebles, podría llegar a tener hasta 20% de sus

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

activos invertidos en valores, producto de dineros transitorios que mantenga mientras se ubican inmuebles atractivos en precio y generación de alquileres o plusvalías. La parte del Fondo que se invierte en valores podría enfrentar riesgos como, pero no limitados a, los siguientes:

Riesgo no sistémico:

El riesgo no sistémico conocido también como riesgo no relacionado con el comportamiento del mercado o riesgo diversificado, es el vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio de inversiones particular que no se encuentre plenamente diversificado. En la medida que la cartera se encuentre diversificada y se realice un cuidadoso proceso de selección de los valores, este riesgo puede disminuirse en forma significativa, aunque no puede eliminarse completamente.

Dado que la normativa vigente exige la valoración a precio de mercado de la cartera financiera de los fondos diariamente, cualquier cambio o deterioro de la cotización de los instrumentos que compongan la cartera financiera se registrará con la misma periodicidad y podrá tener una incidencia positiva, negativa o nula en la determinación del precio del título de participación a una fecha determinada.

Riesgo sistémico:

El riesgo sistémico conocido también como riesgo de mercado o riesgo no diversificado, es el que se origina en fluctuaciones prolongadas en la actividad macroeconómica del país como, pero no limitadas a, cambios en tasas de interés del mercado, devaluación de la moneda, decisiones políticas del Gobierno de Costa Rica en cuanto a impuestos, crédito y liquidez del sistema.

Riesgo asociado al nivel de endeudamiento bancario del Fondo:

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que el Fondo no cuente o pueda obtener la liquidez necesaria para asumir los compromisos u obligaciones que tenga frente a sus acreedores. El endeudamiento bancario tiene asociados dos componentes que son el riesgo de tasas de interés y el riesgo de renovación. En este particular, la administración del Fondo ha buscado dos mecanismos que le permiten mitigar estos riesgos:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Cuando las condiciones de mercado así lo permiten, se establecen contratos de crédito con tasas de interés fijas y en caso de no obtener condiciones de tasa fija se negocian condición con márgenes bajos sobre las tasas de referencia.
- En las negociaciones relacionadas con la amortización al principal se busca que esta amortización esté acorde con las capacidades financieras del Fondo y buscando que no demande servicios de deuda acelerados.

(c) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios de mercado (en el caso del Fondo: las tasas de interés) que afectarán los ingresos del Fondo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado del Fondo es gestionar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables para garantizar la solvencia del Fondo al tiempo que se optimiza la rentabilidad del riesgo.

Este riesgo se puede catalogar como un riesgo de carácter sistémico, por lo tanto, es propio al entorno y afecta a todos los participantes de un mismo mercado. Este riesgo está relacionado con una serie de factores fuertemente ligados al desempeño macroeconómico.

Gestión del riesgo de mercado

- Riesgo de mercado

En la gestión de riesgos de mercado en los fondos de inversión la Unidad de Riesgos realiza las siguientes acciones:

- Seguimiento a los instrumentos que componen la cartera de inversiones.
- Cálculo del riesgo de desocupación trimestral de todos los fondos de inversión del mercado.
- Seguimiento al rendimiento total y líquido de la industria de fondos, así como el cálculo del índice Sharpe para todos los fondos del mercado.
- Seguimiento del valor de la participación total, líquido y de mercado para los fondos de la industria.
- Cálculo del Índice HH para dar seguimiento a la concentración por inmuebles.
- Cálculo del Índice HH para dar seguimiento a la concentración por inquilinos.
- Solicitudes explícitas del CAIR.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Riesgo de tasas de interés

En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen la cartera financiera del Fondo experimentarán una disminución. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.

Para mitigar este riesgo se gestiona una cartera con una duración adecuada y consistente con el objetivo del Fondo. Adicionalmente, el gestor del portafolio debe observar los límites máximos de riesgo impuestos por la Junta Directiva.

Seguidamente se presenta un análisis de sensibilidad en las tasas de interés de los pasivos bancarios:

		<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Carga financiera del periodo	US\$	1.579.336	1.670.849
Costo financiero promedio		8.00%	8.49%
Aumento de 100 puntos base		9.00%	9.49%
Reducción de 100 puntos base		7.00%	7.49%
Impacto por incremento/reducción en tasas de interés	US\$	198.318	196.962

Del análisis anterior se concluye que ante un aumento o la reducción de 100 puntos base en las tasas de interés de los créditos, la carga financiera del periodo para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 hubiera sido de \pm US\$198.318 (\pm US\$196.962 al 31 de marzo de 2023).

- Riesgo de tipo de cambio

Este riesgo se origina en las fluctuaciones del valor de las monedas. Es la posible pérdida en la capacidad de compra de un inversionista, la cual se deriva de las variaciones inesperadas en las tasas de cambio de las divisas en las cuales el inversionista mantiene posiciones.

Los fondos administrados por la Sociedad están especializados por moneda, es decir, su cartera de inversiones, tanto activa como pasiva, está denominada en una misma moneda (en este caso, dólares), tal como se especifica en el prospecto.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Seguidamente se muestra un análisis de sensibilidad de los cambios en la moneda extranjera del Fondo:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Tipo de cambio de venta al inicio del periodo	526.88	601.99
Tipo de cambio de venta al final del periodo	506.60	545.95
Variación del tipo de cambio	(20.28)	(56.04)
Pérdida por diferencial cambiario neta del periodo	US\$ 4.590	51.737
Fortalecimiento del colón costarricense 5%	(1.01)	(2.80)
Debilitamiento del colón costarricense 5%	1.01	2.80
Impacto por fortalecimiento/debilitamiento en tipos de cambio	US\$ (4.361)	(2.585)

Del análisis anterior se concluye que ante un fortalecimiento o un debilitamiento del 5% en el colón costarricense, el resultado cambiario neto para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 hubiera sido de \pm US\$4.361 (\pm US\$2.585 al 31 de marzo de 2023).

- Riesgo de las operaciones de reporto

Estas operaciones tienen asociado el riesgo de que el comprador a plazo incumpla con la recompra de los valores en las condiciones originalmente pactadas, lo cual puede ocasionar al Fondo una pérdida en caso de que el valor de mercado de los valores en garantía sea menor que el pactado en el reporto. Asimismo, en caso de que el Fondo actúe como comprador a plazo, podría enfrentar fluctuaciones en el precio de mercado de los valores otorgados en garantía que lo obligarían a efectuar reposiciones de margen. Adicionalmente, en el momento de no renovar la operación y de vender los subyacentes y ante un cambio en las condiciones de mercado, se puede generar una pérdida en la venta de los valores.

Para administrar el riesgo de reportos y de contraparte, el Fondo únicamente formaliza estas operaciones a través de puestos de bolsa que cuenten con políticas de contraparte y de garantías, así como un patrimonio adecuado para minimizar los riesgos de estas operaciones. Por su parte, el Comité de Inversiones establece las políticas en materia de contrapartes.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(d) Riesgo operativo y legal

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Fondo, del personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

Gestión de riesgo operativo

La alta gerencia de cada área de negocio es la principal responsable del desarrollo e implementación de los controles del riesgo operacional. Esta responsabilidad es respaldada por el desarrollo de normas de administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- Segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Cumplimiento de las disposiciones legales.
- Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluyendo planes para restaurar operaciones claves y apoyo interno y externo para asegurar la prestación de servicios.
- Capacitación del personal.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo.
- El Comité de Administración Integral de Riesgo se encarga de supervisar el cumplimiento de las políticas de riesgo operacional y prestar especial atención a los temas relevantes que surjan con el fin de exigir medidas de mitigación por parte de las áreas involucradas.

(e) Riesgo de cartera inmobiliaria

Existe el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmuebles o en un mismo inmueble. En el primer caso, la inversión está sujeta a cambios que se den en el sector económico en que se encuentren los inmuebles, oficinas, comercio, bodegas, etc.; la concentración en una misma clase de inmueble afectaría la totalidad de la cartera. En el segundo caso, la concentración en un mismo inmueble podría verse afectada por siniestros, desastres naturales, los cuales son protegidos mediante los seguros. La concentración de arrendamientos en un sólo inquilino puede producir

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

riesgos de incumplimiento contractual, quiebra de la empresa, estado de iliquidez, etc.

Por esta razón no es permitido el arrendamiento a una misma empresa o empresas de un mismo grupo de interés económico por más de 25% del promedio mensual del ingreso por arrendamiento percibido por el Fondo, conforme lo dispuesto por el artículo No. 79 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

La adquisición de inmuebles desocupados influye directamente en los ingresos, pues el producto de los arrendamientos representa un alto porcentaje de los ingresos de los Fondos. Existe el riesgo de que los inmuebles que se encuentren arrendados sean desocupados.

La desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un fondo de inversión inmobiliario, que puede materializarse como resultado, entre otros factores, de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios, oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles, cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo, y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios.

Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga, el Fondo no recibiría ingresos por alquiler e incurriría en gastos tales como pero no limitados a seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produciría una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos, que termina cuando los inmuebles son nuevamente alquilados.

El riesgo de tasa de interés puede materializarse mediante tres mecanismos de transmisión. En primera instancia, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en la materia se puede emplear el endeudamiento como estrategia para financiar las adquisiciones de inmuebles para su portafolio de inversiones. Por consiguiente, aumentos en las tasas de interés de mercado generan un crecimiento en el gasto financiero en que incurriría el Fondo, lo que produciría una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de tasas de interés bajas.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

En segunda instancia, un aumento en las tasas de interés de mercado tendría como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras que demanda la normativa efectuar, la fecha de compra y anualmente, para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 y el Acuerdo del Superintendente SGV-A-170 Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión. En tercera instancia, es importante mencionar que un aumento en las tasas de interés de mercado incidiría igualmente en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos de los títulos de participación de fondos de inversión inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil.

Otro riesgo es el de la adecuada administración de los inmuebles, ya que una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria violentaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación, o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.

Y por último, el riesgo de morosidad de inquilinos se define como la probabilidad de que un arrendatario o inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad de un fondo de inversión inmobiliario no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler a los que está obligado en forma puntual, de conformidad con lo dispuesto, tanto por el contrato de arrendamiento debidamente suscrito como por las obligaciones que le impone la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente, lo que se traduciría en una contracción de la capacidad que tienen los fondos para producir flujos de caja positivos y utilidades distribuibles, y por supuesto se produciría una reducción en la liquidez con que los fondos cuentan para atender sus obligaciones frente a terceros.

Gestión del riesgo de cartera inmobiliaria

Para atenuar el riesgo por concentración de inmuebles, por obligación legal y por política de la Sociedad, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente respecto a su valor de reposición, que es determinado por un perito independiente utilizando para ello la metodología de valoración con enfoque de costo de reposición descrito en la nota 5, inciso c), contra siniestros a través de pólizas suscritas con aseguradoras de reconocida solvencia.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

De igual forma la Sociedad procederá a contratar dos coberturas adicionales, a saber la de responsabilidad civil general con cobertura por lesión o muerte de terceras personas y daños a la propiedad de terceros bajo la modalidad de límite único combinado y límite agregado anual de US\$500.000. así como la que cubre los ingresos por arrendamiento que se dejarían de percibir en caso de que se materializase un siniestro en cualesquiera de los bienes inmuebles que conformen la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión.

Por su parte, para reducir el riesgo de concentración por arrendatario, de acuerdo con el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión vigente a la fecha, en su artículo No. 79, la Sociedad promoverá que no más de un 25% de los ingresos mensuales del Fondo puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico, lo cual, aunque reduce dicho riesgo, no lo elimina completamente.

Para enfrentar ese riesgo, la Sociedad procurará la máxima diversificación de arrendatarios posible, y sólo accederá a la concentración máxima del 25% si esta se justifica en función de la solvencia financiera y trayectoria de los arrendatarios, o bien como resultado del proceso de conformación de un portafolio de inversiones en el largo plazo.

Cabe mencionar que dicho porcentaje establecido en el artículo No. 79 debe alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. En el caso de que no se alcancen los porcentajes en el plazo indicado o que posteriormente estos se dejen de cumplir por más de seis meses, la Sociedad está obligada a comunicarlo a los inversionistas mediante un Comunicado de Hechos Relevantes en el plazo establecido en la normativa. Una vez transcurrido el plazo de tres años o el periodo de seis meses sin haber alcanzado los porcentajes mínimos, la sociedad debe convocar a una asamblea de inversionistas para que se les comunique el exceso presentado y aprueben el plan de acción respectivo. Cabe mencionar que a la fecha dicho límite de concentración de ingresos se cumple en forma holgada.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Seguidamente se presenta la concentración por sector económico al 31 de marzo de 2024 y 2023:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Zona Franca	49%	53%
Comercio	17%	14%
Servicios	15%	13%
Gobierno	8%	7%
Otros sectores	11%	13%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

(f) Liquidez de las participaciones:

El mercado de títulos de participación de fondos de inversión inmobiliarios se encuentra poco desarrollado en Costa Rica, por lo que su liquidez será baja mientras aumenta el volumen de títulos de esta naturaleza en relación con el mercado bursátil en general. Este riesgo puede materializarse en períodos de tiempo prolongados para poder realizar una venta parcial o total en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores, así como en precios de mercado inferiores al valor del activo neto calculado por la sociedad administradora de fondos de inversión de conformidad con la normativa vigente en la materia.

(7) Valor razonable

Varias de las políticas y revelaciones contables del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para activos y pasivos financieros como no financieros.

(i) Modelos de valoración

Los instrumentos financieros medidos a valor razonable se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable, que refleja la importancia de los datos de entrada utilizados en la realización de las mediciones.

- Nivel 1: utiliza precios de mercado cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Nivel 2: utiliza precios distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). Esta categoría incluye instrumentos valorados utilizando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que se consideran menos activos; u otras técnicas de valoración en las que todas las entradas significativas son observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los cuales la técnica de valoración incluye datos de entrada que no son observables y los datos de entrada no observables tienen un efecto significativo en la valoración del instrumento. Esta categoría incluye los instrumentos que son valorados con base en los precios cotizados para instrumentos similares para los cuales se requiere que las suposiciones o ajustes no observables significativos para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

Las técnicas de valuación incluyen modelos de valor presente de flujos de efectivo descontados, comparación con instrumentos similares, para los cuales si existen precios observables de mercado y otros modelos de valuación. Para cada tipo de instrumento y dependiendo de la complejidad de cada tipo, el Fondo, determina el modelo apropiado para que refleje el valor razonable para cada tipo de instrumento. Estos valores no pueden ser observados como precios de mercado por la valoración de juicio implícito.

Los modelos utilizados son revisados periódicamente a fin de actualizar los factores y poder obtener una valoración más cercana a su valor razonable.

El objetivo de las técnicas de valoración es obtener una medición del valor razonable que refleje el precio que se recibiría por vender el activo o que se pagaría por transferir el pasivo en una transacción ordenada entre los participantes del mercado en la fecha de medición.

(ii) Marco de valoración

El Fondo tiene un marco de control establecido para la medición de valores razonables. Este valor se determina mediante la aplicación de una valoración de precios de mercado proporcionados por la sociedad Valmer Costa Rica S.A. Esta metodología ha sido aprobada por la SUGEVAL.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
 Administrado por
 IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
 (en dólares estadounidenses sin centavos)

(iii) Instrumentos financieros medidos al valor razonable

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros medidos al valor razonable en la fecha de presentación, por el nivel en la jerarquía del valor razonable en el que se clasifica la medición del valor razonable:

		31 de marzo de 2024			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	US\$	<u>218.061</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>218.061</u>
		31 de marzo de 2023			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	US\$	<u>137.962</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>137.962</u>

(iv) Mediciones de valor razonable del Nivel 1

La siguiente tabla muestra el detalle de mediciones de las inversiones en instrumentos financieros medidos al valor razonable clasificados por su nivel de jerarquía en el nivel 1, se presenta como sigue:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo al inicio del año	US\$	209.668	125.119
Ajuste por valoración de inversiones		8.393	12.843
	US\$	<u>218.061</u>	<u>137.962</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(v) Instrumentos financieros no medidos al valor razonable

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros no medidos al valor razonable en la fecha de presentación, por el nivel en la jerarquía del valor razonable en el que se clasifica la medición del valor razonable:

		Al 31 de marzo de 2024				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	1.410.079	0	0	0	1.410.079
Inversiones al costo amortizado	US\$	0	0	43.009	43.009	43.009
Documentos por cobrar	US\$	0	0	205.723	205.723	214.156
Alquileres y cuentas por cobrar	US\$	0	0	1.272.627	1.272.627	1.272.627
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	0	0	1.997.210	1.997.210	1.997.210
Documentos por pagar	US\$	0	0	79.449.698	79.449.698	79.006.841
		Al 31 de marzo de 2023				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	1.361.376	0	0	1.361.376	1.361.376
Inversiones al costo amortizado	US\$	0	0	331.169	331.169	331.169
Documentos por cobrar	US\$	0	0	236.664	236.664	264.818
Alquileres y cuentas por cobrar	US\$	0	0	1.178.663	1.178.663	1.178.663
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	0	0	4.225.627	4.225.627	4.225.627
Documentos por pagar	US\$	0	0	79.887.040	79.887.040	78.727.561
		Al 31 de diciembre de 2023				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	4.234.906	0	0	4.234.906	4.234.906
Inversiones al costo amortizado	US\$	0	0	1.137.727	1.137.727	1.137.727
Documentos por cobrar	US\$	0	0	205.723	205.723	214.156
Alquileres y cuentas por cobrar	US\$	0	0	1.673.583	1.673.583	1.673.583
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	0	0	3.363.140	3.363.140	3.363.140
Documentos por pagar	US\$	0	0	80.687.532	80.687.532	80.294.298

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de marzo, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado: efectivo, inversiones al costo amortizado, documentos por cobrar, alquileres y cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

Al 31 de marzo, el valor razonable de los documentos por cobrar y por pagar se estima mediante la aplicación de técnicas de valoración de flujos de efectivo descontados. Los datos de entrada de dicha técnica de valoración incluyen: tasas de interés de los documentos por cobrar y por pagar, periodos pendientes de cobro y pago y cuotas por cobrar y pagar.

Según lo establecido en el artículo 18 del Reglamento de Información Financiera si una entidad clasifica una parte de su cartera de inversiones al costo amortizado deberá revelar el valor razonable de los activos clasificados en esta categoría y la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del periodo.

Seguidamente y para efectos de cumplimiento se presenta dicha revelación al 31 de marzo de 2024:

<u>Instrumento</u>	<u>Emisor</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Ganancia / (Pérdida)</u>
Recompras	Gobierno	43.009	43.009	0
Total	US\$	<u>43.009</u>	<u>43.009</u>	<u>0</u>

(8) Saldos y transacciones con la Compañía y sus partes relacionadas

Al 31 de marzo, los saldos y transacciones con la Sociedad y sus partes relacionadas se detallan como sigue:

<u>Saldos</u>		<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
<u>Activo:</u>			
Efectivo en cuenta corriente:			
Banco Improsa. S.A.	US\$	854.774	496.983
Inversiones en instrumentos financieros			
Grupo Financiero Improsa. S.A.		218.061	137.962
	US\$	<u>1.072.835</u>	<u>634.945</u>
<u>Pasivo:</u>			
Comisiones por pagar:			
Improsa SAFI. S.A.	US\$	204	50

Transacciones

Gastos:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Comisiones por administración			
Improsa SAFI. S.A.	US\$	1.225.507	1.263.984
Administración de inmuebles			
Improsa Capital. S.A.		222.942	229.485
Alquiler de parqueos			
Fondo de Inversión Los Crestones		27.242	26.449
Comisiones de custodio			
Banco Improsa. S.A.		0	2.896
	US\$	<u>1.475.691</u>	<u>1.522.814</u>
Ingresos:			
Intereses:			
	US\$		
Banco Improsa. S.A.		<u>25.455</u>	<u>5.828</u>

Adicionalmente, para los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 el Fondo pagó a Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A, comisiones por servicios bursátiles que ascendieron a las sumas de US\$124.23, US\$137.21 respectivamente y también pagó a Improsa Capital servicios de arquitectura y administración de proyectos sumas que ascendieron a US\$12,377.28 y US\$52,347 respectivamente.

(9) Efectivo

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, el efectivo se detalla como sigue:

		<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Caja chica	US\$	849	824	853
Banco Improsa S.A.		854.773	496.983	3.683.681
Scotiabank de Costa Rica S.A.		554.457	863.569	550.372
Total efectivo	US\$	<u>1.410.079</u>	<u>1.361.376</u>	<u>4.234.906</u>

Al cierre del 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, con el propósito de presentación del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo se integra de la siguiente manera:

		<u>31/3/2024</u>	<u>31/3/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Efectivo	US\$	1.410.079	1.361.376	4.234.906
Posición de las inversiones en valores menores a 90 días		43.009	331.170	1.137.727
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	<u>1.453.088</u>	<u>1.692.546</u>	<u>5.372.633</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(10) Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de marzo de 2024, las inversiones en instrumentos financieros se detallan como sigue:

<u>Clasificación</u>	<u>Tipo de título</u>	<u>Emisor</u>	<u>Rendimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor en libros</u>
VR CR ⁽¹⁾	Acciones comunes	GFI	Variable	31/12/2100	US\$ 218.061
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.31%	04/04/2024	43.009
Total					US\$ 261.070

Al 31 de marzo de 2023, las inversiones en instrumentos financieros se detallan como sigue:

<u>Clasificación</u>	<u>Tipo de título</u>	<u>Emisor</u>	<u>Rendimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor en libros</u>
VR CR ⁽¹⁾	Acciones comunes	GFI	Variable	31/12/2100	US\$ 137.962
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	9.01%	26/04/2023	205.545
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	4.78%	27/04/2023	67.789
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	4.77%	27/04/2023	57.836
Total					US\$ 469.132

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones en instrumentos financieros se detallan como sigue:

<u>Clasificación</u>	<u>Tipo de título</u>	<u>Emisor</u>	<u>Rendimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor en libros</u>
VR CR ⁽¹⁾	Acciones comunes	GFI	Variable	31/12/2100	US\$ 209.668
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.66%	11/01/2024	20.178
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.64%	11/01/2024	55.486
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.56%	10/01/2024	160.737
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.67%	10/01/2024	103.519
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.56%	11/01/2024	84.690
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.55%	12/01/2024	125.959
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.60%	17/01/2024	57.443
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.61%	17/01/2024	115.698
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.26%	03/01/2024	361.283
CA ⁽²⁾	Recompras	Gobierno	5.15%	15/01/2024	52.734
Total					US\$ 1.347.395

(1) VR CR = Valor razonable con cambios en resultados

(2) CA = Costo amortizado

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(11) Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar corresponden a arreglos de pago con inquilinos por alquileres y cuotas de mantenimiento pendientes de pago. Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023 los documentos por cobrar ascienden a US\$214.156, US\$264.818 y US\$214.156, devengan una tasa de interés de 8% y se firman por un plazo de 24 meses.

(12) Alquileres y cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023 los alquileres y cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Alquileres por cobrar ⁽¹⁾	US\$ 944.912	923.451	1.341.907
Por cobrar a inquilinos ⁽²⁾	167.929	62.247	154.654
Impuesto al valor agregado por cobrar a inquilinos	166.002	208.527	196.758
Estimación por deterioro	(6.216)	(15.562)	(19.736)
Total de cuentas por cobrar	US\$ <u>1.272.627</u>	<u>1.178.663</u>	<u>1.673.583</u>

(1) Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, los alquileres por cobrar se detallan como sigue:

<u>Inmueble</u>		<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Aerocentro Parque Empresarial	US\$	11.194	7.752	22.268
Bodega Pavas		43.279	44.857	43.113
Centro Comercial Alajuela		0	5.803	2.180
Centro Comercial Novacentro		0	1.162	0
Centro Corporativo El Cafetal II		174.669	199	195.769
Centro Corporativo El Tobogán		34.235	0	433.945
City Place		20.423	14.126	8.695
Cronos Plaza		1.163	0	0
Edificio Álvarez		2.978	0	964
Edificio Mendiola		3.829	8.152	5.150
Edificio Moravia		9.000	0	9.040
Global Park		0	120.947	0
Local Comercial Cartago		0	7.000	0
Locales Comerciales Av. Segunda		0	1.960	0

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Locales Comerciales Avenida Central	940	3.976	771
Locales Comerciales Multiplaza Del Este	164.808	278.956	416.755
Mall Paseo de Las Flores	17.753	16.593	15.700
Mall San Pedro	0	4.968	1.352
Multipark (Edificio Terraba y Turrubares)	0	14.673	1.642
Plaza Universitaria	377.517	142.521	119.359
Sabana Urbano	8.296	6.631	8.154
Tech Park	20.325	9.646	31.365
Torre La Sabana	51.582	40.310	20.106
Tributo	2.921	9.207	5.579
Universidad U Latina	0	184.012	0
Total	US\$ <u>944.912</u>	<u>923.451</u>	<u>1.341.907</u>

Los alquileres por cobrar tienen una antigüedad igual o inferior a 30 días, en apego a lo establecido en la política de registro de ingresos del Fondo según se muestra:

	<u>31/3/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
30 días o menos	US\$ 944.912	923.451	1.341.907
De 31 a 60 días	0	0	0
De 61 a 90 días	0	0	0
	US\$ <u>944.912</u>	<u>923.451</u>	<u>1.341.907</u>

(2) Las cuentas por cobrar inquilinos corresponden a cuotas de mantenimiento, servicios públicos y otros al cierre de cada período.

(13) Gastos diferidos

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023 los gastos diferidos se detallan como sigue:

		<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Seguros	US\$	39.864	281.347	45.644
Gastos de formalización de créditos ⁽¹⁾		1.267.625	1.326.036	1.304.359
Otros ⁽²⁾		1.349.299	835.222	1.355.556
Total de gastos diferidos	US\$	<u>2.656.788</u>	<u>2.442.605</u>	<u>2.705.559</u>

(1) Durante los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, se amortizaron gastos diferidos correspondientes a la

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

formalización de créditos por US\$36.472, US\$66.868 y US\$207.275, respectivamente.

(2) El detalle de los otros gastos diferidos se detalla como sigue:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Costos de contratos de arrendamiento ⁽¹⁾ US\$	748.058	301.148	890.21
Gastos de asamblea	0	0	7.823
Gastos de mercadeo	0	0	0
Otros pagos anticipados	601.241	534.074	457.523
Total general	US\$ <u>1.349.299</u>	<u>835.222</u>	<u>1.355.556</u>

(1) El Fondo asume costos relacionados con la formalización de contratos de arrendamiento que son amortizados en el plazo del contrato al que se encuentran asociado. Incluye principalmente las comisiones de correturía y timbres legales.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(14) Propiedades de inversión

Al 31 de marzo de 2024, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

<u>Edificio</u>		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Aerocentro Parque Empresarial	US\$	15,054,482	857,440	(140,308)	15,771,614
Bodega Pavas		3,436,351	81,357	(1,149,638)	2,368,070
Cariari Corporate Center		229,391	49,425	(80,389)	198,427
Centro Comercial Alajuela		3,117,551	46,581	1,309,208	4,473,340
Centro Comercial Alajuela 1856		866,689	69,500	234,543	1,170,732
Centro Comercial Novacentro		198,005	604	88,596	287,205
Centro Corporativo El Cafetal II		86,650,251	106,403	2,306,032	89,062,686
Centro Corporativo El Tobogán		76,952,507	2,849,548	318,936	80,120,991
Centro Hispánico		866,196	177,910	(489,209)	554,897
City Place		11,011,207	429,672	(1,453,480)	9,987,399
Condominio Zora – Bodega		428,508	83,193	(80,063)	431,638
Cronos Plaza		3,281,337	58,516	(1,005,410)	2,334,443
Edificio Álvarez		1,786,957	93,680	567,436	2,448,073
Edificio Dent		2,048,492	2,231,121	(490,827)	3,788,786
Edificio Desamparados		770,232	7,140	252,910	1,030,282
Edificio Granadilla		1,168,539	1,797,321	1,101,209	4,067,069
Edificio Mendiola		2,993,370	365,570	354,645	3,713,585
Edificio Moravia		2,688,824	90,930	(621,754)	2,158,000
Edificio Radiográfica		573,146	45,689	138,878	757,713
Edificio Sabana		1,229,793	83,323	(114,140)	1,198,976
Global Park		13,270,752	4,398,299	3,306,354	20,975,405

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Edificio</u>	<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	(Continua) <u>Total</u>
Local Comercial Alajuela	545,376	27,090	45,044	617,510
Local Comercial Cariari	460,050	0	33,494	493,544
Local Comercial Cartago	853,591	982	118,429	973,002
Local Comercial Ciudad Neily	837,431	44,046	1,908	883,385
Local Comercial Esparza	248,186	60,927	13,338	322,451
Local Comercial Guápiles	1,060,423	0	79,128	1,139,551
Local Comercial Pérez Zeledón	1,096,832	2,345	130,112	1,229,289
Locales Comerciales Avenida Central	1,880,839	35,403	370,826	2,287,068
Locales Comerciales Multiplaza Del Este	17,418,239	499,952	(2,152,404)	15,765,787
Mall Paseo de Las Flores	7,911,722	102,458	(1,996,035)	6,018,145
Mall San Pedro	2,838,261	244,727	(957,491)	2,125,497
Multipark (Edificio Terraba y Turrubares)	16,062,444	3,654,741	(153,361)	19,563,824
Plaza Universitaria	10,036,556	943,527	2,734,923	13,715,006
Sabana Urbano	4,569,365	1,890,348	(606,077)	5,853,636
Tech Park	16,717,587	1,619,362	(3,812,561)	14,524,388
Torre La Sabana	19,759,956	7,510,738	844,068	28,114,762
Tributo	26,068,662	3,473,602	(4,129,487)	25,412,777
Total general	<u>356,988,100</u>	<u>34,033,470</u>	<u>(5,082,617)</u>	<u>385,938,953</u> (Concluye)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de marzo de 2023, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

<u>Edificio</u>		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Aerocentro Parque Empresarial	US\$	15,054,482	750,384	550,274	16,355,140
Bodega Pavas		3,436,351	24,761	(1,149,638)	2,311,474
Cariari Corporate Center		229,391	49,425	(98,341)	180,475
Centro Comercial Alajuela		3,117,551	46,581	912,128	4,076,260
Centro Comercial Alajuela 1856		866,689	700	196,301	1,063,690
Centro Comercial Novacentro		198,005	604	37,649	236,258
Centro Corporativo El Cafetal II		88,083,310	15,829	1,603,739	89,702,878
Centro Corporativo El Tobogán		76,952,507	1,992,910	6,180,682	85,126,099
Centro Hispánico		866,196	177,910	(495,296)	548,810
City Place		11,011,207	323,334	(1,443,626)	9,890,915
Condominio Zora – Bodega		428,508	83,193	(76,340)	435,361
Cronos Plaza		3,281,337	49,046	(805,743)	2,524,640
Edificio Álvarez		2,156,952	30,529	181,832	2,369,313
Edificio Dent		2,048,492	2,215,121	(540,098)	3,723,515
Edificio Desamparados		770,232	0	273,656	1,043,888
Edificio Granadilla		1,168,539	1,797,321	711,257	3,677,117
Edificio Mendiola		2,993,370	349,504	235,331	3,578,205
Edificio Moravia		2,688,824	89,138	(276,132)	2,501,830
Edificio Radiográfica		573,146	3,350	144,475	720,971
Edificio Sabana		1,229,793	2,448	(154,490)	1,077,751
Global Park		13,270,752	4,196,444	3,173,424	20,640,620
Local Comercial Alajuela		545,376	27,090	23,086	595,552
Local Comercial Cariari		460,050	0	19,375	479,425
Local Comercial Cartago		853,591	0	204,512	1,058,103

(Continua)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Edificio</u>	<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Local Comercial Ciudad Neily	837,431	44,046	(2,593)	878,884
Local Comercial Esparza	248,186	60,927	5,471	314,584
Local Comercial Guápiles	1,060,423	0	57,560	1,117,983
Local Comercial Pérez Zeledón	1,096,832	2,345	98,393	1,197,570
Locales Comerciales Av. Segunda ⁽¹⁾	516,016	0	372,413	888,429
Locales Comerciales Avenida Central	1,880,839	35,403	374,121	2,290,363
Locales Comerciales Multiplaza Del Este	17,418,239	499,952	(2,766,432)	15,151,759
Mall Paseo de Las Flores	7,911,722	35,675	(1,176,758)	6,770,639
Mall San Pedro	2,838,261	216,295	(918,260)	2,136,296
Multipark (Edificio Terraba y Turrubares)	16,062,444	1,906,404	(244,108)	17,724,740
Plaza Universitaria	10,036,556	861,005	4,723,894	15,621,455
Sabana Urbano	4,569,365	1,798,828	(431,218)	5,936,975
Tech Park	16,717,587	1,067,432	(2,590,804)	15,194,215
Torre La Sabana	19,759,956	7,030,881	1,347,775	28,138,612
Tributo	26,068,662	2,584,276	(4,038,562)	24,614,376
Universidad U Latina ⁽¹⁾	6,880,821	336,393	4,046,271	11,263,485
Total general	<u>366,187,991</u>	<u>28,705,484</u>	<u>8,265,180</u>	<u>403,158,655</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2023, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

<u>Edificio</u>		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Aerocentro Parque Empresarial	US\$	15.054.482	845.391	(140.308)	15.759.565
Bodega Pavas		3.436.351	79.677	(1.149.638)	2.366.390
Cariari Corporate Center		229.391	49.425	(80.389)	198.427
Centro Comercial Alajuela		3.117.551	46.581	1.309.208	4.473.340
Centro Comercial Alajuela 1856		866.689	69.500	234.543	1.170.732
Centro Comercial Novacentro		198.005	604	88.596	287.205
Centro Corporativo El Cafetal II		86.650.251	85.214	2.306.032	89.041.497
Centro Corporativo El Tobogán		76.952.507	2.677.859	318.936	79.949.302
Centro Hispánico		866.196	177.910	(489.209)	554.897
City Place		11.011.207	344.173	(1.453.480)	9.901.900
Condominio Zora – Bodega		428.508	83.193	(80.063)	431.638
Cronos Plaza		3.281.337	55.457	(1.005.410)	2.331.384
Edificio Álvarez		1.786.957	82.671	567.436	2.437.064
Edificio Dent		2.048.492	2.231.121	(490.827)	3.788.786
Edificio Desamparados		770.232	7.140	252.910	1.030.282
Edificio Granadilla		1.168.539	1.797.321	1.101.209	4.067.069
Edificio Mendiola		2.993.370	353.145	354.645	3.701.160
Edificio Moravia		2.688.824	90.930	(621.754)	2.158.000

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Edificio</u>	<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Edificio Radiográfica	573.146	13.845	138.878	725.869
Edificio Sabana	1.229.793	15.459	(114.140)	1.131.112
Global Park	13.270.752	4.317.978	3.306.354	20.895.084
Local Comercial Alajuela	545.376	27.090	45.044	617.510
Local Comercial Cariari	460.050	0	33.494	493.544
Local Comercial Cartago	853.591	982	118.429	973.002
Local Comercial Ciudad Neily	837.431	44.046	1.908	883.385
Local Comercial Esparza	248.186	60.927	13.338	322.451
Local Comercial Guápiles	1.060.423	0	79.128	1.139.551
Local Comercial Pérez Zeledón	1.096.832	2.345	130.112	1.229.289
Locales Comerciales Avenida Central	1.880.839	35.403	370.826	2.287.068
Locales Comerciales Multiplaza Del Este	17.418.239	499.952	(2.152.404)	15.765.787
Mall Paseo de Las Flores	7.911.722	102.158	(1.996.035)	6.017.845
Mall San Pedro	2.838.261	244.727	(957.491)	2.125.497
Multipark (Edificio Terraba y Turrubares)	16.062.444	3.111.256	(153.361)	19.020.339
Plaza Universitaria	10.036.556	938.153	2.734.923	13.709.632
Sabana Urbano	4.569.365	1.889.538	(606.077)	5.852.826
Tech Park	16.717.587	1.546.742	(3.812.561)	14.451.768
Torre La Sabana	19.759.956	7.452.463	844.068	28.056.487
Tributo	26.068.662	3.017.404	(4.129.487)	24.956.579
Total general	US\$ <u>356.988.100</u>	<u>32.397.780</u>	<u>(5.082.617)</u>	<u>384.303.263</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(1) Inmuebles vendidos durante el ejercicio fiscal 2023, como se explica en el apartado del movimiento de la inversión en inmuebles.

a) Movimientos del periodo

Al 31 de marzo de 2024, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

	Saldo final 2023	Venta de inmuebles ⁽¹⁾	Mejoras capitalizadas ⁽²⁾	Actualización del valor de razonable ⁽³⁾	Saldo final 2024
US\$	<u>384.303.263</u>	<u>0</u>	<u>1.635.690</u>	<u>0</u>	<u>385.938.953</u>

Al 31 de marzo de 2023, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

	Saldo final 2022	Venta de inmuebles ⁽¹⁾	Mejoras capitalizadas ⁽²⁾	Actualización del valor razonable	Saldo final 2023
US\$	<u>403.201.260</u>	<u>0</u>	<u>1.417.688</u>	<u>(1.460.293)</u>	<u>403.158.655</u>

(1) Durante el 2023 se realizaron las siguientes transacciones de venta de inmuebles:

- a) El 8 de mayo de 2023 se vendió el inmueble denominado Universidad U Latina a un precio venta US\$11.715.138 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruta de US\$4.389.303.
- b) El 26 de junio de 2023 se vendió el inmueble denominado Locales Comerciales Avenida Segunda a un precio venta US\$875.000 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruta de US\$358.984.

En el flujo de efectivo no se presentan movimientos asociados a ventas de inmuebles para los periodos 2023 y 2022, respectivamente. Estos montos corresponden a la sumatoria del costo más las mejoras que registraban los bienes inmuebles al momento de su venta para cada periodo y la porción correspondiente a la ganancia de capital está incluida en la partida utilidad neta del año del mismo estado de flujos de efectivo.

(2) Las mejoras al portafolio de inmuebles, corresponden a desembolsos efectuados tendientes a la obtención de los beneficios económicos futuros derivados de estas

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

inversiones, extender la vida útil de los inmuebles en el largo plazo y mantener la competitividad de los mismos.

- (3) Al 31 de marzo de 2023, el Fondo realizó avalúos de los edificios por medio de un perito independiente, de conformidad con el Reglamento General de Sociedad Administradoras y Fondos de Inversión y de acuerdo con el Acuerdo SGV-A-170 Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión. Por las técnicas de valoración utilizadas, estas se clasifican en un Nivel 3 de jerarquía para la determinación del valor razonable.

Para el periodo terminado al 31 de marzo 2024 el fondo no realizó ninguna valoración de inmuebles.

Seguidamente se muestra un resumen de los principales resultados de valoración que se observaron en los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023:

<u>Inmueble</u>	<u>31/03/2023</u>
Edificio Pavas ^(a)	US\$ (1.460.293)
	<u>US\$ (1.460.293)</u>

- a) En el caso de este inmueble la minusvalía está asociada con la disminución de 1.524,38 m² de área arrendable del inmueble y por ende menores ingresos en comparación con la valoración de año pasado.

- (4) Durante el tercer trimestre del 2023, se reconocieron dos reducciones del costo a dos inmuebles:

- a) Centro Corporativo El Cafetal II: US\$1.433.059 por el reembolso de mejoras realizada por parte de un inquilino.
- b) Edificio Álvarez US\$369.995 por la indemnización recibida por parte del expropietario del bien inmueble.
- b) Condiciones de los contratos de arrendamiento
- Los contratos pueden ser prorrogados a su vencimiento por períodos iguales a los establecidos siguiendo las formalidades de comunicación por escrito indicadas en el contrato, salvo que una de las partes notifique a la otra su

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

voluntad de no renovar el contrato dentro de los tres meses anteriores a la fecha de expiración.

- El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no podrá dar por terminado anticipadamente el contrato. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes.
- El pago de los servicios públicos corresponde a los arrendatarios y los tributos propios del inmueble y su mantenimiento estructural son exclusiva responsabilidad del Fondo.
- Cualquier mejora o modificación que el arrendatario desee ejecutar en el inmueble debe contar con la autorización previa y por escrito de la Sociedad. Los gastos y costos en los que incurra el arrendatario en razón de estas mejoras o modificaciones serán responsabilidad exclusiva de éste sin que el Fondo deba indemnizarlo aun cuando queden al final del arriendo como mejoras al inmueble.

c) Seguros

Todos los edificios que forman parte de las propiedades incluidas en la cartera de este Fondo están cubiertos por pólizas de seguro por daño físico, que incluye eventos como terremotos, inundaciones, incendios y otros.

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, los inmuebles se encontraban asegurados en US\$261.299.027 (US\$271.297.626 en marzo de 2023 y US\$262.646.492 en diciembre de 2023). El seguro cubre la pérdida directa e inmediata que sufra la propiedad asegurada como consecuencia de daño o destrucción (determinada por el valor de reposición), en casos en los que se produzca en forma repentina y accidental, así como los alquileres dejados de percibir por siniestros ocurridos al inmueble.

Para salvaguardar los inmuebles propiedad del Fondo se contratan los servicios de Improma Corredora de Seguros, S.A. para que por medio de MAPFRE Seguros Costa Rica S.A. se cubran los inmuebles de posibles siniestros, así como de ciertas eventualidades o actos no previstos. El seguro contratado por el Fondo es una póliza de daño físico directo que cubre el valor de los edificios y áreas complementarias de los inmuebles, así como un porcentaje por rentas caídas.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El valor de los inmuebles se actualiza según su valor de reposición, que es determinado por un perito independiente utilizando para ello la metodología de valoración bajo el enfoque de costo de reposición descrito en la nota 5, inciso c) según las valoraciones ingenieriles realizadas anualmente en las cuales se indica el nuevo valor del edificio y de las áreas complementarias.

d) Gravámenes sobre bienes inmuebles

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, las operaciones están garantizadas con hipotecas de primero y segundo grado sobre algunos bienes inmuebles, además de la cesión suspensiva de derechos de cobro de los contratos de arrendamiento presentes y futuros.

Seguidamente se muestra un detalle de los inmuebles entregados como garantía inmobiliaria por los contratos de crédito vigentes al 31 de marzo de 2024 y 2023:

Al 31 de marzo de 2024:

<u>Acreedor</u>	<u>Inmueble</u>		<u>Valor nominal de la garantías emitidas</u>	<u>Valor en libros del bien inmueble</u>
Scotiabank	Global Park	US\$	11.000.000	20.975.405
Scotiabank	Plaza Universitaria		11.700.100	13.715.005
Scotiabank	Torre La Sabana		15.000.000	28.114.761
Scotiabank	Multipark (Edificio Térraba y Turrubares)		15.040.200	19.563.824
Scotiabank	Tributo		11.500.000	25.412.778
Scotiabank	Centro Corporativo El Tobogán		40.000.000	80.120.991
Scotiabank	Locales Comerciales Multiplaza del Este		7.101.200	15.765.787
Scotiabank	Centro Corporativo El Cafetal II		51.000.800	89.062.685
BAC San José	Mall Paseo de Las Flores		831.900	6.018.145
BAC San José	Aerocentro Parque Empresarial		6.266.900	15.771.615
BAC San José	Tech Park		7.242.300	14.524.388
		US\$	<u>176.683.400</u>	<u>329.045.384</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

e) Valor razonable de las propiedades de inversión

i) Procesos de valoración:

La coordinación de la actualización del valor de los inmuebles está a cargo del Gestor de Portafolio Inmobiliario. La metodología utilizada en las valoraciones se realiza de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia General de Valores con base en los Estándares Internacionales de Valuación, mediante los cuales el perito determina un valor razonable del activo de acuerdo a diferentes enfoques de valuación, siendo los más comunes el enfoque de ingresos, el enfoque de mercado y enfoque de costos. Corresponde al criterio del perito determinar el valor razonable con base en lo señalado en las NIIF 13 según los enfoques utilizados. En el informe de valoración, el perito realiza una explicación sobre las técnicas utilizadas.

Los resultados de las valoraciones son preliminarmente revisados por el Gestor de Portafolio, para determinar si la información utilizada por el perito es correcta o bien si hay algún punto que a criterio del Gestor se deba discutir con el perito. Una vez conforme con el informe, el Gestor brinda el visto bueno para la emisión del informe final y su correspondiente envío a SUGEVAL.

Como regla general pero no limitante, en caso de que el resultado de una valoración muestre una plusvalía o minusvalía significativa (mayor al 10% del valor del inmueble) debe ser conocida por el Comité de Inversión previo e remitir el informe a SUGEVAL. También es deber del Gestor de Portafolio informar trimestralmente sobre la evolución de los cambios en el valor en libros de las propiedades de inversión mediante el Informe de Gestión que se presenta con dicha periodicidad. Finalmente, y para corroborar los datos de entrada no observables se elabora un check list para cada informe de valoración con el resultado de los valores revisados.

Según el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, los profesionales a cargo de las valoraciones de los inmuebles, deben rotarse al menos cada 4 años. En este particular Improsa SAFI cuenta con un expediente de los peritos asignado para cada informe de valoración, de manera que este le permite verificar los requisitos señalados en la normativa para su contratación. Adicionalmente, los peritos incluyen en el informe de valoración un apartado donde se hace mención a su alcance, sus

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

limitaciones y su responsabilidad y las declaraciones correspondientes en materia de independencia de la Sociedad Administradora, sobre su experiencia con valuador, sobre sus competencias, habilidades y conocimiento técnico y sobre el cumplimiento de los principios éticos rectores de su profesión y del colegio profesional respectivo.

ii) Técnicas y variables de valoración

Para las mediciones del valor razonable, la NIIF 13 requiere que una entidad revela una descripción de las técnicas de valoración y las variables utilizadas en la medición del valor razonable. También requiere se revele la información sobre las variables no observables significativas que fueron utilizadas en la medición.

En la siguiente tabla se muestran las técnicas de valoración empleadas en la determinación del valor razonable de los inmuebles para los periodos 2024 y 2023:

Inmueble	Técnicas de valoración 2024	Técnicas de valoración 2023
Aerocentro Parque Empresarial	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Bodega Pavas	Enfoque de ingresos (50%) Enfoque de mercado (50%)	Enfoque de ingresos (50%) Enfoque de mercado (50%)
Cariari Corporate Center	Enfoque de ingresos (80%) Enfoque de mercado (20%)	Enfoque de ingresos (80%) Enfoque de mercado (20%)
Centro Comercial Alajuela	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Centro Comercial Alajuela 1856	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Centro Comercial Novacentro	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Centro Corporativo El Cafetal II	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Centro Corporativo El Tobogán	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Centro Hispánico	Enfoque de ingresos (70%) Enfoque de mercado (30%)	Enfoque de ingresos (70%) Enfoque de mercado (30%)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Inmueble	Técnicas de valoración 2024	Técnicas de valoración 2023
City Place	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Condominio Zora – Bodega	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Cronos Plaza	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Edificio Álvarez	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Edificio Dent	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Edificio Desamparados	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Edificio Granadilla	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Edificio Mendiola	Enfoque de ingresos (80%) Enfoque de mercado (20%)	Enfoque de ingresos (80%) Enfoque de mercado (20%)
Edificio Moravia	Enfoque de ingresos (35%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (20%)	Enfoque de ingresos (35%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (20%)
Edificio Radiográfica	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Edificio Sabana	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Global Park	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Local Comercial Alajuela	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Local Comercial Cariari	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Local Comercial Cartago	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Local Comercial Ciudad Neily	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Local Comercial Esparza	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Inmueble	Técnicas de valoración 2024	Técnicas de valoración 2023
Local Comercial Guápiles	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Local Comercial Pérez Zeledón	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Locales Comerciales Avenida Central	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Locales Comerciales Multiplaza Del Este	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Mall Paseo de Las Flores	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Mall San Pedro	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Multipark (Edificio Terraba y Turrubares)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Plaza Universitaria	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Sabana Urbano	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Tech Park	Enfoque de ingresos (100%)	Enfoque de ingresos (100%)
Torre La Sabana	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Tributo	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)

De forma generalizada se observa una reducción en el peso que se le otorgó al enfoque de ingresos en 2023 ya que para ese año los peritos otorgaron mayor preponderancia a los enfoques de mercado o costos para reflejar de mejor manera el valor intrínseco de los activos inmobiliarios ya que el enfoque de ingresos se ve muy influenciado por variables no necesariamente atribuibles a los activos, sino a las decisiones de financiamiento del Fondo, como lo son las tasas de interés, las cuales han mostrado un alza muy pronunciada de un periodo a otro. Al no verse influenciados por cambios en las condiciones financieras, los enfoques de mercado y costos contrarrestan, al menos parcialmente, estas distorsiones que se generan en los mercados financieros mas no así en el mercado inmobiliario y conducen a reflejar un mejor valor razonable de las propiedades de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Seguidamente se presenta la información cuantitativa sobre las mediciones de valor razonable que utilizan datos de entrada no observables significativos:

Inmueble	Valor razonable vigente 2024	Técnicas de valoración ⁽¹⁾	Variables no observables ⁽²⁾	Rango (Promedio Ponderado) ⁽³⁾
Aerocentro Parque Empresarial	US\$ 15.759.565	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 99.27% (96.22%) 0.25% - 2.00% (1.33%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.170 - US\$3.008 (US\$2.680)
Bodega Pavas	US\$ 2.311.474	Enfoque de ingresos (50%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (97.34%) 2.00% - 68.46% (66.57%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$875 - US\$950 (US\$904)
Cariari Corporate Center	US\$ 198.427	Enfoque de ingresos (80%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	80.00% - 100.00% (87.60%) 2.00% (2.00%)
		Enfoque de mercado (20%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.091 - US\$5.162 (US\$4.080)
Centro Comercial Alajuela	US\$ 4.473.340	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.66%) 2.00% (2.00%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$555 - US\$3.177 (US\$2.388)
Centro Comercial Alajuela 1856	US\$ 1.101.932	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 99.87% (96.16%) 2.00% - 11.42% (10.62%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.545 - US\$3.177 (US\$2.498)
Centro Comercial Novacentro	US\$ 287.205	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.39%) 1.50% - 2.00% (1.92%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.128 - US\$3.733 (US\$2.743)
Centro Corporativo El Cafetal II	US\$ 88.999.471	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 99.43% (96.36%) 2.00% (2.00%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.669 - US\$3.094 (US\$2.827)
Centro Corporativo El Tobogán	US\$ 79.344.056	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.19%) 0.10% - 2.00% (1.41%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.679 - US\$3.094 (US\$2.875)
Centro Hispánico	US\$ 552.870	Enfoque de ingresos (70%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	50.00% - 100.00% (58.33%) 1.00% - 2.00% (1.71%)
		Enfoque de mercado (30%)	Precio por metro cuadrado	US\$920 - US\$1.276 (US\$1.118)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Inmueble	Valor razonable vigente 2024	Técnicas de valoración ⁽¹⁾	Variables no observables ⁽²⁾	Rango (Promedio Ponderado) ⁽³⁾
City Place	US\$ 9.898.835	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90.00% - 99.54% (94.33%) 0.25% - 2.00% (0.97%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.672 - US\$3.286 (US\$3.010)
Condominio Zora - Bodega	US\$ 431.638	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (97.43%) 1.00% - 2.00% (1.67%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$515 - US\$813 (US\$708)
Cronos Plaza	US\$ 2.331.384	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.51%) 0.10% - 2.00% (1.24%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.631 - US\$3.452 (US\$2.635)
Edificio Álvarez	US\$ 2.389.910	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90.00% - 100.00% (92.93%) 2.00% (2.00%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.064 - US\$1.788 (US\$1.402)
Edificio Dent	US\$ 3.788.787	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	85.00% - 100.00% (90.98%) 1.00% - 2.00% (1.63%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.308 - US\$3.459 (US\$2.815)
Edificio Desamparados	US\$ 1.030.282	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	92.50% - 100.00% (95.03%) 2.00% (2.00%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$805 - US\$2.039 (US\$1.685)
Edificio Granadilla	US\$ 4.067.069	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.45%) 1.00% - 2.00% (1.53%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.321 - US\$3.286 (US\$2.723)
Edificio Mendiola	US\$ 3.698.169	Enfoque de ingresos (80%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.83%) 1.50% - 2.00% (1.79%)
		Enfoque de mercado (20%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.064 - US\$1.788 (US\$1.402)
Edificio Moravia	US\$ 2.158.000	Enfoque de ingresos (35%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (97.82%) 2.00% (2.00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.000 - US\$4.167 (US\$3.178)
		Enfoque de costos (20%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$215 - US\$928 (678)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Inmueble	Valor razonable vigente 2024	Técnicas de valoración ⁽¹⁾	Variables no observables ⁽²⁾	Rango (Promedio Ponderado) ⁽³⁾
Edificio Radiográfica	US\$ 725.269	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.53%) 0.50% - 28.75% (25.64%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$569 - US\$1.735 (US\$1.387)
Edificio Sabana	US\$ 1.118.102	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.53%) 1.00% - 2.00% (1.18%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$769 - US\$1.714 (US\$1.414)
Global Park	US\$ 20.895.084	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 99.71% (95.76%) 0.75% - 8.63% (4.35%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$913 - US\$1.375 (US\$1.130)
Local Comercial Alajuela	US\$ 617.510	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (99.57%) 2.00% (2.00%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$933 - US\$1.545 (US\$1.235)
Local Comercial Cariari	US\$ 493.544	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (99.57%) 1.50% - 2.00% (1.56%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$309 - US\$1.259 (US\$996)
Local Comercial Cartago	US\$ 972.020	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (95.73%) 1.50% - 2.00% (1.89%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.863 - US\$4.625 (US\$3.430)
Local Comercial Ciudad Neily	US\$ 883.385	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (99.57%) 1.50% - 2.00% (1.56%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$321 - US\$1.190 (US\$903)
Local Comercial Esparza	US\$ 322.451	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (99.57%) 2.00% (2.00%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$673 - US\$1.292 (US\$988)
Local Comercial Guápiles	US\$ 1.139.551	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (99.57%) 1.50% - 2.00% (1.67%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$500 - US\$1.043 (US\$864)
Local Comercial Pérez Zeledón	US\$ 1.229.289	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (99.57%) 1.50% - 2.00% (1.56%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$875 - US\$1.991 (US\$1.478)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Inmueble	Valor razonable vigente 2024	Técnicas de valoración ⁽¹⁾	Variables no observables ⁽²⁾	Rango (Promedio Ponderado) ⁽³⁾
Locales Comerciales Avenida Central	US\$ 2.287.068	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 99.78% (95.64%) 1.50% - 2.00% (1.89%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.650 - US\$4.118 (US\$3.350)
Locales Comerciales Multiplaza Del Este	US\$ 15.765.787	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 99.88% (97.78%) 0.50% - 2.00% (1.00%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.027 - US\$3.227 (US\$2.711)
Mall Paseo de Las Flores	US\$ 5.980.930	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 99.93% (96.22%) 0.00% - 2.00% (1.01%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$3.356 - US\$6.900 (US\$6.012)
Mall San Pedro	US\$ 2.103.648	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 99.35% (96.15%) 1.00% - 2.00% (1.38%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.857 - US\$4.400 (US\$3.580)
Multipark (Edificio Terraba y Turrubares)	US\$ 19.020.339	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (97.49%) 0.25% - 4.08% (2.28%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.809 - US\$3.064 (US\$2.964)
Plaza Universitaria	US\$ 13.709.631	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	100.00% - 100.00% (100.00%) 0.05% - 2.00% (1.15%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.160 - US\$3.285 (US\$2.800)
Sabana Urbano	US\$ 5.824.892	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.37%) 1.00% - 2.00% (1.37%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.207 - US\$1.530 (US\$1.417)
Tech Park	US\$ 14.350.265	Enfoque de ingresos (100%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.43% - 100.00% (96.95%) 0.25% - 2.00% (1.07%)
Torre La Sabana	US\$ 27.761.475	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.43% - 99.72% (96.52%) 0.75% - 2.00% (1.27%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.170 - US\$3.024 (US\$2.683)
Tributo	US\$ 24.956.579	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95.00% - 100.00% (96.38%) 0.10% - 2.00% (1.41%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$528 (US\$528)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- (1) Las técnicas de valoración, éstas se encuentran mencionadas detalladamente en la nota 5, inciso (c).
- (2) Las variables no observables significativas se describen a continuación:
 - Factor de ocupación: corresponde a la ocupación física de las áreas arrendables de los bienes inmuebles.
 - Inversiones de capital: corresponde a los desembolsos que realiza el Fondo con el fin de conservar y aumentar la capacidad para generación de rentas de los bienes inmuebles
 - Precio por metro cuadrado: corresponde al precio de las referencias de mercado utilizado para la homologación y determinación del valor razonable bajo el enfoque de mercado.
 - Valor unitario por metro cuadrado: corresponde a los valores utilizados para determinar cuál sería el valor razonable del inmueble bajo el enfoque de costo.
- (3) Rango y promedio ponderado: los valores incluidos en la última columna corresponden al rango de valores para cada variable no observable y entre paréntesis se indica el promedio ponderado de los valores utilizados.

iii) Sensibilidad a cambios en datos de entrada no observables significativos

Los datos de entrada no observables más significativos usados en la medición del valor razonable de las propiedades de inversión son el factor de ocupación e inversiones de capital para la técnica de enfoque de ingresos; precio por metro cuadrado para la técnica de enfoque de mercado y valor unitario por metro cuadrado para la técnica de enfoque de costo de reposición.

Los incrementos o disminuciones significativos en cualquiera de estos datos de entrada considerados aisladamente darían lugar a una medición del valor razonable, según el enfoque utilizado, significativamente mayor o menor, dependiendo de si los valores tienden a aumentar o a disminuir. Generalmente, entre los datos de entrada no observables mencionados, independientemente del enfoque utilizado, no existe una interrelación directa. Por ejemplo, al observar o sensibilizar un cambio en el factor de ocupación de un bien inmueble, los precios por metro cuadrado (enfoque de mercado) y los valores unitarios por metro cuadrado (enfoque de costo) no

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

tendrían ningún impacto ya que son variables completamente independientes entre sí.

En aquellas valoraciones donde se utiliza el enfoque de ingresos, la variable factor de ocupación de un bien inmueble es muy importante y por lo tanto tiene una incidencia significativa en la determinación del valor razonable. Los supuestos empleados por el perito incluyen tanto la observación de los datos pasados como las perspectivas futuras de ocupación de cada bien inmueble al momento de determinar su valor razonable, motivo por el cual si algunas de estas perspectivas cambian es de esperar que un nuevo ejercicio de valoración refleje valores razonables diferentes a los determinados previamente.

(15) Documentos por pagar

Al 31 de marzo de 2024, los documentos por pagar se detallan como sigue:

<u>Acreeedor</u>	<u>Fecha de formalización</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Monto original</u>	<u>Saldo actual</u>
Scotiabank de Costa Rica	21/08/2023	21/08/2026	7.87%	US\$	69.899.197	67.180.895
Scotiabank de Costa Rica	21/08/2023	21/08/2026	6.84%		578.514	556.016
Bac San José	28/02/2023	03/03/2028	7.45%		11.700.000	11.269.930
				US\$	<u>82.177.711</u>	<u>79.006.841</u>

El pasado 21 de agosto de 2023 se refinanciaron US\$70.477.711 de pasivos bancarios con Scotiabank donde se alcanzó una mejora en el margen sobre la tasa SOFR pasando de 300 puntos básicos a 152 puntos básicos, condiciones que tendrán su impacto a partir de la fecha de refinanciamiento.

Al 31 de marzo de 2023, los documentos por pagar se detallan como sigue:

<u>Acreeedor</u>	<u>Fecha de formalización</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Monto original</u>	<u>Saldo actual</u>
Scotiabank de Costa Rica	27/06/2019	25/06/2024	7.57%	US\$	34.000.000	25.495.000
Scotiabank de Costa Rica	24/12/2019	20/12/2024	8.70%		38.500.000	15.323.840
Scotiabank de Costa Rica	24/12/2019	20/12/2024	7.57%		1.000.000	10.617.611
Scotiabank de Costa Rica	31/05/2022	31/05/2027	8.70%		26.244.432	13.032.210
Scotiabank de Costa Rica	31/05/2022	31/05/2027	8.70%		8.455.568	7.821.400
Scotiabank de Costa Rica	31/05/2022	31/05/2027	7.57%		500.000	475.000
Scotiabank de Costa Rica	31/05/2022	31/05/2027	7.57%		500.000	462.500
Bac San José	28/02/2023	03/03/2023	6.99%		5.500.000	5.500.000
				US\$	<u>114.700.000</u>	<u>78.727.561</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2023, los documentos por pagar se detallan como sigue:

<u>Acreeedor</u>	<u>Fecha de formalización</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto original</u>	<u>Saldo actual</u>
Scotiabank de Costa Rica	21/08/2023	21/08/2026	7.89%	US\$ 69.899.197	68.345.882
Scotiabank de Costa Rica	21/08/2023	21/08/2026	6.86%	578.514	565.658
Bac San José	28/02/2023	03/03/2028	7.46%	11.700.000	11.382.758
				US\$ <u>82.177.711</u>	<u>80.294.298</u>

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, la conciliación entre cambios en los pasivos por financiamientos y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación es como sigue:

	<u>Marzo 2024</u>	<u>Marzo 2023</u>	<u>Diciembre 2023</u>
<i>Documentos por pagar</i>			
Saldo al inicio del año	US\$ 80.294.298	81.322.540	81.322.540
Nuevos préstamos	0	5.500.000	11.700.000
Nuevos préstamos para refinanciar pasivos	0	0	70.477.711
Cancelación de préstamos con refinanciamiento	0	0	(70.477.711)
Pagos de préstamos	(1.287.457)	(8.094.979)	(12.728.242)
Saldo al final del año	US\$ <u>79.006.841</u>	<u>78.727.561</u>	<u>80.294.298</u>
<i>Intereses por pagar (Ver nota 18)</i>			
Saldo al inicio del año	US\$ 229.680	309.622	309.622
Gasto por intereses	1.542.603	1.603.981	6.617.859
Intereses pagados	(1.561.409)	(1.611.786)	(6.697.801)
Saldo al final del año	US\$ <u>210.874</u>	<u>301.817</u>	<u>229.680</u>

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, los vencimientos de los pagos asociados a documentos por pagar se detallan como sigue:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Hasta 1 año	US\$ 5.135.883	5.800.709	5.161.782
De 1 a 2 años	5.135.883	50.593.278	5.200.614

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

	58.777.251	2.832.878	60.055.987
De 2 a 3 años			
De 4 años en adelante	9.957.825	19.500.696	9.875.915
	US\$ 79.006.841	78.727.561	80.294.298

(16) Depósitos en garantía

El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y oscila de uno a cuatro meses de arrendamiento. Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, los depósitos en garantía ascienden a US\$2.496.510 (US\$3.153.786 en marzo 2023 y US\$2.475.201 en diciembre 2023).

(17) Ingresos diferidos

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, los ingresos diferidos se detallan como sigue:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Ingresos diferidos por alquileres	US\$ 891.734	1.024.921	751.773
Cuotas de mantenimiento anticipadas	2.821	12.839	7.303
Total ingresos diferidos	US\$ 894.555	1.037.760	759.076

(18) Gastos acumulados y cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, las cuentas por pagar se detallan como sigue:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Intereses por pagar sobre documentos por pagar	US\$ 210.874	301.817	229.680
Comisiones por pagar	204	50	229
Impuesto sobre la renta por pagar	262.928	293.920	292.075
Impuesto al valor agregado por pagar	15.588	0	22.208
Provisiones	141.859	120.658	51.178
Otras cuentas por pagar ⁽¹⁾	1,365.757	3.509.182	2.767.770
Total de gastos acumulados y cuentas por pagar	US\$ 1.997.210	4.225.627	3.363.140

(1) El detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023 se muestra a continuación:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Impuestos sobre remesas al exterior	US\$ 56.885	33.397	59.682

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Para trabajos eléctricos Edificio Álvarez ⁽¹⁾	0	369.995	0
Otras cuentas por pagar	50.075	148.868	190.494
Ganancia en venta de inmuebles pendiente de distribuir ⁽²⁾	1.258.797	1.523.863	2.517.594
Indemnización Experian Services CR	0	1.433.059	0
Total general	US\$ <u>1.365.757</u>	<u>3.509.182</u>	<u>2.767.770</u>

1. Corresponde a un reembolso recibido por parte del vendedor del edificio Álvarez para que el Fondo realice trabajos eléctricos en dicho bien inmueble. Al 31 de diciembre de 2023 se reconoció esta indemnización en los resultados del Fondo.
2. Según lo establecido en la política de distribución de beneficios del Fondo, las ganancias de capital obtenidas por la venta de bienes inmuebles son sujetas a distribución en forma trimestral. Tal y como se menciona en la nota 14, durante los periodos 2023 y 2022 el Fondo realizó ganancias de capital por la venta de bienes inmuebles y tanto al 31 de marzo de 2024 y 2023 existían saldos pendientes de distribuir entre los inversionistas por este concepto, todo esto conforme lo dispuesto en el prospecto vigente.

(19) Cuentas de orden

Al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023, las cuentas de orden se detallan como sigue:

		<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Garantías de cumplimiento otorgadas	US\$	285.043	285.043	285.043
Garantías de cumplimiento recibidas		534.230	534.230	534.230
Cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días		346.863	46.743	164.885
Cuotas de mantenimiento atrasadas a más de 30 días		75.563	9.629	8.745
Cuotas de arrendamiento en cobro judicial		<u>1.455.243</u>	<u>314.933</u>	<u>1.455.243</u>
Total de cuentas de orden	US\$	<u>2.696.942</u>	<u>1.190.578</u>	<u>2.448.146</u>

Seguidamente se detalla la antigüedad de las cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días al 31 de marzo de 2024, 2023 y diciembre 2023:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

	31/03/2024	31/03/2023	31/12/2023
de 30 a 60 días	US\$ 11.321	16.561	0
De 61 a 90 días	0	8.828	125.466
Más de 91 días	335.542	21.354	39.419
	US\$ 346.863	46.743	164.885

(20) Ingresos por arrendamientos

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, los ingresos por arrendamientos se detallan como sigue:

<u>Inmueble</u>	31/03/2024	31/03/2023
Aerocentro Parque Empresarial	US\$ 265.120	303.100
Bodega Pavas	31.571	15.129
Centro Comercial Alajuela	105.809	93.521
Centro Comercial Alajuela 1856	11.092	10.635
Centro Comercial Novacentro	6.737	6.358
Centro Corporativo El Cafetal II	1.821.077	1.885.007
Centro Corporativo El Tobogán	910.397	1.598.849
City Place	235.966	202.914
Condominio Zora - Bodega	12.232	12.500
Cronos Plaza	23.308	25.776
Edificio Álvarez	0	26.802
Edificio Dent	28.160	0
Edificio Desamparados	16.623	25.887
Edificio Granadilla	88.710	87.914
Edificio Mendiola	57.918	51.996
Edificio Moravia	27.000	0
Global Park	379.658	372.212
Local Comercial Alajuela	15.233	14.545
Local Comercial Cariari	12.506	12.025
Local Comercial Cartago	22.500	29.524
Local Comercial Ciudad Neily	23.991	23.067
Local Comercial Esparza	8.413	8.090
Local Comercial Guápiles	28.826	27.523
Local Comercial Pérez Zeledón	29.816	28.469
Locales Comerciales Av. Segunda ⁽¹⁾	0	20.540
Locales Comerciales Avenida Central	56.620	48.098
Locales Comerciales Multiplaza Del Este	335.962	328.157

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Mall Paseo de Las Flores	100.661	86.666
Mall San Pedro	51.770	51.814
Multipark (Edificio Térraba y Turrubares)	245.787	248.663
Plaza Universitaria	366.558	427.564
Sabana Urbano	54.122	66.865
Tech Park	324.618	329.200
Torre La Sabana	629.548	576.995
Tributo	223.138	200.140
Universidad U Latina ⁽¹⁾	0	276.017
Total	US\$ <u>6.551.447</u>	<u>7.522.562</u>

(1) Inmuebles vendidos durante el ejercicio fiscal 2023 como se menciona en la nota 14.

El precio del alquiler anual es pagadero en forma mensual, cuatrimestral o anual en forma anticipada. En el caso de los inquilinos de carácter gubernamental, el alquiler se cobra por mes vencido. Los contratos de arrendamientos están determinados en dólares estadounidenses y en colones costarricenses, y en dichos contratos se establecen los mecanismos para los incrementos anuales.

El porcentaje de ocupación de los inmuebles al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

<u>Inmueble</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Aerocentro Parque Empresarial	69%	82%
Bodega Pavas	100%	0%
Cariari Corporate Center	0%	0%
Centro Comercial Alajuela	100%	100%
Centro Comercial Alajuela 1856	40%	40%
Centro Comercial Novacentro	100%	100%
Centro Corporativo El Cafetal II	84%	84%
Centro Corporativo El Tobogán	49%	81%
Centro Hispánico	0%	0%
City Place	97%	89%
Condominio Zora - Bodega	100%	100%
Cronos Plaza	94%	63%
Edificio Álvarez	27%	46%
Edificio Dent	0%	0%
Edificio Desamparados	100%	100%

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Inmueble</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Edificio Granadilla	100%	100%
Edificio Mendiola	72%	82%
Edificio Moravia	100%	100%
Edificio Radiográfica	0%	0%
Edificio Sabana	0%	0%
Global Park	72%	72%
Local Comercial Alajuela	100%	100%
Local Comercial Cariari	100%	100%
Local Comercial Cartago	100%	100%
Local Comercial Ciudad Neily	100%	100%
Local Comercial Esparza	100%	100%
Local Comercial Guápiles	100%	100%
Local Comercial Pérez Zeledón	100%	100%
Local Comercial San Ramón ⁽¹⁾	N.A	N.A
Locales Comerciales Av. Segunda ⁽¹⁾	N.A	100%
Locales Comerciales Avenida Central	100%	100%
Locales Comerciales El Globo ⁽¹⁾	N.A	N.A
Locales Comerciales Multiplaza Del Este	100%	100%
Mall Paseo de Las Flores	90%	49%
Mall San Pedro	100%	100%
Multipark (Edificio Terraba y Turrubares)	61%	59%
Plaza Universitaria	100%	100%
Sabana Urbano	38%	36%
Tech Park	97%	100%
Torre La Sabana	92%	86%
Tributo	45%	43%
Universidad U Latina ⁽¹⁾	N.A	100%
Ocupación del Fondo	<u>75%</u>	<u>81%</u>

(1) Inmuebles vendidos en durante los ejercicios fiscales 2023 según se detalla en la nota 14.

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, la ocupación del Fondo era de 74.53% (80.90% en marzo de 2023), mientras que la ocupación de la industria de fondos inmobiliarios a esa misma fecha fue de 74.02% (83.30% en marzo de 2023).

Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, el promedio de ocupación del Fondo fue de 74.42% (80.81% en marzo de 2023).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamientos suscritos con los inquilinos y vigentes a esta fecha, se detallan a continuación:

	31/03/2024	31/03/2023
Hasta un año	US\$ 24.770.288	21.309.052
De uno a cinco años	41.377.850	41.207.401
Más de cinco años	9.125.711	16.520.603
	US\$ <u>75.273.850</u>	<u>79.037.056</u>

La Administración del Fondo mantiene una gestión activa de renovación de los contratos con lo cual se asegura la continuidad de flujos de ingreso permitiendo la sostenibilidad de la operación del Fondo y el servicio de sus obligaciones.

(21) Otros ingresos

Los otros ingresos reconocidos en el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2024 y 2023 corresponden en su mayoría a una transacción:

- US\$143.306 provenientes de la penalidad por terminación anticipada de una porción del contrato de arrendamiento del inquilino Experian Services en el inmueble Centro Corporativo El Cafetal II y que fue reconocida en el mes de enero de 2023.

(22) Gastos financieros

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, los gastos financieros se detallan como sigue:

	31/03/2024	31/03/2023
Intereses a entidades de crédito	US\$ 1,542,603	1,603,981
Amortización de gastos de formalización	36,733	66,868
Total de gastos financieros	US\$ <u>1,579,336</u>	<u>1,670,849</u>

(23) Gastos operativos

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, los gastos operativos se detallan como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

		<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Administración de bienes inmuebles	US\$	222.942	229.485
Alquiler de parqueos		27.242	26.449
Calificación de riesgo		1.678	1.664
Comisión por correduría de bienes raíces		113.076	34.759
Comisiones a la entidad en custodia		0	2.896
Gastos bancarios		802	986
Gastos de asambleas de inversionistas		35.646	10.430
Gastos de auditoría		5.495	3.491
Gastos por otros servicios contratados		21.011	57.876
Gastos por estimaciones de deterioro		4.776	10.888
Honorarios de abogado		15.693	18.818
Impuestos municipales		337.399	321.454
Mantenimiento y reparaciones		295.943	166.586
Peritazgo de inmuebles		20.222	20.239
Publicidad y propaganda		17.326	40.586
Seguridad privada de inmuebles		95.975	55.520
Seguros de inmuebles		91.291	85.506
Total de gastos operativos	US\$	<u>1.306.517</u>	<u>1.087.633</u>

(24) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo debe presentar sus declaraciones mensuales de impuesto sobre la renta sobre los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único.

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, el detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

		<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Impuesto sobre la renta	US\$	<u>787.423</u>	<u>924.710</u>

El gasto de impuesto sobre la renta que resultaría de aplicar la tasa correspondiente a cada uno de los ingresos afectos y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses, se determinó para los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

		<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Ingreso por arrendamiento bruto	US\$	6.551.447	7.522.562
Gastos deducibles (20%)		<u>1.310.289</u>	<u>1.504.512</u>
Base imponible sobre ingresos por arrendamiento		5.241.158	6.018.050
Otros ingresos		<u>8.329</u>	<u>146.683</u>
Base imponible		5.249.487	6.164.733
Tasa de impuestos		15%	15%
Impuesto sobre la renta	US\$	<u><u>787.423</u></u>	<u><u>924.710</u></u>

(1) Para efectos de determinar las ganancias y pérdidas de capital fiscales se sigue lo establecido en los artículos 30 y 30 bis de la Ley de impuesto sobre la renta, tal y como se menciona en la nota 5, inciso d de estos estados financieros.

Al 31 de marzo de 2024, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

		<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$	2.912.107	0	2.912.107
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		0	<u>(2.152.503)</u>	<u>(2.152.503)</u>
	US\$	<u><u>2.912.107</u></u>	<u><u>(2.152.503)</u></u>	<u><u>759.604</u></u>

Al 31 de marzo de 2023, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

		<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$	2.588.337	0	2.588.337
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		0	<u>(3.821.043)</u>	<u>(3.821.043)</u>
	US\$	<u><u>2.588.337</u></u>	<u><u>(3.821.043)</u></u>	<u><u>(1.232.706)</u></u>

Al 31 de diciembre de 2023, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

		<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$	2.912.215	0	2.912.215
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		0	(2.152.503)	(2.152.503)
	US\$	<u>2.912.215</u>	<u>(2.152.503)</u>	<u>759.712</u>

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

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de septiembre de 2018, el “Reglamento de Información Financiera”, el cual tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2020, con algunas excepciones.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF o CINIIF no adoptadas aún:

a) Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Adicionalmente, el CONASSIF ha establecido los formatos de presentación de los estados financieros, los cuales presentan diferencias con las guías para determinar la estructura y requisitos mínimos sobre el contenido de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

b) Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Propiedades de inversión

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el CONASSIF, con el modelo del valor razonable. 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.

c) Marco Conceptual revisado

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad publicó una versión revisada del Marco Conceptual para la información financiera con un balance entre conceptos de alto nivel y el suministro de detalles que permitan ser una herramienta práctica para el desarrollo de nuevos estándares, con el fin de asegurar que las normas que se emitan sean conceptualmente uniformes y que las transacciones similares sean tratadas de igual forma. El contenido del Marco Conceptual revisado incluye una mejor definición, orientación del alcance de los elementos de los estados financieros, la medición, entre otros consta su nueva versión de ocho capítulos y un glosario y reitera que el Marco no es una norma. Será vigente a partir de enero 2020. Este Marco Conceptual no ha sido considerado por el CONASSIF.

(26) Diferencias entre el Prospecto de Inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar publicado en la Superintendencia General de Valores de Costa Rica y el publicado en la Superintendencia Financiera de Colombia

Al estar el Fondo inscrito en el mercado de valores costarricense y en el mercado de valores colombiano, los procesos de actualización del prospecto ante los entes respectivos en cada una de estas jurisdicciones cuentan con un desfase, esto por cuanto en el mercado colombiano todos los cambios al prospecto requieren una autorización previa por parte de la Superintendencia Financiera de ese país y en Costa Rica algunas de las modificaciones se realizan vía Hecho Relevante y este es el motivo principal por el que existen diferencias en los dos prospectos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la administración del fondo ya presentó la solicitud para actualización del prospecto ante la Superintendencia Financiera de Colombia y que de esta forma ambos documentos contengan la misma información.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

A continuación, se enlistan las diferencias existentes entre los prospectos disponibles para consulta ante la Superintendencia General de Valores de Costa Rica y ante la Superintendencia Financiera de Colombia:

Descripción / Sección	Superintendencia General de Valores de Costa Rica	Superintendencia Financiera de Colombia
Fecha de actualización	29/02/2024	10/10/2023
Tabla de contenido	16. Cambios en el control. fusión y sustitución de una sociedad administradora	Texto no existente.
Sección 2.4 Domicilio y sede del Fondo	El Fondo tendrá como domicilio la ciudad de San José, Costa Rica, en el domicilio social de la Sociedad Administradora, ubicadas en Oficentro Multipark, Guachipelín de Escazú, contiguo a Construplaza, Apartado Postal N° 588-2120, San Francisco, Goicochea.	El Fondo tendrá como domicilio la ciudad de San José, Costa Rica, en el domicilio social de la Sociedad Administradora, ubicadas en la Avenida Primera. Calle Central y Segunda, Edificio Grupo Improsa, Apartado Postal N° 588-2120, San Francisco, Goicochea.

Descripción / Sección	Superintendencia General de Valores de Costa Rica	Superintendencia Financiera de Colombia
Sección 2.8 Calificación del Fondo	Calificación actual: SCR AA3 (CR) Fecha de ratificación de la calificación: 06/12/2023	Calificación actual: SCR AA3+ (CR) Fecha de ratificación de la calificación: 07/12/2021
Sección 6.10 Riesgos de las operaciones de recompra (repo y reporto)	Considerando que el Fondo utiliza como un mecanismo de inversión instrumentos de corto plazo y como un mecanismo de endeudamiento de corto plazo, los principales riesgos (sin limitarse a ellos) que se asumen con estas operaciones son de contraparte o incumplimiento, esto es, que el reportado no cuente con	En las operaciones de reportos a las que se recurre como un mecanismo de inversión de corto plazo, el Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de incumplimiento de pago. En caso de materializarse dicho riesgo, aun cuando existe una garantía solidaria por parte del puesto de bolsa contraparte en la operación de recompra, el sistema bursátil procede en primera instancia a liquidar los títulos subyacentes en dicha operación mediante un procedimiento

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
 Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
 (en dólares estadounidenses sin centavos)

Descripción / Sección	Superintendencia General de Valores de Costa Rica	Superintendencia Financiera de Colombia
	<p>liquidez para cumplir con la obligación y reintegrar los dineros al inversionista del reporto tripartito, y el riesgo de renovación, consiste en que, si al vencimiento de la operación de reporto, el Fondo de Inversión no cuenta con la liquidez necesaria para cancelar el principal y el rendimiento pactado, existe la posibilidad que la misma no sea renovada en el mercado bursátil.</p> <p>La Bolsa Nacional de Valores. considerando las últimas reformas. tiene un proceso establecido para la gestión de inconsistencias (incumplimientos) que resultará en la extracción del contrato del flujo normal de liquidación para que sean resueltos en un ciclo especial designado por Bolsa Nacional de Valores. Para estos efectos se han establecido mecanismos voluntarios. que son gestionados por la entidad con problemas. tales como. sin limitarse a ellos. reasignación de cuentas. préstamos de valores. fondeo de cuentas. así como los mecanismos forzosos. que serán gestionados por la Bolsa de manera directa o con en coordinación con la contraparte. tales como. sin limitarse a ellos préstamos</p>	<p>debidamente reglamentado por la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica. Si por alguna razón el producto de la venta de los títulos no es suficiente para cancelar el principal y los rendimientos pactados, el sistema bursátil procede a cargar la diferencia al puesto de bolsa contraparte de la operación.</p> <p>En las operaciones de reportos a las que se recurre como un mecanismo de endeudamiento de corto plazo, el Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de renovación y de tasa de interés. El riesgo de renovación consiste en que, si al vencimiento de la operación de reporto, el Fondo de Inversión no cuenta con la liquidez necesaria para cancelar el principal y el rendimiento pactado, existe la posibilidad que la misma no sea renovada en el mercado bursátil, teniendo como consecuencia que enfrentar los procesos de ejecución forzosa previstos en las reglas vigentes en el mercado bursátil costarricense. La ejecución forzosa de los títulos podría tener como consecuencia que el Fondo de Inversión incurra en pérdidas económicas que deterioren el valor del título de participación.</p> <p>En cuanto al riesgo de tasa de interés, es importante mencionar que el mismo consiste en que si al vencimiento de la operación de reporto se procede a renovar la misma y las tasas de interés de mercado han aumentado, el costo financiero a asumir por parte del Fondo de Inversión se incrementa, lo que produce una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para</p>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Descripción / Sección	Superintendencia General de Valores de Costa Rica	Superintendencia Financiera de Colombia
	<p>de valores. ejecuciones coactivas. resoluciones contractuales. remates de subyacentes y daciones en pago. Como parte de los procesos de ejecución forzosa podrá resultar la recepción del valor subyacente como un mecanismo de cumplimiento y cancelación mandatario de la operación bursátil y que. en caso de existencia de saldos en descubierto, a la parte cumpliente se le extenderían las certificaciones pertinentes para que se proceda con el reclamo en las instancias correspondientes. Por lo tanto, la gestión de este tipo de operaciones puede tener como consecuencia que el Fondo de Inversión incurra en pérdidas económicas que deterioren el valor del título de participación.</p> <p>Las operaciones de reporto tripartito también se ven afectadas por el riesgo de tasa de interés, que consiste en que si al vencimiento de la operación de reporto se procede a renovar la misma y las tasas de interés de mercado han aumentado, el costo financiero a asumir por parte del Fondo de Inversión se incrementa, lo que produce una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad; y, por el riesgo de</p>	<p>distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de tasas de interés bajas.</p>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Descripción / Sección	Superintendencia General de Valores de Costa Rica	Superintendencia Financiera de Colombia
	<p>precio, el cual es aquella incertidumbre que se genera por cualquier variación en el precio del título subyacente que está respaldando la operación de reporto tripartito, en el caso que el fondo tenga una posición activa puede incurrir en la no recuperación de la totalidad de la inversión y en caso de tener una posición pasiva, deberá de disminuir su endeudamiento mediante llamadas a margen, con la consecuente reducción en el flujo de caja y la liquidez normal del fondo.</p> <p>Adicionalmente, se podría manifestar que, al vencimiento del pacto, al no poderse renovar la operación por iliquidez del mercado implique deshacer el apalancamiento. En este caso habría que cancelar el reporto tripartito ya sea aportando el dinero, que podría implicar el otorgamiento de un crédito, o procediendo a la venta del subyacente o título en garantía.</p>	
Sección 12.1 Sociedad Administradora	<p>""Es la sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión y complementariamente la comercialización de fondos</p>	<p>"Es la sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión y complementariamente la comercialización de fondos de inversión locales o extranjeros. Para estos efectos, la Sociedad</p>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Descripción / Sección	Superintendencia General de Valores de Costa Rica	Superintendencia Financiera de Colombia
	de inversión locales o extranjeros. Para estos efectos, la Sociedad Administradora ejercerá, mediante sus representantes y apoderados, todos los actos de disposición y administración de los fondos de inversión, entendiéndose que actúa a nombre de los Inversionistas del respectivo fondo y por cuenta de ellos. En el caso particular del Fondo se refiere a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. S.A. (Improsa SAFI. S.A.), con identificación tributaria y cédula jurídica de Costa Rica No. 3-101- 195856, entidad legalmente constituida en Costa Rica, mediante el documento de origen Tomo: 437, Asiento: 2237 del Registro Nacional de Costa Rica y la cédula jurídica indicada, con oficina en San José, Oficentro Multipark, Guachipelín de Escazú, contiguo a Construplaza, Apartado Postal N° 588-2120, San Francisco, Goicochea..."	Administradora ejercerá, mediante sus representantes y apoderados, todos los actos de disposición y administración de los fondos de inversión, entendiéndose que actúa a nombre de los Inversionistas del respectivo fondo y por cuenta de ellos. En el caso particular del Fondo se refiere a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. S.A. (Improsa SAFI. S.A.), con identificación tributaria y cédula jurídica de Costa Rica No. 3-101- 195856, entidad legalmente constituida en Costa Rica, mediante el documento de origen Tomo: 437, Asiento: 2237 del Registro Nacional de Costa Rica y la cédula jurídica indicada, con oficina en San José, Avenida Primera, Calle Central y segunda. Edificio Grupo Improsa. Apartado Postal N° 588-2120, San Francisco, Goicochea..."

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Descripción / Sección	Superintendencia General de Valores de Costa Rica	Superintendencia Financiera de Colombia
Sección 12.1.b Información de la Sociedad Administradora (SAFI)	Direcciones: Domicilio: San José, Oficentro Multipark, Guachipelín de Escazú, contiguo a Construplaza Teléfono: 2284-4000. Apartado postal No588-2120 San Francisco, Goicochea Correo electrónico: Safi@grupoimprosa.com Página Web: www.grupoimprosa.com .	Direcciones: Domicilio: San José, Avenida Primera, Calle Central y segunda, Edificio Grupo Improsa. Teléfono: 2284-4000, Apartado postal No588-2120 San Francisco, Goicochea Correo electrónico: Safi@grupoimprosa.com Página Web: www.grupoimprosa.com .

(27) Calificación de riesgo

El 6 de diciembre de 2023, quedó ratificada la calificación de riesgo otorgadas en la Sesión Ordinaria n° 1272023 de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A. celebrada el 27 de noviembre de 2023, con información financiera no auditada a junio y setiembre de 2023. La calificación otorgada al Fondo fue scr AA 3 (CR) con perspectiva estable y significa que la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

(28) Contingencias

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 por lo que existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

Por su parte y desde el punto de vista legal, los abogados del Fondo indican que no hay asuntos legales que afecten la posición financiera del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(30) Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles

a) Resultado total distribuible

La Administración ha incluido la medición de los resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas por valuación de inmuebles, considerando que es información pertinente para comprender el rendimiento financiero del Fondo. Este resultado distribuible ajustado por ganancias y pérdidas no realizadas en la valuación de inmuebles se calcula mediante el ajuste de la utilidad neta del año, con el propósito de excluir el efecto de las partidas que, según la normativa aplicable a los fondos de inversión, no son sujetas de distribución.

Seguidamente se presenta una conciliación de los resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles:

	Nota	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Utilidad neta del año	US\$	1.649.910	1.223.379
Efecto neto de ganancias y pérdidas por valuación de bienes inmuebles, netas	14	<u>0</u>	<u>1.460.293</u>
Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$	<u>1.649.910</u>	<u>2.683.672</u>

b) Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas y netas

Conforme se indica en la nota 5.f. el 3 de julio de 2023 se llevó a cabo un Split del título de participación del Fondo, aplicando un factor de conversión de 1 a 5 títulos de participación. De acuerdo con lo estipulado en la NIC 33 Ganancias por Acción, estas deben calcularse considerando la cantidad promedio ponderada de acciones del periodo (títulos de participación en el caso del Fondo).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO GIBRALTAR
Administrado por
IMPROMA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2024
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El Split realizado en julio de 2023 incrementó la cantidad de títulos de participación en circulación, lo cual afecta el cálculo de la utilidad por título de participación debido a la presencia de un mayor número de títulos en circulación.

(31) Hechos significativos y subsecuentes

Entre la fecha de cierre al 31 de marzo de 2024 y la emisión de los presentes estados financieros no se conocen otros hechos o eventos que puedan influir significativamente en las operaciones del Fondo.



AUTENTICACIÓN DE FIRMA

El suscrito Notario Público, **ENRIQUE CARRANZA ECHEVERRÍA**, con oficina abierta en San José, San Pedro, Montes de Oca, Los Yoses, Central Law, autentica notarialmente las firmas de los señores **JAIME UBILLA CARRO**, **HENRY DIAZ HERNÁNDEZ** y **SARITA TRIGUEROS MUÑOZ** que fueron puestas en mi presencia en el documento adjunto que es, Estados Financieros de Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, Asimismo, indico que mi firma y sello blanco corresponden a las inscritas ante la Dirección Nacional de Notariado. Este documento surtirá efectos legales en la República de Guatemala. Expido la presente en San José, República de Costa Rica, a las nueve horas treinta y cinco minutos del día siete de mayo del dos mil veinticuatro. Agrego y cancelo los timbres de ley.



Banco de Costa Rica
Oficina: 933 REGISTRO NACIONAL
Fecha: 05/03/2024 Hora: 10:46:23

Detalle de Tasación
Tasación: 520272692 Documento: 547420463

TIMBRE FISCAL	125.00
TIMBRE COLEGIADO	275.00
TOTAL	400.00
Descuento:	24.00
Total Timbres:	376.00

Moneda de Transacción: COLONES

Sub Tot. Timbres: 400.00
Descuento: 24.00
Total Timbres: 376.00

BCR Banco de Costa Rica
OFICINA EN EL REGISTRO NACIONAL

Alexander Vargas Villalta
CAJERO

ENRIQUE CARRANZA ECHEVERRÍA
NOTARIO PÚBLICO
C. 3910

Banco de Costa Rica
Oficina: 925 I.C.E.
Fecha: 02/02/2024 Hora: 13:18:13

Detalle de Tasación
Tasación: 516838580 Entero: 142371669

TIMBRE FISCAL **BCR** Pagedo GINA ICE SABANA NORTE 125.00

02 FEB. 2024

MELANY GARRO BUESADA
OFICIAL DE SERVICIO AL CLIENTE

Moneda de Transacción:	COLONES
Sub Tot. Timbres:	125.00
Descuento:	7.50
Total Timbres:	117.50





DIRECCIÓN NACIONAL
DE NOTARIADO

GOBIERNO
DE COSTA RICA

DIRECCIÓN NACIONAL DE
NOTARIADO
REGISTRO NACIONAL DE

AUTENTICACIÓN 344984-2024

TRÁMITE: 198759

LIC. ANDRÉS BASTOS CAVALLINI, FUNCIONARIO AUTORIZADO DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA; HACE CONSTAR: Que la FIRMA del Notario Público ENRIQUE CARRANZA ECHEVERRIA, CÉDULA 105860524, CARNÉ NÚMERO 3910, es similar a la que se encuentra registrada en el Registro Nacional de Notarios de esta Dirección. Que a la fecha en que el Notario expidió el documento adjunto, se encontraba habilitado para el ejercicio del notariado. ADVERTENCIAS DE NULIDAD Y VALIDEZ: Si este folio es desprendido de los folios adjuntos, o los sellos de esta Dirección que sirven de liga o unión con dicho folio se encuentran "rotos" o alterados, la razón de autenticación queda automáticamente anulada. El presente trámite de legalización de firma no implica convalidación, ni prejuzga sobre la legalidad, validez, eficacia, autenticidad o legitimidad del documento adjunto ni de su contenido, así como tampoco de la solvencia tributaria relacionada directa o indirectamente con dicho documento, por consiguiente tampoco implica aval ni responsabilidad alguna de la Dirección Nacional de Notariado ni del funcionario que la expide, todo lo cual es responsabilidad exclusiva del fedatario; Asimismo, no enerva las acciones administrativas y disciplinarias que contra el Notario correspondan, derivadas de irregularidades notariales advertidas o que se llegaran a advertir con posterioridad. -ES CONFORME.- San Pedro de Montes de Oca, a las nueve horas dos minutos del trece de mayo del dos mil veinticuatro. Se agregan y cancelan los timbres de ley. (ÚLTIMA LÍNEA)

Lic. Andrés Bastos Cavallini
Funcionario Autorizado
Res. No. DNN-DE-051-2020



San Pedro de Montes de Oca, Costado oeste del Mall San Pedro, Oficentro
Sigma, Edificio A, 5° piso, Tel: 2528-5756 / Fax: 2528-5754
DIRECCION NACIONAL DE NOTARIADO





REPÚBLICA DE COSTA RICA
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y CULTO

A-11 109718E

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. País: Costa Rica
(Country - Pays)

Código: ACDM27YSHPA
(Code - Code)

El presente documento público
(This public document - Le présent acte public)

2. Ha sido firmado por: Andres Mauricio Bastos Cavallini
(Has been signed by - A été signé par)

3. Actuando en calidad de: Certificador de Registro
(Acting in the capacity of - Agissant en qualité de)

4. Lleva el sello/stampilla de: Dirección Nacional de Notariado
(Bears the seal/stamp of - Est revêtu du sceau/stamp de)

Certificado
(Certified - Attesté)

5. En: San José, Costa Rica
(At - A)

6. El: 18/05/2024
(On - Le)

7. Por: Jhonn Andres Lobo Solano, Oficial de Autenticaciones
(By - Par) Ministry of Foreign Affairs - Ministère des Affaires Étrangères



8. No.: 1092943
(Under number - Sous le numéro)

10. Firma:
(Signature - Signature)



9. Sello:
(Seal - Sceau)

Esta apostilla / legalización sólo certifica la autenticidad de la firma, la capacidad del signatario y el sello o timbre que ostenta. Ésta no certifica el contenido del documento para el cual se expidió.

This apostille / legalization only certifies the signature, the capacity of the signer and the seal or stamp it bears. It does not certify the content of the document for which it was issued.

Cette apostille / legalization ne certifie que la signature, la qualité en laquelle le signataire de l'acte a agi, et le sceau ou timbre dont cet acte est revêtu. Elle ne certifie pas le contenu du document pour lequel elle a été émise.

La autenticidad de esta apostilla / legalización puede ser verificada en: - The authenticity of this apostille / legalization may be verified at: - L'authenticité de cette apostille / legalization peut être vérifiée sur: <http://www.rree.go.cr>

109718E

Banc
Ofi.
Fecha: 02/
Det
Tasacion: 516

TIMBRE FISCAL

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y CULTO

OFICINA ICE SABANA NORTE

BCR

Moneda de Transacción: **5000**

Sub Tot: Timbres: **125.00**

Descuento: **75.50**

Total Timbres: **150.50**

02 FEB 2024

MELANY GARRO QUESADA

OFICIAL DE SERVICIO AL CLIENTE