

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES

Administrado por

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

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2023

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)

(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

Estados Financieros Auditados

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

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

**Índice de contenido**

	<b>Cuadro</b>	<b>Página</b>
Opinión de los auditores independientes		1
Estado de activos netos	A	7
Estado de resultados integrales	B	8
Estado de cambios en el activo neto	C	9
Estado de flujos de efectivo	D	10
Notas a los estados financieros		11

## **Informe de auditoría emitido por el contador público independiente**

A los inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones,  
a la Junta Directiva de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.  
y a la Superintendencia General de Valores

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones (el Fondo) administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis – Base de contabilidad**

Llamamos la atención sobre la Nota 2 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

**Otros asuntos**

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2023, por lo que hay condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles y que no se hayan considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2023. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente de la sociedad administradora mediante la aplicación de la NIIF 13 y las Normas Internacionales de Valoración, con la aplicación de un modelo de valoración de nivel 3. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad del valor razonable de los inmuebles.

**Párrafos de énfasis- Fusiones por absorción**

Sin que califique la opinión, llamamos la atención a lo indicado en la nota 26 respecto a la fusión del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark y del Fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos, por parte del Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones administrado por Improsa Sociedad de Fondos de Inversión, esta transacción tiene implicaciones significativas en volumen de activos administrados por el Fondo y en la comparabilidad de los saldos de los estados financieros.

**Cuestiones clave de auditoría**

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

**a) Propiedades de inversión****Asunto clave de auditoría**

Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable.

Las normas que regulan el proceso de valoración de propiedades de inversión se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión el cual requiere que los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF; y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión) el cual requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por sus siglas en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

El registro del valor razonable del inmueble en los estados financieros del Fondo se realiza en los resultados del periodo. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales, 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.

**Respuesta de auditoría**

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

Que la valoración cuente con la declaración de cumplimiento de las normas y estándares IVS.

Que la valoración sea realizada por peritos independientes con reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y que estén inscritos en el colegio profesional respectivo y en el registro para tal efecto que mantiene la SUGEVAL.

En las notas 14 y 21 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos.

**b) Cumplimiento de las disposiciones normativas****Asunto clave de auditoría**

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

**Respuesta de auditoría**

Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:

- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.
- Aplicamos procedimientos clave de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.
- Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo del Fondo sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias.
- Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte del Fondo y su respectivo seguimiento.

**Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azofeifa.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 se extiende hasta el 8 de febrero de 2024. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

San José, Costa Rica  
8 de febrero de 2024  
Dictamen firmado por  
Fabián Zamora Azofeifa No. 2186  
Pol. 0116FID001004809 V.30-9-2024  
Timbre Ley 6663 €1.000  
Adherido al origina

Nombre del CPA: FABIAN  
ZAMORA AZOFEIFA  
Carné: 2186  
Cédula: 302970453  
Nombre del Cliente:  
Fondo de Inversión Inmobiliario  
Los Crestonez  
Identificación del cliente:  
3110497819  
Dirigido a:  
Fondo de Inversión Inmobiliario  
Los Crestonez  
Fecha:  
12-02-2024 12:45:22 PM  
Tipo de trabajo:  
Informe de Auditoría  
Timbre de €1000 de la Ley  
6663 adherido y cancelado en  
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9182





# REPÚBLICA DE COSTA RICA

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y CULTO

## APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. País: Costa Rica  
(Country – Pays:)

Código: DPC5YZ1JQG9  
(Code – Code:)

A-111073302

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

2. Ha sido firmado por: Dunia Del Carmen Zamora Solano  
(Has been signed by – A été signé par:)

3. Actuando en calidad de: Presidente (a)  
(Acting in the capacity of – Agissant en qualité de:)

4. Lleva el sello/estampilla de: Colegio de Contadores Públicos  
(Bears the seal/stamp of – Est revêtu du sceau/timbre de:)

### Certificado (Certified – Attesté)

5. En: San José, Costa Rica  
(At – A:)

6. El: 12/03/2024  
(On – Le:)

7. Por: Cristian Abarca Álvarez, Oficial de Autenticaciones  
(By – Par: Ministry of Foreign Affairs – Ministère des Affaires Étrangères)

8. No.: 1068534  
(Under number – Sous le numéro:)

9. Sello:  
(Seal – Sceau:)



10. Firma:  
(Signature – Signature:)



1073302

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>

RICA la firma veracidad formación que firma ración de alización. er al CPA l revisión



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

Estado de Activos Netos  
Al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>Activo</b>			
Efectivo	9	US\$ 2,394,621	1,266,597
Inversiones en instrumentos financieros	10	89,045	66,760
Documentos por cobrar	11	85,824	112,593
Alquileres y cuentas por cobrar	12	286,305	614,838
Impuesto sobre la renta diferido, neto	24	404,229	0
Gastos diferidos	13	1,387,805	1,190,089
Propiedades de inversión	14	263,862,798	264,930,588
Otros activos	15	4,353,078	4,385,477
<b>Total de activo</b>		<b>US\$ 272,863,705</b>	<b>272,566,942</b>
<b>Pasivo</b>			
Documentos por pagar	16	81,095,405	75,965,607
Impuesto sobre la renta diferido, neto	24	0	316,272
Depósitos en garantía	17	990,881	996,034
Ingresos diferidos	18	254,068	238,611
Gastos acumulados y cuentas por pagar	19	648,610	919,212
<b>Total de pasivo</b>		<b>US\$ 82,988,964</b>	<b>78,435,736</b>
<b>Activo neto</b>		<b>US\$ 189,874,741</b>	<b>194,131,206</b>
<b>Composición del valor del activo neto</b>			
Certificados de títulos de participación	5.f	192,850,000	192,850,000
Costos por colocación de participaciones		(1,072,211)	(1,072,211)
Capital pagado en exceso		0	308,340
Ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	14	(2,290,633)	1,792,207
Ganancias por distribuir	5.h	387,585	252,870
<b>Total de activo neto</b>		<b>US\$ 189,874,741</b>	<b>194,131,206</b>
Número de títulos de participación		38,570	38,570
Valor del activo neto por título de participación		US\$ 4,923	5,033
Cuentas de orden	20	US\$ 925,099	989,298

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro  
Representante Legal

Henry Díaz Hernández  
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

CAR 351487179  
FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.  
Sigla: FIDINCR 1076  
Contador: HENRY DÍAZ HERNÁNDEZ  
C.I.V. 10.76  
Código de Firma: 1076-1076



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

Estado de Resultados Integrales  
Por el periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota	31/12/2023	31-12-2022
<b>Ingresos</b>			
Ingreso por arrendamientos	21 US\$	19,710,327	13,486,302
Ingreso por intereses		47,614	22,621
Ganancias no realizadas por valuación de inmuebles, netas	14	0	40,365
Otros ingresos		297,274	45,762
<b>Total de ingresos</b>	US\$	<b>20,055,215</b>	<b>13,595,050</b>
<b>Gastos</b>			
Comisiones de administración	5.m	2,403,170	1,455,840
Pérdidas no realizadas por valuación de inmuebles, netas	14	4,803,162	0
Pérdidas por diferencial cambiario, netas		113,237	96,021
Gastos financieros	22	6,747,396	3,652,487
Gastos operativos	23	3,968,634	2,998,881
Otros gastos		1,757	4,942
<b>Total de gastos</b>	US\$	<b>18,037,356</b>	<b>8,208,171</b>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	US\$	<b>2,017,859</b>	<b>5,386,879</b>
Impuesto sobre la renta	24	(2,402,983)	(1,618,720)
<b>Utilidad neta del año</b>	US\$	<b>(385,124)</b>	<b>3,768,159</b>
<b>Otros resultados integrales, netos de impuestos</b>			
<b>Partidas que se reclasifican o podrían reclasificarse a resultados</b>			
Ajuste por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, neto de impuesto sobre la renta		0	0
<b>Resultados integrales totales del año</b>	US\$	<b>(385,124)</b>	<b>3,768,159</b>
<b>Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles</b>	29 US\$	<b>4,418,038</b>	<b>3,727,794</b>
Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas	US\$	(9.99)	134.09
Utilidades por título de participación básicas y diluidas netas	US\$	114.55	132.65

Las notas son parte integral de los estados financieros.

  
Jaime Ubilla Carro  
Representante Legal

  
Henry Díaz Hernández  
Contador General

  
Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

Cod. 3110497878  
FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administración: SUPERINTENDENCIA  
GENERAL DE VALORES  
Registro Profesional: 36.734  
Contador: DÍAZ HERNÁNDEZ HENRY  
DAVID  
Estado de Resultados Integrales  
2023-12-31 11:04:28 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: MVCHO08m  
https://timbres.contador.co.cr

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

Estado de Cambios en los Activos Netos  
Por el periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2023  
(en cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En dólares estadounidenses sin centavos)

Nota	Numero de certificados de participacion	Certificados de titulos de participacion	Costos por colocacion de participaciones	Capital pagado en exceso	Pérdida no realizada en valuacion de inmuebles	Ganancias por distribuir	Total
	27,150	135,750,000	(1,047,805)	0	1,757,897	477,559	136,937,651
	11,420	57,100,000	(24,406)	308,340	0	(3,952,483)	57,383,934
		57,100,000	(24,406)	308,340	0	(3,952,483)	53,431,451
		0	0	0	0	3,768,159	3,768,159
		0	0	0	40,365	(40,365)	0
		0	0	0	(6,055)	0	(6,055)
		0	0	0	34,310	3,727,794	3,762,104
	38,570	192,850,000	(1,072,211)	308,340	1,792,207	252,870	194,131,206
	38,570	192,850,000	(1,072,211)	308,340	1,792,207	252,870	194,131,206
		0	0	0	0	(4,283,323)	(4,283,323)
		0	0	(308,340)	0	0	(308,340)
		0	0	(308,340)	0	(4,283,323)	(4,591,663)
		0	0	0	0	(385,124)	(385,124)
		0	0	0	(4,803,162)	4,803,162	0
		0	0	0	720,322	0	720,322
		0	0	0	(4,082,840)	4,418,038	335,198
	38,570	192,850,000	(1,072,211)	0	(2,290,633)	387,585	189,874,741

Las notas son parte integral de los estados financieros.

*[Signature]*  
Jaime Uruñu Carro  
Representante Legal

*[Signature]*  
Henry Diaz Fernandez  
Contador General

*[Signature]*  
Santia Trigueros Muñoz  
Auditora Interna



VERIFICACION MFC-2020  
https://portal.fonfondos.com.ec

TIMBRE 900 0 COLONES

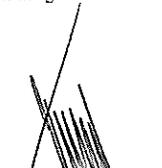
IMPRESA Y DISEÑO: 04/17/2023

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

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el período de un año terminado al 31 de diciembre de 2023  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)  
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año	US\$	(385,124)	3,768,159
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancia por compra en condiciones muy ventajosas generada en fusión con Fondo Dólares Dos		0	(39,799)
Otros ingresos	19	(240,000)	0
Ingreso por intereses		(47,614)	(22,621)
Gastos por intereses		6,605,529	3,511,107
Estimaciones		1,071	14
Amortizaciones		141,867	141,380
(Ganancia) pérdida por valuación de inmuebles	14	4,803,162	(40,365)
Gasto por impuesto sobre la renta		2,402,983	1,618,720
		<u>13,281,874</u>	<u>8,936,595</u>
<b>Variaciones en activos y pasivos:</b>			
Documentos por cobrar		26,769	172,850
Alquileres y cuentas por cobrar		327,462	(327,927)
Gastos diferidos		(339,583)	(57,567)
Otros activos		32,399	(139,117)
Depósitos en garantía		(5,153)	97,313
Ingresos diferidos		15,457	28,090
Gastos acumulados y cuentas por pagar		(130,707)	(151,511)
		<u>13,208,518</u>	<u>8,558,726</u>
Intereses cobrados		47,614	22,621
Intereses pagados		(6,513,726)	(3,447,885)
Impuestos pagados		(2,394,680)	(1,572,247)
<b>Efectivo neto provisto (usado) por actividades de operación</b>	US\$	<u>4,347,726</u>	<u>3,561,215</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Cambio en inversiones en instrumentos financieros		0	35,797
Transferencia neta en fusión con Fondo Multipark		0	(190,047)
Transferencia neta en fusión con Fondo Dólares Dos		0	(383,165)
Mejoras capitalizadas a las propiedades de inversión	14	(3,735,552)	(2,412,180)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>	US\$	<u>(3,735,552)</u>	<u>(2,949,595)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Nuevos préstamos	16	12,000,000	11,900,000
Amortización de préstamos	16	(6,870,202)	(8,449,430)
Utilidades distribuidas		(4,283,323)	(3,952,483)
Distribución de capital pagado en exceso		(308,340)	0
Costos de transacción de participaciones emitidas		0	(24,406)
<b>Efectivo neto provisto (usado) por actividades de financiamiento</b>	US\$	<u>538,135</u>	<u>(526,319)</u>
<b>Variación neta en el efectivo</b>		<u>1,150,309</u>	<u>85,301</u>
Efectivo al inicio del año		1,333,357	284,119
Efectivo recibidos en proceso de fusión con el Fondo Multipark		0	275,999
Efectivo recibidos en proceso de fusión con el Fondo Dólares Dos		0	687,938
<b>Efectivo al final del año</b>	9 y 10 US\$	<u><u>2,483,666</u></u>	<u><u>1,333,357</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

  
Jaime Ubilla Carro  
Representante Legal

  
Henry Díaz Hernández  
Contador General

  
Sarita Trigueros Muñoz  
Auditora Interna

LINEA 211-0437871  
FONDO DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
ADMINISTRADO POR IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.  
Registro Profesional de los  
Contadores Públicos y Abogados  
S.A.C.  
Escriba de Puerto de Sarapiquí  
2024-01-17 14:21:04-03



FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

(1) Constitución y operaciones

El Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones (el Fondo) fue autorizado mediante resolución SGV-R-1725 del 24 de julio de 2007, de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Actualmente es administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad). Este Fondo es la entidad prevaleciente en el proceso de fusión por absorción con los fondos Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos y Fondo de Inversión de Desarrollo Multipark que se describe ampliamente en la nota 26 del presente informe.

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.

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.

Las principales características del Fondo, las cuales están incluidas en el prospecto de inversión, actualizado por última vez en noviembre de 2023, son las siguientes:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- 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 60.000 participaciones de un valor nominal de US\$5.000 cada una para un total de US\$300 millones. El Fondo tiene un plazo de 30 años a partir de su fecha de aprobación y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo tiene en circulación 38.570 con un valor nominal de US\$5.000 cada una para un total de US\$192.850.000 que equivalen a 64% 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 Interclear 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.
- 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- 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.

(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, el 30 de enero de 2024.

(a) Base de medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando la inversión en inmuebles (propiedades de inversión) (Ver Nota 14).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

(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:

- 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

(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 año terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 Banco Central de Costa Rica. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del año.

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 año.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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

Al 31 de diciembre de 2023, el tipo de cambio de venta se estableció en ₡526,88 (₡601,99 en el 2022) 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, para un activo o pasivo financiero no medido a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

*(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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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.
- 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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;
- 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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

- 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 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;

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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 de 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- 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 LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

(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 LOS CRESTONES  
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)

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 cual señalan que *"Un fondo diversificado es aquel que invierte hasta un diez por ciento (10%) por emisor o fondo diferente..."*. 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 LOS CRESTONES  
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)

Títulos Valores Accionarios: Cabe mencionar que el Fondo de Inversión Inmobiliario Crestones 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 LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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 diciembre de 2023, el Fondo tiene la obligación es 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 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- b) Plazos: incluir y fundamentar en forma clara y explícita el plazo de proyección de los flujos utilizados por el profesional.
- 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

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.

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 a 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:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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.
- iii. Se considera mantenimiento menor.

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

- iv. 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 Improsa.
- v. 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.
- vi. Se considera mantenimiento menor.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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 Improsa.
- 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, 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 Improsa.
- 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 LOS CRESTONES  
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)

- 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.
- 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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.

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.*

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

*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.

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%.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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.

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 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

(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 tienen un valor nominal de US\$5,000. 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 diciembre de 2023 y 2022, el Fondo mantenía 38.570 certificados de títulos de participación en circulación.

(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).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMSA 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)

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, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del fondo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el rendimiento por el periodo de los últimos 12 meses, expresado en términos anuales:

Rendimientos por los últimos 12 meses:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendimiento total últimos 12 meses	0,17%	2,68%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	2,30%	3,08%

(h) Política de distribución de rendimientos

El Fondo reparte los beneficios 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 Impromsa SAFI haya constituido dentro del Fondo y con cargo a sus ingresos corrientes, para destinarlos a 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 Los Crestones al cierre del trimestre en el libro oficial que, para tales efectos, administra Impromsa SAFI.

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. 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,

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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 Los Crestones al cierre del 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 Los Crestones repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo, 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, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión deberá haber cancelado a más tardar 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 Los Crestones, al cierre de cada periodo trimestral.

Según lo estipulado en Reglamento General sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y como se indicó en el apartado Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión de este 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Se entenderá por ganancias la diferencia entre el precio de venta del inmueble respecto al valor registrado en la contabilidad del Fondo en ese momento.

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

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

(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, tal y como lo establece la Superintendencia General de Valores.

(k) Intereses

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

(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.

(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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo paga la siguiente comisión de administración:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Comisión por administración	1,25%	1,25%

(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 diciembre de 2023, el Fondo ha asumido comisiones por la colocación de participaciones realizadas por US\$1.072.211.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

(6) Marco de gestión de riesgos

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

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

Gestión del riesgo crediticio

La gestión de riesgo crediticio del Fondo es responsabilidad de la administración y la evaluación de esta gestión es llevada a cabo por el Departamento de 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.
- A solicitud de la administración se realizará ejercicios de estrés de pérdida esperada en las inversiones de los fondos, lo cual depende de la composición de la cartera de inversiones.

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 7.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
 Administrado por  
 IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta el análisis de instrumentos financieros al costo amortizado:

		Al 31 de diciembre de 2023				
		Rango PI a 12 meses	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US\$	89.045	0	0	89.045
Estimación	-		0	0	0	0
		US\$	<u>89.045</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>89.045</u>
		Al 31 de diciembre de 2022				
		Rango PI a 12 meses	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US\$	66.760	0	0	66.760
Estimación	-		0	0	0	0
		US\$	<u>66.760</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>66.760</u>

Montos derivados de las pérdidas crediticias esperadas

- Incremento significativo en el riesgo de crédito

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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

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 (como, 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

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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

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 diciembre de 2023 y 2022 no hay pérdidas crediticias esperadas para las inversiones del Fondo.

(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 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:

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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:

- Cuando las condiciones de mercado así lo permiten, se establecen contratos de crédito con tasas de interés fijas. Al 31 de diciembre de 2023 el 8,50% de los contratos de crédito están pactados a tasa fija y con aquellos créditos que no son tasa fija se ha conseguido negociar condiciones 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

(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 LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- 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 experimentarían 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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Carga financiera del periodo	US\$	6.747.396	3 652 487
Costo financiero promedio		8,59%	6,95%
Aumento de 100 puntos base		9,59%	7,95%
Reducción de 100 puntos base		7,59%	5,95%
Impacto por incremento/reducción en tasas de interés	US\$	785.494	525.538

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 doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 hubiera sido de  $\pm$  US\$785.494 ( $\pm$  US\$525.538 al 31 de diciembre de 2022).

- 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 LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Tipo de cambio de venta al inicio del periodo	601,99	645,25
Tipo de cambio de venta al final del periodo	526,88	601,99
Variación del tipo de cambio	(75,11)	(43,26)
Pérdida por diferencial cambiario neta del periodo US\$	113.237	96.021
Fortalecimiento del colón costarricense 5%	(3,76)	(2,16)
Debilitamiento del colón costarricense 5%	3,76	2,16
Impacto por fortalecimiento/debilitamiento en tipos de cambio US\$	5.662	4.801

Del análisis anterior se concluye que ante un fortalecimiento o un debilitamiento del 5% en el colón costarricense, el resultado cambiario neto para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 hubiera sido de  $\pm$  US\$5.662 ( $\pm$  US\$4.801 al 31 de diciembre de 2022).

- 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 LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

(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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

La concentración de arrendamientos en un sólo inquilino puede producir 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 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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. 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 (antes SGV-A-51). 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

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. 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 LOS CRESTONES  
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)

Seguidamente se presenta la concentración por sector económico al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Comercio	22%	25%
Servicios	25%	23%
Financiero	10%	10%
Zona Franca	34%	36%
Industria	5%	4%
Otros sectores	4%	2%
	<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 LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- 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 LOS CRESTONES  
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)

(iii) 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 diciembre de 2023				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	2.394.621	0	0	2.394.621	2.394.621
Inversiones al costo amortizado		0	0	89.045	89.045	89.045
Alquileres y cuentas por cobrar	US\$	0	0	286.305	286.305	286.305
Documentos por cobrar	US\$	0	0	85.824	85.824	85.824
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	0	0	638.063	638.063	638.063
Préstamo por pagar	US\$	0	0	82.318.312	79.902.076	82.218.312
		Al 31 de diciembre de 2022				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	1.266.597	0	0	1.266.597	1.266.597
Inversiones al costo amortizado		0	0	66.760	66.760	66.760
Alquileres y cuentas por cobrar	US\$	0	0	614.838	614.838	614.838
Documentos por cobrar	US\$	0	0	118.324	118.324	112.593
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	0	0	919.212	919.212	919.212
Préstamo por pagar	US\$	0	0	74.365.155	74.365.155	75.965.607

Al 31 de diciembre, 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Al 31 de diciembre, 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 diciembre de 2023:

<u>Instrumento</u>	<u>Emisor</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Ganancia / (Pérdida)</u>
Recompras	Gobierno	89.045	89.045	0
Total		US\$ 89.045	89.045	0

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

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

		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Saldos</u>			
<u>Activo:</u>			
Efectivo en cuenta corriente:			
Banco Improsa, S.A. (ver nota 9)	US\$	1.237.708	235.696
	US\$	<u>1.237.708</u>	<u>235.696</u>
<u>Pasivo:</u>			
Comisiones por pagar:			
Improsa SAFI, S.A.	US\$	73	7
Préstamo, Banco Improsa S.A. (ver nota 16)		4.273.000	4.300.000
	US\$	<u>4.273.073</u>	<u>4.300.007</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Transacciones

Gastos:

Comisiones por administración Improsa SAFI, S.A.	US\$	2.403.170	1.455.840
Comisión de custodia Banco Improsa S.A.		8.459	5.606
Administración de inmuebles Improsa Capital, S.A.		604.530	431.951
Gerencia de Proyectos y arquitectura Improsa Capital S.A.		67.273	48.759
Alquiler de parqueos Fondo de Inversión Multipark <sup>(1)</sup>		0	28.410
	US\$	<u>3.083.432</u>	<u>1.970.566</u>
<u>Ingresos:</u>			
Intereses de las cuentas de efectivo Banco Improsa S.A.	US\$	<u>47.614</u>	<u>17.422</u>

- (1) Fondo fusionado con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones según se detalla en la nota 26 del presente informe.

Adicionalmente, para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo pagó a Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A. comisiones por servicios bursátiles que ascendieron a las sumas de US\$1.420 y US\$13.672 respectivamente.

(9) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el efectivo y los equivalentes de efectivo se detallan como sigue:

		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caja chica	US\$	883	772
Banco Central de Costa Rica		0	10
Davivienda Costa Rica		505.448	501.856
Banco Improsa S.A.		1.237.708	235.696
Banco Nacional de Costa Rica		139.806	137.808
Scotiabank de Costa Rica S.A.		510.776	390.455
Total efectivo	US\$	<u>2.394.621</u>	<u>1.266.597</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
 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)

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Efectivo	US\$	2.394.621	1.266.597
Posición de las inversiones en valores menores a 90 días		<u>89.045</u>	<u>66.760</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	<u>2.483.666</u>	<u>1.333.357</u>

(10) Inversiones en instrumentos financieros

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>
CA <sup>(1)</sup>	Recompras	Gobierno	1,89%	18/01/2024	US\$ 42.226
CA <sup>(1)</sup>	Recompras	Gobierno	1,89%	18/01/2024	46.819
					<u>US\$ 89.045</u>

Al 31 de diciembre de 2022, 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>
CA <sup>(1)</sup>	Recompras	Gobierno	4,10%	13/01/2023	US\$ 66.760
					<u>US\$ 66.760</u>

(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 diciembre de 2023, los documentos por cobrar ascienden a US\$85.824 (US\$112.593 al 31 de diciembre 2022), devengan una tasa de interés de 8% y se firman por un plazo de 24 meses.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

(12) Alquileres y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los alquileres y cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Alquileres por cobrar <sup>(1)</sup>	US\$	183.164	494.096
Por cobrar a inquilinos <sup>(2)</sup>		77.448	75.991
Impuesto al valor agregado por cobrar a inquilinos <sup>(3)</sup>		26.869	44.598
Estimación por deterioro		<u>(1.176)</u>	<u>153</u>
Total de cuentas por cobrar	US\$	<u><u>286.305</u></u>	<u><u>614.838</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los alquileres por cobrar se detallan como sigue:

<u>Inmueble</u>		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Banco Nacional La Arboleda	US\$	26.046	26.045
Banco Nacional Monteverde		25.647	25.646
Centro Comercial Las Palmas		20.108	20.108
Condominio Ofiplaza del Este		4.444	0
Distrito 7 Parque Logístico		0	9.774
Edificio Atrium		3.969	4.453
Local Comercial Ciudad Colón		22.614	22.614
Mall Zona Centro		6.671	6.671
Momentum Lindora		9.401	16.705
Multipark		3.842	12.478
Ofibodegas Santa Rosa		8.031	17.198
Oficentro Cartago		20.733	20.733
Oficentro Ejecutivo La Sabana		1.374	4.485
Oficentro La Virgen		98	2.889
Oficentro Mediterráneo		0	624
Parque Empresarial Fórum		7.843	290.491
Plaza Lincoln		0	3.856
Plaza Murano		16.637	7.554
Sabanilla Corporativo		2.139	0
Tamarindo Business Center		463	0
Terramall		3.104	1.772
Total	US\$	<u><u>183.164</u></u>	<u><u>494.096</u></u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

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.

- (2) Las cuentas por cobrar tienen una antigüedad de menos de 30 días.
- (3) Impuesto al valor agregado no cobrado a los inquilinos sobre las facturaciones de alquiler y cuotas de mantenimiento que no se han recuperado a la fecha del balance.

(13) Gastos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Seguros	US\$ 79.683	79.551
Gastos de formalización de créditos <sup>(1)</sup>	940.732	757.694
Otros <sup>(2)</sup>	367.390	352.844
Total de gastos diferidos	US\$ <u>1.387.805</u>	<u>1.190.089</u>

- (1) Durante el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2023, se amortizaron gastos diferidos correspondientes a la formalización de créditos por un monto de US\$ 141.867 (US\$141.380 en diciembre 2022).

- (2) Seguidamente se muestra un detalle de los otros gastos diferidos:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Comisiones de correduría	US\$ 339.440	305.492
Gastos de asamblea	2.151	0
Impuestos municipales	12.858	0
Intereses pagados por anticipado	11.089	0
Otros pagos anticipados	1.852	47.352
Total general	US\$ <u>367.390</u>	<u>352.844</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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 diciembre de 2023 la inversión en inmueble del Fondo se detalla como sigue:

<u>Edificio</u>		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Banco Nacional La Arboleda	US\$	3.255.255	59.298	(73.285)	3.241.268
Banco Nacional Monteverde		3.647.007	82.735	(1.039.891)	2.689.851
Centro Comercial Las Palmas		2.526.211	14.638	(168.184)	2.372.665
Centro Corporativo El Tobogán		7.126.990	126.985	991.228	8.245.203
Condominio Ofiplaza del Este		2.313.581	232.151	346.232	2.891.964
Desarrollo Comercial La Sabana		7.798.384	7.281.461	1.363.519	16.443.364
Distrito 7 Parque Logístico		9.388.120	5.979.560	(999.023)	14.368.657
Edificio Atrium		2.636.785	22.192	246.300	2.905.277
Edificio Autopits		509.419	37.874	180.573	727.866
Edificio El Alto de Guadalupe		2.451.356	46.840	(75.208)	2.422.988
Edificio Grupo Q <sup>(1)</sup>		5.501.150	4.124.224	2.658.610	12.283.984
Edificio Meridiano		6.361.617	192.036	(1.635.818)	4.917.835
Local Comercial Ciudad Colón		2.530.738	66.595	(39.038)	2.558.295
Mall Zona Centro		3.989.253	80.945	(472.923)	3.597.275
Momentum Lindora		7.541.531	655.179	(2.022.028)	6.174.682
Multipark		31.649.618	526.085	(475.039)	31.700.664
Ofibodegas Santa Rosa		5.583.843	185.802	(489.304)	5.280.341
Oficentro Cartago		2.565.064	36.089	(112.383)	2.488.770
Oficentro Dent		5.452.926	313.214	(344.826)	5.421.314
Oficentro Ejecutivo La Sabana		537.796	52.005	211.455	801.256
Oficentro La Virgen		17.036.960	5.395.918	(2.471.616)	19.961.262
Oficentro Mediterráneo		5.112.768	3.077.369	(1.554.660)	6.635.477

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

<u>Edificio</u>	<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	(Continúa) <u>Total</u>
Oficentro Torres del Campo	375.103	52.879	3.040	431.022
Parque Empresarial Fórum	56.661.329	2.230.946	(781.481)	58.110.794
Perimercados	5.766.985	561.305	388.843	6.717.133
Plaza Lincoln	1.757.155	92.396	(162.184)	1.687.367
Plaza Murano	6.714.448	235.637	(1.217.008)	5.733.077
Rostipollos Heredia	415.081	0	111.972	527.053
Sabanilla Corporativo	9.380.194	239.679	(2.454.062)	7.165.811
Scotiabank Guadalupe	675.113	25.304	71.020	771.437
Tamarindo Business Center	1.641.239	74.301	(935.555)	779.985
Terramall	1.816.757	67.828	242.015	2.126.600
Walmart de Heredia	13.190.041	478.375	8.013.845	21.682.261
Total general	US\$ <u>233.909.817</u>	<u>32.647.845</u>	<u>(2.694.864)</u>	<u>263.862.798</u>

Concluye

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Al 31 de diciembre de 2022 la inversión en inmueble del Fondo se detalla como sigue:

<u>Edificio</u>		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Banco Nacional La Arboleda	US\$	3.255.255	59.298	(32.200)	3.282.353
Banco Nacional Monteverde		3.647.007	82.735	(963.633)	2.766.109
Centro Comercial Las Palmas		2.526.211	11.013	(28.709)	2.508.515
Centro Corporativo El Tobogán		7.126.990	75.278	787.142	7.989.410
Condominio Ofiplaza del Este		2.313.581	226.505	105.630	2.645.716
Desarrollo Comercial La Sabana		7.798.384	7.156.637	1.675.839	16.630.860
Distrito 7 Parque Logístico		9.388.120	5.646.238	(269.150)	14.765.208
Edificio Atrium		2.636.785	0	0	2.636.785
Edificio Autopits		509.419	35.081	150.493	694.993
Edificio El Alto de Guadalupe		2.451.356	25.042	(63.226)	2.413.172
Edificio Grupo Q <sup>(1)</sup>		5.501.150	4.111.588	2.645.318	12.258.056
Edificio Meridiano		6.361.617	149.791	(1.520.324)	4.991.084
Local Comercial Ciudad Colón		2.530.738	66.480	51.242	2.648.460
Mall Zona Centro		3.989.253	10.027	(351.789)	3.647.491
Momentum Lindora		7.541.531	542.634	(1.903.108)	6.181.057
Multipark		31.649.618	104.745	746.686	32.501.049
Ofibodegas Santa Rosa		5.583.843	126.059	(571.249)	5.138.653
Oficentro Cartago		2.565.064	25.528	(28.441)	2.562.151
Oficentro Dent		5.452.926	220.631	36.522	5.710.079
Oficentro Ejecutivo La Sabana		537.796	36.593	244.786	819.175

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

<u>Edificio</u>	<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Oficentro La Virgen	17.036.960	4.959.827	(1.372.143)	20.624.644
Oficentro Mediterráneo	5.112.768	2.988.928	(1.428.832)	6.672.864
Oficentro Torres del Campo	375.103	39.041	34.205	448.349
Parque Empresarial Fórum	56.661.329	835.475	(981.472)	56.515.332
Perimercados	5.766.985	550.271	181.318	6.498.574
Plaza Lincoln	1.757.155	92.396	(182.640)	1.666.911
Plaza Murano	6.714.448	83.254	(992.550)	5.805.152
Rostipollos Heredia	415.081	0	25.402	440.483
Sabanilla Corporativo	9.380.194	23.932	(1.669.620)	7.734.506
Scotiabank Guadalupe	675.113	18.580	59.816	753.509
Tamarindo Business Center	1.641.239	73.271	(930.077)	784.433
Terramall	1.816.757	57.041	308.565	2.182.363
Walmart de Heredia	13.190.041	478.375	8.344.676	22.013.092
Total general	US\$ <u>233.909.817</u>	<u>28.912.294</u>	<u>2.108.477</u>	<u>264.930.588</u>

Concluye

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

(1) Al momento de la compra del inmueble denominado Grupo Q el Fondo suscribió una opción exclusiva de compraventa sobre las propiedades indicadas. Dicha opción tiene plazo de diez años contados a partir de la firma del contrato el 29 de agosto de 2008. Durante dicho plazo el Fondo se obliga a no ofrecer en venta o vender los bienes inmuebles descritos.

Este inquilino tiene la opción de comprar la totalidad o una parte de la propiedad y el Fondo la obligación de vendérsela, en cualquier momento después de que hayan transcurrido 3 años desde la suscripción del contrato de arrendamiento entre las partes.

El precio de recompra será calculado con base en los valores de referencia para terrenos, áreas construidas y otras áreas afectadas para los distintos elementos que componen el inmueble en función del precio base de la compraventa original y la distribución de valores correspondientes según avalúo técnico ingenieril de Avideca de julio de 2008.

En atención a la opción de compra, en julio de 2013, el inquilino ejecutó la compra de la Sala de Exhibición que pertenecía al Inmueble Grupo Q y que se ubicaba en La Uruca. El valor en libros de la Sala de Exhibición a la fecha de la venta era US\$8,873,039 y el precio de venta del inmueble ascendió a US\$9,730,412.

a) Movimiento del periodo

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

	Saldo inicial 2023	Mejoras capitalizadas <sup>(2)</sup>	Actualización del valor de mercado <sup>(3)</sup>	Saldo final 2023
US\$	<u>264.930.588</u>	<u>3.735.372</u>	<u>(4.803.162)</u>	<u>263.862.798</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

	Saldo inicial 2022	Fusión por absorción <sup>(1)</sup>	Mejoras capitalizadas <sup>(2)</sup>	Actualización del valor de mercado <sup>(3)</sup>	Saldo final 2022
US\$	<u>180.005.015</u>	<u>82.473.028</u>	<u>2.412.180</u>	<u>40.365</u>	<u>264.930.588</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- (1) Inmuebles incorporados a la cartera inmobiliaria del Fondo como resultado de los procesos de fusión por absorción con los fondos Improma Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos y Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark que se describen en la nota 26.
- (2) Las mejoras al portafolio de inmuebles, corresponden a desembolsos efectuados tendientes a la obtención de los beneficios económicos futuros derivados de estas inversiones, extender la vida útil de los inmuebles en el largo plazo y mantener la competitividad de los mismos.
- (3) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo realizó avalúos de los edificios por medio de un perito independiente, de conformidad con el Reglamento General de Sociedades 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.

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

<u>Inmueble</u>		<u>31/12/2023</u>
Multipark <sup>(1)</sup>	US\$	(1.221.725)
Oficentro La Virgen II <sup>(2)</sup>		(1.099.473)
Sabanilla Corporativo <sup>(3)</sup>		(784.442)
Distrito 7 Parque Logístico <sup>(4)</sup>		(729.873)
Otros inmuebles (Resultado neto valoración de 29 propiedades)		<u>(967.649)</u>
	US\$	<u>(4.803.162)</u>

- (1) La minusvalía registrada en el inmueble se debe principalmente a la devolución de la mitad del área del contrato de SUTEL, el incremento en las tasas de interés, cambio en la comisión de administración a 1.25% (por la fusión del Fondo Multipark con Fondo Los Crestones), metodología del valuador (el año pasado la valoración del Edificio Tapantí la realizó Finanzas Corporativas de Centroamérica FCCA S.A. y ellos en la ponderación del resultado no utilizan el Enfoque de Costos).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- (2) La minusvalía obtenida en este inmueble está relacionada principalmente con el gasto financiero y con los ingresos. En el caso del gasto financiero el año anterior se utilizó una tasa de 4,97% y actualmente las tasas se encuentran más altas. La comisión de administración pasó de un 1% a 1.25% para el Fondo Los Crestones.
- (3) Se debe principalmente a la reducción en el área arrendable. Para la valoración del año pasado se tomó en cuenta el área que tenía el contrato de la Financiera Desyfin, (3,437.00 m<sup>2</sup>), pero para este año con el finiquito de ese contrato, la comercialización por pisos y la exclusión del terreno anexo como área arrendable, el edificio queda en 1,898.95 m<sup>2</sup>.
- (4) La minusvalía se debe principalmente al ajuste en el precio de la renta de uno de los contratos de arrendamiento y el cambio en la comisión de administración del Fondo.

Seguidamente se muestra un resumen de los principales resultados de valoración que se observaron en los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022:

<u>Inmueble</u>	<u>31/12/2022</u>
Walmart de Heredia <sup>(1)</sup>	US\$ 1.083.319
Distrito 7 Parque Logístico <sup>(2)</sup>	454.144
Oficentro La Virgen II <sup>(3)</sup>	(778.735)
Edificio Meridiano (FF 6) <sup>(4)</sup>	(376.951)
Otros inmuebles (Resultado neto valoración 28 propiedades)	(341.412)
	US\$ <u><u>40.365</u></u>

- (1) La plusvalía registrada en el inmueble se debe principalmente a la renegociación del contrato de alquiler con el inquilino donde se realizó un aumento en el alquiler por metro cuadrado.
- (2) La plusvalía reconocida en este inmueble se debe principalmente al aumento en los niveles de ocupación que se ha observado, como consecuencia de la ocupación de áreas disponibles.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- (3) La minusvalía obtenida en este inmueble se debe a que al momento de la valoración la ocupación del inmueble era del 45%. Además, los supuestos de precios de colocación de áreas son diferentes respecto al mercado actual.
- (4) La minusvalía reconocida tiene su origen en que el bien inmueble, al momento de realizar la valoración, se encontraba desocupado al 100%.

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 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 diciembre de 2023 y 2022, los inmuebles se encuentran asegurados en US\$212.615,512 (US\$206.429.049 en diciembre 2022). 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

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.

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 diciembre de 2023 y 2022, 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

Los inmuebles entregados como garantía inmobiliaria en los contratos de crédito al 31 de diciembre de 2023 se detallan seguidamente:

<u>Entidad</u> <u>acreedora</u>	<u>Inmueble</u>	<u>Valor nominal</u> <u>de la garantías</u> <u>emitidas</u>	<u>Valor en libros del</u> <u>bien inmueble</u>
Scotiabank	Banco Nacional Santa Ana	1.993.000	3.241.268
Scotiabank	Centro Comercial Las Palmas	1.600.000	2.372.665
Scotiabank	Oficentro La Virgen	3.118.000	8.309.642
Banco Improsa	Oficentro La Virgen	4.372.000	11.651.620
Scotiabank	Momentum Lindora	7.660.000	6.174.682
Scotiabank	Condominio Ofiplaza Del Este	1.702.300	2.891.964
Scotiabank	Centro Corporativo El Tobogán	3.100.000	8.245.203
Scotiabank	Oficentro Dent	3.200.000	5.421.314
Scotiabank	Scotiabank Guadalupe	250.000	771.437
Scotiabank	Desarrollo Comercial La Sabana	8.000.000	16.443.364
Davivienda	Distrito 7 Parque Logístico	11.975.010	14.368.657
Davivienda	Edificio Atrium	3.240.010	2.905.277
Scotiabank	Edificio Autopits	694.500	727.866
Scotiabank	Edificio El Alto de Guadalupe	1.821.200	2.422.988
Scotiabank	Edificio Grupo Q	6.400.000	12.283.984
Scotiabank	Edificio Meridiano	6.503.000	4.917.835
Scotiabank	Plaza Murano	3.485.000	5.733.077
Banco Nacional	Multipark	19.143.868	24.005.241
Banco Improsa	Multipark	1.437.000	1.801.910
Scotiabank	Multipark	4.700.000	5.893.513
Scotiabank	Local Comercial Ciudad Colón	1.700.000	2.558.295
Davivienda	Ofibodegas Santa Rosa	4.466.420	5.280.341
Scotiabank	Oficentro Cartago	1.919.000	2.488.770
Davivienda	Oficentro Mediterráneo	5.536.000	6.635.477
Davivienda	Banco Nacional Monteverde	1.260.010	2.689.851
Scotiabank	Parque Empresarial Fórum	19.240.000	51.737.699
Banco Improsa	Parque Empresarial Fórum	2.379.000	6.373.095
Scotiabank	Perimercados	3.700.000	6.717.133
Scotiabank	Sabanilla Corporativo	6.035.100	7.165.811
Davivienda	Tamarindo Business Center	855.000	779.985
Scotiabank	Walmart de Heredia	9.350.000	21.682.261
		US\$ <u>150.835.418</u>	<u>254.692.225</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Los inmuebles entregados como garantía inmobiliaria en los contratos de crédito al 31 de diciembre de 2022 se detallan seguidamente:

<u>Entidad acreedora</u>	<u>Inmueble</u>		<u>Valor nominal de la garantías emitidas</u>	<u>Valor en libros del bien inmueble</u>
Scotiabank de Costa Rica	Oficentro La Virgen	US\$	9.717.500	20.624.644
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Meridiano		6.503.000	4.991.084
Scotiabank de Costa Rica	Momentum Lindora		7.660.000	6.181.057
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Grupo Q		6.400.000	12.258.056
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Autopits		694.500	694.993
Davivienda	Oficentro Mediterráneo		5.536.000	6.672.864
Scotiabank de Costa Rica	Multipark		4.700.000	6.424.267
Banco Improsa	Multipark		1.437.000	1.964.185
Banco Nacional	Multipark		17.640.800	24.112.597
Scotiabank de Costa Rica	Sabanilla Corporativo		6.035.100	7.734.506
Scotiabank de Costa Rica	Edificio El Alto de Guadalupe		1.821.200	2.413.172
Scotiabank de Costa Rica	Banco Nacional La Arboleda		1.993.000	3.282.353
Scotiabank de Costa Rica	Oficentro Cartago		1.919.000	2.562.151
Scotiabank de Costa Rica	Perimercados		3.700.000	6.498.574
Scotiabank de Costa Rica	Corporación Mercaban		250.000	753.509
Scotiabank de Costa Rica	Walmart de Heredia		9.350.000	22.013.092
Scotiabank de Costa Rica	Desarrollo Comercial La Sabana		8.000.000	16.630.860
Banco Improsa	Distrito 7 Parque Logístico		4.000.000	14.765.208
Scotiabank de Costa Rica	Local Comercial Ciudad Colón		1.700.000	2.648.460
Scotiabank de Costa Rica	Centro Comercial Las Palmas		1.600.000	2.508.515
Scotiabank de Costa Rica	Condominio Ofiplaza Del Este		1.702.300	2.645.716
Scotiabank de Costa Rica	Centro Corporativo El Tobogán		3.100.000	7.989.410
Davivienda	Ofibodegas Santa Rosa		4.464.000	5.138.653
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Plaza Murano		3.485.000	5.805.152
Scotiabank de Costa Rica	Oficentro Dent		3.200.000	5.710.079
Scotiabank de Costa Rica	Parque Empresarial Fórum		19.240.000	56.515.332
		US\$	<u>135.848.400</u>	<u>249.538.489</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

informe de valoración un apartado donde se hace mención a su alcance, sus limitaciones y su responsabilidad y las declaraciones correspondientes en materia de independencia de la Sociedad Administradora, sobre su experiencia con valuator, 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 2023 y 2022:

Inmueble	Técnicas de valoración 2023	Técnicas de valoración 2022
Banco Nacional La Arboleda	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Banco Nacional Monteverde	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Centro Comercial Las Palmas	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Centro Corporativo El Tobogán	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Condominio Ofiplaza del Este	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Desarrollo Comercial La Sabana	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Distrito 7 Parque Logístico	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Edificio Atrium	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	N.A
Edificio Autopits	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
 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)

Inmuble	Técnicas de valoración 2023	Técnicas de valoración 2022
Edificio El Alto de Guadalupe	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Edificio Grupo Q	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Edificio Meridiano	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Local Comercial Ciudad Colón	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Mall Zona Centro	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Momentum Lindora	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Multipark	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Ofibodegas Santa Rosa	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Oficentro Cartago	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Oficentro Dent	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Oficentro Ejecutivo La Sabana	Enfoque de ingresos (80%) Enfoque de mercado (20%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Oficentro La Virgen	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%) Enfoque de costos (0%)	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (55%) Enfoque de costos (5%)
Oficentro Mediterráneo	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Oficentro Torres del Campo	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Parque Empresarial Fórum	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Perimercados	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Plaza Lincoln	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

Inmueble	Técnicas de valoración 2023	Técnicas de valoración 2022
Plaza Murano	Enfoque de ingresos (80%) Enfoque de mercado (20%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Rostipollos Heredia	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Sabanilla Corporativo	Enfoque de ingresos (25%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (25%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%) Enfoque de costos (0%)
Scotiabank Guadalupe	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Tamarindo Business Center	Enfoque de ingresos (70%) Enfoque de mercado (30%)	Enfoque de ingresos (70%) Enfoque de mercado (30%)
Terramall	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)	Enfoque de ingresos (100%) Enfoque de mercado (0%)
Walmart de Heredia	Enfoque de ingresos (100%)	Enfoque de ingresos (100%)

De forma generalizada se observa una reducción en el peso que se le otorgó al enfoque de ingresos en 2023 en comparación con 2022 ya que para este 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 LOS CRESTONES  
 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)

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

Inmueble	Valor razonable 2023	Técnicas de valoración <sup>(1)</sup>	Variables no observables <sup>(2)</sup>	Rango (Promedio Ponderado) <sup>(3)</sup>
Banco Nacional La Arboleda	US\$ 3.241.268	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (99,57%) 0,25% - 2,00% (1,07%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.220 - US\$2.819 (US\$2.576)
Banco Nacional Monteverde	US\$ 2.689.851	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (99,57%) 0,25% - 2,00% (1,00%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.615 - US\$3.076 (US\$2.821)
Centro Comercial Las Palmas	US\$ 2.372.665	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (96,30%) 1,00% - 2,00% (1,18%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.882 - US\$2.615 (US\$2.273)
Centro Corporativo El Tobogán	US\$ 8.193.676	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 99,79% (96,29%) 0,10% - 2,00% (1,13%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.891 - US\$3.931 (US\$3.360)
Condominio Ofiplaza del Este	US\$ 2.891.964	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 98,83% (95,46%) 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.113 - US\$2.596 (US\$2.439)
Desarrollo Comercial La Sabana	US\$ 16.441.240	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (97,81%) 0,75% - 2,00% (1,11%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$550 - US\$1.296 (US\$1.090)
Distrito 7 Parque Logístico	US\$ 14.312.821	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 99,92% (96,17%) 0,25% - 2,00% (1,13%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$888 - US\$1.434 (US\$1.162)
Edificio Atrium	US\$ 2.884.103	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (96,03%) 1,50% - 2,00% (1,56%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.443 - US\$2.098 (US\$1.804)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Inmueble	Valor razonable 2023	Técnicas de valoración <sup>(1)</sup>	Variables no observables <sup>(2)</sup>	Rango (Promedio Ponderado) <sup>(3)</sup>
Edificio Autopits	US\$ 727.866	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (98,38%) 0,75% - 2,00% (1,14%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$635 - US\$1.771 (US\$1.313)
Edificio El Alto de Guadalupe	US\$ 2.422.988	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (93,39%) 0,30% - 2,00% (0,99%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.354 - US\$2.615 (US\$2.046)
Edificio Grupo Q	US\$ 12.273.075	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (97,34%) 1,00% - 2,00% (1,43%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$888 - US\$1.434 (US\$1.190)
Edificio Meridiano	US\$ 4.917.836	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90,00% - 100,00% (93,76%) 0,25% - 2,00% (1,18%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.720 - US\$3.780 (US\$3.481)
Local Comercial Ciudad Colón	US\$ 2.558.180	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (99,57%) 1,00% - 2,00% (1,18%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.452 - US\$2.511 (US\$2.147)
Mall Zona Centro	US\$ 3.596.228	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 99,78% (96,48%) 0,25% - 2,00% (1,00%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.222 - US\$2.763 (US\$2.452)
Momentum Lindora	US\$ 6.174.681	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90,00% - 99,76% (93,25%) 0,25% - 2,00% (1,00%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.350 - US\$3.222 (US\$2.517)
Multipark	US\$ 31.300.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 99,57% (97,03%) 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.225 - US\$3.112 (US\$2.858)
		Enfoque de csotos (15%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$148 - US\$1.883 (US\$1.416)
Ofibodegas	US\$ 5.220.598	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación	95,00% - 100,00% (95,48%)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Inmueble	Valor razonable 2023	Técnicas de valoración <sup>(1)</sup>	Variables no observables <sup>(2)</sup>	Rango (Promedio Ponderado) <sup>(3)</sup>
Santa Rosa			Inversiones de capital	0,40% - 2,00% (1,02%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$896 - US\$1.128 (US\$1.033)
Oficentro Cartago	US\$ 2.478.209	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (99,57%) 0,25% - 2,00% (1,07%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.859 - US\$3.281 (US\$2.716)
Oficentro Dent	US\$ 5.419.112	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (98,34%) 0,25% - 2,00% (1,01%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$920 - US\$3.499 (US\$2.738)
Oficentro Ejecutivo La Sabana	US\$ 795.211	Enfoque de ingresos (80%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (96,00%) 1,50% - 2,00% (1,56%)
		Enfoque de mercado (20%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.679 - US\$1.867 (US\$1.803)
Oficentro La Virgen	US\$ 19.534.129	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	80,00% - 100,00% (93,04%) 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.775 - US\$2.819 (US\$2.257)
Oficentro Mediterráneo	US\$ 6.552.840	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90,00% - 98,79% (91,60%) 0,75% - 2,00% (1,13%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.884 - US\$2.672 (US\$2.238)
Oficentro Torres del Campo	US\$ 425.105	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 99,95% (96,21%) 1,00% - 2,00% (1,18%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.859 - US\$2.596 (US\$2.335)
Parque Empresarial Fórum	US\$ 57.098.499	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90,00% - 100,00% (93,36%) 0,75% - 2,00% (1,04%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$3.071 - US\$3.580 (US\$3.265)
Perimercados	US\$ 6.709.376	Enfoque de ingresos (85%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (97,79%) 0,80% - 2,00% (1,06%)
		Enfoque de mercado (15%)	Precio por metro cuadrado	US\$530 - US\$964 (US\$801)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Inmueble	Valor razonable 2023	Técnicas de valoración <sup>(1)</sup>	Variables no observables <sup>(2)</sup>	Rango (Promedio Ponderado) <sup>(3)</sup>
Plaza Lincoln	US\$ 1.687.366	Enfoque de ingresos (85%)  Enfoque de mercado (15%)	Factor de ocupación Inversiones de capital  Precio por metro cuadrado	95,00% - 98,49% (95,47%) 0,50% - 2,00% (1,00%)  US2.056 - US\$5.891 (US\$4.471)
Plaza Murano	US\$ 5.730.427	Enfoque de ingresos (80%)  Enfoque de mercado (20%)	Factor de ocupación Inversiones de capital  Precio por metro cuadrado	95,00% - 99,66% (96,19%) 0,10% - 2,00% (1,30%)  US2.337 - US\$2.851 (US\$2.617)
Rostipollos Heredia	US\$ 527.053	Enfoque de ingresos (90%)  Enfoque de mercado (10%)	Factor de ocupación Inversiones de capital  Precio por metro cuadrado	90,00% - 100,00% (91,47%) 2,00% (2,00%)  US\$16 - US\$2.426 (US\$1.834)
Sabanilla Corporativo	US\$ 7.142.000	Enfoque de ingresos (25%)  Enfoque de mercado (50%)  Enfoque de costos (25%)	Factor de ocupación Inversiones de capital  Precio por metro cuadrado  Valor unitario por metro cuadrado	95,00% - 100,00% (96,79%) 2,00% (2,00%)  US2.667 - US\$3.421 (US\$3.092)  US\$704 - US\$2.329 (US\$1.712)
Scotiabank Guadalupe	US\$ 764.713	Enfoque de ingresos (90%)  Enfoque de mercado (10%)	Factor de ocupación Inversiones de capital  Precio por metro cuadrado	95,00% - 100,00% (99,57%) 1,00% - 2,00% (1,18%)  US\$16 - US\$2.426 (US\$1.834)
Tamarindo Business Center	US\$ 779.985	Enfoque de ingresos (70%)  Enfoque de mercado (30%)	Factor de ocupación Inversiones de capital  Precio por metro cuadrado	95,00% - 99,74% (96,00%) 0,75% - 2,00% (1,16%)  US\$900 - US\$1.272 (US\$1.073)
Terramall	US\$ 2.115.813	Enfoque de ingresos (85%)  Enfoque de mercado (15%)	Factor de ocupación Inversiones de capital  Precio por metro cuadrado	70,00% - 100,00% (88,42%) 1,10% - 2,00% (1,25%)  US3.459 - US\$3.500 (US\$3.486)
Walmart de Heredia	US\$ 21.682.261	Enfoque de ingresos (100%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (99,13%) 1,00% - 2,00% (1,18%)

(1) Las técnicas de valoración, éstas se encuentran mencionadas detalladamente en la nota 5, inciso (c).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

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) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la cuenta de otros activos del Fondo se detalla como sigue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Mejoras pendientes de capitalización	US\$ 0	33.273
Depósitos en garantía <sup>(1)</sup>	40.053	39.179
Plusvalía comprada <sup>(2)</sup>	<u>4.313.025</u>	<u>4.313.025</u>
Total otros activos	US\$ <u>4.353.078</u>	<u>4.385.477</u>

- (1) Las garantías otorgadas corresponden al pago realizado a Castro Garnier & Asociados por la presentación de embargos contra Panamerican Trading, así como depósitos en garantía entregados para la formalización de contratos de alquiler y la obtención de servicios públicos.
- (2) El 1 de marzo de 2016, producto de la fusión con el fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares, se reconoció una plusvalía según los criterios establecidos en la NIIF 3, Combinaciones de negocios.

Adicionalmente y según se menciona en la nota 26, el 1 de diciembre de 2022 durante el proceso de fusión por absorción con el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark se reconoció una nueva plusvalía resultante de la combinación de negocios.

Esta plusvalía equivale a la diferencia existente entre el valor razonable de la contraprestación transferida y el valor neto de los importes en la fecha de la adquisición de los activos identificables adquiridos y de los pasivos asumidos, medidos a su valor razonable.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Seguidamente se presenta un detalle de los inmuebles a los que le fue imputada la plusvalía que se originó en la combinación de negocios:

<u>Inmueble</u>		<u>Monto de plusvalía asignada</u>
Condominio Ofiplaza del Este	US\$	482.217
Corporación Mercaban		11.541
Desarrollo Comercial La Sabana		360.553
Walmart de Heredia		3.391.204
Edificio Multipark		67.510
	US\$	<u>4.313.025</u>

En diciembre de 2023, en apego a lo estipulado en la NIC 36, Deterioro del valor de los activos, se practicaron las valoraciones financieras de este grupo de inmuebles con el fin de determinar si existía deterioro en la plusvalía. A partir de los resultados de dichas valoraciones, se determinó que la plusvalía, no ha sufrido ningún deterioro que deba ser reconocido en los estados financieros del Fondo.

(16) Documentos por pagar

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	01/07/2021	01/07/2026	5,85%	US\$	3.531.800	2.617.546
Scotiabank de Costa Rica	21/08/2023	21/08/2026	6,86%		917.935	897.537
Scotiabank de Costa Rica	21/08/2023	21/08/2026	7,89%		42.793.263	41.842.302
Davivienda	18/02/2022	17/02/2032	8,25%		8.000.000	6.969.708
Davivienda	19/06/2023	01/06/2033	8,25%		10.500.000	10.500.000
Banco Improsa	29/06/2022	09/07/2027	8,40%		2.000.000	1.989.000
Banco Improsa	29/07/2022	09/07/2027	8,40%		1.900.000	1.889.000
Banco Improsa	29/07/2022	02/01/2025	8,40%		400.000	395.000
Banco Nacional	29/08/2013	29/08/2028	7,23%		17.000.000	13.995.312
				US\$	<u>87.042.998</u>	<u>81.095.405</u>

(1) Pasivos bancarios asumidos en la fusión por absorción con el fondo Improsa Fondo No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos según se describe en la nota 26.

(2) Pasivos bancarios asumidos en la fusión por absorción con el Fondo de Desarrollo de Proyectos Multipark según se describe en la nota 26.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

Al 31 de diciembre de 2022, 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	17/09/2019	17/09/2024	8,52%	US\$	7.500.000	5.873.700
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	17/09/2024	8,10%		1.000.000	781.600
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	26/03/2026	8,74%		33.475.837	28.381.686
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	26/03/2026	8,74%		4.774.301	4.047.777
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	26/03/2026	6,30%		500.000	423.915
Davivienda	18/02/2022	17/02/2032	8,75%		8.000.000	7.528.911
Banco Improsa	29/06/2022	09/07/2027	7,50%		2.000.000	2.000.000
Banco Improsa	29/07/2022	09/07/2027	7,50%		1.900.000	1.900.000
Scotiabank de Costa Rica	18/07/2014	17/07/2024	7,57%		7.768.000	3.409.288
Scotiabank de Costa Rica	01/07/2021	01/07/2026	5,85%		3.531.800	2.995.858
Scotiabank de Costa Rica	20/12/2018	20/12/2023	6,90%		2.900.000	2.102.874
Scotiabank de Costa Rica	03/09/2019	20/12/2023	7,77%		940.000	691.843
Scotiabank de Costa Rica	17/12/2019	20/12/2023	6,90%		1.060.000	832.840
Banco Nacional	29/08/2013	02/01/2025	6,90%		17.000.000	14.595.315
Banco Improsa	29/07/2022	02/01/2025	7,50%		400.000	400.000
				US\$	<u>92.749.938</u>	<u>75.965.607</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la conciliación entre los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación es como sigue:

		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<i>Documentos por pagar</i>			
Saldo al inicio del año	US\$	75.965.607	47.344.855
Nuevos préstamos		12.000.000	11.900.000
Nuevos préstamos para refinanciar pasivos		43.711.198	0
Cancelación de préstamos con refinanciamiento		(43.711.198)	0
Pasivos asumidos en fusión (nota 26)		0	25.170.182
Pagos de obligaciones financieras		(6.870.202)	(8.449.430)
Saldo al final del año	US\$	<u>81.095.405</u>	<u>75.965.607</u>
<i>Intereses por pagar (Ver nota 19)</i>			
Saldo al inicio del año	US\$	129.623	66.401
Gasto por intereses		6.605.529	3.511.107
Intereses pagados		(6.513.726)	(3.447.885)
Saldo al final del año	US\$	<u>221.426</u>	<u>129.623</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Seguidamente se presentan los vencimientos de los pagos asociados a los documentos por pagar para cada periodo:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Hasta 1 año	US\$ 4.923.146	10.105.150
De 1 a 2 años	5.759.228	6.477.592
De 2 a 3 años	40.924.494	14.371.248
De 4 años en adelante	29.488.537	45.011.617
	<u>US\$ 81.095.405</u>	<u>75.965.607</u>

(17) 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 diciembre de 2023, los depósitos en garantía ascienden a US\$990.881 (US\$996.034 al 31 de diciembre 2022).

(18) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición de los ingresos diferidos se detalla como sigue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingresos diferidos por alquileres	US\$ 245.900	215.067
Cuotas de mantenimiento anticipadas	8.168	23.544
Total ingresos diferidos	<u>US\$ 254.068</u>	<u>238.611</u>

(19) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar se detallan como sigue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Intereses por pagar sobre documentos por pagar	US\$ 221.426	129.623
Comisiones por pagar	293	227
Impuesto sobre la renta por pagar	196.187	187.884
Impuesto al valor agregado por pagar	0	21.090
Provisiones	88.587	115.595
Retenciones en compra de inmuebles <sup>(1)</sup>	0	240.000
Otras cuentas por pagar	142.117	224.793
Total de gastos acumulados y cuentas por pagar	<u>US\$ 648.610</u>	<u>919.212</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- (1) El Fondo adquirió 83% de Oficentro La Virgen en diciembre de 2007 y febrero de 2008 por un monto total de US\$6,875,000. La transacción se hizo en dos partes por hallazgo de franja municipal que afectó la zona de parqueos y temas relativos a condominios.

Se hizo una retención en la compra de US\$240,000 del precio hasta el traspaso formal en propiedad de los 48 espacios de parqueo, y a la vez se le otorgó en arrendamiento al Fondo 48 espacios de parqueo a un plazo de 20 años (US\$37.5 por cada espacio) en la finca filial 1-276431-000 (sur de la franja municipal) para cumplir con obligaciones contractuales de parqueo con inquilinos.

Durante el ejercicio 2023 se finiquitó la obligación y el monto de la retención quedó a favor del Fondo, motivo por el cual se reconoció este monto en los resultados del ejercicio 2023.

(20) Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas de orden se detallan como sigue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Garantías de cumplimiento recibidas	US\$ 801.554	801.554
Cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días <sup>(1)</sup>	27.461	102.994
Cuotas de mantenimiento atrasadas a más de 30 días	20.634	2.563
Cuotas de arrendamiento en cobro judicial	75.450	82.187
Total de cuentas de orden	US\$ <u>925.099</u>	<u>989.298</u>

- (1) Seguidamente se presenta una antigüedad de las cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
de 31 a 60 días	US\$ 0	58.031
De 61 a 90 días	14.799	6.197
Más de 91 días	12.662	38.766
	US\$ <u>27.461</u>	<u>102.994</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

(21) Ingresos por arrendamientos

Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre, los ingresos por arrendamientos se detallan como sigue:

<u>Inmueble</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Banco Nacional La Arboleda	US\$ 295.745	312.539
Banco Nacional Monteverde	286.452	307.756
Centro Comercial Las Palmas	263.197	273.398
Centro Corporativo El Tobogán	395.129	425.134
Condominio Ofiplaza del Este	290.213	210.080
Desarrollo Comercial La Sabana	1.578.550	1.481.856
Distrito 7 Parque Logístico	1.078.346	666.634
Edificio Atrium <sup>(1)</sup>	306.926	27.511
Edificio Autopits	66.851	65.050
Edificio Grupo Q	1.140.989	1.112.821
Local Comercial Ciudad Colón	275.006	271.371
Mall Zona Centro	95.537	88.337
Momentum Lindora	365.757	379.706
Multipark <sup>(1)</sup>	2.200.679	596.184
Ofibodegas Santa Rosa	389.953	456.615
Oficentro Cartago	262.656	248.794
Oficentro Dent	454.101	508.407
Oficentro Ejecutivo La Sabana	94.160	50.016
Oficentro La Virgen	954.686	803.741
Oficentro Mediterráneo	664.326	669.137
Oficentro Torres del Campo	14.461	13.992
Parque Empresarial Fórum <sup>(1)</sup>	4.590.862	557.969
Perimercados	623.177	584.889
Plaza Lincoln	159.004	151.294
Plaza Murano	467.310	433.970
Rostipollos Heredia	56.980	42.981
Sabanilla Corporativo	120.485	604.181
Scotiabank Guadalupe	71.467	72.132
Tamarindo Business Center	88.453	84.322
Terramall	129.737	117.302
Walmart de Heredia	1.929.132	1.868.183
Total	<u>19.710.327</u>	<u>13.486.302</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

- (1) En el caso de los edificios Atrium, Multipark y Parque Empresarial Forum, a partir del 1 de diciembre de 2022 se incorporaron estos inmuebles a la cartera producto de la fusión por absorción con el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark y con el fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos que se mencionan en la nota 26. Por los que los nuevos ingresos en el 2023 se percibieron durante doce meses mientras que durante el ejercicio 2022 solamente contribuyeron con un mes de renta.

El precio del alquiler es pagadero de manera anticipada. Los contratos de arrendamientos están determinados en dólares estadounidenses, y en dichos contratos se establecen los mecanismos para los incrementos anuales.

Al 31 de diciembre, el porcentaje de ocupación de los inmuebles es el siguiente:

<u>Inmueble</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Banco Nacional La Arboleda	100%	100%
Banco Nacional Monteverde	100%	100%
Centro Comercial Las Palmas	100%	100%
Centro Corporativo El Tobogán	43%	43%
Condominio Ofiplaza del Este	100%	100%
Desarrollo Comercial La Sabana	99%	99%
Distrito 7 Parque Logístico	91%	81%
Edificio Atrium	75%	94%
Edificio Autopits	100%	100%
Edificio El Alto de Guadalupe	0%	0%
Edificio Grupo Q	100%	100%
Edificio Meridiano	14%	0%
Local Comercial Ciudad Colón	100%	100%
Mall Zona Centro	11%	11%
Momentum Lindora	50%	62%
Multipark	71%	75%
Ofibodegas Santa Rosa	100%	100%
Oficentro Cartago	100%	100%
Oficentro Dent	100%	87%
Oficentro Ejecutivo La Sabana	100%	100%
Oficentro La Virgen	47%	52%
Oficentro Mediterráneo	81%	87%
Oficentro Torres del Campo	31%	31%

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

<u>Inmueble</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Parque Empresarial Fórum	79%	83%
Perimercados	100%	100%
Plaza Lincoln	100%	100%
Plaza Murano	95%	95%
Rostipollos Heredia	100%	100%
Sabanilla Corporativo	71%	6%
Scotiabank Guadalupe	100%	100%
Tamarindo Business Center	100%	94%
Terramall	50%	37%
Walmart de Heredia	100%	100%
Ocupación del Fondo	<u>84%</u>	<u>83%</u>

La ocupación del Fondo al 31 de diciembre de 2023 era de 83,50% (82,64% en diciembre de 2022), mientras que la ocupación de la industria de fondos inmobiliarios fue de 84% (89,65% en diciembre de 2022).

Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2023, el promedio de ocupación del Fondo fue de 75,03% (84,21% en el 2022).

Al 31 de diciembre de 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:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Hasta un año	US\$ 15.477.150	19.229.626
De uno a cinco años	40.046.949	45.122.827
Más de cinco años	16.381.382	14.716.401
	<u>US\$ 71.905.481</u>	<u>79.068.854</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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

(22) Gastos financieros

Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre, los gastos financieros se detallan como sigue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Intereses a entidades de crédito	US\$ 6.605.529	3.511.107
Amortización de gastos de formalización	141.867	141.380
Total de gastos financieros	US\$ <u>6.747.396</u>	<u>3.652.487</u>

(23) Gastos operativos

Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre, los gastos operativos se detallan como sigue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Administración de bienes inmuebles	US\$ 767.878	598.381
Alquiler de parqueos	6.921	51.219
Calificación de riesgo	18.092	6.232
Comisión por correduría de bienes raíces	184.630	155.725
Comisiones a la entidad en custodia	8.459	5.606
Gastos bancarios	17.691	10.522
Gastos de asambleas de inversionistas	21.442	9.613
Gastos de auditoría	8.899	11.803
Gastos por otros servicios contratados	64.182	104.878
Gastos por estimaciones de deterioro	1.071	14
Honorarios de abogado	41.272	28.739
Impuestos municipales	784.794	448.152
Mantenimiento y reparaciones	1.138.318	819.604
Peritazgo de inmuebles	88.270	91.481
Publicidad y propaganda	18.482	34.502
Seguridad privada de inmuebles	482.888	406.732
Seguros de inmuebles	315.345	215.678
Total de gastos operativos	US\$ <u>3.968.634</u>	<u>2.998.881</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

(24) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a 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 el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre, el detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Impuesto sobre la renta	US\$ <u>2.402.983</u>	<u>1.618.720</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 periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022. El detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingreso por arrendamiento bruto	US\$ 19.710.327	13.486.302
Gastos deducibles (20%)	<u>3.942.065</u>	<u>2.697.260</u>
Base imponible de alquileres	15.768.262	10.789.042
Otros ingresos	<u>251.624</u>	<u>2.424</u>
Base imponible	16.019.886	10.791.466
Tasa de impuestos	15%	15%
Impuesto sobre la renta	US\$ <u>2.402.983</u>	<u>1.618.720</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:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$ 2.628.527	0	2.628.527
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles	<u>0</u>	<u>(2.224.298)</u>	<u>(2.224.298)</u>
	US\$ <u>2.628.527</u>	<u>(2.224.298)</u>	<u>404.229</u>

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Al 31 de diciembre de 2022, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

	Activo	Pasivo	Neto
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$ 1.993.374	0	1.993.374
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles	0	(2.309.646)	(2.309.646)
	US\$ <u>1.993.374</u>	<u>(2.309.646)</u>	<u>(316.272)</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 LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

b) Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

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) Fusiones por absorción

a) Fusión por absorción del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Descripción del Fondo absorbido

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark es un fondo de inversión cerrado no financiero, de carácter desarrollo de proyectos y en menor medida en valores inscritos, denominado en dólares estadounidenses cuyo patrimonio, al momento de la fusión, estaba limitado a 332 participaciones con un valor nominal de US\$50.000 cada una para un total de US\$16.600.000.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark fue autorizado mediante resolución No. SGV-R-1643, del 8 de marzo de 2007, de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Al momento de la fusión, es decir, al 1 de diciembre de 2022, el fondo poseía activos totales por US\$28.026.780; pasivos totales por US\$15.274.588 y un activo neto equivalente a US\$12.752.192.

Proceso de fusión

A las diez horas del día 29 de marzo de 2022 en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Desarrollo de Proyectos Multipark se dio a conocer por parte de la administración del Fondo, la propuesta de fusión por absorción del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, conforme a lo estipulado en el artículo 26 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Los detalles de esta transacción se dieron a conocer mediante Hecho Relevante comunicado al mercado de valores el día 30 de marzo de 2022.

Debido a la aprobación de la propuesta por parte de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark de la propuesta mencionada anteriormente, el 30 de marzo de 2022 al ser las diecisiete horas se celebró en segunda convocatoria la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones donde, entre otros aspectos, se dio a conocer la propuesta presentada por parte de la Administración para que este fondo absorbiera al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark, propuesta que fue aprobada por mayoría en dicha asamblea.

Debido a la aprobación de la transacción por parte del Fondo de Desarrollo de Proyectos Multipark y según lo establecido en la legislación vigente, se abrió un periodo de un mes para la recepción de solicitudes para acogerse al derecho de receso para aquellos inversionistas que no estuvieron presentes en la Asamblea o para aquellos que habiendo asistido no estuvieron de acuerdo con la fusión, esto por cuanto la transacción representa un cambio de características del Fondo absorbido una vez este se fusionara con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

Recibidas las solicitudes de derecho de receso, cuyo plazo vencía el 10 de mayo de 2022 y que fue informado en comunicado de hecho relevante de fecha 4 de abril de 2022, Oficio SAFI-SGV.2022-053, el día 19 de mayo de 2022 el Comité de Inversión de Improma Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. acordó aprobar la continuación de la ejecución del derecho de receso autorizando a la administración del Fondo a pagar el equivalente a dos títulos de participación a un valor de US\$30.000 cada uno, para un total pagado de US\$60.000 y que la fuente de financiamiento de dicho pago fuese con recursos propios del Fondo.

El 16 de agosto de 2022 mediante Comunicado de Hecho Relevante la administración del Fondo informó que el pago del derecho de receso se trasladaba para el 5 de septiembre de 2022 por motivo que para la fecha prevista inicialmente (17 de agosto de 2022), todavía no se contaba con la autorización de la fusión por absorción por parte de la Superintendencia General de Valores.

La Superintendencia General de Valores autorizó la fusión por absorción mediante resolución SGV-R-3778 del 16 de septiembre de 2022, sujeto al cumplimiento de requisitos finales dispuestos en dicha resolución y en virtud de esta resolución, se comunicó que la fecha efectiva para hacer el pago del derecho de receso correspondiente al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark sería el 23 de septiembre de 2022, fecha en la que el Fondo procedió a pagar el monto mencionado en el párrafo cuatro de este apartado relacionado con el proceso de fusión.

Posterior al pago del derecho de receso y a la ejecución de la fusión el 1 de diciembre de 2022, la Superintendencia General de Valores, mediante oficio F35/2/1771 del 23 de diciembre de 2022, comunicó el cumplimiento de requisitos finales del proceso de fusión por absorción del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, prevaleciendo este último según fue aprobado en la resolución SGV-R-3778 del 16 de septiembre de 2022 y por las Asambleas de Inversionistas de ambos fondos.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

Finalmente, el 1 de diciembre de 2022 quedaron acreditadas las participaciones y realizados los reembolsos en efectivo de las diferencias por las fracciones resultantes al aplicar el factor de intercambio (7,686625 por título de participación). También se procedió a asignar 2.499 títulos de participación a un valor de US\$5,027. Estas participaciones colocadas corresponden a las necesarias para acreditar a los inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark como nuevos inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y este último asumió todos los activos, derechos, beneficios y obligaciones del fondo absorbido, a saber, del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark.

Valor razonable de la contraprestación transferida y recibida en la fecha de la adquisición

Seguidamente se presenta un detalle de cómo se origina la plusvalía comprada:

Importe de los activos netos identificables adquiridos	US\$	<u>12.685.010</u>
Activos identificables		27.978.415
Pasivos asumidos		15.293.405
Menos: Valor razonable de la contraprestación transferida	US\$	<u>12.752.520</u>
Emisión de títulos de participación		12.562.473
Pago en efectivo		190.047
Plusvalía comprada	US\$	<u><u>67.510</u></u>

Adicionalmente se muestra la descripción del valor razonable de las partidas que se afectaron durante la ejecución de la fusión entre ambos fondos:

- Efectivo y equivalentes: El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark mantenía al momento de la fusión la suma de US\$275.999 en sus cuentas bancarias, monto que fue transferido en su totalidad al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROMA 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)

- Propiedades de inversión: al momento de la fusión el fondo absorbido mantenía como propiedad de inversión un activo ubicado en la provincia de San José, en el Oficentro Multipark. El valor razonable de esta propiedad (US\$27.600.000) se determinó por medio de una valoración en apego a la normativa vigente y se reconoció en los libros del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones junto con los costos relacionados al traspaso de las propiedades (US\$18.817) por un monto de US\$27.618.817.
- Otros activos: los otros activos reconocidos provenientes del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark ascendían a US\$83.599 al momento de la fusión. Estos otros activos corresponden a pólizas de seguro, mejoras en proceso de un proyecto que se ejecuta para el inquilino Emerson Electric y otras.
- Documentos por pagar: la obligación asumida en el momento de la fusión ascendía a la suma de US\$15.035.313 y corresponde a dos créditos bancarios, uno con Banco Nacional por la suma de US\$14.635.313 y con vencimiento en agosto de 2028 y otro con Banco Improma por un monto de US\$400.000 y con vencimiento en agosto de 2027.
- Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios: al momento de la fusión, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark tenía reconocido en sus libros la suma de US\$159.225 provenientes de depósitos en garantía sobre los contratos de arrendamiento que así lo establecían.
- Otros pasivos asumidos: en los otros pasivos asumidos al momento de la fusión se encuentran los ingresos cobrados anticipadamente de los contratos de arrendamiento, intereses por pagar y otras cuentas por pagar. El monto total de otros pasivos ascendía al momento de la fusión a US\$80.049.
- Contraprestación efectivamente transferida: la contraprestación entregada por el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones en el proceso de fusión tuvo dos componentes:
  - Emisión de títulos de participación: el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones realizó una emisión de 2.499 títulos de participación a un valor de \$5.027 a fin de que estos fueran intercambiados por los 330 títulos de participación que mantenía en circulación el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark. El monto total de la emisión a valor nominal ascendió a US\$12.495.000 y está generó un capital pagado en exceso de US\$67.473.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

- Pago en efectivo: como parte de la contraprestación transferida y para cubrir la fracción del factor de intercambio que no pudo ser cubierta con la emisión de títulos de participación, el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones procedió al pago en efectivo de dicha fracción por la suma de US\$190.047, en la proporción correspondiente a cada inversionista del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark.
- b) Fusión por absorción del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Descripción del fondo absorbido

El Fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos era un fondo de inversión cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos, denominado en dólares estadounidenses cuyo patrimonio, al momento de la fusión, estaba limitado a 8.796 participaciones con un valor nominal de US\$5.000 cada una para un total de US\$43.980.000.

El Fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos fue autorizado mediante resolución No. SGV-R-868, del 23 de abril de 2004, de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Al momento de la fusión, es decir, al 1 de diciembre de 2022, el fondo poseía activos totales por US\$55.568.694; pasivos totales por US\$10.342.446 y un activo neto equivalente a US\$45.226.248.

Proceso de fusión

A las diecisiete horas del día 29 de marzo de 2022 en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos se dio a conocer por parte de la administración del Fondo, la propuesta de fusión por absorción del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, conforme a lo estipulado en el artículo 26 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Los detalles de esta transacción se dieron a conocer mediante Hecho Relevante comunicado al mercado de valores el día 30 de marzo de 2022.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

Debido a la aprobación de la propuesta por parte de la Asamblea de Inversionistas del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos de la propuesta mencionada anteriormente, el 30 de marzo de 2022 al ser las diecisiete horas se celebró en segunda convocatoria la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones donde, entre otros aspectos, se dio a conocer la propuesta presentada por parte de la Administración para que este fondo absorbiera al fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos, propuesta que fue aprobada por mayoría en dicha asamblea.

Debido a la aprobación de la transacción por parte del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos y según lo establecido en la legislación vigente, se abrió un periodo de un mes para la recepción de solicitudes para acogerse al derecho de receso para aquellos inversionistas que no estuvieron presentes en la Asamblea o para aquellos que habiendo asistido no estuvieron de acuerdo con la fusión, esto por cuanto la transacción representa un cambio de características del Fondo absorbido una vez este se fusionara con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Recibidas las solicitudes de derecho de receso, cuyo plazo vencía el 10 de mayo de 2022 y que fue informado en comunicado de hecho relevante de fecha 4 de abril de 2022, Oficio SAFI-SGV.2022-053, el día 19 de mayo de 2022 el Comité de Inversión de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. acordó aprobar la continuación de la ejecución del derecho de receso autorizando a la administración del Fondo a pagar el equivalente a 24 títulos de participación a un valor de US\$4.000 cada una, para un total pagado de US\$96.000 y que la fuente de financiamiento de dicho pago fuese con recursos propios del Fondo.

El 16 de agosto de 2022 mediante Comunicado de Hecho Relevante la administración del Fondo informó que el pago del derecho de receso se trasladaba para el 5 de septiembre de 2022 por motivo que para la fecha prevista inicialmente (17 de agosto de 2022), todavía no se contaba con la autorización de la fusión por absorción por parte de la Superintendencia General de Valores.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

La Superintendencia General de Valores autorizó la fusión por absorción mediante resolución SGV-R-3778 del 16 de septiembre de 2022, sujeto al cumplimiento de requisitos finales dispuestos en dicha resolución y en virtud de esta resolución, se comunicó que la fecha efectiva para hacer el pago del derecho de receso correspondiente al fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos sería el 23 de septiembre de 2022, fecha en la que el Fondo procedió a pagar el monto mencionado en el párrafo cuatro de este apartado relacionado con el proceso de fusión.

Posterior al pago del derecho de receso y a la ejecución de la fusión el 1 de diciembre de 2022, la Superintendencia General de Valores, mediante oficio F35/2/1771 del 23 de diciembre de 2022, comunicó el cumplimiento de requisitos finales del proceso de fusión por absorción del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, prevaleciendo este último según fue aprobado en la resolución SGV-R-3778 del 16 de septiembre de 2022 y por las Asambleas de Inversionistas de ambos fondos.

Finalmente, el 1 de diciembre de 2022 quedaron acreditadas las participaciones y realizados los reembolsos en efectivo de las diferencias por las fracciones resultantes al aplicar el factor de intercambio (1,022744 por título de participación). También se procedió a asignar 8.921 títulos de participación a un valor de US\$5.027. Estas participaciones colocadas corresponden a las necesarias para acreditar a los inversionistas del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos como nuevos inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y este último asumió todos los activos, derechos, beneficios y obligaciones del fondo absorbido, a saber, del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

Valor razonable de la contraprestación transferida y recibida en la fecha de la adquisición

Seguidamente se presenta un detalle de cómo se origina la plusvalía comprada:

Importe de los activos netos identificables adquiridos	US\$	<u>45.268.831</u>
Activos identificables		55.649.045
Pasivos asumidos		10.380.214
Menos: Valor razonable de la contraprestación transferida	US\$	<u>45.229.032</u>
Emisión de títulos de participación		44.845.867
Pago en efectivo		383.165
Ganancia por compra en condiciones muy ventajosas	US\$	<u><u>39.799</u></u>

Adicionalmente se muestra la descripción del valor razonable de las partidas que se afectaron durante la ejecución de la fusión entre ambos fondos:

- Efectivo y equivalentes: El fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos mantenía al momento de la fusión la suma de US\$687.938 en efectivo y equivalentes de efectivo, valores que fueron transferidos en su totalidad al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
- Propiedades de inversión: al momento de la fusión el fondo absorbido mantenía dos propiedades de inversión, ambas ubicadas en la provincia de San José, una en el cantón de Santa Ana (Parque Empresarial Forum) y otra en el cantón de Escazú (Atrium). El valor razonable de estas propiedades (US\$54.816.443) se determinó por medio de una valoración en apego a la normativa vigente y se reconoció en los libros del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones junto con los costos relacionados al traspaso de las propiedades (US\$37.768) por un monto de US\$54.854.211.
- Otros activos: los otros activos reconocidos provenientes del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark ascendían a US\$71.099 al momento de la fusión. Estos otros activos corresponden a pólizas de seguro, alquileres por cobrar y cuentas por cobrar a inquilinos y otras.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

- Documentos por pagar: la obligación asumida en el momento de la fusión ascendía a la suma de US\$10.134.869 y corresponde créditos bancarios con Scotiabank de Costa Rica, que tienen vencimientos entre diciembre de 2023 y julio de 2026.
- Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios: al momento de la fusión, el fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos tenía reconocido en sus libros la suma de US\$131.205 provenientes de depósitos en garantía sobre los contratos de arrendamiento que así lo establecían.
- Otros pasivos asumidos: en los otros pasivos asumidos al momento de la fusión se encuentran los ingresos cobrados anticipadamente de los contratos de arrendamiento, intereses por pagar y otras cuentas por pagar. El monto total de otros pasivos ascendía al momento de la fusión a US\$76,372.
- Contraprestación efectivamente transferida: la contraprestación entregada por el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones en el proceso de fusión tuvo dos componentes:
  - Emisión de títulos de participación: el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones realizó una emisión de 8.921 títulos de participación a un valor de US\$5.027 a fin de que estos fueran intercambiados por los 8.796 títulos de participación que mantenía en circulación el fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos. El monto total de la emisión a valor nominal ascendió a US\$44.605.000 y está generó un capital pagado en exceso de US\$240.867.
  - Pago en efectivo: como parte de la contraprestación transferida y para cubrir la fracción del factor de intercambio que no pudo ser cubierta con la emisión de títulos de participación, el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones procedió al pago en efectivo de dicha fracción por la suma de US\$383.165, en la proporción correspondiente a cada inversionista del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
Administrado por  
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, 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)

(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.

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES  
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)

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

	Nota	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Utilidad neta del año	US\$	(385.124)	3.768.159
Efecto neto de ganancias y pérdidas por valuación de bienes inmuebles, netas	14	<u>4.803.162</u>	<u>(40.365)</u>
Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$	<u>4.418.038</u>	<u>3.727.794</u>

(30) Hechos significativos y subsecuentes

- a) Según se explica en la nota 26, en diciembre de 2022 el Fondo se fusionó por absorción con Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos y Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark. En virtud de dichas fusiones algunas cifras contenidas en los Estados Financieros para los períodos pueden ser no comparables.
- b) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2023 y la emisión de los presentes estados financieros no se conocen hechos o eventos que puedan influir significativamente en las operaciones del Fondo.