

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES

Administrado por

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

Estados Financieros Intermedios (No Dictaminados)

Al 30 de junio de 2022, 2021 y 31 de marzo de 2022

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

Estado de Activos Netos
Al 30 de junio de 2022, 2021 y al 31 de marzo de 2022
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>31/03/2022</u>
Activo				
Efectivo	9	US\$ 2,380,060	4,278,016	1,641,933
Inversiones en instrumentos financieros	10	65,270	120,019	150,187
Documentos por cobrar	11	165,649	140,140	210,455
Alquileres y cuentas por cobrar	12	194,289	224,121	231,080
Gastos diferidos	13	1,244,607	1,197,067	1,301,014
Propiedades de inversión	14	181,699,497	177,120,555	180,335,955
Otros activos	15	4,262,280	4,260,226	4,262,462
Total de activo		US\$ <u>190,011,652</u>	<u>187,340,144</u>	<u>188,133,086</u>
Pasivo				
Documentos por pagar	16	51,279,103	49,314,444	50,411,736
Impuesto sobre la renta diferido, neto	24	325,186	246,554	193,407
Depósitos en garantía	17	684,445	566,501	640,023
Ingresos diferidos	18	202,402	104,411	107,491
Gastos acumulados y cuentas por pagar	19	601,117	628,293	633,101
Total de pasivo		US\$ <u>53,092,253</u>	<u>50,860,203</u>	<u>51,985,758</u>
Activo neto		US\$ <u>136,919,399</u>	<u>136,479,941</u>	<u>136,147,328</u>
Composición del valor del activo neto				
Certificados de títulos de participación		135,750,000	135,750,000	135,750,000
Costos por colocación de participaciones		(1,047,805)	(1,047,805)	(1,047,805)
Ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles		1,842,719	1,397,141	1,095,973
Ganancias por distribuir		374,485	380,605	349,160
Total de activo neto		US\$ <u>136,919,399</u>	<u>136,479,941</u>	<u>136,147,328</u>
Número de títulos de participación		<u>27,150</u>	<u>27,150</u>	<u>27,150</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>US\$ 5,043</u>	<u>5,027</u>	<u>5,015</u>
Cuentas de orden	20	US\$ <u>890,796</u>	<u>1,054,000</u>	<u>1,014,855</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

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

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

Estado de Resultados Integrales
Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2022 y 2021
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Ingresos			
Ingreso por arrendamientos	21	US\$ 6,402,523	6,220,000
Ingreso por intereses		5,977	31,502
Ganancia por venta de inversiones		0	13,684
Ganancias no realizadas por valuación de inmuebles, netas		99,791	3,766,986
Otros ingresos		3,232	5,955
Total de ingresos		US\$ <u>6,511,523</u>	<u>10,038,127</u>
Gastos			
Comisiones de administración	8	678,163	671,314
Pérdidas por diferencial cambiario, netas		19,381	23,215
Gastos financieros	22	1,314,619	1,212,184
Gastos operativos	23	1,407,674	1,314,103
Otros gastos		4,942	3,673
Total de gastos		US\$ <u>3,424,779</u>	<u>3,224,489</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		US\$ 3,086,744	6,813,638
Impuesto sobre la renta	24	<u>(768,471)</u>	<u>(748,555)</u>
Utilidad neta del año		US\$ <u>2,318,273</u>	<u>6,065,083</u>
Otros resultados integrales, netos de impuestos			
Partidas que se reclasifican o podrían reclasificarse a resultados			
Ajuste por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, neto de impuestos sobre la renta		0	0
Resultados integrales totales del año		US\$ <u>2,318,273</u>	<u>6,065,083</u>
Utilidades por título de participación básicas y diluidas		US\$ <u>85.39</u>	<u>223.39</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

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

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 los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2022 y 2021
(En US dólares sin centavos)

Nota	Numero de certificados de participacion	Certificados de títulos de participación	Costos por colocación de participaciones	realizadas en valoración de inversiones	realizada en valuación de inmuebles	Ganancias por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	27,150	135,750,000	(1,047,805)	(32,746)	(1,804,797)	375,983	133,240,635
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones</i>							
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		-	-	-	-	(2,293,475)	(2,293,475)
Total transacciones con los tenedores de participaciones		-	-	-	-	(2,293,475)	(2,293,475)
<i>Aumento de activos netos</i>							
Utilidad neta del año		-	-	-	-	6,065,083	6,065,083
Pérdida no realizada por valuación de inversiones		-	-	33,313	-	-	33,313
Ajuste por deterioro		-	-	(567)	-	-	(567)
Pérdida no realizada por valuación de inmuebles	14	-	-	-	3,766,986	(3,766,986)	-
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido		-	-	-	(565,048)	-	(565,048)
Total de activos netos		-	-	32,746	3,201,938	2,298,097	5,532,781
Saldo al 30 de junio de 2021	27,150	135,750,000	(1,047,805)	-	1,397,141	380,605	136,479,941
Saldo al 31 de diciembre de 2021	27,150	135,750,000	(1,047,805)	-	1,757,897	477,560	136,937,652
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones</i>							
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		-	-	-	-	(2,321,557)	(2,321,557)
Venta de participaciones		-	-	-	-	-	-
Total transacciones con los tenedores de participaciones		-	-	-	-	(2,321,557)	(2,321,557)
<i>Aumento de activos netos</i>							
Utilidad neta del año		-	-	-	-	2,318,273	2,318,273
Pérdida no realizada por valuación de inmuebles	14	-	-	-	99,791	(99,791)	-
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido		-	-	-	(14,969)	-	(14,969)
Total de activos netos		-	-	-	84,822	2,218,482	2,303,304
Saldo al 30 de junio de 2022	27,150	135,750,000	(1,047,805)	-	1,842,719	374,485	136,919,399

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Las notas forman parte integral de los estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES
 Administrador por
 IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
 Estado de flujos de efectivo
 Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2022 y 2021
 (En US dólares sin centavos)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año		US\$ 2,318,273	6,065,083
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ingreso por intereses		(5,977)	(31,502)
Gastos por intereses	22	1,249,337	1,151,033
Estimaciones		65	(1,056)
Amortizaciones		65,282	57,581
(Ganancia) pérdida por valuación de inmuebles		(99,791)	(3,766,986)
Gasto por impuesto sobre la renta	24	768,471	748,555
		<u>4,295,660</u>	<u>4,222,708</u>
Variaciones en activos y pasivos:			
Documentos por cobrar		113,243	(9,887)
Alquileres y cuentas por cobrar		61,051	156,187
Gastos diferidos		(233,795)	(346,587)
Otros activos		(2,249)	(33)
Depósitos en garantía		76,154	(19,977)
Ingresos diferidos		102,763	34,157
Gastos acumulados y cuentas por pagar		(217,928)	(127,056)
		<u>4,194,899</u>	<u>3,909,512</u>
Intereses cobrados		5,977	31,502
Intereses pagados		(1,275,674)	(1,187,158)
Impuestos pagados		(781,955)	(732,415)
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de operación		<u>2,143,247</u>	<u>2,021,441</u>
Actividades de inversión:			
Cambio en inversiones en instrumentos financieros		(65,270)	406,363
Mejoras capitalizadas a las propiedades de inversión		(1,594,692)	(3,443,052)
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de inversión		<u>(1,659,962)</u>	<u>(3,036,689)</u>
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos		10,000,000	42,650,138
Amortización de préstamos		(6,065,752)	(35,790,962)
Utilidades distribuidas		(2,321,592)	(2,293,474)
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de financiamiento		<u>1,612,656</u>	<u>4,565,702</u>
Variación neta en el efectivo		2,095,941	3,550,454
Efectivo al inicio del año		284,119	727,562
Efectivo al final del año	9	US\$ <u><u>2,380,060</u></u>	<u><u>4,278,016</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

Las notas forman parte integral 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

(1) Entidad que informa

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).

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 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 junio de 2022, son las siguientes:

- 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 30 de junio de 2022 y

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

2021, el Fondo tiene en circulación 27.150 participaciones con un valor nominal de US\$5.000 cada una para un total de US\$135.750.000, que equivalen a 45% 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.

- 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- 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, para su emisión el 27 de julio de 2022.

(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).

(3) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros son presentados en dólares (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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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:

- Nota 5 (b) (ii) – clasificación de activos financieros: evaluación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene 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.
- Nota 6 (a) – establecer los criterios para determinar si el riesgo de crédito en los activos financieros ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y determinar la metodología para incorporar información prospectiva en la medición de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) y la selección y aprobación de modelos utilizados para medir las PCE.

(ii) Supuestos e incertidumbres

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2021, relevantes en el año, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 6 (a) – 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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.

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

Al 30 de junio de 2022, el tipo de cambio se estableció en ¢692,25 (¢621,92 en el 2021) por US\$1,00 el cual corresponde al tipo de cambio de referencia para la venta, según el Banco Central de Costa Rica.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- 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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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
- 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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;
- 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).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

- 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 firman 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(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 substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, o en la que el Fondo no transfiere ni retiene substancialmente 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.

(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).

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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 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.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

Títulos Valores Accionarios: Cabe mencionar que el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar adquirirá para su portafolio de inversiones financieras aquellos títulos de capital que emitan las empresas de mayor capitalización de mercado local, que gocen de liquidez suficiente, y hayan mantenido niveles de crecimiento de sus utilidades en formas consistente durante los últimos tres ejercicios económicos de dichas empresas previos a la fecha en que se realiza la inversión.

En el caso en el que la calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda de un emisor, disminuya y se ubique por debajo al mínimo establecido en este prospecto, la Administración de Impresa 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 Impresa, S.A.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(c) Inversión en inmuebles (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.

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 30 de junio de 2022, el Fondo tiene la obligación de hacer una única valoración por inmueble, ya sea un avalúo pericial o un avalúo financiero, en la cual debe de indicar la justificación de base de valor utilizada, el enfoque adoptado, 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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

de un inmueble será el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista.

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- g) Flujo de efectivo.
- h) Resumen del proceso de valoración. Hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados, entre ellos, la existencia de opciones de compra; si las hubiese. En las valoraciones posteriores a la inicial, cuando es el mismo valorador, se debe indicar los supuestos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado.

Enfoque de mercado

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

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- d) Otras características: cualquier otra característica o información sobre el inmueble que de acuerdo con el criterio del profesional pueda incidir significativamente sobre el nivel de ocupación, el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión.
2. Análisis comparativo de mercado:
- a) Revelación de la información sobre el valor de transacciones cerradas de propiedades similares realizadas en forma reciente. El profesional debe revelar cuáles son las características y antigüedad que consideró como elementos razonables para realizar la comparación.
 - b) Si la información de mercado se obtiene únicamente de ofertas de venta y no de transacciones cerradas, se debe revelar tal limitación al alcance del estudio realizado.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

pueda incidir significativamente sobre el nivel de ocupación, el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión.

- e. Costos directos como materiales y mano de obra.
- f. Costos indirectos como transporte, instalación, honorarios, comisiones, impuestos, costos financieros, margen de utilidad, etc.

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

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

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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 el cumplimiento integral de los objetivos previstos en la presente política.

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

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 de 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:

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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 Improma.
- 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.

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 Improma.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

iv. Se considera Mantenimiento Mayor.

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

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

(iii) Lineamientos para Registro de Proveedores y Contratistas:

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

La empresa encargada de la administración de bienes inmuebles deberá garantizar a la SAFI que cuenta con un registro de proveedores amplio y suficiente, diseñado con base en las mejoras 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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Asignaciones Familiares, el IMAS, el INA, así como con cualesquiera otras instituciones respectivas) y que mantienen debidamente asegurados a sus trabajadores (y al día con los pagos relacionados).

Ventas:

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

Alquiler:

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

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

La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, en cuyo caso se debe observar lo señalado en el artículo 51 inciso b, de este Reglamento.”

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.

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

Notas a los Estados Financieros

(d) Impuestos sobre la renta

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

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

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

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

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

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

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto de cada fondo. Estos certificados 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 30 de junio de 2022, el Fondo mantiene 27.150 certificados de títulos de participación en circulación (27.150 certificados de títulos de participación en el 2021).

(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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

mercado mediante técnicas de valoración por expertos independientes (valoración pericial y valoración financiera).

El precio del valor de cada participación, se calcula mediante la división de los activos netos entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones de cada fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del fondo.

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el rendimiento por el periodo de los últimos 12 meses, expresado en términos anuales:

Rendimientos por los últimos 12 meses:

	2022	2021
Rendimiento total últimos 12 meses	3,73%	5,36%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	3,44%	3,77%

(h) Política de distribución de rendimientos

Los rendimientos netos que obtienen los inversionistas de la operación del Fondo son reconocidos diariamente y son pagaderos trimestralmente de acuerdo con la política de distribución de dividendos establecida en Asamblea de Inversionistas, y que se encuentra consignada en el Prospecto vigente del Fondo.

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(i) Ganancia no realizada por valuación de bienes

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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.

(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 30 de junio de 2022 y 2021, el Fondo paga la siguiente comisión de administración:

	2022	2021
Comisión por administración	1,00%	1,00%

(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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

(a) Riesgo de crédito

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

Gestión del riesgo crediticio

La gestión de riesgo crediticio del Fondo es responsabilidad de la administración y la evaluación de esta gestión es llevada a cabo por el Departamento de Riesgo del Grupo Financiero Improsa 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 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

Análisis de calidad crediticia

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

Al 30 de junio de 2022, se presenta el análisis de instrumentos financieros al costo amortizado con cambios en otro resultado integral.

		Al 30 de junio de 2022				
		Rango PI a 12 meses	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US\$	65.271	-	-	65.271
Estimación	-		(1)	-	-	(1)
		US\$	<u>65.270</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65.270</u>

Al 30 de junio de 2021, se presenta el análisis de instrumentos financieros al costo amortizado con cambios en otro resultado integral.

		Al 30 de junio de 2021				
		Rango PI a 12 meses	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US\$	120.019	-	-	120.019
Estimación	-		-	-	-	-
		US\$	<u>120.019</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120.019</u>

Montos derivados de las pérdidas crediticias esperadas

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- 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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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

Las siguientes tablas muestran la conciliación entre el saldo inicial y final del saldo de las pérdidas crediticias esperadas para las inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Al 30 de junio de 2022 no hay pérdidas crediticias esperadas para las inversiones del fondo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

	Al 30 de junio de 2021			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Saldo al inicio del año	US\$ 566	-	-	566
Estimación de nuevas de inversiones	-	-	-	-
Saldo al final del año	US\$ -	-	-	-

(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 descortes 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:

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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:

- Contratos de crédito con tasas de interés fijas durante los primeros cinco años de plazo del crédito.
- Negociación de amortizaciones al principal de acuerdo con las capacidades financieras del Fondo y que no demanda servicios de deuda acelerados.

(c) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios de mercado (en el caso del Fondo: las tasas de interés) 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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

mercado. Este riesgo está relacionado con una serie de factores fuertemente ligados al desempeño macroeconómico.

Gestión del riesgo de mercado

- Riesgo de mercado

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.
- Riesgo de tasas de interés

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

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

- Riesgo de tipo de cambio

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

- **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.

(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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

responsabilidad es respaldada por el desarrollo de normas de administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

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

(e) Riesgo de cartera inmobiliaria

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

La concentración de arrendamientos en un sólo inquilino puede producir 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

El riesgo de tasa de interés puede materializarse mediante tres mecanismos de transmisión. En primera instancia, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en la materia se puede emplear el endeudamiento como estrategia para financiar las adquisiciones de inmuebles para su portafolio de inversiones.

Por consiguiente, aumentos en las tasas de interés de mercado generan un crecimiento en el gasto financiero en que incurriría el Fondo, lo que produciría una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de tasas de interés bajas. 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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

participación de fondos de inversión inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil.

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

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

Gestión del riesgo de cartera inmobiliaria

Para atenuar el riesgo por concentración de inmuebles, por obligación legal y por política de la Sociedad, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente respecto a su valoración ingenieril 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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.

(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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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.
- 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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(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 Proveedor Integral de Precios de Centroamérica, S.A. (PIPCA). Esta metodología ha sido aprobada por la SUGEVAL.

(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 30 de junio de 2022				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	-	-	-	-	2.380.060
Alquileres por cobrar	US\$	-	-	167.304	167.304	167.304
Cuentas por cobrar	US\$	-	-	26.985	26.985	26.985
Documentos por cobrar	US\$	-	-	165.649	152.523	165.649
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	-	-	601.117	601.117	601.117
Préstamo por pagar	US\$	-	-	51.279.103	52.578.911	51.279.103
		Al 30 de junio de 2021				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	-	-	-	-	4.278.016
Alquileres por cobrar		-	-	175.691	175.691	175.691
Cuentas por cobrar		-	-	48.430	48.430	48.430
Documentos por cobrar	US\$	-	-	140.140	129.036	140.140
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	-	-	628.293	628.293	628.293
Préstamo por pagar	US\$	-	-	49.314.444	49.568.229	49.314.444

(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 marzo de 2022				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libras
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	-	-	-	-	1.641.933
Alquileres por cobrar	US\$	-	-	197.634	197.634	197.634
Cuentas por cobrar	US\$	-	-	33.446	33.446	33.446
Documentos por cobrar	US\$	-	-	210.455	216.061	210.455
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	-	-	633.101	633.101	633.101
Préstamo por pagar	US\$	-	-	50.411.736	50.882.976	50.411.736

Al 30 de junio, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado: efectivo, alquileres y cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

Al 30 de junio, 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.

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

Al 30 de junio, los saldos y transacciones con la Sociedad y sus partes relacionadas se detallan como sigue:

		2022	2021
<u>Saldos</u>			
<u>Activo:</u>			
Efectivo en cuenta corriente:			
Banco Improsa, S.A.	US\$	2.029.554	3.276.502
Comisiones por amortizar:			
Improsa Capital S.A.		828.946	809.742
	US\$	<u>2.858.500</u>	<u>4.086.244</u>
<u>Pasivo:</u>			
Comisiones por pagar:			
Improsa SAFI, S.A.		18	4
Préstamo, Banco Improsa S.A.		2.000.000	3.900.000
	US\$	<u>2.000.018</u>	<u>3.900.004</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Transacciones

Gastos:

Comisiones por administración Improsa SAFI, S.A.	US\$	678.163	671.314
Comisión de Custodia Banco Improsa S.A.		2.468	2.440
Comisiones bancarias Banco Improsa S.A.		2.281	2.331
Administración de inmuebles Improsa Capital, S.A.		210.674	210.674
Gerencia de Proyectos y Arquitectura Improsa Capital, S.A.		118.158	106.519
Alquiler de parqueos Fondo de Inversión Multipark		15.496	15.045
	US\$	<u>1.027.240</u>	<u>1.008.323</u>

Ingresos:

Intereses de las cuentas de efectivo Banco Improsa S.A.	US\$	<u>5.725</u>	<u>9.959</u>
--	------	--------------	--------------

(9) Efectivo

Al 30 de junio de 2022, 2021 y al 31 de marzo de 2022, el efectivo y los equivalentes de efectivo se detallan como sigue:

		Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Caja chica	US\$	563	627	585
Banco Improsa S.A.		2.029.554	3.276.502	532.845
Banco Nacional de Costa Rica		0	0	0
Scotiabank Costa Rica		0	1.000.877	608.490
Banco Davivienda		349.933	0	500.003
Banco Central de Costa Rica		10	10	10
Total	US\$	<u>2.380.060</u>	<u>4.278.016</u>	<u>1.641.933</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(10) Inversiones en instrumentos financieros

Al 30 de junio 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 ⁽¹⁾	Recompras	Gobierno	1.29%	26/07/2022	65.270
					US\$ <u>65.270</u>

Al 30 de junio de 2021, 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 ⁽¹⁾	Recompras	Gobierno	1.26%	15/07/2021	120.019
					US\$ <u>120.019</u>

Al 31 de marzo 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 ⁽¹⁾	Recompras	Gobierno	0.91%	15/07/2021	150.187
					US\$ <u>150.187</u>

(1) CA= Costo amortizado

(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 30 de junio de 2022, los documentos por cobrar ascienden a US\$165.649 (US\$140.140 al 30 de junio de 2021 y US\$210.454 al 31 de marzo de 2022), devengan una tasa de interés de 8% y se firman por un plazo de 24 meses.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(12) Alquileres y cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2022, 2021 y al 31 de marzo de 2022, los alquileres y cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Alquileres por cobrar (1)	US\$	167.304	175.691	197.634
Cuentas por cobrar a inquilinos (2)		5.476	15.991	9.332
Impuesto al valor agregado devengado por cobrar (3)		21.558	32.458	24.114
Otras cuentas por cobrar		0	0	0
Estimación por incobrables		(49)	(19)	0
	US\$	<u>194.289</u>	<u>224.121</u>	<u>231.080</u>

(1) Al 30 de junio de 2022, 2021 y al 31 de marzo de 2022, los alquileres por cobrar se detallan como sigue:

Inmueble	Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Banco Nacional Cartago	20.733	20.733	20.733
Banco Nacional de Costa Rica (Monteverde)	25.646	25.646	25.646
Banco Nacional La Arboleda	26.045	26.045	26.045
Local Comercial Ciudad Colón	22.614	22.615	22.614
Centro Comercial las Palmas	22.465	22.385	22.385
Complejo Momentum Lindora (25 F.F.)	14.389	8.858	8.295
Distrito 7 Parque Logístico	-	-	16.476
Parque Empresarial Fórum I	-	1.359	-
Plaza Lincoln	4.924	1.644	6.550
Plaza Murano	-	2.060	2.866
Mall Zona Centro Plaza San Rafael	6.671	17.589	6.671
Ofibodegas Santa Rosa	3.962	6.433	20.659
Oficentro La Sabana	3.106	665	4.433
Oficentro La Virgen II	13.691	18.488	12.486
Oficentro Mediterraneo	624	478	1.297
Tamarindo Bussiness Center	668	210	-
Terramall	1.766	483	478
Total	US\$ <u>167.304</u>	<u>175.691</u>	<u>197.634</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- (2) Las cuentas por cobrar tienen una antigüedad de menos de 30 días.
- (3) IVA 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 30 de junio de 2022, 2021 y al 31 de marzo de 2022, los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

		Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Seguros	US\$	105.408	104.118	155.487
Formalización de préstamos (1)		828.946	809.742	823.347
Otros gastos diferidos (2)		310.253	283.207	322.180
	US\$	<u>1.244.607</u>	<u>1.197.067</u>	<u>1.301.014</u>

- (2) Durante el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022, se amortizaron gastos diferidos correspondiente a la formalización de créditos por un monto de US\$65.282 (US\$57.581 en el 2021).
- (3) Seguidamente se muestra un detalle de los otros gastos diferidos:

		Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Comisiones de correturía	US\$	252.351	234.416	249.716
Calificación de riesgo		-	-	582
Impuestos municipales		11.424	14.449	-
Otros pagos anticipados		46.478	34.342	71.882
	US\$	<u>310.253</u>	<u>283.207</u>	<u>322.180</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(14) Inversión en inmueble

Al 30 de junio de 2022 la inversión en inmueble del Fondo se detalla como sigue:

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Banco Nacional de Costa Rica (Monteverde) US\$	3.647.007	82.735	(1.010.183)	2.719.559
Banco Nacional La Arboleda	3.255.255	59.298	58.785	3.373.338
Centro Comercial Las Palmas	2.526.211	11.013	(28.709)	2.508.515
Centro Corporativo El Tobogán	7.126.990	48.875	787.142	7.963.007
Complejo Momentum Lindora	7.541.531	525.747	(1.776.240)	6.291.038
Condominio Ofiplaza Del Este	2.313.581	222.625	105.630	2.641.836
Condominio Torres Del Campo	375.103	39.041	34.205	448.349
Corporación Mercaban	675.113	18.580	59.816	753.509
Desarrollo Comercial La Sabana	7.798.384	7.140.738	1.386.534	16.325.656
Distrito 7 Parque Logístico	9.388.120	5.581.779	(723.294)	14.246.605
Edificio 1-B (Tapantí)	4.030.801	46.946	746.686	4.824.433
Edificio Autopits	509.419	35.081	217.929	762.429
Edificio Desyfin	9.380.194	5.868	(1.556.493)	7.829.569
Edificio El Alto de Guadalupe	2.451.356	25.042	(87.300)	2.389.098
Edificio Grupo Q ⁽⁴⁾	5.501.150	4.093.475	2.693.510	12.288.135
Edificio Meridiano (FF 6)	6.361.617	149.791	(1.143.373)	5.368.035
Edificio Plaza Murano	6.714.448	80.976	(794.075)	6.001.349
Local Comercial Ciudad Colón	2.530.738	66.480	51.242	2.648.460
Mall Zona Centro San Rafael	3.989.253	10.027	(406.144)	3.593.136

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Ofibodegas Santa Rosa	5.583.843	126.059	(571.249)	5.138.653
Oficentro Cartago	2.565.064	25.528	(29.962)	2.560.630
Oficentro Dent	5.452.926	220.631	(17.557)	5.656.000
Oficentro La Sabana	537.796	7.770	244.786	790.352
Oficentro La Virgen II	17.036.960	4.433.919	(1.372.143)	20.098.736
Oficentro Mediterráneo	5.112.768	2.972.624	(1.428.832)	6.656.560
Parque Empresarial Fórum 1 ⁽¹⁾	4.443.903	824.225	(981.472)	4.286.656
Perimercados ⁽²⁾	5.766.985	538.847	181.318	6.487.150
Plaza Lincoln (Varios Locales)	1.757.155	92.396	(113.550)	1.736.001
Rostipollos Heredia	415.081	0	25.402	440.483
Tamarindo Business Center	1.641.239	73.271	(1.037.745)	676.765
Terramall	1.816.757	57.041	308.565	2.182.363
Walmart de Heredia ⁽³⁾	13.190.041	478.375	8.344.676	22.013.092
Total general	US\$ <u>151.436.789</u>	<u>28.094.803</u>	<u>2.167.905</u>	<u>181.699.497</u>

Al 30 de junio de 2021, la inversión en inmueble del Fondo se detalla como sigue:

Inmueble	Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Banco Nacional de Costa Rica (Monteverde)	US\$ 3.647.007	47.988	(1.024.294)	2.670.701
Banco Nacional La Arboleda	3.255.255	23.067	(50.356)	3.227.966
Centro Comercial Las Palmas	2.526.211	6.451	(116.428)	2.416.234
Centro Corporativo El Tobogán	7.126.990	24.992	721.953	7.873.935
Complejo Momentum Lindora	7.541.531	462.515	(1.845.806)	6.158.240
Condominio Ofiplaza Del Este	2.313.581	111.543	200.986	2.626.110
Condominio Torres Del Campo	375.103	33.888	42.792	451.783

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Corporación Mercaban	675.113	18.580	65.284	758.977
Desarrollo Comercial La Sabana	7.798.384	7.076.143	901.004	15.775.531
Distrito 7 Parque Logístico	9.388.120	4.882.848	(731.808)	13.539.160
Edificio 1-B (Tapantí)	4.030.801	29.741	656.450	4.716.992
Edificio Autopits	509.419	33.651	173.584	716.654
Edificio Desyfin	9.380.194	5.868	(1.711.083)	7.674.979
Edificio El Alto de Guadalupe	2.451.356	18.944	34.817	2.505.117
Edificio Grupo Q	5.501.150	4.078.270	2.679.524	12.258.944
Edificio Meridiano (FF 6)	6.361.617	19.014	(1.081.498)	5.299.133
Edificio Plaza Murano	6.714.448	26.997	(803.789)	5.937.656
Local Comercial Ciudad Colón	2.530.738	61.532	(30.204)	2.562.066
Mall Zona Centro San Rafael	3.989.253	2.891	(101.403)	3.890.741
Ofibodegas Santa Rosa	5.583.843	99.210	(665.642)	5.017.411
Oficentro Cartago	2.565.064	17.537	(128.297)	2.454.304
Oficentro Dent	5.452.926	219.764	111.283	5.783.973
Oficentro La Sabana	537.796	7.770	238.123	783.689
Oficentro La Virgen II	17.036.960	2.339.830	(593.408)	18.783.382
Oficentro Mediterráneo	5.112.768	2.931.006	(1.387.830)	6.655.944
Parque Empresarial Fórum 1	4.443.903	788.189	(688.372)	4.543.720
Perimercados	5.766.985	494.880	397.495	6.659.360
Plaza Lincoln (Varios Locales)	1.757.155	89.513	(106.945)	1.739.723
Rostipollos Heredia	415.081	0	24.518	439.599
Tamarindo Business Center	1.641.239	37.286	(1.078.510)	600.015
Terramall	1.816.757	50.165	280.196	2.147.118
Walmart de Heredia	13.190.041	0	7.261.357	20.451.398
Total general	US\$ 151.436.789	24.040.073	1.643.693	177.120.555

(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 marzo de 2022, la inversión en inmuebles se detalla como sigue:

Inmueble	US\$	Costo	Mejoras	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Total
Banco Nacional de Costa Rica (Monteverde)		3.647.007	82.735	(1.010.183)	2.719.559
Banco Nacional La Arboleda		3.255.255	59.298	58.785	3.373.338
Centro Comercial Las Palmas		2.526.211	9.037	(116.428)	2.418.820
Centro Corporativo El Tobogán		7.126.990	33.465	721.953	7.882.408
Complejo Momentum Lindora		7.541.531	514.132	(1.776.240)	6.279.423
Condominio Ofiplaza Del Este		2.313.581	211.136	200.986	2.725.703
Condominio Torres Del Campo		375.103	39.041	42.792	456.936
Corporación Mercaban		675.113	18.580	65.284	758.977
Desarrollo Comercial La Sabana		7.798.384	7.140.738	1.386.534	16.325.656
Distrito 7 Parque Logístico		9.388.120	5.536.079	(723.294)	14.200.905
Edificio 1-B (Tapantí)		4.030.801	46.946	656.450	4.734.197
Edificio Autopits		509.419	35.081	217.929	762.429
Edificio Desyfin		9.380.194	5.868	(1.556.493)	7.829.569
Edificio El Alto de Guadalupe		2.451.356	18.944	(87.300)	2.383.000
Edificio Grupo Q		5.501.150	4.085.111	2.693.510	12.279.771
Edificio Meridiano (FF 6)		6.361.617	130.412	(1.143.373)	5.348.656
Edificio Plaza Murano		6.714.448	30.706	(794.075)	5.951.079
Local Comercial Ciudad Colón		2.530.738	63.526	(30.204)	2.564.060
Mall Zona Centro San Rafael		3.989.253	2.891	(406.144)	3.586.000
Ofibodegas Santa Rosa		5.583.843	117.869	(665.642)	5.036.070
Oficentro Cartago		2.565.064	25.528	(29.962)	2.560.630
Oficentro Dent		5.452.926	220.631	(17.557)	5.656.000

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Oficentro La Sabana	537.796	7.770	238.123	783.689
Oficentro La Virgen II	17.036.960	4.163.608	(1.372.143)	19.828.425
Oficentro Mediterráneo	5.112.768	2.967.372	(1.387.830)	6.692.310
Parque Empresarial Fórum 1	4.443.903	823.775	(688.372)	4.579.306
Perimercados	5.766.985	532.193	397.495	6.696.673
Plaza Lincoln (Varios Locales)	1.757.155	92.396	(113.550)	1.736.001
Rostipollos Heredia	415.081	0	24.518	439.599
Tamarindo Business Center	1.641.239	59.505	(1.037.745)	662.999
Terramall	1.816.757	57.041	280.196	2.153.994
Walmart de Heredia	13.190.041	478.375	7.261.357	20.929.773
Total general	US\$ <u>151.436.789</u>	<u>27.609.789</u>	<u>1.289.377</u>	<u>180.335.955</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el Fondo realizó avalúos de los edificios por medio de un perito independiente, de conformidad con el Reglamento General de Sociedad Administradoras y Fondos de Inversión y de acuerdo con el Acuerdo SGV-A-170. Por las técnicas de valoración utilizadas, estas se clasifican en un Nivel 3 de jerarquía para la determinación del valor razonable.

- (1) Minusvalía Parque Empresarial Fórum 1: Se registró una minusvalía por US\$293 mil que se explica por el factor de la edad del edificio y el uso de un precio menor para los supuestos de colocación son factores que inciden en el resultado de la valoración anual.
- (2) Perimercados: Se registró una minusvalía por US\$216 mil principalmente porque se realizó una reducción en el precio de alquiler del inmueble.
- (3) Walmart Heredia: Se registró una plusvalía por US\$1,08 millones explicados principalmente por el incremento en los ingresos por alquiler.
- (4) 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

		Saldo inicial 2021	Mejoras capitalizadas (1)	Actualización del valor de mercado (2)	Saldo final 2022
Inversiones en inmueble	US\$	<u>180.005.015</u>	<u>1.594.692</u>	<u>99.790</u>	<u>181.699.497</u>

Al 30 de junio de 2021, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

		Saldo inicial 2020	Mejoras capitalizadas (1)	Actualización del valor de mercado (2)	Saldo final 2021
Inversiones en inmueble	US\$	<u>169.910.517</u>	<u>3.443.052</u>	<u>3.766.986</u>	<u>177.120.555</u>

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

(2) Algunos de los factores más importantes que afectaron los valores financieros de los inmuebles son los siguientes:

- Cambio en el régimen fiscal de los fondos de inversión: con la entrada en vigencia de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas No. 9635, la tasa impositiva de impuestos pasó del 5% sobre los ingresos a una tasa del 15% que se aplica al 80% de los ingresos que perciba el Fondo.
- Los inmuebles se han visto sometidos a un proceso de mejoras bastante intensivo y que tiene un impacto en la determinación del valor financiero de los bienes inmuebles.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

- 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.

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 30 de junio de 2022 y 2021, los inmuebles se encuentran asegurados US\$124.894.708 (US\$143.530.625 en el 2021). El seguro cubre la pérdida directa e inmediata que sufra la propiedad asegurada como consecuencia de daño o destrucción (determinada por el valor de reposición), en casos en los que se produzca en forma repentina y accidental, así como los alquileres dejados de percibir por siniestros ocurridos al inmueble.

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

El valor de los inmuebles se actualiza según las valoraciones ingenieriles realizadas anualmente en las cuales se indica el nuevo valor del edificio y de las áreas complementarias.

Gravámenes sobre bienes inmuebles

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 2021, 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.

(15) Otros activos

Al 30 de junio de 2022, 2021 y al 31 de marzo de 2022 la cuenta de otros activos del Fondo se detalla como sigue:

	Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Otras garantías otorgadas ⁽¹⁾	16.765	14.711	16.947
Plusvalía reconocida en fusión de fondos ⁽²⁾	4.245.515	4.245.515	4.245.515
US\$	<u>4.262.280</u>	<u>4.260.226</u>	<u>4.262.462</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 obtener alquileres y servicios públicos.
- (2) El 1 de marzo de 2016, producto de la fusión con el fondo Impresa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares, se reconoció una plusvalía según los criterios establecidos en la NIIF 3, Combinaciones 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.

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

Inmueble	Monto de plusvalía asignada
Condominio Ofiplaza del Este	US\$ 482.217
Corporación Mercaban	11.541
Desarrollo Comercial La Sabana	360.553
Walmart de Heredia	3.391.204
US\$	<u>4.245.515</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

En diciembre de 2021, 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 30 de junio de 2022, los documentos por pagar se detallan como sigue:

<u>Entidad</u>	<u>Fecha</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto inicial</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>Saldo actual</u>
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	5.50%	7.500.000	17/09/2024	US\$	6.123.900
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	4.68%	1.000.000	17/09/2024		815.200
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	5.72%	33.975.837	26/03/2026		29.837.158
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	5.72%	4.774.301	26/03/2026		4.255.355
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	4.87%	500.000	26/03/2026		445.654
Davivienda de Costa Rica	18/02/2022	6.50%	8.000.000	17/02/2032		7.801.836
Banco Impromsa S.A.	19/06/2022	7.50%	2.000.000	09/07/2027		2.000.000
					US\$	<u>51.279.103</u>

Al 30 de junio de 2021, los documentos por pagar se detallan como sigue:

<u>Entidad</u>	<u>Fecha</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto inicial</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>Saldo actual</u>
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	5.00%	8.500.000	20/09/2024	US\$	7.506.700
Banco Impromsa	26/02/2021	4.30%	3.900.000	06/03/2026		3.900.000
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	4.58%	33.975.837	26/03/2026		33.237.232
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	4.85%	4.774.301	26/03/2026		4.670.512
					US\$	<u>49.314.444</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022, los documentos por pagar se detallan como sigue:

<u>Entidad</u>	<u>Fecha</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto inicial</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>Saldo actual</u>
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	4.20%	7.500.000	17/09/2024	US\$	6.249.000
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	4.20%	1.000.000	17/09/2024		832.000
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	4.30%	33.975.837	26/03/2026		30.564.894
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	4.30%	4.774.301	26/03/2026		4.359.144
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	4.30%	500.000	26/03/2026		456.523
DaviVienda Costa Rica	18/02/2022	5.75%	8.000.000	17/02/2032		7.950.175
					US\$	<u>50.411.736</u>

Al 30 de junio de 2022 y 2021 y al 31 de marzo de 2022, la conciliación entre cambios en los pasivos por arrendamientos y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación es como sigue:

		<u>Junio 2022</u>	<u>Junio 2021</u>	<u>Marzo 2022</u>
<i>Documentos por pagar</i>				
Saldo al inicio del año	US\$	47.344.855	42.455.268	47.344.855
Nuevas obligaciones financieras		10.000.000	42.650.138	8.000.000
Pagos de obligaciones financieras		(6.065.752)	(35.790.962)	(4.933.119)
Saldo al final del año	US\$	<u>51.279.103</u>	<u>49.314.444</u>	<u>50.411.736</u>
<i>Intereses por pagar (Ver nota 19)</i>				
Saldo al inicio del año	US\$	66.401	76.002	66.401
Gasto por intereses		1.249.337	1.151.033	570.981
Intereses pagados		(1.275.674)	(1.187.158)	(597.646)
Saldo al final del año	US\$	<u>40.064</u>	<u>39.877</u>	<u>39.736</u>

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

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

		Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Menos de 1 año	US\$	4.528.590	1.970.092	4.535.065
De 1 a 2 años		4.999.170	3.943.184	4.535.065
De 2 a 3 años		10.235.470	3.943.184	4.535.065
De 4 años en adelante		31.515.873	39.457.983	36.806.541
	US\$	<u>51.279.103</u>	<u>49.314.444</u>	<u>50.411.736</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 30 de junio de 2022, los depósitos en garantía ascienden a US\$684.445 (US\$566.501 y US\$640.023 al 31 de junio de 2021 y al 31 de marzo de 2022 respectivamente).

(18) Ingresos diferidos

Al 30 de junio de 2022, 2021 y al 31 de marzo de 2022, la composición de los ingresos diferidos se detalla como sigue:

		Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Ingresos diferidos por alquileres	US\$	185.644	92.266	96.874
Cuotas de mantenimiento anticipadas		16.758	12.145	10.617
Total	US\$	<u>202.402</u>	<u>104.411</u>	<u>107.491</u>

(19) Cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2022, 2021 y al 31 de marzo de 2022, las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Intereses por pagar	US\$	40.064	39.877	39.736
Comisiones por pagar		100	4	167
Provisiones		60.612	101.990	81.158
Impuesto al valor agregado por pagar		76.917	83.233	59.189
Impuesto sobre la renta		127.927	127.079	122.330

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Retenciones en compra del Oficentro La Virgen ⁽¹⁾	240.000	240.000	240.000
Otras cuentas por pagar	55.497	36.110	90.521
US\$	<u>601.117</u>	<u>628.293</u>	<u>633.101</u>

- (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.

(20) Cuentas de orden

Al 30 de junio de 2022, 2021 y al 31 de marzo de 2022, las cuentas de orden se detallan como sigue:

		Junio 2022	Junio 2021	Marzo 2022
Garantías de cumplimiento recibidas	US\$	801.554	801.554	801.554
Cuotas de arrendamientos atrasadas más de 30 días		87.432	123.752	60.089
Compromisos por operaciones de valores a plazo		0	120.015	150.344
Cuotas de mantenimiento atrasadas más de 30 días		1.810	8.679	2.868
US\$		<u>890.796</u>	<u>1.054.000</u>	<u>1.014.855</u>

(21) Ingresos por arrendamientos

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio, los ingresos por arrendamientos se detallan como sigue:

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Inmueble	Junio 2022	Junio 2021
Banco Nacional Cartago	124.397	125.114
Banco Nacional La Arboleda	156.270	157.110
Banco Nacional Monteverde	153.878	154.705
Centro Comercial Las Palmas	130.328	140.576
Centro Corporativo El Tobogán	203.793	300.765
Complejo Momentum Lindora	220.273	187.386
Condominio Ofiplaza del Este	104.159	100.845
Condominio Torres del Campo	6.875	6.449
Condominio Vertical de Oficinas Oficentro Dent	256.974	240.620
Corporación Mercaban	35.798	35.583
Desarrollo Comercial La Sabana	737.415	938.745
Edificio 1-B (Tapanti)	214.937	158.538
Distrito 7 Parque Logístico	218.056	191.623
Edificio Autopits	32.256	40.501
Edificio Desyfin	393.382	381.924
Edificio El Alto Guadalupe	0	0
Edificio Grupo Q	551.812	456.963
Edificio Meridiano	0	0
Edificio Plaza Murano	213.798	198.087
Local Comercial Ciudad Colón	135.685	136.415
Mall Zona Centro San Rafael	48.313	59.998
Ofibodegas Santa Rosa	230.430	184.101
Oficentro La Sabana	24.486	42.353
Oficentro la Virgen II	364.877	481.012
Oficentro Mediterráneo	329.607	298.604
Parque Empresarial Fórum 1	105.106	83.136
Perimercados	293.889	311.501
Plaza Lincoln (varios locales)	73.071	39.592
Rostipollos Heredia	21.188	21.409
Tamarindo Business Center	40.635	32.922
Terramall (varios locales)	58.062	57.091
Walmart de Heredia	922.617	656.332
Total	US\$ 6.402.523	6.220.000

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

El precio del alquiler es pagadero de manera anticipada; el alquiler se cobra por mes vencido.

Los contratos de arrendamientos están determinados en dólares estadounidenses, y en dichos contratos se establecen los mecanismos para los incrementos anuales.

Al 30 de junio, el porcentaje de ocupación de los inmuebles es el siguiente:

Inmueble	Junio 2022	Junio 2021
Banco Nacional Cartago	100%	100%
Banco Nacional El Alto	0%	0%
Banco Nacional La Arboleda	100%	100%
Banco Nacional Monteverde	100%	100%
Centro Comercial Las Palmas	100%	100%
Condominio el Tobogán	56%	0%
Complejo Momentum Lindora	76%	67%
Condominio Ofiplaza del Este	87%	87%
Condominio Torres del Campo	31%	4%
Condominio Vertical de Oficinas Oficentro Dent	100%	100%
Corporación Mercaban	100%	100%
Desarrollo Comercial La Sabana	99%	99%
Edificio 1-B (Tapanti)	100%	0%
Distrito 7 Parque Logístico	72%	25%
Edificio Autopits	100%	100%
Edificio Desyfin	100%	100%
Edificio Grupo Q	100%	100%
Edificio Meridiano (FF 6)	0%	100%
Edificio Plaza Murano	83%	77%
Local Comercial Ciudad Colón	100%	100%
Mall Zona Centro San Rafael	11%	88%
Ofibodegas Santa Rosa	100%	80%
Oficentro la Sabana	69%	69%
Oficentro la Virgen II	47%	50%
Oficentro Mediterráneo	87%	82%
Parque Empresarial Fórum 1	52%	40%

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Perimercados SA	100%	100%
Plaza Lincoln (varios locales)	100%	81%
Rostipollos Heredia	100%	100%
Tamarindo Business Center	97%	78%
Terramall (varios locales)	37%	37%
Walmart de Heredia	100%	100%

La ocupación del Fondo al 30 de junio de 2022 era de 84,30% (76,76% en junio 2021), mientras que la ocupación de la industria de fondos inmobiliarios fue de 88,96% (88,85% en junio 2021).

Por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022, el promedio de ocupación del Fondo fue de 81,09% (76,37% en el 2021).

Al 30 de junio de 2022 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:

	Junio 2022	Junio 2021
Menos de un año	US\$ 11.718.029	12.172.197
De uno a cinco años	24.755.608	26.855.669
Más de cinco años	10.842.161	13.760.236
	US\$ <u>47.315.798</u>	<u>52.788.103</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.

(22) Gastos financieros

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio, los gastos financieros se detallan como sigue:

	Junio 2022	Junio 2021
Intereses a entidades de crédito	US\$ 1.249.337	1.151.033
Primas sobre valores negociables	0	3.570

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

Amortización de gastos de formalización de créditos	65.282	57.581
Otros	0	0
US\$	<u>1.314.619</u>	<u>1.122.184</u>

(23) Gastos operativos

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio, los gastos operativos se detallan como sigue:

	Junio 2022	Junio 2021
Comisión a entidad en custodia	US\$ 2.468	2.440
Comisión correduría de bienes raíces	76.156	53.698
Gastos de auditoría	5.361	5.007
Gastos de incobrables	65	(1.056)
Gastos de asesorías	43.921	14.176
Gastos bancarios	4.676	2.331
Gastos de asamblea	4.517	4.207
Impuestos municipales	210.537	214.089
Seguros	102.166	99.350
Mantenimiento, reparación	392.728	368.065
Seguridad privada de inmuebles	176.412	167.276
Administración de Inmuebles	291.934	285.126
Peritazgo de Inmuebles	41.959	41.044
Honorarios profesionales	7.870	12.019
Publicidad y propaganda	16.746	15.792
Calificación de Riesgo	2.849	3.229
Alquiler de parqueos	27.309	27.310
US\$	<u>1.407.674</u>	<u>1.314.103</u>

(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 terminado el 30 de junio, el detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto sobre la renta	US\$	<u>768.471</u>	<u>748.555</u>

La diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a los rendimientos provenientes de títulos valores, que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses antes de impuesto sobre la renta, se concilia como sigue:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingreso por arrendamientos bruto	US\$	6.402.523	6.220.000
Gastos deducibles (20%)		<u>1.280.505</u>	<u>1.244.000</u>
Base imponible de Alquileres		5.122.018	4.976.000
Otros ingresos		<u>1.122</u>	<u>14.367</u>
Base imponible		5.123.140	4.990.367
Tasa de impuesto		<u>15%</u>	<u>15%</u>
Impuesto sobre la renta	US\$	<u>768.471</u>	<u>748.555</u>

Al 30 de junio de 2022, 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\$	1.961.748	-	1.961.748
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		<u>-</u>	<u>(2.286.934)</u>	<u>(2.286.934)</u>
	US\$	<u>1.961.748</u>	<u>(2.286.934)</u>	<u>(325.186)</u>

Al 30 de junio de 2021, 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\$	1.821.851	-	1.821.851
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		<u>-</u>	<u>(2.068.405)</u>	<u>(2.068.405)</u>
	US\$	<u>1.821.851</u>	<u>(2.068.405)</u>	<u>(246.554)</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

(25) Emergencia provocada por el COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China a finales del periodo 2019 e inicios del 2020 y su expansión global a gran número de países, motivó que el brote viral fuera calificado el 11 de marzo de 2020 como una pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud.

De manera consistente con algunos países que tomaron medidas similares, el Gobierno de Costa Rica en los primeros meses, decretó estado de emergencia en sus territorios, estableciendo una serie de medidas y recomendaciones que establecía, entre otros aspectos, la limitación al derecho de libre tránsito y circulación de personas (salvo algunas excepciones) en horarios específicos; limitación de concentración de personas y suspensión de espectáculos públicos e incentivos al teletrabajo. Estas limitaciones incidieron directamente en la actividad económica del país, siendo los sectores de comercio y servicios los mayormente afectados.

Impromsa SAFI implementó medidas, para mantener y conservar dentro de su cartera inmobiliaria a la mayoría de inquilinos que se vieron afectados por la pandemia, llegando a diferentes tipos de acuerdos, tales como posposición temporal de pagos, condonaciones de renta (en el menor de los casos), reducción de áreas ocupadas, extensión de periodos de gracia o en su defecto, el desalojo ordenado de los inmuebles evitando ingresar en procesos legales y judiciales complejos.

Conforme ha avanzado la cobertura de la vacunación tanto a nivel mundial como en Costa Rica, se fueron levantando las medidas sanitarias, permitiendo la recuperación paulatina de la actividad económica y por ende de la demanda por espacios en los inmuebles, además de que se han ido eliminando los alivios temporales concedidos a los inquilinos.

En la actualidad, el Gobierno de Costa Rica ha derogado el decreto de emergencia en el territorio nacional permitiendo de nuevo el libre tránsito y circulación de personas y de igual manera ha eliminado progresivamente la limitación de concentración de personas y la suspensión de espectáculos públicos y paulatinamente las empresas están volviendo del teletrabajo.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre 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.

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.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

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 de 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.

(Continúa)