FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES

Administrado por

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

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES

Administrado por

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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Opinión de los auditores independientes		1
Estado de activos netos	A	6
Estado de resultados integrales	B	7
Estado de cambios en el activos netos	C	8
Estado de flujos de efectivo	D	9
Notas a los estados financieros		10

Crowe Horwath CR, S.A.
2442 Avenida 2
Apdo. 7108-1000
San José, Costa Rica
Tel + (506) 2221 4657
Fax + (506) 2233 8072
www.crowe.cr

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones (el Fondo) administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Fundamento de la opinión

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

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

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

Párrafo de énfasis – Condiciones reportadas por COVID19

En la nota 25 de los estados financieros se presentan revelaciones referentes al estado de emergencia por la pandemia por COVID19 y cómo la administración ha gestionado dicha condición.

Párrafos de énfasis- Fusiones por absorción

Sin que califique la opinión, llamamos la atención a lo indicado en la nota 27 respecto a la fusión del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark y del Fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos, por parte del Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones administrado por Improsa Sociedad de Fondos de Inversión, esta transacción tiene implicaciones significativas en volumen de activos administrados por el Fondo y en la comparabilidad de los saldos de los estados financieros.

Otros asuntos

Los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otro Contador Público Independiente quien expresó opinión sin salvedades fechada 1 de febrero de 2022.

Cuestiones clave de auditoría

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

a) Propiedades de inversión

Asunto clave de auditoría	**Respuesta de auditoría**
Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable. Las normas que regulan el proceso de valoración de bienes inmuebles se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en el acuerdo del Superintendente General de Valores Nº SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión).	Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos que la valoración se fundamente en los enfoques y métodos definidos en la NIIF 13 “Medición del valor razonable” y que sean realizados por peritos independientes con reconocida experiencia en la localidad y categorías de las propiedades de inversión. También verificamos la inscripción registral de las propiedades y las respectivas coberturas de seguros. En la nota 14 se incluyen las revelaciones sobre las propiedades de inversión.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 se extiende hasta el 9 de febrero de 2023. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

FABIAN ZAMORA AZOFEIFA (FIRMA)

Firmado digitalmente por FABIAN ZAMORA AZOFEIFA (FIRMA)
Fecha: 2023.02.11 12:54:11 -06'00'

San José, Costa Rica
9 de febrero de 2023

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa No. 2186
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2023
Timbre Ley 6663 ¢1.000
Adherido al origina

Nombre del CPA: FABIAN ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente: Fondo de Inversión Inmobiliario Los Cipreses
Identificación del cliente: 3110497679
Dirigido a: Superintendencia General de Valores
Fecha: 09-02-2023 11:52:35 AM
Tipo de trabajo: Informe de Auditoría

Timbre de ¢1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.

FABIAN ZAMORA AZOFEIFA
Contador Público Autorizado No. 2186
COSTA RICA

COSTA RICA TIMBRE
COLONES

Código de Timbre: CPA-1000-2733

Cuadro A

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

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota		31/12/2022	31/12/2021
Activo				
Efectivo	9	US$	1,266,597	284,119
Inversiones en instrumentos financieros	10		66,760	0
Documentos por cobrar	11		112,593	278,892
Alquileres y cuentas por cobrar	12		614,838	255,405
Gastos diferidos	13		1,190,089	1,076,094
Propiedades de inversión	14		264,930,588	180,005,015
Otros activos	15		4,385,477	4,260,031
Total de activo		US$	**272,566,942**	**186,159,556**
Pasivo				
Documentos por pagar	16		75,965,607	47,344,855
Impuesto sobre la renta diferido, neto	24		316,272	310,217
Depósitos en garantía	17		996,034	608,291
Ingresos diferidos	18		238,611	99,639
Gastos acumulados y cuentas por pagar	19		919,212	858,903
Total de pasivo		US$	**78,435,736**	**49,221,905**
Activo neto		US$	**194,131,206**	**136,937,651**
Composición del valor del activo neto				
Certificados de títulos de participación	5.f		192,850,000	135,750,000
Costos por colocación de participaciones	5.n		(1,072,211)	(1,047,805)
Capital pagado en exceso	5.f		308,340	0
Ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de propiedades de inversión	5.i		1,792,207	1,757,897
Ganancias por distribuir	5.h		252,870	477,559
Total de activo neto		US$	**194,131,206**	**136,937,651**
Número de títulos de participación			38,570	27,150
Valor del activo neto por título de participación		US$	5,033	5,044
Cuentas de orden	20	US$	989,298	833,344

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 14:44:46 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 14:27:27 -06'00'

Henry Díaz Hernández
Contador General

SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 16:55:45 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110497679
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Atención: FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Situación Financiera
2023-02-09 10:14:37 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
CPI No. 30704

COSTA RICA Aniversario 70 ¢300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Cuadro B

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 doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota		31/12/2022	31/12/2021
Ingresos				
Ingreso por arrendamientos	21	US$	13,486,302	12,738,703
Ingreso por intereses			22,621	46,428
Ganancia por valuación y venta de inversiones			0	13,684
Ganancias no realizadas por valuación de propiedades de inversión, netas			40,365	4,191,406
Otros ingresos			45,762	11,626
Total de ingresos		US$	**13,595,050**	**17,001,847**
Gastos				
Comisiones de administración	5.m		1,455,840	1,361,451
Pérdidas por diferencial cambiario, netas			96,021	24,331
Gastos financieros	22		3,652,487	2,459,758
Gastos operativos	23		2,998,881	2,698,561
Otros gastos			4,942	6,392
Total de gastos		US$	**8,208,171**	**6,550,493**
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		US$	**5,386,879**	**10,451,354**
Impuesto sobre la renta	24		(1,618,720)	(1,530,797)
Utilidad neta del año		US$	**3,768,159**	**8,920,557**
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 obre la renta			0	32,746
Resultados integrales totales del año		US$	**3,768,159**	**8,953,303**
Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas		US$	134.09	328.57
Utilidades por título de participación básicas y diluidas netas		US$	132.65	174.19

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 14:45:02 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 14:27:48 -06'00'

Henry Díaz Hernández
Contador General

SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) Firmado digitalmente por SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 16:56:12 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110497679
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Atención: FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Resultados Integral
2023-02-09 10:14:48 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
CPI No. 30704

COSTA RICA Aniversario 70 ¢300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Cuadro C

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

Estado de Cambios en los Activos Netos
Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En US dólares sin centavos)

	Nota	Numero de certificados de participacion	Certificados de títulos de participación	Costos por colocación de participaciones	Capital pagado en exceso	Minusvalías no realizadas en valoración de inversiones	Pérdida no realizada en valuación de inmuebles	Ganancias por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020		**27,150**	**135,750,000**	**(1,047,805)**	**0**	**(32,746)**	**(1,804,797)**	**375,983**	**133,240,635**
Transacciones con los tenedores de participaciones									
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año			0	0		0	0	(4,627,575)	(4,627,575)
Venta de participaciones			0	0		0	0	0	0
Total transacciones con los tenedores de participaciones			0	0	0	0	0	(4,627,575)	(4,627,575)
Aumento de activos netos									
Utilidad neta del año			0	0		0	0	8,920,557	8,920,557
Pérdida no realizada por valuación de inversiones			0	0		33,312	0	0	33,312
Ajuste por deterioro			0	0		(566)	0	0	(566)
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles	14		0	0		0	4,191,406	(4,191,406)	0
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido			0	0		0	(628,712)	0	(628,712)
Total de activos netos			0	0	0	32,746	3,562,694	4,729,151	8,324,591
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**27,150**	**135,750,000**	**(1,047,805)**	**0**	**0**	**1,757,897**	**477,559**	**136,937,651**
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**27,150**	**135,750,000**	**(1,047,805)**	**0**	**0**	**1,757,897**	**477,559**	**136,937,651**
Transacciones con los tenedores de participaciones									
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año			0	0	0	0	0	(3,952,483)	(3,952,483)
Venta de participaciones	27	11,420	57,100,000	(24,406)	308,340	0	0	0	57,383,934
Total transacciones con los tenedores de participaciones			57,100,000	(24,406)	308,340	0	0	(3,952,483)	53,431,451
Aumento de activos netos									
Utilidad neta del año			0	0	0	0	0	3,768,159	3,768,159
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles	14		0	0	0	0	40,365	(40,365)	0
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido			0	0	0	0	(6,055)	0	(6,055)
Total de activos netos			0	0	0	0	34,310	3,727,794	3,762,104
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**38,570**	**192,850,000**	**(1,072,211)**	**308,340**	**0**	**1,792,207**	**252,870**	**194,131,206**

Las notas son parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 14:45:22 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 14:28:04 -06'00'

Henry Díaz Hernández
Contador General

SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA)
Fecha: 2023.02.13 16:56:30 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110497679
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Atención: FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-02-09 10:14:55 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
CPI No. 30704

COSTA RICA
Aniversario 70
¢300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

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

Cuadro D

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Administrador por
Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

Estado de flujos de efectivo
Por los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(En US dólares sin centavos)

	Nota		31/12/2022	31/12/2021
Actividades de operación:				
Utilidad neta del año		US$	3,768,159	8,973,150
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos				
Ganancia por compra en condiciones muy ventajosas generada en fusión con Fondo Dólares Dos	27		(39,799)	0
Ingreso por intereses			(22,621)	(46,428)
Gastos por intereses			3,511,107	2,337,815
Estimaciones			14	17
Amortizaciones			141,380	118,374
(Ganancia) por valuación de propiedades de inversión			(40,365)	(4,243,999)
Gasto por impuesto sobre la renta			1,618,720	1,523,188
			8,936,595	8,662,117
Variaciones en activos y pasivos:				
Documentos por cobrar			172,850	(148,639)
Alquileres y cuentas por cobrar			(327,927)	123,830
Gastos diferidos			(57,567)	(286,407)
Otros activos			(139,117)	162
Depósitos en garantía			97,313	21,813
Ingresos diferidos			28,090	29,385
Gastos acumulados y cuentas por pagar			(151,511)	62,704
			8,558,726	8,464,965
Intereses cobrados			22,621	46,428
Intereses pagados			(3,447,885)	(2,347,416)
Impuestos pagados			(1,572,247)	(1,492,716)
Efectivo neto provisto por actividades de operación			**3,561,215**	**4,671,261**
Actividades de inversión:				
Cambio en inversiones en instrumentos financieros			(30,963)	526,382
Transferencia neta en fusión con Fondo Multipark	27		(190,047)	0
Transferencia neta en fusión con Fondo Dólares Dos	27		(383,165)	0
Mejoras capitalizadas a las propiedades de inversión			(2,412,180)	(5,903,099)
Efectivo neto usado por actividades de inversión			**(3,016,355)**	**(5,376,717)**
Actividades de financiamiento:				
Nuevos préstamos	16		11,900,000	42,650,138
Amortización de préstamos	16		(8,449,430)	(37,760,551)
Utilidades distribuidas			(3,952,483)	(4,627,574)
Costos de transacción participaciones emitidas	27		(24,406)	0
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento			**(526,319)**	**262,013**
Variación neta en el efectivo			18,541	(443,443)
Efectivo al inicio del año			284,119	727,562
Efectivo recibido en proceso de fusión con el Fondo Multipark	27		275,999	0
Efectivo recibido en proceso de fusión con el Fondo Dólares Dos	27		687,938	0
Efectivo al final del año	9	**US$**	**1,266,597**	**284,119**

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) — Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 14:46:08 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por HENRY DAVID DIAZ HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 14:28:19 -06'00'

Henry Díaz Hernández
Contador General

SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) — Firmado digitalmente por SARITA MARIA DEL MIL TRIGUEROS MUÑOZ (FIRMA) Fecha: 2023.02.13 16:56:49 -06'00'

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110497679
FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Atencion: FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Registro Profesional: 36704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID
Estado de Flujos de Efectivo
2023-02-09 10:15:02 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA — DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVID — CPI No. 36704

COSTA RICA Aniversario 70 ¢300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: wWMGsjnU
https://timbres.contador.co.cr

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). Este Fondo es la entidad prevaleciente en el proceso de fusión por absorción con los fondos Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos y Fondo de Inversión de Desarrollo Multipark que se describe ampliamente en la nota 27 del presente informe.

El 7 de septiembre de 1996, mediante acuerdo de sesión No. 222-96, artículo No. 7, de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Valores, hoy SUGEVAL se autorizó 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 octubre 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 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo tiene en circulación 38.570 y 27.150 participaciones con un valor nominal de US$5.000 cada una para un total de US$192.850.000 y US$135.750.000 que equivalen a 64% y 45% del total autorizado, respectivamente.

- 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 habilitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías y deben estar localizados en territorio costarricense.

- La Sociedad es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el Prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestar servicios al Fondo.

- El Fondo podrá utilizar hasta 20% de su activo total en la adquisición de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios que para tal efecto mantiene la SUGEVAL.

- Al menos 80% del promedio anual de saldos mensuales de los activos del Fondo se debe invertir en bienes inmuebles.

- Los ingresos generados por el arrendamiento de bienes inmuebles a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no deben representar más de 25% de los ingresos mensuales del Fondo que puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico. Dicho porcentaje deberá alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. A la fecha de la publicación de los presentes estados financieros el parámetro de concentración de inmuebles contemplado tanto en la normativa como en el prospecto del Fondo ha sido debidamente alcanzado.

(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, 31 de enero de 2023.

(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.

(4) Uso de juicios y estimaciones

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

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

(i) *Juicios y estimaciones*

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

- Clasificación y medición posterior: evaluación del modelo de negocio dentro del cual se 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.

- Riesgo de crédito: establecer los criterios para determinar si el riesgo de crédito en los activos financieros ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y determinar la metodología para incorporar información prospectiva en la medición de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) y la selección y aprobación de modelos utilizados para medir las PCE.

(ii) *Supuestos e incertidumbres*

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2022, relevantes en el año, se incluye en las siguientes notas:

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

(5) Políticas contables significativas e información relevante

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

(a) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha del estado de activos netos son convertidos al dólar estadounidense al tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del año.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio se estableció en ¢601,99 (¢645,25 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.

(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.

- 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.

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.

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).

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.

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".

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.

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.

(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).

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

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

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

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

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

Títulos Valores Accionarios: Cabe mencionar que el Fondo de Inversión Inmobiliario Crestones adquirirá para su portafolio de inversiones financieras aquellos títulos de capital que emitan las empresas de mayor capitalización de mercado local, que gocen de liquidez suficiente, y hayan mantenido niveles de crecimiento de sus utilidades en formas consistente durante los últimos tres ejercicios económicos 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 Improsa SAFI presentará el caso ante el Comité de Inversión, a fin de aprobar las acciones necesarias a tomar, resguardando en todo momento los intereses de los inversionistas.

(viii) *Custodia de títulos valores*

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

(c) 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 31 de diciembre de 2022, el Fondo tiene la obligación es 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 signas en idioma inglés).

Enfoque de ingresos

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

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

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

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

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.

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.

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 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 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:

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

i. La Administración deberá contar con el fundamento técnico, comercial y/o financiero que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento del inmueble.

ii. La Administración podrá cotizar y utilizar un único proveedor de servicios, conforme a su criterio.

iii. Se considera Mantenimiento Menor.

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

iv. La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico, en caso de que sea contratado a un proveedor externo (diferente al administrador de bienes inmuebles), no podrá ser una persona física o jurídica vinculada a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improsa.

v. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.

vi. Se considera Mantenimiento Menor.

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

i. La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico deberá ser contratado a un especialista de reconocida trayectoria conforme al criterio de la Administración y no vinculado a ninguna de las empresas subsidiaria del Grupo Financiero Improsa.

ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.

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

iv. Se considera Mantenimiento Mayor.

Costo Acumulado mayor al 30% del valor del inmueble:

i. La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico deberá ser contratado a un especialista de reconocida trayectoria conforme al criterio de la Administración y no vinculado a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improsa.

ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.

iii. La Administración requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones para ejecutar este tipo de erogaciones, salvo en los casos no previstos, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, y que afecten la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en el inciso 1.B. del punto 8.1 de la presente política, denominado "Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo". Queda a criterio exclusivo del Comité de Inversiones si considera necesario elevar dicha aprobación a la Asamblea de Inversionistas.

iv. Se considera Mantenimiento Mayor.

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

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

(iii) *Lineamientos para Registro de Proveedores y Contratistas:*

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

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 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.

(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.

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.

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 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene 38.570 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 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 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rendimiento por el periodo de los últimos 12 meses, expresado en términos anuales:

Rendimientos por los últimos 12 meses:

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimiento total últimos 12 meses	2,68%	6,25%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	3,08%	3,50%

(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.

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

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

(j) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de resultados integral conforme se devengan, utilizando la base de 365 días, tal y como lo establece la Superintendencia General de Valores.

(k) Intereses

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

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

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

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

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

(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 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo paga la siguiente comisión de administración:

	31/12/2022	31/12/2021
Comisión por administración	1,25%	1,00%

El incremento en la comisión de administración fue informado mediante Comunicado de Hecho Relevante el 30 de noviembre de 2022 y se hizo efectivo a partir del 1 de diciembre de 2022.

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

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

De acuerdo al prospecto vigente del Fondo, las comisiones de colocación de títulos de participación pagadas a Puestos de Bolsa a cargo de su comercialización, son asumidas por el Fondo. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo ha asumido comisiones por la colocación de participaciones realizadas por US$1,072,211.

(6) Marco de gestión de riesgos

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos:

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

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

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

(a) Riesgo de crédito

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

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.

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

Análisis de calidad crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al costo amortizado y al valor razonable con cambios en otro resultado integral. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros los montos en la tabla representan los importes en libros brutos. La explicación de los términos "Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3" se incluye en la Nota 7.

Al 31 de diciembre de 2022, se presenta el análisis de instrumentos financieros al costo amortizado.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantenía inversiones en instrumentos financieros y por tal motivo no se presenta el análisis de instrumentos financieros.

Montos derivados de las pérdidas crediticias esperadas

- Incremento significativo en el riesgo de crédito

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

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

- Definición de incumplimiento

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

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

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

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

- Información prospectiva

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

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

- Estimación de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

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

Pérdida dado el incumplimiento ("PDI"): Es la magnitud de la pérdida efectiva esperada dado un evento de incumplimiento. La Compañía estima los parámetros de la PDI basándose en un análisis histórico de las tasas de recuperación de las operaciones que han entrado en incumplimiento. El modelo desarrollado para el cálculo de la PDI considera la estructura, el colateral y costos de recuperación. Es calculada sobre una base de flujos de caja descontados utilizando la tasa de interés efectiva original de los préstamos como factor de descuento. La PDI puede diferir de las cifras utilizadas para propósitos regulatorios.

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 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay pérdidas crediticias esperadas para las inversiones del fondo.

(b) Riesgo de liquidez

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

Gestión del riesgo de liquidez

Aunque los fondos inmobiliarios, por su naturaleza y por la normativa aplicable, invierten mayoritariamente en inmuebles, podría llegar a tener hasta 20% de sus activos invertidos en valores, producto de dineros transitorios que mantenga mientras se ubican inmuebles atractivos en precio y generación de alquileres o plusvalías. La parte del Fondo que se invierte en valores podría enfrentar riesgos como, pero no limitados a, los siguientes:

Riesgo no sistémico:

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

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

Riesgo sistémico:

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

Riesgo asociado al nivel de endeudamiento bancario del Fondo:

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

- 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 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 explicitas 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.

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

		31/12/2022	31/12/2021
Carga financiera del periodo	US$	3.652.487	2.456.189
Costo financiero promedio		6,95%	5,12%
Aumento de 100 puntos base		7,95%	6,12%
Reducción de 100 puntos base		5,95%	4,12%
Impacto por incremento/reducción en tasas de interés	US$	525.538	479.724

Del análisis anterior se concluye que ante un aumento o la reducción de 100 puntos base en las tasas de interés de los créditos, la carga financiera del periodo para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 hubiera sido de ± US$525.538 (± US$479.724 al 31 de diciembre de 2021).

- Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

		31/12/2022	31/12/2021
Tipo de cambio de venta al inicio del periodo		645,25	617,30
Tipo de cambio de venta al final del periodo		601,99	645,25
Variación del tipo de cambio		(43,26)	27,95
Pérdida por diferencial cambiario neta del periodo	US$	96.021	24 .31
Fortalecimiento del colón costarricense 5%		(2,16)	1,40
Debilitamiento del colón costarricense 5%		2,16	(1,40)
Impacto por fortalecimiento/debilitamiento en tipos de cambio	US$	(4.801)	1.217

Del análisis anterior se concluye que ante un fortalecimiento o un debilitamiento del 5% en el colón costarricense, el resultado cambiario neto para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 hubiera sido de ± US$4.801 (± US$1.217 al 31 de diciembre de 2021).

- 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 esté relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

Gestión de riesgo operativo

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

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

(e) Riesgo de cartera inmobiliaria

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

La concentración de arrendamientos en un sólo inquilino puede producir riesgos de incumplimiento contractual, quiebra de la empresa, estado de iliquidez, etc. Por esta razón no es permitido el arrendamiento a una misma empresa o empresas de un mismo grupo de interés económico por más de 25% del promedio mensual del ingreso por arrendamiento percibido por el Fondo, conforme lo dispuesto por el artículo No. 79 del Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

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

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

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

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

Por consiguiente, aumentos en las tasas de interés de mercado generan un crecimiento en el gasto financiero en que incurriría el Fondo, lo que produciría una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de tasas de interés bajas. En segunda instancia, un aumento en las tasas de interés de mercado tendría como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras que demanda la normativa efectuar, la fecha de compra y anualmente, para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 y el Acuerdo del Superintendente SGV-A-170 (antes SGV-A-51). En tercera instancia, es importante mencionar que un aumento en las tasas de interés de mercado incidiría igualmente en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos de los títulos de participación de fondos de inversión inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil.

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

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

Gestión del riesgo de cartera inmobiliaria

Para atenuar el riesgo por concentración de inmuebles, por obligación legal y por política de la Sociedad, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente respecto a su valor de reposición, que es determinado por un perito independiente utilizando para ello la metodología de valoración con enfoque de costo de reposición descrito en la nota 5, inciso c) contra siniestros a través de pólizas suscritas con aseguradoras de reconocida solvencia. De igual forma la Sociedad procederá a contratar dos coberturas adicionales, a saber la de responsabilidad civil general con cobertura por lesión o muerte de terceras personas y daños a la propiedad de terceros bajo la modalidad de límite único combinado y límite agregado anual de US$500.000, así como la que cubre los ingresos por arrendamiento que se dejarían de percibir en caso de que se materializase un siniestro en cualesquiera de los bienes inmuebles que conformen la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión.

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

Para enfrentar ese riesgo, la Sociedad procurará la máxima diversificación de arrendatarios posible, y sólo accederá a la concentración máxima del 25% si esta se justifica en función de la solvencia financiera y trayectoria de los arrendatarios, o bien como resultado del proceso de conformación de un portafolio de inversiones en el largo plazo. Cabe mencionar que dicho porcentaje establecido en el artículo No. 79 debe alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. En el caso de que no se alcancen los porcentajes en el plazo indicado o que posteriormente estos se dejen de cumplir por más de seis meses, la Sociedad está obligada a comunicarlo a los inversionistas mediante un Comunicado de Hechos Relevantes en el plazo establecido en la normativa. Una vez transcurrido el plazo de tres años o el periodo de seis meses sin haber alcanzado los porcentajes mínimos, la sociedad debe convocar a una asamblea de inversionistas para que se les comunique el exceso presentado y aprueben el plan de acción respectivo. Cabe mencionar que a la fecha dicho límite de concentración de ingresos se cumple en forma holgada.

Seguidamente se presenta la concentración por sector económico al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31/12/2022	31/12/2021
Comercio	25%	33%
Servicios	23%	26%
Financiero	10%	22%
Zona Franca	36%	12%
Gobierno	4%	6%
Otros Sectores	1%	1%
	100%	100%

(f) Liquidez de las participaciones:

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

(7) Valor razonable

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

(i) *Modelos de valoración*

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

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

- Nivel 2: utiliza precios distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). Esta categoría incluye instrumentos valorados utilizando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que se consideran menos activos; u otras técnicas de valoración en las que todas las entradas significativas son observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.

- Nivel 3: Datos de entrada no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los cuales la técnica de valoración incluye datos de entrada que no son observables y los datos de entrada no observables tienen un efecto significativo en la valoración del instrumento. Esta categoría incluye los instrumentos que son valorados con base en los precios cotizados para instrumentos similares para los cuales se requiere que las suposiciones o ajustes no observables significativos para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

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

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

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

(ii) *Marco de valoración*

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

(iii) *Instrumentos financieros no medidos al valor razonable*

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

		Al 31 de diciembre de 2022				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Activos						
Efectivo	US$	1.266.597	0	0	1.266.597	1.266.597
Alquileres por cobrar	US$	0	0	494.096	494.096	494.096
Cuentas por cobrar	US$	0	0	120.589	120.589	120.589
Documentos por cobrar	US$	0	0	118.324	118.324	112.593
Pasivos						
Cuentas por pagar	US$	0	0	919.212	919.212	919.212
Préstamo por pagar	US$	0	0	74.365.155	74.365.155	75.965.607

		31 de diciembre de 2021				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Activos						
Efectivo	US$	284.119	0	0	284.119	284.119
Alquileres por cobrar		0	0	215.953	215.953	215.953
Cuentas por cobrar		0	0	39.469	39.469	39.469
Documentos por cobrar	US$	0	0	268.399	268.399	278.892
Pasivos						
Cuentas por pagar	US$	0	0	858.903	858.903	858.903
Préstamo por pagar	US$	0	0	47.730.296	47.730.296	47.344.855

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre, el valor de registro de los instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado o realización.

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

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

		31/12/2022	31/12/2021
Saldos			
Activo:			
Efectivo en cuenta corriente:			
Banco Improsa, S.A.	US$	235.696	276.517
	US$	235.696	276.517
Pasivo:			
Comisiones por pagar:			
Improsa SAFI, S.A.		7	81.623
Préstamo, Banco Improsa S.A.		4.300.000	0
	US$	3.900.007	81.623
Transacciones			
Gastos:			
Comisiones por administración Improsa SAFI, S.A.	US$	1.455.840	1.301.451
Comisión de Custodia Banco Improsa S.A.		5.606	4,907
Comisiones bancarias		3.279	4.119
Administración de inmuebles Improsa Capital, S.A.		431.951	421.349
Gerencia de proyectos y arquitectura, Improsa Capital, S.A.		48.759	160.260
Alquiler de parqueos Fondo de Inversión Multipark (1)		28.410	30.090
	US$	1.973.845	1.982.176
Ingresos:			
Intereses de las cuentas de efectivo Banco Improsa S.A.	US$	17.422	23.481

(1) Fondo fusionado con el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones según se detalla en la nota 27 del presente informe.

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

Notas a los Estados Financieros

(9) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo y los equivalentes de efectivo se detallan como sigue:

Descripción		31/12/2022	31/12/2021
Caja chica	US$	772	604
Banco Central de Costa Rica		10	10
Davivienda Costa Rica		501.856	0
Banco Improsa S.A.		235.696	276.517
Banco Nacional de Costa Rica		137.808	0
Scotiabank de Costa Rica S.A.		390.455	6.988
Total efectivo	US$	1.266.597	284.119

(10) Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones en instrumentos financieros se detallan como sigue:

Clasificación	Tipo de título	Emisor	Rendimiento	Vencimiento		Valor en libros
CA [1]	Recompras	Gobierno	4,10%	13/01/2023	US$	66.760
Total					US$	66.760

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantenía inversiones en instrumentos financieros.

(2) 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 31 de diciembre de 2022, los documentos por cobrar ascienden a US$112.593 (US$278.892 a diciembre de 2021), devengan una tasa de interés de 8% y se firman por un plazo de 24 meses.

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

Notas a los Estados Financieros

(12) Alquileres y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los alquileres y cuentas por cobrar se detallan como sigue:

Descripción		31/12/2022	31/12/2021
Alquileres por cobrar (1)	US$	494.096	215.953
Por cobrar a inquilinos (2)		75.991	14.126
Impuesto al valor agregado por cobrar a inquilinos (3)		44.598	25.343
Estimación por deterioro		153	(17)
Total de cuentas por cobrar	US$	614.838	255.405

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los alquileres por cobrar se detallan como sigue:

Inmueble		31/12/2022	31/12/2021
Banco Nacional de Costa Rica (Monteverde)	US$	25.646	25.646
Banco Nacional La Arboleda		26.045	26.045
Centro Comercial Las Palmas		20.108	21.357
Complejo Momentum Lindora		16.705	11.856
Desarrollo Comercial La Sabana		0	34.359
Distrito 7 Parque Logístico		9.774	0
Edificio Multipark		12.478	0
Edificio Atrium		4.453	0
Edificio Plaza Murano		7.554	0
Local Comercial Ciudad Colón		22.614	22.614
Mall Zona Centro San Rafael		6.671	6.671
Ofibodegas Santa Rosa		17.198	25.989
Oficentro Cartago		20.733	20.733
Oficentro Dent		0	469
Oficentro La Sabana		4.485	4.318
Oficentro La Virgen II		2.889	6.334
Oficentro Mediterráneo		624	483
Parque Empresarial Fórum 1		290.491	2.906
Plaza Lincoln (Varios Locales)		3.856	5.694
Terramall (Varios Locales)		1.772	479
Total	US$	494.096	215.953

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

(2) Las cuentas por cobrar tienen una antigüedad de menos de 30 días.

(3) Impuesto al valor agregado no cobrado a los inquilinos sobre las facturaciones de alquiler y cuotas de mantenimiento que no se han recuperado a la fecha del balance.

(13) Gastos diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

Descripción		31/12/2022	31/12/2021
Seguros	US$	79.551	58.868
Gastos de formalización de créditos[1]		757.694	748.316
Otros[2]		352.844	268.910
Total de gastos diferidos	US$	1.190.089	1.076.094

(1) Durante el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2022, se amortizaron gastos diferidos correspondiente a la formalización de créditos por un monto de US$ 141.380(US$118.374 en el 2021).

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

Descripción		31/12/2022	31/12/2021
Comisiones de correduría	US$	305.492	244.919
Otros pagos anticipados		47.352	23.991
Total general	US$	352.844	268.910

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

Notas a los Estados Financieros

(14) Propiedades de inversión

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

Inmueble		Costo	Mejoras capitalizadas	Valuación acumulada	Total
Banco Nacional de Costa Rica (Monteverde)	US$	3.647.007	82.735	(963.633)	2.766.109
Banco Nacional La Arboleda		3.255.255	59.298	(32.200)	3.282.353
Centro Comercial Las Palmas		2.526.211	11.013	(28.709)	2.508.515
Centro Corporativo El Tobogán		7.126.990	75.278	787.142	7.989.410
Complejo Momentum Lindora		7.541.531	542.634	(1.903.108)	6.181.057
Condominio Ofiplaza Del Este		2.313.581	226.505	105.630	2.645.716
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	7.156.637	1.675.839	16.630.860
Distrito 7 Parque Logístico		9.388.120	5.646.238	(269.150)	14.765.208
Edificio Multipark		31.649.618	104.745	746.686	32.501.049
Edificio Atrium		2.636.785	0	0	2.636.785
Edificio Autopits		509.419	35.081	150.493	694.993
Edificio Desyfin		9.380.194	23.932	(1.669.620)	7.734.506
Edificio El Alto de Guadalupe		2.451.356	25.042	(63.226)	2.413.172
Edificio Grupo Q [(1)]		5.501.150	4.111.588	2.645.318	12.258.056
Edificio Meridiano (FF 6)		6.361.617	149.791	(1.520.324)	4.991.084
Edificio Plaza Murano		6.714.448	83.254	(992.550)	5.805.152
Local Comercial Ciudad Colón		2.530.738	66.480	51.242	2.648.460
Mall Zona Centro San Rafael		3.989.253	10.027	(351.789)	3.647.491
Ofibodegas Santa Rosa		5.583.843	126.059	(571.249)	5.138.653
Oficentro Cartago		2.565.064	25.528	(28.441)	2.562.151
Oficentro Dent		5.452.926	220.631	36.522	5.710.079
Oficentro La Sabana		537.796	36.593	244.786	819.175
Oficentro La Virgen II		17.036.960	4.959.827	(1.372.143)	20.624.644
Oficentro Mediterráneo		5.112.768	2.988.928	(1.428.832)	6.672.864
Parque Empresarial Fórum 1		56.661.329	835.475	(981.472)	56.515.332
Perimercados		5.766.985	550.271	181.318	6.498.574
Plaza Lincoln (Varios Locales)		1.757.155	92.396	(182.640)	1.666.911
Rostipollos Heredia		415.081	0	25.402	440.483
Tamarindo Business Center		1.641.239	73.271	(930.077)	784.433
Terramall		1.816.757	57.041	308.565	2.182.363
Walmart de Heredia		13.190.041	478.375	8.344.676	22.013.092
Total general	US$	233.909.817	28.912.294	2.108.477	264.930.588

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021, la inversión en inmueble del Fondo se detalla como sigue:

Inmueble		Costo	Mejoras capitalizadas	Valuación 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	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	512.081	(1.776.240)	6.277.372
Condominio Ofiplaza Del Este		2.313.581	186.269	200.986.	2.700.836
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	7.123.402	1.386.534.	16.308.320
Distrito 7 Parque Logístico		9.388.120	5.523.030	(723.294)	14.187.856
Edificio Multipark		4.030.801	46.946	656.450	4.734.197
Edificio Autopits		509.419	33.651	217.929	760.999
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 (1)		5.501.150	4.085.111	2.693.510	12.279.771
Edificio Meridiano (FF 6)		6.361.617	34.388	(1.143.373)	5.252.632
Edificio Plaza Murano		6.714.448	29.656	(794.075)	5.950.029
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	112.674	(665.642)	5.030.875
Oficentro Cartago		2.565.064	18.770	(29.962)	2.553.872
Oficentro Dent		5.452.926	220.631	(17.557)	5.656.000
Oficentro La Sabana		537.796	7.770	238.123	783.689
Oficentro La Virgen II		17.036.960	3.293.337	(593.408)	19.736.889
Oficentro Mediterráneo		5.112.768	2.939.967	(1.387.830)	6.664.905
Parque Empresarial Fórum 1		4.443.903	792.535	(688.372)	4.548.066
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	46.506	(1.037.745)	650.000
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$	151.436.789	26.500.114	2.068.112	180.005.015

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

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

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

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

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

	Saldo inicial 2021	Fusión por absorción(1)	Mejoras capitalizadas (2)	Actualización del valor de mercado (3)	Saldo final 2022
US$	180.005.015	82.473.028	2.412.180	40.365	264.930.588

Al 31 de diciembre de 2021, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

	Saldo inicial 2020	Mejoras capitalizadas (2)	Actualización del valor de mercado (3)	Saldo final 2021
US$	169,910.517	5.903.099	4.191.399	180.005.015

(1) Inmuebles incorporados a la cartera inmobiliaria del Fondo como resultado de los procesos de fusión por absorción con los fondos Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos y Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark que se describen en la nota 27.

(2) 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.

(3) Al 31 de diciembre 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.

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

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

(1) La plusvalía registrada en el inmueble se debe principalmente a la renegociación del contrato de alquiler con el inquilino donde se realizó un aumento en el alquiler por metro cuadrado.
(2) La plusvalía reconocida en este inmueble se debe principalmente al aumento en los niveles de ocupación que se ha observado, como consecuencia de la ocupación de áreas disponibles.
(3) La minusvalía obtenida en este inmueble se debe a que al momento de la valoración la ocupación del inmueble era del 45%. Además, los supuestos de precios de colocación de áreas son diferentes respecto al mercado actual.
(4) La minusvalía reconocida tiene su origen en que el bien inmueble, al momento de realizar la valoración, se encontraba desocupado al 100%.

Condiciones de los contratos de arrendamiento

- Los contratos pueden ser prorrogados a su vencimiento por períodos iguales a los establecidos siguiendo las formalidades de comunicación por escrito indicadas en el contrato, salvo que una de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovar el contrato dentro de los tres meses anteriores a la fecha de expiración.
- El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no podrá dar por terminado anticipadamente el contrato. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes.
- El pago de los servicios públicos corresponde a los arrendatarios y los tributos propios del inmueble y su mantenimiento estructural son exclusiva responsabilidad del Fondo.
- Cualquier mejora o modificación que el arrendatario desee ejecutar en el inmueble debe contar con la autorización previa y por escrito de la Sociedad. Los gastos y costos en los que incurra el arrendatario en razón de estas mejoras o modificaciones serán responsabilidad exclusiva de éste sin que el Fondo deba indemnizarlo aun cuando queden al final del arriendo como mejoras al inmueble.

Seguros

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los inmuebles se encuentran asegurados US$206.429.049 (US$122.443.314 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 Improsa Corredora de Seguros, S.A. para que por medio de MAPFRE Seguros Costa Rica S.A. se cubran los inmuebles de posibles siniestros, así como de ciertas eventualidades o actos no previstos. El seguro contratado por el Fondo es una póliza de daño físico directo que cubre el valor de los edificios y áreas complementarias de los inmuebles, así como un porcentaje por rentas caídas.

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

Gravámenes sobre bienes inmuebles

Al 31 de diciembre 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.

Los inmuebles entregados como garantía inmobiliaria en los contratos de crédito se detallan seguidamente

Entidad acreedora	Inmueble		Valor nominal de la garantías emitidas	Valor en libros del bien inmueble
Scotiabank de Costa Rica	Oficentro La Virgen II	US$	9.717.500	20.624.644
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Meridiano (FF 6)		6.503.000	4.991.084
Scotiabank de Costa Rica	Complejo Momentum Lindora		7.660.000	6.181.057
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Grupo Q		6.400.000	12.258.056
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Autopits		694.500	694.993
Davivienda	Oficentro Mediterráneo		5.536.000	6.672.864
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Multipark		4.700.000	
Banco Improsa	Edificio Multipark		1.437.000	
Banco Nacional	Edificio Multipark		17.640.800	32.501.049
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Desyfin		6.035.100	7.734.506
Scotiabank de Costa Rica	Edificio El Alto de Guadalupe		1.821.200	2.413.172
Scotiabank de Costa Rica	Banco Nacional La Arboleda		1.993.000	3.282.353
Scotiabank de Costa Rica	Oficentro Cartago		1.919.000	2.562.151
Scotiabank de Costa Rica	Perimercados		3.700.000	6.498.574
Scotiabank de Costa Rica	Corporación Mercaban		250.000	753.509
Scotiabank de Costa Rica	Walmart de Heredia		9.350.000	22.013.092
Scotiabank de Costa Rica	Desarrollo Comercial La Sabana		8.000.000	16.630.860
Banco Improsa	Distrito 7 Parque Logístico		4.000.000	14.765.208
Scotiabank de Costa Rica	Local Comercial Ciudad Colón		1.700.000	2.648.460
Scotiabank de Costa Rica	Centro Comercial Las Palmas		1.600.000	2.508.515
Scotiabank de Costa Rica	Condominio Ofiplaza Del Este		1.702.300	2.645.716
Scotiabank de Costa Rica	Centro Corporativo El Tobogán		3.100.000	7.989.410
Davivienda	Ofibodegas Santa Rosa		4.464.000	5.138.653
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Plaza Murano		3.485.000	5.805.152
Scotiabank de Costa Rica	Oficentro Dent		3.200.000	5.710.079
Scotiabank de Costa Rica	Parque Empresarial Fórum 1		19.240.000	56.515.332
		US$	135.848.400	249.538.489

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

Notas a los Estados Financieros

(15) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de otros activos del Fondo se detalla como sigue:

Descripción		31/12/2022	31/12/2021
Mejoras pendientes de capitalización	US$	33.273	0
Depósitos en garantía (1)		39.179	14.516
Plusvalía comprada (2)		4.313.025	4.245.515
Total otros activos	US$	4.385.477	4.260.031

(1) Las garantías otorgadas corresponden al pago realizado a Castro Garnier & Asociados por la presentación de embargos contra Panamerican Trading, así como depósitos en garantía entregados para la formalización de contratos de alquiler y la obtención de servicios públicos.

(2) El 1 de marzo de 2016, producto de la fusión con el fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares, se reconoció una plusvalía según los criterios establecidos en la NIIF 3, Combinaciones de negocios.

Adicionalmente y según se menciona en la nota 27, el 01 de diciembre de 2022 durante el proceso de fusión por absorción con el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark se reconoció una nueva plusvalía resultante de la combinación de negocios.

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

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
Edificio Multipark		67.510
	US$	4.313.025

En diciembre de 2022, en apego a lo estipulado en la NIC 36, Deterioro del valor de los activos, se practicaron las valoraciones financieras de este grupo de inmuebles con el fin de determinar si existía deterioro en la plusvalía. A partir de los resultados de dichas valoraciones, se determinó que la plusvalía, no ha sufrido ningún deterioro que deba ser reconocido en los estados financieros del Fondo.

(16) Documentos por pagar

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

Acreedor	Fecha de formalización	Fecha de vencimiento	Tasa de interés		Monto original	Saldo actual
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	17/09/2024	8,52%	US$	7.500.000	5.873.700
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	17/09/2024	8,10%		1.000.000	781.600
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	26/03/2026	8,74%		33.475.837	28.381.686
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	26/03/2026	8,74%		4.774.301	4.047.777
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	26/03/2026	6,30%		500.000	423.915
Davivienda	18/02/2022	17/02/2032	8,75%		8.000.000	7.528.911
Banco Improsa	29/06/2022	09/07/2027	7,50%		2.000.000	2.000.000
Banco Improsa	29/07/2022	09/07/2027	7,50%		1.900.000	1.900.000
Scotiabank de Costa Rica(1)	18/07/2014	17/07/2024	7,57%		7.768.000	3.409.288
Scotiabank de Costa Rica(1)	01/07/2021	01/07/2026	5,85%		3.531.800	2.995.858
Scotiabank de Costa Rica(1)	20/12/2018	20/12/2023	6,90%		2.900.000	2.102.874
Scotiabank de Costa Rica(1)	03/09/2019	20/12/2023	7,77%		940.000	691.843
Scotiabank de Costa Rica(1)	17/12/2019	20/12/2023	6,90%		1.060.000	832.840
Banco Nacional(2)	29/08/2013	02/01/2025	6,90%		17.000.000	14.595.313
Banco Improsa(2)	29/07/2022	02/01/2025	7,50%		400.000	400.000
				US$	92.749.938	75.965.607

(1) Pasivos bancarios asumidos en la fusión por absorción con el fondo Improsa Fondo de No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos según se describe en la nota 27.

(2) Pasivos bancarios asumidos en la fusión por absorción con el Fondo de Desarrollo de Proyectos Multipark según se describe en la nota 27.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021, los documentos por pagar se detallan como sigue:

Acreedor	Fecha de formalización	Fecha de vencimiento	Tasa de interés		Monto original	Saldo actual
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	17/09/2024	4,53%	US$	7.500.000	6.374.100
Scotiabank de Costa Rica	17/09/2019	17/09/2024	3,85%		1.000.000	848.800
Banco Improsa	26/02/2021	06/03/2026	8,82%		3.900.000	3.899.000
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	26/03/2026	4,65%		33.475.837	31.292.629
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	26/03/2026	4,65%		4.774.301	4.462.934
Scotiabank de Costa Rica	31/03/2021	26/03/2026	3,95%		500.000	467.392
				US$	51.150.138	47.344.855

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

		31/12/2022	31/12/2021
Documentos por pagar			
Saldo al inicio del año	US$	47.344.855	42.455.268
Nuevas obligaciones financieras		11.900.000	42.650.138
Pasivos asumidos en fusión (nota 27)		25.170.182	0
Pagos de obligaciones financieras		(8.449.430)	(37.760.551)
Saldo al final del año	US$	75.965.607	47.344.855
Intereses por pagar (Ver nota 19)			
Saldo al inicio del año	US$	66.401	76,002
Gasto por intereses		3.511.107	2.337.815
Intereses pagados		(3.447.885)	(2.347.416)
Saldo al final del año	US$	129.623	66.401

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

		31/12/2022	31/12/2021
Menos de 1 año	US$	10.105.150	3.943.177
De 1 a 2 años		6.477.592	3.943.177
De 2 a 3 años		14.371.248	3.943.177
De 4 años en adelante		45.011.617	35.515.324
	US$	75.965.607	47.344.855

(17) Depósitos en garantía

El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y oscila de uno a cuatro meses de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos en garantía ascienden a US$996.034 (US$608.291 al 31 de diciembre de 2021).

(18) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición de los ingresos diferidos se detalla como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Ingresos diferidos por alquileres	US$	215.067	88.077
Cuotas de mantenimiento anticipadas		23.544	11.562
Total ingresos diferidos	US$	238.611	99.639

(19) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Intereses por pagar sobre documentos por pagar	US$	129.623	66.401
Comisiones por pagar		227	81.623
Impuesto sobre la renta por pagar		187.884	141.411
Impuesto al valor agregado por pagar		21.090	56.576
Provisiones		115.595	2.535
Retenciones en compra de inmuebles(1)		240.000	240.000
Otras cuentas por pagar		224.793	270.357
Total de gastos acumulados y cuentas por pagar	US$	919.212	858.903

(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.

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

Notas a los Estados Financieros

(20) Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de orden se detallan como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Garantías de cumplimiento recibidas	US$	801.554	801.554
Cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días (1)		102.994	31.790
Cuotas de mantenimiento atrasadas a más de 30 días		2.563	0
Cuotas de arrendamiento en cobro judicial		82.187	0
Total de cuentas de orden	US$	989.298	833.344

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

		31/12/2022	31/12/2021
de 31 a 60 días	US$	58.031	4.792
de 61 a 90 días		6.197	7.609
de 91 a 180 días		26.816	19.389
más de 180 días		11.950	0
	US$	102.994	31.790

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

Notas a los Estados Financieros

(21) Ingresos por arrendamientos

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

Inmueble		31/12/2022	31/12/2021
Banco Nacional de Costa Rica (Monteverde)	US$	307.756	309.452
Banco Nacional La Arboleda		312.539	314.261
Centro Comercial Las Palmas		273.398	272.209
Centro Corporativo El Tobogán		425.134	521.254
Complejo Momentum Lindora		379.706	418.162
Condominio Ofiplaza Del Este		210.080	206.099
Condominio Torres Del Campo		13.992	11.643
Corporación Mercaban		72.132	70.860
Desarrollo Comercial La Sabana		1.481.856	1.444.536
Distrito 7 Parque Logístico		666.634	223.810
Edificio Multipark (1)		596.184	372.448
Edificio Atrium(1)		27.511	0
Edificio Autopits		65.050	169.671
Edificio Desyfin		604.181	771.732
Edificio El Alto de Guadalupe		0	0
Edificio Grupo Q		1.112.821	1.128.108
Edificio Meridiano (FF 6)		0	0
Edificio Plaza Murano		433.970	412.745
Local Comercial Ciudad Colón		271.371	272.101
Mall Zona Centro San Rafael		88.337	205.535
Ofibodegas Santa Rosa		456.615	391.069
Oficentro Cartago		248.794	249.514
Oficentro Dent		508.407	484.370
Oficentro La Sabana		50.016	70.105
Oficentro La Virgen II		803.741	942.946
Oficentro Mediterráneo		669.137	610.480
Parque Empresarial Fórum 1(1)		557.969	176.518
Perimercados		584.889	635.791
Plaza Lincoln (Varios Locales)		151.294	97.534
Rostipollos Heredia		42.981	33.437
Tamarindo Business Center		84.322	66.310
Terramall (Varios Locales)		117.302	111.497
Walmart de Heredia		1.868.183	1.744.506
Total	US$	13.486.302	12.738.703

(1) En el caso de los Edificios Multipark y Parque Empresarial Forum 1, a partir del 1 de diciembre de 2022 se incorporaron nuevas inversiones en estas propiedades producto de la fusión por absorción con el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark y los fondos Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos que se mencionan en la nota 27.

(2) En el caso del Edificio Atrium es un nuevo inmueble que se incorporó con la fusión por absorción con el fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos que se menciona en la nota 27.

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

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

Inmueble	31/12/2022	31/12/2021
Banco Nacional de Costa Rica (Monteverde)	100%	100%
Banco Nacional La Arboleda	100%	100%
Centro Comercial Las Palmas	100%	100%
Centro Corporativo El Tobogán	43%	43%
Complejo Momentum Lindora	62%	76%
Condominio Ofiplaza Del Este	100%	87%
Condominio Torres Del Campo	31%	31%
Corporación Mercaban	100%	100%
Desarrollo Comercial La Sabana	99%	99%
Distrito 7 Parque Logístico	81%	25%
Edificio Multipark (1)	75%	100%
Edificio Atrium (1)	94%	N.A
Edificio Autopits	100%	100%
Edificio Desyfin	6%	100%
Edificio El Alto de Guadalupe	0%	0%
Edificio Grupo Q	100%	100%
Edificio Meridiano (FF 6)	0%	0%
Edificio Plaza Murano	95%	77%
Local Comercial Ciudad Colón	100%	100%
Mall Zona Centro San Rafael	11%	88%
Ofibodegas Santa Rosa	100%	100%
Oficentro Cartago	100%	100%
Oficentro Dent	87%	100%
Oficentro La Sabana	100%	69%
Oficentro La Virgen II	52%	48%
Oficentro Mediterráneo	87%	87%
Parque Empresarial Fórum 1(1)	83%	51%
Perimercados	100%	100%
Plaza Lincoln (Varios Locales)	100%	100%
Rostipollos Heredia	100%	100%
Tamarindo Business Center	94%	89%
Terramall (Varios Locales)	37%	32%
Walmart de Heredia	100%	100%

(1) Inmuebles incorporados a la cartera inmobiliaria como resultado de las fusiones por absorción que se describen en la nota 27.

La ocupación del Fondo al 31 de diciembre de 2022 era de 82.64% (78.20% en diciembre 2021), mientras que la ocupación de la industria de fondos inmobiliarios fue de 84,21% (89,89% en diciembre 2021).

Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2022, el promedio de ocupación del Fondo fue de 82,45% (77,03% en el 2021).

Al 31 de diciembre 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:

		31/12/2022	31/12/2021
Menos de un año	US$	19.229.626	11.848.960
De uno a cinco años		45.122.827	26.076.650
Más de cinco años		14.716.401	12.527.896
	US$	79.068.854	50.453.506

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

		31/12/2022	31/12/2021
Intereses a entidades de crédito	US$	3.511.107	2.337.815
Amortización de gastos de formalización		141.380	118.374
Primas sobre valores negociables		0	3.570
Total de gastos financieros	US$	3.652.487	2.459.759

(23) Gastos operativos

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

Descripción		31/12/2022	31/12/2021
Administración de bienes inmuebles	US$	598.381	573.479
Alquiler de parqueos		51.219	50.792
Calificación de riesgo		6.232	6.571
Comisión por correduría de bienes raíces		155.725	116.888
Comisiones a la entidad en custodia		5.606	4.907
Gastos bancarios		10.522	5.635
Gastos de asambleas de inversionistas		9.613	4.207
Gastos de auditoría		11.803	10.048
Gastos por asesorías		104.878	35.940
Gastos por estimaciones de deterioro		14	17
Honorarios de abogado		28.739	17.382
Impuestos municipales		448.152	433.651
Mantenimiento y reparaciones		819.604	808.778
Peritazgo de inmuebles		91.481	69.572
Publicidad y propaganda		34.502	27.409
Seguridad privada de inmuebles		406.732	334.130
Seguros de inmuebles		215.678	199.155
Total de gastos operativos	US$	2.998.881	2.698.561

(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 31 de diciembre, el detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Impuesto sobre la renta	US$	1.618.720	1.530.797

El gasto de impuesto sobre la renta que resultaría de aplicar la tasa correspondiente a cada uno de los ingresos afectos y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses se determinó para los períodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021. El detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

		31/12/2022	31/12/2021
Ingreso por arrendamiento bruto	US$	13.486.302	12.738.703
Gastos deducibles (20%)		2.697.260	2.547.741
Base imponible de alquileres		10.789.042	10.190.962
Otros ingresos		2.424	14.351
Base imponible		10.791.466	10.205.313
Tasa de impuestos		15%	15%
Impuesto sobre la renta	US$	1.618.720	1.530.797

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

		Activo	Pasivo	Neto
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US$	1.993.374	0	1.993.374
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		0	(2.309.646)	(2.309.646)
	US$	1.993.374	(2.309.646)	(316.272)

Al 31 de diciembre de 2021, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

		Activo	Pasivo	Neto
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US$	1.826.670	0	1826.670
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		0	(2.136.887)	(2.136.887)
	US$	1.826.670	(2.136.887)	(310.217)

(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.

Improsa 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.

Durante el 2022, el Gobierno de Costa Rica derogó 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.

Las afectaciones en las operaciones y en los resultados del Fondo, como consecuencia de las renegociaciones de contratos de arrendamiento que se observaron el periodo pandémico alcanzaron su afectación hasta el ejercicio fiscal 2021. Para el ejercicio fiscal 2022 las operaciones del Fondo no se vieron afectadas como consecuencia del COVID-19.

(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.

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.

(27) Fusiones por absorción

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

Descripción del Fondo absorbido

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

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

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

Proceso de fusión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Efectivo y equivalentes: El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark mantenía al momento de la fusión la suma de US$275.999 en sus cuentas bancarias, monto que fue transferido en su totalidad al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
- Propiedades de inversión: al momento de la fusión el fondo absorbido mantenía como propiedad de inversión un activo ubicado en la provincia de San José, en el Oficentro Multipark. El valor razonable de esta propiedad (US$27.600.000) se determinó por medio de una valoración en apego a la normativa vigente y se reconoció en los libros del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones junto con los costos relacionados al traspaso de las propiedades (US$18.817) por un monto de US$27.618.817.

- Otros activos: los otros activos reconocidos provenientes del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark ascendían a US$83.599 al momento de la fusión. Estos otros activos corresponden a pólizas de seguro, mejoras en proceso de un proyecto que se ejecuta para el inquilino Emerson Electric y otras.
- Documentos por pagar: la obligación asumida en el momento de la fusión ascendía a la suma de US$15.035.313 y corresponde a dos créditos bancarios, uno con Banco Nacional por la suma de US$14.635.313 y con vencimiento en agosto de 2028 y otro con Banco Improsa por un monto de US$400.000 y con vencimiento en agosto de 2027.
- Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios: al momento de la fusión, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark tenía reconocido en sus libros la suma de US$159.225 provenientes de depósitos en garantía sobre los contratos de arrendamiento que así lo establecían.
- Otros pasivos asumidos: en los otros pasivos asumidos al momento de la fusión se encuentran los ingresos cobrados anticipadamente de los contratos de arrendamiento, intereses por pagar y otras cuentas por pagar. El monto total de otros pasivos ascendía al momento de la fusión a US$80.049.
- Contraprestación efectivamente transferida: la contraprestación entregada por el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones en el proceso de fusión tuvo dos componentes:

    - Emisión de títulos de participación: el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones realizó una emisión de 2.499 títulos de participación a un valor de $5.027 a fin de que estos fueran intercambiados por los 330 títulos de participación que mantenía en circulación el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark. El monto total de la emisión a valor nominal ascendió a US$12.495.000 y está generó un capital pagado en exceso de US$67.473.

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

b) Fusión por absorción del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Descripción del fondo absorbido

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

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

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

Proceso de fusión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Efectivo y equivalentes: El fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos mantenía al momento de la fusión la suma de US$687.938 en efectivo y equivalentes de efectivo, valores que fueron transferidos en su totalidad al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

- Propiedades de inversión: al momento de la fusión el fondo absorbido mantenía dos propiedades de inversión, ambas ubicadas en la provincia de San José, una en el cantón de Santa Ana (Parque Empresarial Forum) y otra en el cantón de Escazú (Atrium). El valor razonable de estas propiedades (US$54.816.443) se determinó por medio de una valoración en apego a la normativa vigente y se reconoció en los libros del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones junto con los costos relacionados al traspaso de las propiedades (US$37.768) por un monto de US$54.854.211.
- Otros activos: los otros activos reconocidos provenientes del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark ascendían a US$71.099 al momento de la fusión. Estos otros activos corresponden a pólizas de seguro, alquileres por cobrar y cuentas por cobrar a inquilinos y otras.
- Documentos por pagar: la obligación asumida en el momento de la fusión ascendía a la suma de US$10.134.869 y corresponde créditos bancarios con Scotiabank de Costa Rica, que tienen vencimientos entre diciembre de 2023 y julio de 2026.
- Depósitos en garantía recibidos de arrendatarios: al momento de la fusión, el fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos tenía reconocido en sus libros la suma de US$131.205 provenientes de depósitos en garantía sobre los contratos de arrendamiento que así lo establecían.
- Otros pasivos asumidos: en los otros pasivos asumidos al momento de la fusión se encuentran los ingresos cobrados anticipadamente de los contratos de arrendamiento, intereses por pagar y otras cuentas por pagar. El monto total de otros pasivos ascendía al momento de la fusión a US$76,372
- Contraprestación efectivamente transferida: la contraprestación entregada por el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones en el proceso de fusión tuvo dos componentes:

    - Emisión de títulos de participación: el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones realizó una emisión de 8.921 títulos de participación a un valor de US$5.027 a fin de que estos fueran intercambiados por los 8.796 títulos de participación que mantenía en circulación el fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos. El monto total de la emisión a valor nominal ascendió a US$44.605.000 y está generó un capital pagado en exceso de US$240.867.

- Pago en efectivo: como parte de la contraprestación transferida y para cubrir la fracción del factor de intercambio que no pudo ser cubierta con la emisión de títulos de participación, el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones procedió al pago en efectivo de dicha fracción por la suma de US$383.165, en la proporción correspondiente a cada inversionista del fondo Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.

(28) Hechos significativos y subsecuentes

a) A partir del mes de junio de 2023 se espera que deje estar disponible la tasa de interés LIBOR y es en virtud de esta situación que la administración del Fondo ejecutó acciones en esta materia para acordar con los acreedores cual sería la tasa de referencia de sustitución. Gracias a las acciones realizadas, actualmente se cuenta con una oferta por parte de Scotiabank de Costa Rica para la sustitución de la tasa LIBOR por la tasa SOFR y a la fecha de emisión de este informe se encuentra en trámite la elaboración de las enmiendas a los contratos de crédito para hacer efectivo el cambio.

   Adicionalmente, con Banco Nacional de Costa Rica se están renegociando las condiciones de tasas de interés y se está incluyendo el cambio en la tasa de referencia a utilizar, que se espera sea una tasa de referencia equivalente a la LIBOR.

   Finalmente, en cuanto al contrato de crédito con Banco Improsa S.A., la cláusula de tasas de interés incluye una sustitución de tasa en caso de ausencia de la tasa de referencia que será acordada por las partes y la administración esperaría que la tasa sustituta sea una tasa equivalente a la tasa que deja de existir.

   Todos estos acuerdos serán implementados antes que la tasa LIBOR deje de estar disponible.

b) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2022 y la emisión de los presentes estados financieros no se conocen hechos o eventos que puedan influir significativamente en las operaciones del Fondo.