

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 2025

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)

(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Opinión de los auditores independientes		1
Estado de activos netos	A	8
Estado de resultados integrales	B	9
Estado de cambios en el activo neto	C	10
Estado de flujos de efectivo	D	11
Notas a los estados financieros		12

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 2025, 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 2025, 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- Vencimiento de Documentos por pagar

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la nota 15 a los estados financieros, en la cual se indica que, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene documentos por pagar por un saldo total de US\$81.306.304, de los cuales US\$39.443.773 vencen dentro de los doce meses siguientes, principalmente correspondientes a líneas de crédito con vencimiento durante el año 2026. Tal como se describe en dicha nota, la Administración del Fondo ha gestionado el refinanciamiento de estas obligaciones y ha concluido el proceso de revisión anual requerido por los acreedores, encontrándose actualmente en la etapa de solicitud de renovación del componente “balloon” de los pasivos.

Párrafo de énfasis- Valoración de participaciones

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la nota 28 de los estados financieros relacionada con el Comunicado de Hecho Relevante N.º CHR-7528 de fecha 5 de noviembre de 2025, en el que Valmer Costa Rica, S.A. informó que continuará brindando sus servicios hasta el 31 de marzo de 2026. Un eventual cambio de proveedor de precios, junto con posibles diferencias en las metodologías de valoración aplicadas a las participaciones del Fondo, podría representar un cambio significativo en la base de medición de dichos instrumentos financieros. De materializarse, este cambio podría dar lugar a ajustes en la valoración de las participaciones, los cuales serían reconocidos de conformidad con la normativa contable vigente aplicable y que, dependiendo de su magnitud, podrían resultar relevantes para los usuarios de la información financiera.

Otros asuntos

El Comité de Inversión en sesión del 30 de setiembre de 2025 acordó proceder con la venta del inmueble denominado Perimercados por US\$4.900.000, esta venta no se ejecutó en el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2025. Dicha decisión se adoptó considerando distintos escenarios de riesgo que podría enfrentar el Fondo; considerando las inversiones requeridas para la operación del inmueble conforme con su uso actual y potenciales usos alternativos, así como los impactos financieros que pudiese enfrentar el Fondo en caso de una vacancia prolongada. La ejecución de esta transacción, así como su no ejecución si se materializan los riesgos, podrían requerir revelaciones adicionales y tener efectos relevantes en los resultados del Fondo.

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2025, por lo que podrían existir condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles que podrían no haberse considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2025. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente contratado por la sociedad administradora. El perito independiente en cumplimiento de la normativa emitida por la SUGEVAL aplica las Normas Internacionales de Valoración, en un modelo de valoración de nivel 3 de acuerdo con la NIIF 13. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad y el valor razonable de los inmuebles.

Cuestiones clave de auditoría

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

a) Propiedades de inversión

Asunto clave de auditoría

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

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

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

Que se cuente con los informes de valoración de los peritos respectivos para cada inmueble.

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

Que la valoración sea realizada por peritos independientes bajo la normativa establecida por SUGEVAL y con reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y que estén inscritos en el colegio profesional respectivo.

En las notas 13 y 21 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos.

El registro del valor razonable del inmueble en los estados financieros del Fondo se realiza en los resultados del periodo. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas

Asunto clave de auditoría

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

Respuesta de auditoría

Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

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

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

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

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

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

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 se extiende hasta el 6 de febrero de 2026. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

San José, Costa Rica
6 de febrero de 2026

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa No. 2186
Pol. 0116FID001004811 V.30-9-2026
Timbre Ley 6663 €1.000
Adherido al origina

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 902870450
Nombre del Cliente:
Fondo de Inversión Inmobiliario
Los Crestones
Identificación del cliente:
3110497679
Dirigido a:
Fondo de Inversión Inmobiliario
Los Crestones
Fecha:
03-02-2026 05:42:29 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-25957

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Activo			
Efectivo	9	US\$ 810 483	2 587 552
Documentos por cobrar	10	84 974	97 209
Alquileres y cuentas por cobrar	11	803 641	240 689
Impuesto sobre la renta diferido, neto	23	1 888 258	1 117 258
Gastos diferidos	12	1 872 888	1 753 170
Propiedades de inversión	13	256 503 376	262 828 210
Otros activos	14	4 353 434	4 353 271
Total de activo		US\$ 266 317 054	272 977 359
Pasivo			
Documentos por pagar	15	81 306 304	85 284 417
Depósitos en garantía	16	1 130 465	1 053 694
Ingresos diferidos	17	368 658	295 008
Gastos acumulados y cuentas por pagar	18	1 920 097	598 103
Total de pasivo		US\$ 84 725 524	87 231 222
Activo neto		181 591 530	185 746 137
Composición del valor del activo neto			
Certificados de títulos de participación	5.f	192 850 000	192 850 000
Costos por colocación de participaciones		(1 072 211)	(1 072 211)
Ganancias y pérdidas no realizadas en valuación	5.h	(10 700 126)	(6 331 128)
Ganancias por distribuir		513 867	299 476
Total de activo neto		US\$ 181 591 530	185 746 137
Número de títulos de participación		38 570	38 570
Valor del activo neto por título de participación		US\$ 4 708	4 816
Cuentas de orden	19	US\$ 290 043	935 039

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110497679
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO
LOS CRESTONES
Atención: Superintendencia General de
Valores

Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY
DAVID

Estado de Situación Financiera
2025-02-02 15:23:35 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: yuoqJGyS
<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 el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos			
Ingreso por arrendamientos	20	US\$ 20 560 643	20 233 395
Ingreso por intereses		54 032	149 346
Ganancias por venta de inmuebles	13	3 841 010	0
Otros ingresos		170	38 614
Total de ingresos		US\$ 24 455 855	20 421 355
Gastos			
Comisiones de administración	5.m	2 315 026	2 353 347
Pérdidas no realizadas por valuación de inmuebles, netas	13	1 054 371	4 753 523
Pérdidas por diferencial cambiario, netas		49 962	69 134
Gastos financieros	21	5 379 682	6 545 455
Gastos operativos	22	4 206 444	4 201 674
Otros gastos		8 142	11 798
Total de gastos		13 013 627	17 934 931
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		US\$ 11 442 228	2 486 424
Impuesto sobre la renta	23	(2 473 425)	(2 442 809)
Utilidad neta del año		US\$ 8 968 803	43 615
Otros resultados integrales, netos de impuestos			
Partidas que se reclasifican o podrían reclasificarse a resultados		0	0
Resultados integrales totales del año		US\$ 8 968 803	43 615
Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas en valuación de inmuebles	27	US\$ 10 023 174	4 797 138
Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas	27	232,53	1,13
Utilidades por título de participación básicas y diluidas netas	27	259,87	124,37

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110497679
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO
LOS CRESTONES
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY
DAVID
Estado de Resultados Integral
2026-02-02 15:23:36 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: yuoqJGyS
<https://timbres.contador.co.cr>

Cuadro C

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LOS CRESTONES
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.
Estado de cambios en los Activos Netos
Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Costos por colocación de participaciones	Ajuste por readquisición de participaciones	Pérdida no realizada en valuación de inmuebles	Ganancias por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023		38 570	192 850 000	-1 072 211	0	-2 290 633	387 585	189 874 741
Transacciones con los tenedores de participaciones								
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año			0	0	0	0	-4 885 247	-4 885 247
Total transacciones con los tenedores de participaciones			0	0	0	0	(4 885 247)	(4 885 247)
Aumento de activos netos								
Utilidad neta del año			0	0	0	0	43 615	43 615
Pérdida no realizada en valuación de inversiones	13		0	0	0	(4 753 523)	4 753 523	0
Ganancias no realizadas de propiedades de inversión vendidas	13		0	0	0	713 028	0	713 028
Total de activos netos			0	0	0	(4 040 495)	4 797 138	756 643
Saldo al 31 de diciembre de 2024		38 570	US\$ 192 850 000	(1 072 211)	0	(6 331 128)	299 476	185 746 137
Saldo al 31 de diciembre de 2024		38 570	US\$ 192 850 000	- 1 072 211	-	- 6 331 128	299 476	185 746 137
Transacciones con los tenedores de participaciones								
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año			-	-	-	-	- 9 808 783	- 9 808 783
Total transacciones con los tenedores de participaciones			-	-	-	-	- 9 808 783	- 9 808 783
Aumento de activos netos								
Utilidad neta del año			-	-	-	-	8 968 803	8 968 803
Pérdida no realizada en valuación de inversiones	13		-	-	-	(1 054 371)	1 054 371	-
Ganancias no realizadas de propiedades de inversión vendidas	13		-	-	-	(4 085 626)	-	- 4 085 626
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido			-	-	-	770 999	-	770 999
Total de activos netos			0	0	0	(4 368 998)	10 023 174	5 654 176
Saldo al 31 de diciembre de 2025		38 570	US\$ 192 850 000	(1 072 211)	0	(10 700 126)	513 867	181 591 530

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110497679
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO
LOS CRESTONES
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 30704
Contador: DÍAZ HERNÁNDEZ HENRY
DAVID
Estado de Cambios en el Patrimonio
2025-02-02 15:23:36 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: yuoqJGyS
<https://timbres.contador.co.cr>

Cuadro D

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

Estado de flujos de efectivo
Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	8 968 803	43 615
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ingreso por intereses		(54 032)	(149 346)
Gastos por intereses		5 238 388	6 403 273
Estimaciones		6 255	3 027
Amortizaciones		141 294	142 182
Pérdida por valuación de inmuebles	13	1 054 371	4 753 523
Gasto por impuesto sobre la renta		2 473 425	2 442 809
		<u>17 828 504</u>	<u>13 639 083</u>
Variaciones en activos y pasivos:			
Documentos por cobrar		12 235	(11 385)
Alquileres y cuentas por cobrar		(569 207)	42 589
Gastos diferidos		(261 012)	(507 547)
Otros activos		(163)	(193)
Depósitos en garantía		76 771	62 813
Ingresos diferidos		73 650	40 940
Gastos acumulados y cuentas por pagar		<u>1 365 896</u>	<u>(69 766)</u>
		18 526 674	13 196 534
Intereses cobrados		54 032	149 346
Intereses pagados		(5 277 692)	(6 386 491)
Impuestos pagados		(2 478 024)	(2 440 333)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	US\$	10 824 990	4 519 056
Actividades de inversión:			
Venta de inmuebles	13	9 625 374	0
Mejoras capitalizadas a las propiedades de inversión		(8 440 537)	(3 718 935)
Efectivo neto provisto (usado) por actividades de inversión	US\$	1 184 837	(3 718 935)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos	15	13 500 000	9 500 000
Amortización de préstamos	15	(17 478 113)	(5 310 988)
Utilidades distribuidas		(9 808 783)	(4 885 247)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	US\$	(13 786 896)	(696 235)
Variación neta en el efectivo		(1 777 069)	103 886
Efectivo al inicio del año		2 587 552	2 483 666
Efectivo y equivalentes al final del año	9 US\$	810 483	2 587 552

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110497679
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO
LOS CRESTONES
Atención: Superintendencia General de
Valores

Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY
DAVID

Estado de Flujos de Efectivo
2025-02-02 15:23:37 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: yuoqJGyS
<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

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(1) Constitución y operaciones

El Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones (el Fondo) fue autorizado mediante resolución SGV-R-1725 del 24 de julio de 2007, de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Actualmente es administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad).

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

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

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

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

Las principales características del Fondo, las cuales están incluidas en el prospecto de inversión, actualizado por última vez en diciembre de 2025, 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 2025 y 2024 el Fondo tiene en circulación 38.570 con un valor nominal de US\$5.000 cada una para un total de US\$192.850.000 que equivalen a 64% del total autorizado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- 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 podrán redimir los títulos directamente en caso de que:
 - a) Ocurran cambios en el control de la sociedad administradora o se sustituya esta.
 - b) Se dé una liquidación anticipada del Fondo o para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - c) Se dé una fusión por absorción de sociedades administradoras, siendo que el reembolso será otorgado a los inversionistas de los fondos de inversión de la sociedad que desaparece.
 - d) Exista una conversión del Fondo cerrado a uno abierto.
 - e) Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por la Asamblea de Inversionistas y por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo es invertido por la Sociedad por cuenta y riesgo de los inversionistas principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías y deben estar localizados en territorio costarricense.
- La Sociedad es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el Prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestar servicios al Fondo.
- 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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Al menos 80% del promedio anual de saldos mensuales de los activos del Fondo se debe invertir en bienes inmuebles.
- Los ingresos generados por el arrendamiento de bienes inmuebles a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico no deben representar más de 25% de los ingresos mensuales del Fondo que puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico. Dicho porcentaje deberá alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. A la fecha de la publicación de los presentes estados financieros el parámetro de concentración de inmuebles contemplado tanto en la normativa como en el prospecto del Fondo ha sido debidamente alcanzado.

(2) Bases de contabilización

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva, el 27 de enero de 2026.

(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 13).

(3) Moneda funcional y de presentación

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

(4) Uso de juicios y estimaciones

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

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

(i) Juicios y estimaciones

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

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

(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 2025, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(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 2025, el tipo de cambio de venta se estableció en ₡501,42 (₡512,73 en el 2024) por cada US\$1,00 el cual corresponde al tipo de cambio de referencia para la venta, según el Banco Central de Costa Rica.

(b) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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 medidos 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:

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- 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;

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- 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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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 la 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 la Etapa 2". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 2 han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, pero no están deteriorados.

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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”.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- 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 firma un adendum denominado “acuerdo de pago” entre el inquilino y el Fondo en el cual se establecen las nuevas condiciones de cancelación de los saldos adeudados por el inquilino.

(iv) Dar de baja

Activos financieros

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

En el caso en el que la calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda de un emisor, disminuya y se ubique por debajo al mínimo establecido en este prospecto, la Administración de Improsa SAFI presentará el caso ante el Comité de Inversión, a fin de aprobar las acciones necesarias a tomar, resguardando en todo momento los intereses de los inversionistas.

(viii) Custodia de títulos valores

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

(c) Propiedades de inversión

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

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

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

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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 2025, el Fondo tiene la obligación de hacer una única valoración por inmueble, en la cual debe indicar la justificación de base de valor utilizada, el enfoque adoptado (ingresos, mercado y costos de reposición), el método aplicado, las suposiciones realizadas, las conclusiones y cualquier aspecto significativo que el valorador considere importante revelar, todo de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en 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 con los riesgos específicos del activo para los cuales se realizan las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si se utiliza para el descuento la tasa meta del fondo, ésta se debe ajustar cuando el riesgo de la inversión se separe de lo que el profesional considera como normal para esos bienes inmuebles.
- b) Plazos: incluir y fundamentar en forma clara y explícita el plazo de proyección de los flujos utilizados por el profesional.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Enfoque de mercado

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

2. Análisis comparativo de mercado:

- a) Revelación de la información sobre el valor de transacciones cerradas de propiedades similares realizadas en forma reciente. El profesional debe revelar cuáles son las características y antigüedad que consideró como elementos razonables para realizar la comparación.
- b) Si la información de mercado se obtiene únicamente de ofertas de venta y no de transacciones cerradas, se debe revelar tal limitación al alcance del estudio realizado.

Enfoque de costo de reposición

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- 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 deben indicar los elementos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado.

Para la estimación del valor razonable, el perito independiente aplica y analiza los tres enfoques de valuación generalmente aceptados: enfoque de mercado, ingresos y enfoque de costos. La ponderación asignada a cada enfoque se determina con base en el grado de relevancia, confidencialidad y disponibilidad de la información observable para cada propiedad, así como las características específicas del activo valuado y las condiciones del mercado inmobiliario.

Mejoras a inmuebles

Las mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad de este, 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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

(i) Lineamientos para el mantenimiento según programación:

a. Mantenimiento programado, sistemático o preventivo:

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

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

b. Mantenimiento no programado, no sistémico o correctivo:

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

Concluido un período de 72 horas hábiles después de haberse practicado la actividad de mantenimiento en respuesta a evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro y que sea considerado mantenimiento mayor conforme la definición prevista en la presente política, deberá elevar a conocimiento del Comité de Inversión un informe integral respecto al evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro que pudo afectar o afectó la

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- 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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(iii) Lineamientos para Registro de Proveedores y Contratistas:

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

La empresa encargada de la administración de bienes inmuebles deberá garantizar a la SAFI que cuenta con un registro de proveedores amplio y suficiente, diseñado con base en las mejores prácticas en la materia, que este se encuentra actualizado al menos con una periodicidad anual, que las empresas calificadas se encuentran 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:

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

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

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

Todos los arrendamientos son operativos.

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

(d) Impuestos sobre la renta

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

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

i. *Corriente:*

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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 2025 y 2024, el Fondo mantenía 38.570 certificados de títulos de participación en circulación.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rendimiento por el periodo de los últimos 12 meses, expresado en términos anuales:

Rendimientos por los últimos 12 meses:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendimiento total últimos 12 meses	3,04%	0,40%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	5,22%	2,50%

(h) Política de distribución de rendimientos

El Fondo reparte los beneficios netos producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y dividendos sobre valores adquiridos, con una periodicidad trimestral, luego de rebajar los gastos corrientes de manejo y otros gastos extraordinarios del Fondo, y aquellas reservas que Improsa SAFI haya constituido dentro del Fondo y con cargo a sus ingresos corrientes, para destinarlos a reparaciones, mejoras o el mantenimiento de los activos inmobiliarios del Fondo. El pago de los rendimientos a los inversionistas se realizará dentro de los 30 días hábiles siguientes al respectivo corte contable, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones al cierre del trimestre en el libro oficial que, para tales efectos, administra Improsa SAFI.

Devolución del capital pagado en exceso: En el proceso de colocación de títulos de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el presente prospecto, los inversionistas cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del inversionista, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizado de sus activos inmobiliarios, a la fecha en que el inversionista procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones, los inversionistas cancelan además del valor facial del título de participación una suma

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso. Por consiguiente, las sumas recaudadas por este motivo durante el trimestre integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los inversionistas que integran el Fondo en la fecha de cierre de cada trimestre, sumas que serán pagaderas treinta días hábiles después, en la proporción que a cada uno corresponda, según conste en los estados financieros. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones al cierre del trimestre.

Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles: con una periodicidad trimestral el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo, si las hubiere. La ganancia de capital será distribuida de manera uniforme y proporcional en los cuatro siguientes trimestres, contados a partir de la fecha en que se materializó la ganancia de capital. Dicho pago se llevará a cabo en cada fecha de pago de rendimientos. En caso de que los pagos a realizar por concepto de distribución de las ganancias de capital realizadas por venta de inmuebles, conforme a lo dispuesto en la presente política, se prolonguen al siguiente ejercicio económico anual, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión deberá haber cancelado a más tardar el 31 de marzo del siguiente ejercicio fiscal en el que se realizó la venta del inmueble, la totalidad de la ganancia de capital, si la hubiere. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, al cierre de cada periodo trimestral.

Según lo estipulado en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y como se indicó en el apartado Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión de este prospecto, se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

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

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes quienes cumplen con las Normas Internacionales de Valoración vigentes. Dicho perito determina el valor razonable mediante una ponderación de las distintas técnicas de valoración, aplicando enfoques, estimaciones y descuento de flujos económicos futuros, de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Esta utilidad no se distribuye entre los inversionistas, ya que es una ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

(j) Ingreso por arrendamiento

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

(k) Intereses

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(l) Gastos

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

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

(m) Comisión por administración

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo paga la siguiente comisión de administración:

	31/12/2025	31/12/2024
Comisión por administración	1,25%	1,25%

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

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

De acuerdo al prospecto vigente del Fondo, las comisiones de colocación de títulos de participación pagadas a Puestos de Bolsa a cargo de su comercialización son asumidas por el Fondo. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo ha asumido comisiones por la colocación de participaciones realizadas por US\$1.072.211.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(6) Marco de gestión de riesgos

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

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

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

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

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

(a) Riesgo de crédito

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Gestión del riesgo crediticio

La gestión de riesgo crediticio del Fondo es responsabilidad de la administración y la evaluación de esta gestión es llevada a cabo por el Departamento de Riesgo del Grupo Financiero 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 el sector público o privado con calificación mínima AA, por parte de calificadoras de riesgo autorizadas, siempre que dichos instrumentos se encuentren debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores.
- No se podrá invertir más del 20% en un solo emisor.
- No se podrá invertir más del 20% en operaciones de reporto, posición vendedora a plazo.
- A solicitud de la administración se realizará ejercicios de estrés de pérdida esperada en las inversiones de los fondos, lo cual depende de la composición de la cartera de inversiones.

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

Análisis de calidad crediticia

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantenía inversiones en instrumentos financieros, por lo tanto, no se presenta el análisis de instrumentos financieros al costo amortizado para ninguno de los dos periodos.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

- Definición de incumplimiento

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

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

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay pérdidas crediticias esperadas para las inversiones del Fondo.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Riesgo asociado al nivel de endeudamiento bancario del Fondo:

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

- Cuando las condiciones de mercado así lo permiten, se establecen contratos de crédito con tasas de interés fijas. Al 31 de diciembre de 2025 el 2,29% de los contratos de crédito están pactados a tasa fija y con aquellos créditos que no son tasa fija se ha conseguido negociar condiciones con márgenes bajos sobre las tasas de referencia.
- En las negociaciones relacionadas con la amortización al principal se busca que esta amortización esté acorde con las capacidades financieras del Fondo y buscando que no demande servicios de deuda acelerados.

(c) Riesgo de mercado

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

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

Gestión del riesgo de mercado

- Riesgo de mercado

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

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

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

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

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Carga financiera del periodo	US\$	5.379.682	6.545.455
Costo financiero promedio		6,47%	7,76%
Aumento de 100 puntos base		7,62%	8,76%
Reducción de 100 puntos base		5,62%	6,76%
Impacto por incremento/reducción en tasas de interés	US\$	831.481	843.623

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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 2025 hubiera sido de $\pm$ US\$831.481 ($\pm$ US\$843.623 al 31 de diciembre de 2024).

- 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:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Tipo de cambio de venta al inicio del periodo	512,73	526,88
Tipo de cambio de venta al final del periodo	501,42	512,73
Variación del tipo de cambio	(6,73)	(14,15)
Pérdida por diferencial cambiario neta del periodo	US\$ (49.962)	(69.134)
Fortalecimiento del colón costarricense 5%	(0,57)	(0,71)
	0,57	0,71
Impacto por fortalecimiento/debilitamiento en tipos de cambio	US\$ 2.498	3.457

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 2025 hubiera sido de $\pm$ US\$2.498 ($\pm$ US\$3.457 al 31 de diciembre de 2024).

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- 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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- 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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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). La tasa de descuento utilizada para las valoraciones es aprobada por el Comité de Inversión. En tercera instancia, es importante mencionar que un aumento en las tasas de interés de mercado incidiría igualmente en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos de los títulos de participación de fondos de inversión inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil.

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

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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 2025 y 2024:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Comercio	19%	22%
Servicios	27%	28%
Financiero	9%	9%
Zona Franca	33%	39%
Otros sectores	12%	2%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Adicionalmente se presenta la concentración por tipo de activo basado en su valor en libros al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Oficinas	72%	64%
Comercio	19%	28%
Industria de almacenamiento y logística	8%	8%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- 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:

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2025					
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>					
Efectivo	US\$ 810.483	0	0	810.483	810.483
Inversiones al costo amortizado	US\$ 0	0	0	0	0
Documentos por cobrar	US\$ 0	0	87.206	87.206	88.486
Alquileres y cuentas por cobrar	US\$ 0	0	803.641	803.641	803.641
<u>Pasivos</u>					
Cuentas por pagar	US\$ 0	0	1.920.097	1.920.097	1.920.097
Préstamo por pagar	US\$ 0	0	77.126.519	77.126.519	81.306.304
Al 31 de diciembre de 2024					
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>					
Efectivo	US\$ 2.587.552	0	0	2.587.552	2.587.552
Inversiones al costo amortizado	US\$ 0	0	0	0	0
Documentos por cobrar	US\$ 0	0	92.415	92.415	97.209
Alquileres y cuentas por cobrar	US\$ 0	0	240.689	240.689	240.689
<u>Pasivos</u>					
Cuentas por pagar	US\$ 0	0	598.103	598.103	598.103
Préstamo por pagar	US\$ 0	0	82.355.200	82.355.200	85.284.417

Al 31 de diciembre 2025, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado: efectivo, inversiones al costo amortizado, documentos por cobrar, alquileres y cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre 2025, el valor razonable de los documentos por cobrar y por pagar se estima mediante la aplicación de técnicas de valoración de flujos de efectivo descontados. Los datos de entrada de dicha técnica de valoración incluyen: tasas de interés de los documentos por cobrar y por pagar, periodos pendientes de cobro y pago y cuotas por cobrar y pagar.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían instrumentos sobre los que revelar esta información.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos y transacciones con la Sociedad y sus partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Saldos</u>		
<u>Activo:</u>		
Efectivo en cuenta corriente:		
Banco Improsa, S.A. (ver nota 9)	US\$ 68.912	1.420.207
	<u>US\$ 68.912</u>	<u>1.420.207</u>
<u>Pasivo:</u>		
Comisiones por pagar:		
Improsa SAFI, S.A.	US\$ 106	99
Préstamo, Banco Improsa S.A. (ver nota 15)	2.000.000	4.243.000
	<u>US\$ 2.000.106</u>	<u>4.243.099</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Transacciones

Gastos:

Comisiones por administración			
Improsa SAFI, S.A.	US\$	2.315.026	2.353.347
Comisión de custodia			
Banco Improsa S.A.		6.765	6.550
Gastos legales			
Improsa Centro de Servicios Compartidos S.A.		15.887	19.165
Administración de inmuebles			
Improsa Capital, S.A.		788.138	627.698
	US\$	<u>3.125.816</u>	<u>3.006.760</u>

Ingresos:

Intereses de las cuentas de efectivo			
Banco Improsa S.A.	US\$	<u>37.326</u>	<u>83.693</u>
Alquileres de parqueos			
Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar	US\$	<u>69.600</u>	<u>108.898</u>

Adicionalmente, para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo pagó a Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A. comisiones por servicios bursátiles que ascendieron a las sumas de US\$21 y US\$3.309 respectivamente.

Finalmente, durante los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo contrató servicios a Improsa Capital S.A., por concepto de servicios arquitectónicos, comisiones de correduría de bienes raíces y por la gerencia de proyectos constructivos que ascendieron a US\$493.645 y US\$324.780 respectivamente.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(9) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y los equivalentes de efectivo se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caja chica	US\$	927	906
Davivienda		14.746	500.918
Banco Improsa S.A.		68.912	1.420.207
Banco Nacional de Costa Rica		228.779	161.627
Davibank Costa Rica S.A.		497.119	503.894
Total efectivo	US\$	<u>810.483</u>	<u>2.587.552</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, con el propósito de presentación del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo se integra de la siguiente manera:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Efectivo	US\$	<u>810.483</u>	<u>2.587.552</u>
Efectivo neto	US\$	<u>810.483</u>	<u>2.587.552</u>

(10) 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 2025, los documentos por cobrar ascienden a US\$84.974 (US\$97.209 al 31 de diciembre 2024) devengan una tasa de interés de 8% y se firman por un plazo de 24 meses.

(11) Alquileres y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los alquileres y cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Alquileres por cobrar ⁽¹⁾	US\$	445.285	190.007
Por cobrar a inquilinos ⁽²⁾		301.742	22.588
Impuesto al valor agregado por cobrar a inquilinos ⁽³⁾		57.190	28.583
Estimación por deterioro		(576)	(489)
	US\$	<u>803.641</u>	<u>240.689</u>

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- (1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los alquileres por cobrar se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Banco Nacional La Arboleda	US\$	26.045	26.045
Banco Nacional Monteverde		25.646	25.646
Centro Comercial Las Palmas		21.541	20.108
Distrito 7 Parque Logístico		0	8.960
Edificio Meridiano		12.502	0
Local Comercial Ciudad Colón		22.614	22.614
Mall Zona Centro		0	4.362
Momentum Lindora		8.840	13.923
Multipark		4.038	5.048
Ofibodegas Santa Rosa		11.887	3.782
Oficentro Cartago		20.733	20.733
Oficentro Ejecutivo La Sabana		1.951	4.126
Oficentro La Virgen		5.225	99
Oficentro Mediterráneo		2.470	195
Parque Empresarial Fórum		232.529	8.414
Perimercados		17.129	0
Plaza Lincoln		1.316	853
Plaza Murano		6.463	14.649
Sabanilla Corporativo		21.955	6.144
Tamarindo Business Center		0	3.070
Terramall		2.401	1.236
Total	US\$	<u>445.285</u>	<u>190.007</u>

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

- (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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(12) Gastos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Seguros	US\$ 67.103	73.810
Gastos de formalización de créditos ⁽¹⁾	826.931	815.988
Otros ⁽²⁾	978.854	863.372
Total de gastos diferidos	US\$ <u>1.872.888</u>	<u>1.753.170</u>

(1) Durante el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se amortizaron gastos diferidos correspondientes a la formalización de créditos por un monto de US\$141.294 y US\$142.182, respectivamente.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Comisiones de correduría	US\$ 950.935	827.279
Impuestos municipales	18.022	0
Intereses pagados por anticipado	9.897	8.112
Otros pagos anticipados	0	27.981
Total general	US\$ <u>978.854</u>	<u>863.372</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(13) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 la inversión en inmueble del Fondo se detalla como sigue:

<u>Edificio</u>		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Banco Nacional La Arboleda	US\$	3.255.255	68.25	(235.899)	3.087.611
Banco Nacional Monteverde		3.647.007	112.717	(1.013.291)	2.746.434
Centro Comercial Las Palmas		2.526.211	72.729	(156.503)	2.442.437
Centro Corporativo El Tobogán		7.126.990	180.926	468.312	7.776.228
Condominio Ofiplaza del Este		2.313.581	262.558	22.693	2.598.832
Desarrollo Comercial La Sabana		7.798.384	7.646.669	565.948	16.011.000
Distrito 7 Parque Logístico		9.388.120	6.194.040	(1.095.039)	14.487.121
Edificio Atrium		2.636.785	159.243	698.411	3.494.438
Edificio Autopits		509.419	37.874	282.707	830.000
Edificio El Alto de Guadalupe		2.451.356	80.178	(437.119)	2.094.415
Edificio Meridiano		6.361.617	1.989.162	(2.805.367)	5.545.412
Local Comercial Ciudad Colón		2.530.738	113.487	(147.358)	2.496.867
Mall Zona Centro		3.989.253	85.706	(811.959)	3.263.000
Momentum Lindora		7.541.531	757.327	(1.240.644)	7.058.213
Multipark		31.649.618	772.303	(586.483)	31.835.438
Ofibodegas Santa Rosa		5.583.843	390.316	(252.095)	5.722.064
Oficentro Cartago		2.565.064	64.825	(176.889)	2.453.000
					(continua)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Edificio</u>	<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Oficentro Dent	5.452.926	396.551	(639.273)	5.210.205
Oficentro Ejecutivo La Sabana	537.796	102.994	148.454	789.244
Oficentro La Virgen	17.036.960	11.612.317	(3.515.894)	25.133.382
Oficentro Mediterráneo	5.112.768	3.680.224	(1.536.384)	7.256.608
Oficentro Torres del Campo	375.103	58.005	(22.336)	410.772
Parque Empresarial Fórum	56.661.329	3.785.865	(5.005.233)	55.441.961
Perimercados	5.766.985	574.077	(184.062)	6.157.000
Plaza Lincoln	1.757.155	93.296	(18.450)	1.832.000
Plaza Murano	6.714.448	238.838	(447.286)	6.506.000
Rostipollos Heredia	415.081	10.000	195.919	621.000
Sabanilla Corporativo	9.380.194	475.595	(2.855.789)	7.000.000
Scotiabank Guadalupe	675.113	25.304	13.583	714.000
Tamarindo Business Center	1.641.239	92.667	(897.210)	836.696
Terramall	1.816.757	70.673	(5.430)	1.882.000
Walmart de Heredia	13.190.041	478.375	9.101.584	22.770.000
Total general	<u>228.408.667</u>	<u>40.683.096</u>	<u>(12.588.382)</u>	<u>256.503.376</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2024 la inversión en inmueble del Fondo se detalla como sigue:

<u>Edificio</u>		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Banco Nacional La Arboleda	US\$	3.255.255	60.644	(10.553)	3.305.346
Banco Nacional Monteverde		3.647.007	85.284	(886.742)	2.845.549
Centro Comercial Las Palmas		2.526.211	27.462	(57.849)	2.495.824
Centro Corporativo El Tobogán		7.126.990	173.765	605.667	7.906.422
Condominio Ofiplaza del Este		2.313.581	259.726	49.268	2.622.575
Desarrollo Comercial La Sabana		7.798.384	7.397.949	1.099.671	16.296.004
Distrito 7 Parque Logístico		9.388.120	6.080.273	(1.481.881)	13.986.512
Edificio Atrium		2.636.785	131.891	785.753	3.554.429
Edificio Autopits		509.419	37.874	278.707	826.000
Edificio El Alto de Guadalupe		2.451.356	54.547	(296.903)	2.209.000
Edificio Grupo Q		5.501.150	4.124.224	3.627.626	13.253.000
Edificio Meridiano		6.361.617	1.203.612	(1.931.789)	5.633.440
Local Comercial Ciudad Colón		2.530.738	108.620	66.667	2.706.025
Mall Zona Centro		3.989.253	85.706	(519.959)	3.555.000
Momentum Lindora		7.541.531	707.926	(1.440.421)	6.809.036
Multipark		31.649.618	737.213	(646.659)	31.740.172
Ofibodegas Santa Rosa		5.583.843	315.797	(328.423)	5.571.217
Oficentro Cartago		2.565.064	64.825	(78.153)	2.551.736
					(continua)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Edificio</u>	<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Oficentro Dent	5.452.926	317.442	(721.368)	5.049.000
Oficentro Ejecutivo La Sabana	537.796	52.005	199.419	789.220
Oficentro La Virgen	17.036.960	6.000.955	(3.534.518)	19.503.397
Oficentro Mediterráneo	5.112.768	3.307.351	(1.543.040)	6.877.079
Oficentro Torres del Campo	375.103	55.483	2.018	432.604
Parque Empresarial Fórum	56.661.329	3.043.948	(4.738.134)	54.967.143
Perimercados	5.766.985	574.077	(237.010)	6.104.052
Plaza Lincoln	1.757.155	92.396	(36.550)	1.813.001
Plaza Murano	6.714.448	238.138	(658.586)	6.294.000
Rostipollos Heredia	415.081	0	149.919	565.000
Sabanilla Corporativo	9.380.194	378.993	(2.678.605)	7.080.582
Scotiabank Guadalupe	675.113	25.304	2.583	703.000
Tamarindo Business Center	1.641.239	74.301	(912.540)	803.000
Terramall	1.816.757	70.673	271.415	2.158.845
Walmart de Heredia	13.190.041	478.375	8.152.584	21.821.000
Total general	<u>233.909.817</u>	<u>36.366.779</u>	<u>(7.448.386)</u>	<u>262.828.210</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

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

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

El 29 de agosto de 2025 se vendió el inmueble denominado Grupo Q La Uruca a un precio venta US\$13.466.384 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruto de US\$3.841.010 con respecto al valor financiero.

a) Movimiento del periodo

Al 31 de diciembre de 2025, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

	Saldo inicial 2024	Venta de inmuebles ⁽¹⁾	Mejoras capitalizadas ⁽²⁾	Actualización del valor de razonable ⁽³⁾	Saldo final 2025
US\$	<u>262.828.210</u>	<u>(13.711.000)</u>	<u>8.440.537</u>	<u>(1.054.371)</u>	<u>256.503.376</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2024, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

	Saldo inicial 2023	Venta de Inmuebles (¹)	Mejoras capitalizadas (²)	Actualización del valor de mercado (³)	Saldo final 2024
US\$	<u>263.862.798</u>	<u>0</u>	<u>3.718.935</u>	<u>(4.753.523)</u>	<u>262.828.210</u>

(1) Seguidamente se muestran las ventas de inmuebles realizadas durante el ejercicio 2025:

- a) El 29 de agosto de 2025 se vendió el inmueble denominado Grupo Q La Uruca a un precio venta US\$13.466.384 y por la venta el Fondo realizó una ganancia de capital bruto de US\$3.841.010 con respecto al valor financiero.

En el flujo se presentan US\$9.625.374 y US\$0 para los periodos 2025 y 2024, respectivamente. Estos montos corresponden a la sumatoria del costo más las mejoras que registraba el bien inmueble al momento de su venta y la porción correspondiente a la ganancia de capital está incluida en la partida de la utilidad neta del año del mismo estado de flujos de efectivo.

- (2) Las mejoras al portafolio de inmuebles corresponden a desembolsos efectuados tendientes a la obtención de los beneficios económicos futuros derivados de estas inversiones, extender la vida útil de los inmuebles en el largo plazo y mantener la competitividad de estos.
- (3) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo realizó avalúos de los edificios por medio de un perito independiente, de conformidad con el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y de acuerdo con el Acuerdo SGV-A-170 Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión. Por las técnicas de valoración utilizadas, estas se clasifican en un Nivel 3 de jerarquía para la determinación del valor razonable.

Seguidamente se presenta el detalle de los principales resultados de valoración que se observaron en los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Inmueble</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Edificio Grupo Q	US\$ 458.000	969.016
Momentum Lindora	199.777	581.607
Plaza Murano	211.300	558.422
Edificio Atrium	(87.342)	539.453
Distrito 7 Parque Logístico	386.842	(482.858)
Perimercados	52.948	(625.853)
Oficentro La Virgen	18.624	(1.062.903)
Parque Empresarial Fórum	(267.099)	(3.956.653)
Otros inmuebles (Resultado neto)	<u>(2.027.421)</u>	<u>(1.273.754)</u>
	US\$ <u>(1.054.371)</u>	<u>(4.753.523)</u>

b) Condiciones de los contratos de arrendamiento

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

c) Seguros

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

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los inmuebles se encuentran asegurados en US\$218.402.341 (US\$216.591.663 en diciembre 2024). 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.

d) Gravámenes sobre bienes inmuebles

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 al 31 de diciembre de 2025 se detallan seguidamente:

<u>Entidad acreedora</u>	<u>Inmueble</u>		<u>Valor nominal de las garantías emitidas</u>	<u>Valor en libros del bien inmueble</u>
Davibank de Costa Rica ⁽¹⁾	Banco Nacional La Arboleda	US\$	1.993.000	3.087.611
Davibank de Costa Rica	Centro Comercial Las Palmas		1.600.000	2.442.437
Davibank de Costa Rica	Oficentro La Virgen		3.118.000	7.030.537
Banco Improsa	Oficentro La Virgen		4.645.500	10.474.780
Davivienda	Oficentro La Virgen		3.383.000	7.628.065
Davibank de Costa Rica	Momentum Lindora		7.660.000	7.058.213

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Entidad acreedora</u>	<u>Inmueble</u>	<u>Valor nominal de las garantías emitidas</u>	<u>Valor en libros del bien inmueble</u>
Davibank de Costa Rica	Condominio Ofi plaza Del Este	1.702.300	2.598.832
Davibank de Costa Rica	Centro Corporativo El Tobogán	3.100.000	7.776.228
Davibank de Costa Rica	Oficentro Dent	3.200.000	5.210.205
Davibank de Costa Rica	Scotiabank Guadalupe	250.000	714.000
Davibank de Costa Rica	Desarrollo Comercial La Sabana	8.000.000	16.011.000
Davivienda	Distrito 7 Parque Logístico	11.975.000	14.487.121
Davivienda	Edificio Atrium	3.240.000	3.494.438
Davibank de Costa Rica	Edificio Autopits	694.500	830.000
Davibank de Costa Rica	Edificio El Alto de Guadalupe	1.821.200	2.094.415
Davibank de Costa Rica	Edificio Meridiano	6.503.000	5.545.412
Davibank de Costa Rica	Plaza Murano	3.500.000	6.139.391
Banco Nacional	Multipark	17.530.500	23.580.486
Banco Improsa	Multipark	1.437.000	1.932.926
Davivienda	Sabanilla Corporativa	200.000	224.535
Davivienda	Plaza Lincoln	1.292.000	1.832.000
Davivienda	Oficentro Ejecutivo La Sabana	433.000	789.244
Davivienda	Restaurante Rostipollos Heredia	365.000	621.000
Davivienda	Terramall	1.484.000	1.882.000
Davivienda	Mall Zona Centro Plaza San Rafael	2.767.000	3.263.000
Davivienda	Plaza Murano	209.000	366.609
Davibank de Costa Rica	Multipark	4.700.000	6.322.026
Davibank de Costa Rica	Local Comercial Ciudad Colón	1.700.000	2.496.867
Davivienda	Ofibodegas Santa Rosa	4.464.000	5.722.064
Davibank de Costa Rica	Oficentro Cartago	1.919.000	2.453.000
Davivienda	Oficentro Mediterráneo	5.536.000	7.256.608
Davivienda	Banco Nacional Monteverde	1.260.000	2.746.434
Davibank de Costa Rica	Parque Empresarial Fórum	19.240.000	49.341.012
Banco Improsa	Parque Empresarial Fórum	2.379.000	6.100.949
Davibank de Costa Rica	Perimercados	3.700.000	6.157.000
Davibank de Costa Rica	Sabanilla Corporativo	6.035.100	6.775.465
Davivienda	Tamarindo Business Center	855.000	836.696
Davibank de Costa Rica	Walmart de Heredia	9.350.000	22.770.000
		US\$ <u>153.241.100</u>	<u>256.092.605</u>

- 1) Según Comunicado de Hecho Relevante del 2 de diciembre del 2025, informado por Scotiabank de Costa Rica S.A., esta entidad pasó a denominarse Davibank Costa Rica, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2024:

<u>Entidad acreedora</u>	<u>Inmueble</u>		<u>Valor nominal de las garantías emitidas</u>	<u>Valor en libros del bien inmueble</u>
Scotiabank de Costa Rica	Banco Nacional La Arboleda	US\$	1.993.000	3.305.346
Scotiabank de Costa Rica	Centro Comercial Las Palmas		1.600.000	2.495.824
Scotiabank de Costa Rica	Oficentro La Virgen		3.118.000	7.833.012
Banco Improsa	Oficentro La Virgen		4.645.500	11.670.285
Scotiabank de Costa Rica	Momentum Lindora		7.660.000	6.809.036
Scotiabank de Costa Rica	Condominio Ofiplaza Del Este		1.702.300	2.622.575
Scotiabank de Costa Rica	Centro Corporativo El Tobogán		3.100.000	7.906.422
Scotiabank de Costa Rica	Oficentro Dent		3.200.000	5.049.000
Scotiabank de Costa Rica	Scotiabank Guadalupe		250.000	703.000
Scotiabank de Costa Rica	Desarrollo Comercial La Sabana		8.000.000	16.296.004
Davivienda	Distrito 7 Parque Logístico		11.975.010	13.986.512
Davivienda	Edificio Atrium		3.240.010	3.554.429
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Autopits		694.500	826.000
Scotiabank de Costa Rica	Edificio El Alto de Guadalupe		1.821.200	2.209.000
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Grupo Q		6.400.000	13.253.000
Scotiabank de Costa Rica	Edificio Meridiano		6.503.000	5.633.440
Scotiabank de Costa Rica	Plaza Murano		3.485.000	6.294.000
Banco Nacional	Multipark		52.340.500	28.409.157
Banco Improsa	Multipark		1.437.000	779.969
Scotiabank de Costa Rica	Multipark		4.700.000	2.551.036
Scotiabank de Costa Rica	Local Comercial Ciudad Colón		1.700.000	2.706.025
Davivienda	Ofibodegas Santa Rosa		4.466.420	5.571.217
Scotiabank de Costa Rica	Oficentro Cartago		1.919.000	2.551.736
Davivienda	Oficentro Mediterráneo		5.536.100	6.877.079
Davivienda	Banco Nacional Monteverde		1.260.010	2.845.549
Scotiabank de Costa Rica	Parque Empresarial Fórum		19.240.000	48.918.444
Banco Improsa	Parque Empresarial Fórum		2.379.000	6.048.699
Scotiabank de Costa Rica	Perimercados		3.700.000	6.104.052
Scotiabank de Costa Rica	Sabanilla Corporativo		6.035.100	7.080.582
Davivienda	Tamarindo Business Center		855.020	803.000
Scotiabank de Costa Rica	Walmart de Heredia		9.350.000	21.821.000
		US\$	<u>184.305.670</u>	<u>253.514.430</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

e) Valor razonable de las propiedades de inversión

i) Procesos de valoración:

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Según el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, los profesionales a cargo de las valoraciones de los inmuebles, deben rotarse al menos cada 4 años. En este particular Improsa SAFI cuenta con un expediente de los peritos asignado para cada informe de valoración, de manera que este le permite verificar los requisitos señalados en la normativa para su contratación. Adicionalmente, los peritos cumplen con las Normas Internacionales de Valoración vigentes y además incluyen en el informe de valoración un apartado donde se hace mención a su alcance, sus limitaciones y su responsabilidad y las declaraciones correspondientes en materia de independencia de la Sociedad Administradora, sobre su experiencia con valuador, sobre sus competencias, habilidades y conocimiento técnico y sobre el cumplimiento de los principios éticos rectores de su profesión y del colegio profesional respectivo.

ii) Técnicas y variables de valoración

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

En la siguiente tabla se presenta la ponderación de las técnicas de valoración empleadas en la determinación del valor razonable de los inmuebles para los periodos 2025 y 2024:

<u>Inmueble</u>	<u>Técnicas de valoración 2025</u>	<u>Técnicas de valoración 2024</u>
Banco Nacional La Arboleda	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (5%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Banco Nacional Monteverde	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (5%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Centro Comercial Las Palmas	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)
Centro Corporativo El Tobogán	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Condominio Ofiplaza del Este	Enfoque de ingresos (55%) Enfoque de mercado (40%) Enfoque de costos (5%)	Enfoque de ingresos (55%) Enfoque de mercado (40%) Enfoque de costos (5%)
Desarrollo Comercial La Sabana	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Distrito 7 Parque Logístico	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)
Edificio Atrium	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)
Edificio Autopits	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Edificio El Alto de Guadalupe	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Edificio Meridiano	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Local Comercial Ciudad Colón	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de Costos (10%)	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (40%) Enfoque de Costos (15%)
Mall Zona Centro	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Momentum Lindora	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (85%) Enfoque de mercado (15%)
Multipark	Enfoque de ingresos (35%) Enfoque de mercado (55%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (35%) Enfoque de mercado (55%) Enfoque de costos (10%)
Ofibodegas Santa Rosa	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Oficentro Cartago	Enfoque de ingresos (45%)	Enfoque de ingresos (90%)
	Enfoque de mercado (50%)	Enfoque de mercado (10%)
	Enfoque de costos (5%)	
Oficentro Dent	Enfoque de ingresos (45%)	Enfoque de ingresos (45%)
	Enfoque de mercado (45%)	Enfoque de mercado (45%)
	Enfoque de costos (10%)	Enfoque de costos (10%)
Oficentro Ejecutivo La Sabana	Enfoque de ingresos (45%)	Enfoque de ingresos (55%)
	Enfoque de mercado (50%)	Enfoque de mercado (40%)
	Enfoque de costos (5%)	Enfoque de costos (5%)
Oficentro La Virgen	Enfoque de ingresos (35%)	Enfoque de ingresos (35%)
	Enfoque de mercado (55%)	Enfoque de mercado (55%)
	Enfoque de costos (10%)	Enfoque de costos (10%)
Oficentro Mediterráneo	Enfoque de ingresos (45%)	Enfoque de ingresos (45%)
	Enfoque de mercado (45%)	Enfoque de mercado (45%)
	Enfoque de costos (10%)	Enfoque de costos (10%)
Oficentro Torres del Campo	Enfoque de ingresos (40%)	Enfoque de ingresos (40%)
	Enfoque de mercado (50%)	Enfoque de mercado (50%)
	Enfoque de costos (10%)	Enfoque de costos (10%)
Parque Empresarial Fórum	Enfoque de ingresos (40%)	Enfoque de ingresos (40%)
	Enfoque de mercado (50%)	Enfoque de mercado (50%)
	Enfoque de costos (10%)	Enfoque de costos (10%)
Perimercados	Enfoque de ingresos (40%)	Enfoque de ingresos (40%)
	Enfoque de mercado (40%)	Enfoque de mercado (40%)
	Enfoque de costos (20%)	Enfoque de costos (20%)
Plaza Lincoln	Enfoque de ingresos (40%)	Enfoque de ingresos (40%)
	Enfoque de mercado (50%)	Enfoque de mercado (50%)
	Enfoque de costos (10%)	Enfoque de costos (10%)
Plaza Murano	Enfoque de ingresos (45%)	Enfoque de ingresos (45%)
	Enfoque de mercado (45%)	Enfoque de mercado (45%)
	Enfoque de costos (10%)	Enfoque de costos (10%)
Rostipollos Heredia	Enfoque de ingresos (40%)	Enfoque de ingresos (40%)
	Enfoque de mercado (50%)	Enfoque de mercado (50%)
	Enfoque de costos (10%)	Enfoque de costos (10%)
Sabanilla Corporativo	Enfoque de ingresos (30%)	Enfoque de ingresos (25%)
	Enfoque de mercado (55%)	Enfoque de mercado (50%)
	Enfoque de costos (15%)	Enfoque de costos (25%)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Scotiabank Guadalupe	Enfoque de ingresos (25%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (25%)	Enfoque de ingresos (25%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (25%)
Tamarindo Business Center	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (70%) Enfoque de mercado (30%)
Terramall	Enfoque de ingresos (35%) Enfoque de mercado (55%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (35%) Enfoque de mercado (55%) Enfoque de costos (10%)
Walmart de Heredia	Enfoque de ingresos (95%) Enfoque de costos (5%)	Enfoque de ingresos (95%) Enfoque de costos (5%)

Improsa SAFI inició en 2024 la rotación de los peritos encargados de la valoración anual de los inmuebles de los fondos de inversión, en cumplimiento del artículo 52 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión.

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

Inmuelle	Valor razonable 2025	Técnicas de valoración ⁽¹⁾	Variables no observables ⁽²⁾	Rango (Promedio Ponderado) ⁽³⁾
Banco Nacional La Arboleda	US\$3.080.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación	97,50% - 100,00% (98,31%)
			Inversiones de capital	2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.265 - US\$3.421 (US\$2.990)
Banco Nacional Monteverde	US\$2.719.000	Enfoque de costos (5%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$61 - US\$2.100 (US\$1.858)
		Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación	97,50% - 100,00% (97,73%)
			Inversiones de capital	2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.265 - US\$3.421 (US\$1.968)
		Enfoque de costos (5%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$109 - US\$2.242 (US\$2.143)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Centro Comercial Las Palmas	US\$2.399.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	98,56% - 100,00% (98,97%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.712 - US\$3.278 (US\$2.475)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$125 - US\$1.802 (US\$1.693)
Centro Corporativo El Tobogán	US\$7.771.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	81,13% - 95,66% (90,58%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.115 - US\$4.114 (US\$3.126)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$781 - US\$1.518 (US\$1.267)
Condominio Ofiplaza del Este	US\$2.596.000	Enfoque de ingresos (55%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (95,76%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (40%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.951 - US\$2.282 (US\$2.124)
		Enfoque de costos (5%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$74 - US\$932 (US\$740)
Desarrollo Comercial La Sabana	US\$16.011.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (97,97%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.286 - US\$3.200 (US\$2.584)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$284 - US\$783 (US\$667)
Distrito 7 Parque Logístico	US\$14.462.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (95,73%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$865 - US\$2.000 (US\$1.553)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$146 - US\$539 (US\$455)
Edificio Atrium	US\$3.473.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 99,39% (95,96%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.081 - US\$2.800 (US\$2.421)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$267 - US\$1.031 (US\$820)

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Edificio Autopits	US\$830.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (97,22%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.280 - US\$1.390 (US\$1.342)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$31 - US\$461 (US\$434)
Edificio El Alto de Guadalupe	US\$2.076.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	66,67% - 100,00% (90,85%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.255 - US\$2.064 (US\$1.676)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$41 - US\$1.413 (US\$1.148)
Edificio Meridiano	US\$5.358.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	92,50% - 100,00% (94,88%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.604 - US\$4.448 (US\$3.472)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$746 - US\$1.603 (US\$1.225)
Local Comercial Ciudad Colón	US\$2.492.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (99,13%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.265 - US\$3.421 (US\$2.990)
		Enfoque de Costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$99 - US\$1.885 (US\$1.511)
Mall Zona Centro	US\$3.263.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	35,89% - 100,00% (90,79%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$947 - US\$3.777 (US\$2.307)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$29 - US\$1120 (US\$949)
Momentum Lindora	US\$7.050.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	85,77% - 97,84% (91,41%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.573 - US\$3.492 (US\$3.009)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$276 - US\$919 (US\$693)

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Multipark	US\$31.803.000	Enfoque de ingresos (35%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90,00% - 98,97% (93,06%) 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (55%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.451 - US\$3.309 (US\$3.003)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$178 - US\$1.857 (US\$1.634)
Ofibodegas Santa Rosa	US\$5.652.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (96,15%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.300 - US\$1.330 (US\$1.310)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$97 - US\$792 (US\$128)
Oficentro Cartago	US\$2.453.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	97,50% - 100,00% (98,50%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.265 - US\$3.421 (US\$2.990)
		Enfoque de costos (5%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$54 - US\$1.154 (US\$293)
Oficentro Dent	US\$5.154.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (96,30%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.951 - US\$2.282 (US\$2.124)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$514 - US\$1.865 (US\$1.375)
Oficentro Ejecutivo La Sabana	US\$744.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	88,05% - 100,00% (91,87%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.601 - US\$2.427 (US\$2.116)
		Enfoque de costos (5%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$194 - US\$817 (US\$655)

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Oficentro La Virgen	US\$19.655.000	Enfoque de ingresos (35%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	54,03% - 99,50% (92,05%) 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (55%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.148 - US\$2.533 (US\$2.381)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$97 - US\$1.441 (US\$912)
Oficentro Mediterráneo	US\$6.943.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	85,00% - 100,00% (88,94%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.100 - US\$1.379 (US\$1.283)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$85 - US\$1.143 (US\$1.070)
Oficentro Torres del Campo	US\$409.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	73,43% - 100,00% (87,73%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.798 - US\$2.451 (US\$2.214)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$161 - US\$795 (US\$595)
Parque Empresarial Fórum	US\$55.072.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90,00% - 98,38% (94,42%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.050 - US\$3.047 (US\$2.701)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$195 - US\$671 (US\$564)
Perimercados	US\$6.157.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (97,56%) 0% - 0% (0%)
		Enfoque de mercado (40%)	Precio por metro cuadrado	US\$919 - US\$1.156 (US\$1.020)
		Enfoque de costos (20%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$14 - US\$355 (US\$24)
Plaza Lincoln	US\$1.832.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (95,85%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$4.747 - US\$9.059 (US\$6.891)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$9 - US\$1.483 (US\$1.337)

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Plaza Murano	US\$6.506.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	72,05% - 97,98% (90,45%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.907 - US\$3.114 (US\$2.998)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$469 - US\$1.259 (US\$924)
Rostipollos Heredia	US\$611.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90,00% - 100,00% (97,09%) 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.478 - US\$1.850 (US\$1.699)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$134 - US\$778 (US\$681)
Sabanilla Corporativo	US\$7.000.000	Enfoque de ingresos (30%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	90,00% - 100,00% (92,73%) 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (55%)	Precio por metro cuadrado	US\$973 - US\$1.836 (US\$1.596)
		Enfoque de costos (15%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$697 (US\$2.388) (US\$1.762)
Scotiabank Guadalupe	US\$714.000	Enfoque de ingresos (25%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	97,50% - 100,00% (98,31%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.500 - US\$4.167 (US\$3.367)
		Enfoque de costos (25%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$19 - US\$1.087 (US\$893)
Tamarindo Business Center	US\$830.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	95,00% - 100,00% (95,93%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.294 - US\$2.263 (US\$1.828)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$87 - US\$253 (US\$185)
Terramall	US\$1.882.000	Enfoque de ingresos (35%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	81,08% - 98,39% (87,66%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (55%)	Precio por metro cuadrado	US\$2.599 - US\$3.500 (US\$3.182)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$3.001 - US\$3.001 (US\$3.001)

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Walmart de Heredia	US\$22.770.000	Enfoque de ingresos (95%)	Factor de ocupación Inversiones de capital	97,50% - 100,00% (99,05%) 2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de costos (5%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$250 - US\$876 (US\$334)
Total ⁽⁴⁾	US\$249.767.000			

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

(2) Las variables no observables significativas se describen a continuación:

- Factor de ocupación: corresponde a la ocupación física de las áreas arrendables de los bienes inmuebles.
- Inversiones de capital: corresponde a los desembolsos que realiza el Fondo con el fin de conservar y aumentar la capacidad para generación de rentas de los bienes inmuebles
- Precio por metro cuadrado: corresponde al precio de las referencias de mercado utilizado para la homologación y determinación del valor razonable bajo el enfoque de mercado.
- Valor unitario por metro cuadrado: corresponde a los valores utilizados para determinar cuál sería el valor razonable del inmueble bajo el enfoque de costo.

(3) Rango y promedio ponderado: los valores incluidos en la última columna corresponden al rango de valores para cada variable no observable y entre paréntesis se indica el promedio ponderado de los valores utilizados.

(4) La diferencia existente entre los valores razonables reportados en la tabla y el valor en libros de los bienes inmuebles de la nota 13 se debe a las mejoras que se efectuaron en los inmuebles posterior a la fecha en que se reconoció la actualización del valor razonable.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

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

(14) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cuenta de otros activos del Fondo se detalla como sigue:

		<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>
Depósitos en garantía ⁽¹⁾	US\$	40.409	40.246
Plusvalía comprada ⁽²⁾		<u>4.313.025</u>	<u>4.313.025</u>
Total otros activos	US\$	<u><u>4.353.434</u></u>	<u><u>4.353.271</u></u>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

Estas plusvalías equivalen 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:

<u>Inmueble</u>		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

Al 31 de diciembre de 2025, 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.

(15) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2025, los documentos por pagar se detallan como sigue:

<u>Acreedor</u>	<u>Fecha de formalización</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Monto original</u>	<u>Saldo actual</u>
Davibank Costa Rica,S.A ⁽¹⁾	01/07/2021	01/07/2026	5.85%	US\$	3.531.800	1.860.922
Davibank Costa Rica,S.A	21/08/2023	21/08/2026	5.85%		43.711.198	31.610.404
Davibank Costa Rica,S.A	30/12/2025	26/06/2026	7.70%		1.000.000	1.000.000
Davivienda	18/02/2022	17/02/2032	7.25%		8.000.000	5.704.807
Davivienda	19/06/2023	01/06/2033	7.25%		6.000.000	5.207.495
Davivienda	19/06/2023	01/06/2033	7.25%		4.500.000	3.947.499
Davivienda	13/03/2024	01/06/2033	7.25%		2.700.000	2.368.526

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Acreedor</u>	<u>Fecha de formalización</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto original</u>	<u>Saldo actual</u>
Davivienda	10/06/2024	01/06/2033	7.25%	6.800.000	5.965.176
Davivienda	22/07/2025	21/07/2035	7,27%	3.000.000	2.913.935
Davivienda	16/09/2025	21/07/2035	7,27%	3.000.000	2.947.296
Davivienda	4/12/2025	21/07/2035	7,27%	2.500.000	2.484.931
Davivienda	24/12/2025	21/07/2035	7,27%	500.000	500.000
Banco Improsa	31/05/2025	10/06/2040	7.38%	2.000.000	2.000.000
Banco Nacional	29/08/2013	29/08/2028	7.08%	17.000.000	12.795.313
				US\$ 104.242.998	81.306.304

- 1) Según comunicado de hecho relevante del 2 de diciembre del 2025, Scotiabank de Costa Rica, S.A. paso a denominarse Davibank Costa Rica, S.A.

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

<u>Acreedor</u>	<u>Fecha de formalización</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto original</u>	<u>Saldo actual</u>
Scotiabank de Costa Rica	01/07/2021	01/07/2026	5.85%	US\$ 3.531.800	2.239.234
Banco Improsa	29/07/2022	09/07/2027	8.40%	1.900.000	1.877.000
Banco Improsa	29/07/2022	09/08/2027	8.40%	400.000	389.000
Banco Nacional	29/08/2013	29/08/2028	7.13%	17.000.000	13.395.313
Scotiabank de Costa Rica	21/08/2023	21/08/2026	6.59%	917.935	836.341
Scotiabank de Costa Rica	21/08/2023	21/08/2026	6.59%	42.793.263	38.989.418
Davivienda	18/02/2022	17/02/2032	7.50%	8.000.000	6.347.118
Davivienda	19/06/2023	01/06/2033	7.75%	6.000.000	5.770.198
Davivienda	19/06/2023	01/06/2033	7.75%	4.500.000	4.327.648
Davivienda	13/03/2024	01/06/2033	7.75%	2.700.000	2.596.589
Davivienda	10/06/2024	01/06/2033	7.75%	6.800.000	6.539.558
Banco Improsa	29/06/2022	09/07/2027	8.40%	2.000.000	1.977.000
				US\$ 96.542.998	85.284.417

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la conciliación entre los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación es como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<i>Documentos por pagar</i>		
Saldo al inicio del año	85.284.417	81.095.405
Nuevos préstamos	13.500.000	9.500.000
Pagos de préstamos	(17.478.113)	(5.310.988)
Saldo al final del año	US\$ 81.306.304	85.284.417

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
	<i>Intereses por pagar</i>		
Saldo al inicio del año	US\$	238.208	221.426
Gastos por intereses		5.238.388	6.403.273
Intereses pagados		<u>(5.277.692)</u>	<u>(6.386.491)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u><u>198.904</u></u>	<u><u>238.208</u></u>

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

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Hasta 1 año	US\$	39.443.773	6.980.507
De 1 a 2 años		3.690.494	42.658.153
De 2 a 3 años		14.780.703	6.002.882
De 4 años en adelante		<u>23.391.334</u>	<u>29.642.875</u>
	US\$	<u><u>81.306.304</u></u>	<u><u>85.284.417</u></u>

Con motivo del vencimiento de las principales líneas de crédito en 2026, la administración del Fondo ha gestionado, de forma activa, con la entidad bancaria el refinanciamiento de dichas obligaciones. Dadas las negociaciones realizadas con los acreedores, actualmente el Fondo terminó el proceso de revisión anual por parte del acreedor y avanza con la solicitud para la renovación del balloon de los pasivos. La Administración se encuentra dando seguimiento al proceso y se espera contar con la aprobación y formalización del refinanciamiento de los pasivos antes de la fecha de vencimiento de estos.

(16) Depósitos en garantía

El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y oscila de uno a cuatro meses de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los depósitos en garantía ascienden a US\$1.130.465 y US\$1.053.694 respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(17) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la composición de los ingresos diferidos se detalla como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingresos diferidos por alquileres	US\$	358.143	289.062
Cuotas de mantenimiento anticipadas		10.515	5.946
Total ingresos diferidos	US\$	<u>368.658</u>	<u>295.008</u>

(18) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Intereses por pagar sobre documentos por pagar	US\$	198.904	238.208
Comisiones por pagar		106	99
Impuesto sobre la renta por pagar		194.064	198.663
Impuesto al valor agregado por pagar		33.820	45.005
Provisiones		152.768	20.520
Otras cuentas por pagar		1.340.435	95.608
Total de cuentas por pagar	US\$	<u>1.920.097</u>	<u>598.103</u>

(19) Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de orden se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Garantías de cumplimiento recibidas	US\$	0	801.554
Cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días ⁽¹⁾		36.028	132.497
Pérdidas fiscales ⁽²⁾		250.963	0
Cuotas de mantenimiento atrasadas a más de 30 días		3.052	988
Total de cuentas de orden	US\$	<u>290.043</u>	<u>935.039</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
de 31 a 60 días	US\$ 3.898	1.087
De 61 a 90 días	32.130	7.515
Más de 91 días	0	123.895
	<u>US\$ 36.028</u>	<u>132.497</u>

- (2) Al 31 de diciembre del 2025, el Fondo mantiene pérdidas fiscales originadas por la venta del inmueble Grupo Q, realizada durante el periodo 2025, determinadas de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta de Costa Rica. Dichas pérdidas ascienden a ¢127.547.146, equivalentes a US\$250.963 y pueden ser compensadas contra utilidades fiscales futuras, conforme a los plazos y condiciones establecidos por la normativa tributaria.

(20) Ingresos por arrendamientos

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

<u>Inmueble</u>	31/12/2025	31/12/2024
Banco Nacional La Arboleda	US\$ 312.539	312.539
Banco Nacional Monteverde	307.756	307.756
Centro Comercial Las Palmas	272.297	271.324
Centro Corporativo El Tobogán	426.542	410.137
Condominio Ofiplaza del Este	266.477	258.081
Desarrollo Comercial La Sabana	1.680.540	1.677.442
Distrito 7 Parque Logístico	1.348.298	1.242.434
Edificio Atrium	358.645	291.822
Edificio Autopits	70.051	68.343
Edificio Grupo Q	792.321	1.169.163
Edificio Meridiano	322.087	44.329
Local Comercial Ciudad Colón	271.371	271.371
Mall Zona Centro	21.344	75.347
Momentum Lindora	525.861	386.864

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Inmueble</u>	31/12/2025	31/12/2024
Multipark	2.402.518	2.316.317
Ofibodegas Santa Rosa	408.840	412.011
Oficentro Cartago	249.071	248.794
Oficentro Dent	462.210	450.633
Oficentro Ejecutivo La Sabana	37.176	57.449
Oficentro La Virgen	560.080	709.354
Oficentro Mediterráneo	485.393	658.876
Oficentro Torres del Campo	149	10.143
Parque Empresarial Fórum	5.037.475	4.772.395
Perimercados	643.297	623.002
Plaza Lincoln	157.898	166.203
Plaza Murano	332.332	384.981
Rostipollos Heredia	66.489	67.986
Sabanilla Corporativo	447.517	312.259
Scotiabank Guadalupe	66.248	64.318
Tamarindo Business Center	90.784	91.845
Terramall	91.007	113.052
Walmart de Heredia	2.046.030	1.986.825
Total	US\$ <u>20.560.643</u>	<u>20.233.395</u>

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

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

<u>Inmueble</u>	31/12/2025	31/12/2024
Banco Nacional La Arboleda	100%	100%
Banco Nacional Monteverde	100%	100%
Centro Comercial Las Palmas	100%	100%
Centro Corporativo El Tobogán	43%	43%
Condominio Ofiplaza del Este	100%	100%
Desarrollo Comercial La Sabana	99%	99%
Distrito 7 Parque Logístico	100%	100%
Edificio Atrium	100%	100%

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Inmueble</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Edificio Autopits	100%	100%
Edificio Grupo Q ⁽¹⁾	0%	100%
Edificio Meridiano	100%	72%
Local Comercial Ciudad Colón	100%	100%
Mall Zona Centro	0%	11%
Momentum Lindora	83%	77%
Multipark	83%	75%
Ofibodegas Santa Rosa	92%	100%
Oficentro Cartago	100%	100%
Oficentro Dent	100%	100%
Oficentro Ejecutivo La Sabana	100%	56%
Oficentro La Virgen	62%	28%
Oficentro Mediterráneo	65%	76%
Oficentro Torres del Campo	0%	4%
Parque Empresarial Fórum	96%	92%
Perimercados	100%	100%
Plaza Lincoln	100%	100%
Plaza Murano	34%	85%
Rostipollos Heredia	100%	100%
Sabanilla Corporativo	100%	90%
Scotiabank Guadalupe	100%	100%
Tamarindo Business Center	100%	100%
Edificio Alto de Guadalupe	100%	0%
Terramall	56%	65%
Walmart de Heredia	100%	100%
Ocupación del Fondo	90%	88%

1) El 29 de agosto de 2025 se vendió el inmueble denominado Grupo Q.

La ocupación del Fondo al 31 de diciembre de 2025 era de 89,94% (87,82% en diciembre de 2024), mientras que la ocupación de la industria de fondos inmobiliarios fue de 72,25% (71,52% en diciembre de 2024).

Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025, el promedio de ocupación del Fondo fue de 90,17% (87,12% en el 2024).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamientos suscritos con los inquilinos y vigentes a esta fecha, se detallan a continuación:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Hasta un año	US\$	20.113.414	19.465.068
De uno a cinco años		52.460.681	49.222.388
Más de cinco años		19.205.441	16.326.136
	US\$	<u>91.779.536</u>	<u>85.013.592</u>

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

(21) Gastos financieros

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

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Intereses a entidades de crédito	US\$	5.238.388	6.403.273
Amortización de gastos de formalización		141.294	142.182
Total de gastos financieros	US\$	<u>5.379.682</u>	<u>6.545.455</u>

(22) Gastos operativos

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

Descripción		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Administración de bienes inmuebles	US\$	788.138	796.763
Calificación de riesgo		7.451	11.818
Comisión por correduría de bienes raíces		240.185	176.916
Comisiones a la entidad en custodia		6.765	6.550
Gastos bancarios		1.138	1.739
Gastos de asambleas de inversionistas		38.257	23.722
Gastos de auditoría		10.640	10.259
Gastos por otros servicios contratados		58.506	47.889

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Descripción	31/12/2025	31/12/2024
Gastos por estimaciones de deterioro	6.255	3.027
Honorarios de abogado	252.352	30.062
Impuestos municipales	880.012	833.069
Mantenimiento y reparaciones	1.001.915	1.298.255
Peritazgo de inmuebles	80.971	73.820
Publicidad y propaganda	23.532	52.269
Seguridad privada de inmuebles	499.649	486.474
Seguros de inmuebles	310.678	349.042
Total de gastos operativos	US\$ <u>4.206.444</u>	<u>4.201.674</u>

(23) Impuesto sobre la renta

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto sobre la renta	US\$ <u>2.473.425</u>	<u>2.442.809</u>

El gasto de impuesto sobre la renta que resultaría de aplicar la tasa correspondiente a cada uno de los ingresos afectos y que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses se determinó para los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024. El detalle del gasto de impuesto de renta corriente se detalla como sigue:

	31/12/2025	31/12/2024
Ingreso por arrendamiento bruto	US\$ 20.560.643	20.233.395
Gastos deducibles (20%)	<u>4.112.129</u>	<u>4.046.679</u>
Base imponible de alquileres	16.448.514	16.186.716
Otros ingresos	<u>40.986</u>	<u>98.677</u>
Base imponible	16.489.500	16.285.393
Tasa de impuestos	15%	15%
Impuesto sobre la renta	US\$ <u>2.473.425</u>	<u>2.442.809</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2025, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$ 3.612.899	0	3.612.899
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles	0	(1.724.641)	(1.724.641)
	<u>US\$ 3.612.899</u>	<u>(1.724.641)</u>	<u>1.888.258</u>

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

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$ 3.410.953	0	3.410.953
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles	0	(2.293.695)	(2.293.695)
	<u>US\$ 3.410.953</u>	<u>(2.293.695)</u>	<u>1.117.258</u>

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

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

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

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

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 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.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(25) Calificación de riesgo

El 3 de diciembre de 2025, quedó ratificada la calificación de riesgo otorgada en la Sesión Ordinaria n° 11192025-11212025 de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A., con información financiera no auditada a septiembre de 2025. La calificación otorgada al Fondo fue scr AA- 3 (CR) con perspectiva estable y significa que la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

(26) Contingencias

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2025, 2024, 2023 y 2022 por lo que existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

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

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

a) Resultado total distribuible

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

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

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Utilidad neta del año	US\$	8.968.803	43.615
Efecto neto de ganancias y pérdidas por valuación de bienes inmuebles, netas	13	<u>1.054.371</u>	<u>4.753.523</u>
Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$	<u>10.023.174</u>	<u>4.797.138</u>

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

De acuerdo con lo estipulado en la NIC 33 Ganancias por Acción, estas deben calcularse considerando la cantidad promedio ponderada de acciones del periodo (títulos de participación en el caso del Fondo).

(28) Hechos significativos y subsecuentes

- a) Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., informó el 18 de marzo de 2025 que, en referencia a los acuerdos por las asambleas extraordinarias de inversionistas celebradas el día 10 de febrero 2025 para el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, y el 11 de febrero del 2025 para el Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, el plazo dispuesto para realizar las solicitudes del derecho receso respectivo finalizó el día 17 de marzo del 2025.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, comunicó en ese día que, el derecho de receso resultante fue superior al límite indicado. Debido a lo anterior, se procede a archivar ambos procesos de fusión, continuando la operación con normalidad de todos los fondos involucrados, sean el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y el Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro. En consecuencia, se aclara que no procede el pago del derecho de receso, por lo que en forma inmediata se solicitó a las entidades de custodia la liberación de las participaciones adheridas al receso de la inmovilización.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

b) Remodelación Oficentro La Virgen, y entrega al inquilino

Según se informó al mercado mediante Comunicado de Hecho Relevante del día 24 de enero de 2025, tras participar en un proceso de licitación pública a través del Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP), se comunicó la adjudicación del Poder Judicial para ubicar, en el inmueble denominado Oficentro La Virgen, el Tribunal Penal del III Circuito Judicial de San José, sede Pavas - Puriscal, el Juzgado Penal de Pavas, la Unidad de Cárceles, la Defensa Pública de Pavas y la Fiscalía de Pavas.

El inmueble Oficentro La Virgen, dedicado con anterioridad a oficinas, se transformó en forma sustantiva para convertirse en una infraestructura dedicada a la administración de la justicia. El acondicionamiento, la construcción y remodelación de las obras apegados a las normas de seguridad y requerimientos judiciales, supera los US\$5 millones de inversión.

Posterior a la adjudicación, en febrero de 2025 se firmó el contrato de arrendamiento por 3.961 metros cuadrados a un precio total de \$35 que incluye la cuota de arrendamiento, el impuesto al valor agregado y la cuota de mantenimiento.

Con la firma del contrato de arrendamiento, se inició el proceso de intervención y remodelación de las áreas a ocupar por parte del inquilino, proceso que inició con el diseño de los espacios y que concluyó el día 20 de enero de 2026 cuando el Fondo hizo la entrega oficial de las áreas intervenidas, luego de un proceso complejo que requirió la validación de equipos técnicos y especialistas, tanto por parte del Poder Judicial como por parte de la Administración del Fondo.

Este contrato de arrendamiento representa un flujo anual para el fondo cercano a US\$1,47 millones (antes de impuestos).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

c) Modificaciones al Reglamento General de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión.

El pasado 16 de septiembre de 2025, en el artículo 9 del acta de la sesión 1970-2025 celebrada por el Consejo Nacional de Supervisión de Sistema Financiero (CONASSIF) y que fue publicada en el diario oficial La Gaceta #182 del 30 de septiembre de 2025, se aprobaron las reformas al Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

Dentro de las reformas planteadas a dicho reglamento se encuentra la modificación de los artículos 23, 28 bis, 28 ter, 29, 36, 36 bis, 38, 39, 39 bis, 39 ter, 39 quater, 39 quinquies, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 79 y 80, así como la adición de las disposiciones transitorias XVI, XVII, XVIII, XIX y XX. En virtud de estas reformas, la Administración del Fondo ya realizó un análisis de las modificaciones que tienen un impacto en la gestión de los fondos de inversión y actualmente se encuentra en el proceso de adopción de las modificaciones que tienen un impacto directo en la administración de los fondos de inversión y que serán acatadas en las fechas de cumplimiento definidas por el ente regulador.

d) En julio del presente año, Valmer Costa Rica, S.A., comunicó su decisión de proceder con su desinscripción como Proveedor de Precios, la cual surtiría efectos a partir del 1° de enero de 2026.

No obstante, y en atención a solicitudes recibidas de diversos clientes, así como con el propósito de asegurar una transición ordenada y adecuada de los servicios prestados, Valmer Costa Rica, S.A., ha decidido extender la continuidad de sus operaciones hasta el 31 de marzo de 2026.

La Administración se encuentra realizando las gestiones correspondientes para contratar un nuevo proveedor de precios, una vez concluyan los servicios actualmente brindados por Valmer Costa Rica, S.A.

Adicionado a lo anterior, en el mercado costarricense existen dos proveedores de precios diferentes a Valmer Costa Rica S.A., proveedores inscritos ante la Superintendencia General de Valores, cada uno de los cuales posee una metodología de definición de precios inscrita y aceptadas por la SUGEVAL y que puede tener diferencias entre sí, por lo que el cambio de proveedor de precios puede provocar que exista una diferencia en la valoración de los instrumentos.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

e) Valor razonable de inmueble Perimercados:

Durante el ejercicio 2025, la Administración inició un proceso para la venta del inmueble Perimercados, localizado en el cantón de Goicoechea, el cual al 31 de diciembre de 2025 presenta un valor en libros de US\$6.157.000.

El 30 de setiembre de 2025 el Comité de Inversión acordó proceder con la venta del inmueble por el precio ofrecido por el potencial comprador, que ascendía a US\$4.900.000, monto inferior a su valor en libros. Dicha decisión se adoptó considerando distintos escenarios de riesgo que podría enfrentar el Fondo; considerando las inversiones requeridas para la operación del inmueble conforme con su uso actual y potenciales usos alternativos, así como los impactos financieros que pudiese enfrentar el fondo en caso de una vacancia prolongada.

En este contexto, y con el fin de contar con información actualizada para sustentar el análisis de la transacción, la Administración solicitó una actualización del valor razonable del inmueble, conforme a las prácticas de mercado, los lineamientos de la NIIF 13 Medición del Valor Razonable y los Estándares Internacionales de Valuación (IVS).

La valoración se efectuó mediante la aplicación de tres enfoques: mercado, ingresos y costo.

El ejercicio de valoración determinó un valor razonable estimado de la propiedad de US\$5.431.000, lo que representa una diferencia de US\$726.000 con respecto a su valor en libros al 31 de diciembre de 2025, luego de ponderar los resultados obtenidos bajo cada uno de los enfoques utilizados.

Las conclusiones derivadas del proceso de valoración consideran, entre otros aspectos, la naturaleza mixta del uso actual del inmueble, las restricciones del plan regulador, las inversiones requeridas en infraestructura y mantenimiento, así como la limitada liquidez potencial ante un eventual cambio de inquilino.

Asimismo, el enfoque de ingresos se encuentra fuertemente influenciado por el supuesto de una venta en el corto plazo, utilizando como referencia el precio actualmente en negociación con el inquilino-comprador.

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 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

No obstante, lo anterior, a la fecha de emisión de estos estados financieros cualquier efecto derivado de la eventual venta del activo será reconocido en los estados financieros del período en que tal hecho ocurra ya que, por su parte, la actualización anual del valor razonable de este inmueble fue remitida a la Superintendencia General de Valores el pasado 06 de febrero de 2026 y, por lo tanto, se reconoció en el resultado del mes de febrero el efecto de dicha actualización del valor razonable.

- f) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2025 y la emisión de los presentes estados financieros no se conocen otros hechos o eventos que puedan influir significativamente en las operaciones del Fondo.