



20  
25

# Asamblea de Inversionistas

---





# Advertencias

---

## Se aclara que:

- El presente documento es propiedad de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
- Se encuentra disponible y ubicada en el sitio web [www.asambleasimprosa.com](http://www.asambleasimprosa.com), como parte de los requisitos formales de convocatoria para la celebración de las asambleas de inversionistas, que, al efecto, han sido convocadas, y es un extracto de la presentación que se conocerá en la asamblea respectiva.
- Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., se reserva la facultad de modificar y/o actualizar la información contenida en este documento; sin que esto implique ningún tipo de responsabilidad u obligaciones para esta empresa.



# Agenda

---



## Agenda Ordinaria

1

Nombramiento del Presidente y Secretario ad hoc de la Asamblea.

2

Presentación y aprobación del Informe de Gestión correspondiente al periodo 2025.

3

Presentación y aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al periodo 2025.

4

Presentación y aprobación/ratificación de la distribución del 100% de las utilidades netas de operación obtenidas durante el periodo 2025.

# Agenda Extraordinaria

5

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 1 de la Descripción del Fondo, subsección 1.2.3 del Monto Autorizado, ítem Vencimiento del Fondo, para que en adelante sea indefinido.

6

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 1 de la Descripción del Fondo, subsección 1.2.3 del Monto Autorizado, ítem Plazo máximo para la colocación de la emisión autorizada, para que en adelante sea 31 de diciembre del 2050.

7

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar el uso de fideicomisos para garantizar las operaciones de crédito del Fondo.

# Agenda Extraordinaria

8

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar la captación de recursos público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ello sus facultades.

9

Presentación y aprobación de la propuesta de Programa de emisión de valores de deuda por monto global, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ello sus facultades.

De acuerdo con los artículos 18, 23, 25, 48 y 77 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se informa que ninguno de los puntos de agenda otorga derecho de receso.



# Proceso de votación e Intervenciones

---





# Reglas de la Asamblea

---





# Mociones Iniciales

---

# Moción 01

---

Se acuerda nombrar al Sr. Jaime Molina Ulloa, Presidente del Comité de Inversión de Improsa SAFI, como Presidente ad hoc de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

**VOTAR**

# Moción 02

---

Se acuerda nombrar al Sr. Jaime Ubilla Carro, como Secretario ad hoc de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

**VOTAR**



# Palabras de Bienvenida

---

**Jaime Molina Ulloa**  
Presidente del Comité de Inversión



# Presentación Informe de Gestión

---



# Perspectiva Mercado Inmobiliario

---

**Jaime Ubilla Carro**

Gerente General de Improsa SAFI

# Mercado inmobiliario y sus cambios



Oficina



Comercio



Industrial y logístico

# Sector oficinas

## Principales oportunidades de mercado

- El mercado continúa ajustándose con la consolidación del trabajo híbrido.
- La demanda creció (22% interanual), pero la vacancia aumentó por devoluciones de espacio y nuevo inventario.
- El mercado se volvió más competitivo, ampliándose la brecha entre precios de lista y precios de cierre.
- El cuarto trimestre mostró mayor actividad, especialmente en espacios de mayor metraje y enfocados en eficiencia.

Fuente: Informe inmobiliario Cushman & Wakefield 2025. Improsa SAFI.



**2.134.700 m2**

Inventario



**19,60%**

Tasa de  
desocupación



**US\$19,30/m<sup>2</sup>**

Precio por metro  
cuadrado



**418.401 m2**

Inventario disponible



**Superior a  
16.600 m2**

Nuevo inventario

# Sector comercial

## Principales oportunidades de mercado

- La actividad estuvo impulsada por demanda consistente, concentrada en Heredia, San José Oeste y Cartago.
- El nuevo inventario se incorporó de forma selectiva, evitando presiones fuertes en la vacancia.
- La demanda se orientó hacia espacios más eficientes y mejor especificados, fortaleciendo la liquidez del mercado.
- Los proyectos de uso mixto mantuvieron ocupación estable gracias a una demanda más diversificada.

Fuente: Informe inmobiliario Cushman & Wakefield 2025. Improsa SAFI.



**1.898.200 m<sup>2</sup>**  
Inventario



**5,50%**  
Tasa de  
desocupación



**US\$20,60m<sup>2</sup>**  
Precio por metro  
cuadrado



**104.401 m<sup>2</sup>**  
Inventario disponible



**Superior a  
50.800 m<sup>2</sup>**  
Nuevo Inventario

# Sector industrial y logístico

## Principales oportunidades de mercado

- Existe alta demanda con oferta limitada, especialmente con inventarios clase A.
- El crecimiento del mercado estuvo impulsado por el régimen de Zonas Francas, superando al régimen definitivo.
- Las empresas demandan infraestructura logística e industrial más especializada y de alto estándar.

Fuente: Informe inmobiliario Cushman & Wakefield 2025. Improsa SAFI.



**6.925.900 m<sup>2</sup>**  
Inventario



**2,20%**  
Tasa de  
desocupación



**US\$7,50/m<sup>2</sup>**  
Precio por metro  
cuadrado



**152.640 m<sup>2</sup>**  
Inventario disponible



**Superior a  
109.800 m<sup>2</sup>**  
Nuevo Inventario



# Gestión de Mercadeo y Comunicación

---





# Gestión de la Cartera



**Andrea Conejo Zumbado**  
Gestora del Portafolio Inmobiliario

# Cartera Inmobiliaria



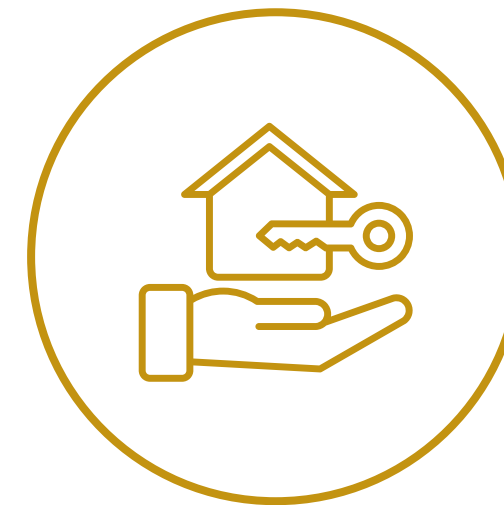
**\$257 MM**

Activos inmobiliarios



**32**

Inmuebles



**+155 mil**

Área arrendable (m2)

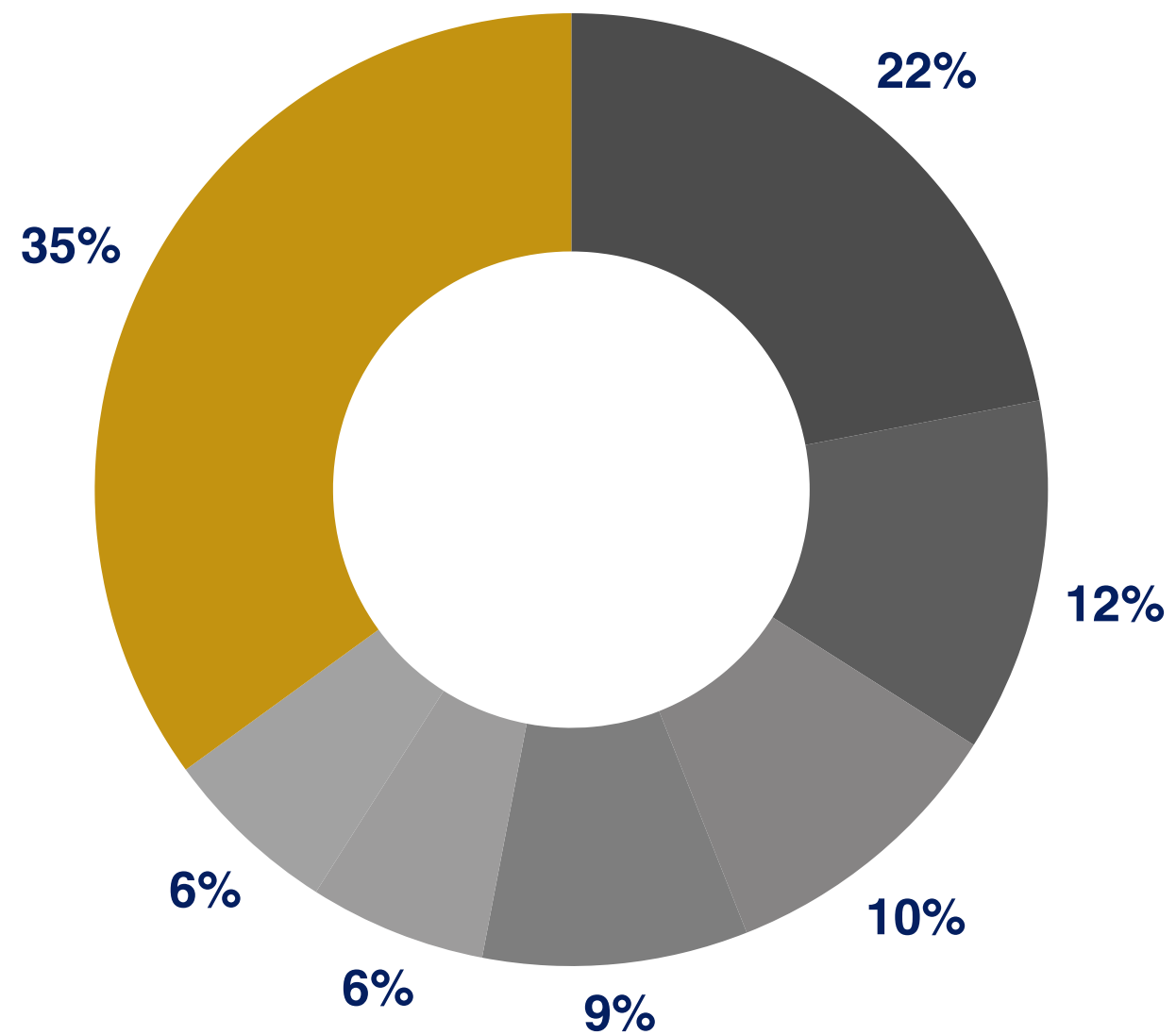


**119**

Inquilinos

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos de activos inmobiliarios en millones de US dólares.

## Diversificación por inmueble



**22%:** Parque Empresarial Forum 1

**12%:** Multipark

**10%:** Oficentro La Virgen

**9%:** Walmart Heredia

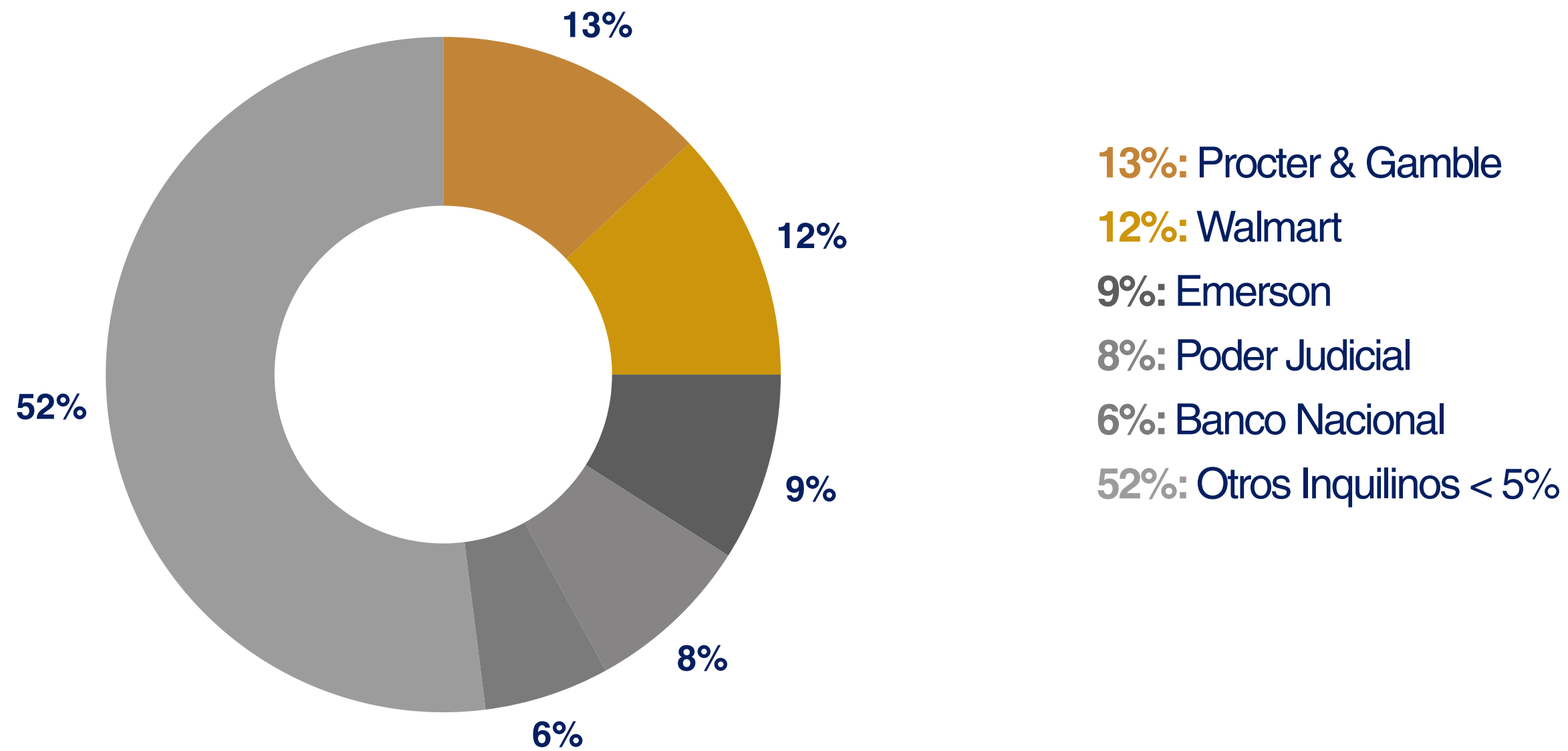
**6%:** Desarrollo Comercial La Sabana

**6%:** Distrito 7 Parque Logístico

**35%:** Otros Inmuebles

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Participación relativa calculada sobre valor libros del portafolio del Fondo.

## Diversificación por inquilino



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Participación relativa calculada sobre el ingreso anual devengado del Fondo.

# Cifras de Ocupación

Se incrementó la tasa de ocupación en **2,12%** a pesar de la venta de un activo que se encontraba 100% ocupado. Representaba el **8,03%** del área arrendada.

	Metros cuadrados	Ocupación física
<b>Total área arrendable diciembre 2025</b>	<b>155.342</b>	
<b>Área arrendada diciembre, 2024</b>	<b>145.619</b>	<b>87,82%</b>
Salida por venta de inmueble	(11.543)	(1,51%)
<b>Área arrendada ajustada por venta de inmueble</b>	<b>134.076</b>	<b>86,31%</b>
Colocación bruta	11.697	7,53%
Devolución del área	(6.056)	(3,90%)
<b>Colocación neta</b>	<b>5.641</b>	<b>3,63%</b>
<b>Área arrendada diciembre, 2025</b>	<b>139.716</b>	<b>89,94%</b>
<b>Renovación de contratos, 2025</b>	<b>10.902</b>	

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. SUGEVAL.

# Gestión de la Ocupación

Al cierre del 2025 la tasa de ocupación del Fondo se encuentra **17,69% por encima del promedio de la industria.**



# Diversificación por segmento

	Activo Inmobiliario	Ocupación
Oficina	68,23%	84,75%
Comercio	23,89%	94,09%
Industria, almacenamiento y logística	7,88%	98,10%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>89,94%</b>



# Inversión en mejoras realizadas durante el 2025



**25**

Inmuebles que registraron mejoras



**+\$8.4 MM**

Invertidos en mejoras de inmuebles





# Gestión Comercial

---



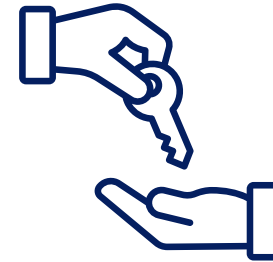
## Pipeline de Negocios - Inicio 2026



**2.870 m2**

Ganado+Potencial alto  
**1,82%**

+



**960 m2**

Potencial medio  
**0,62%**

=

**3,830 m2**

**Total:**

**2,47%** del área  
arrendable

**89,94%**

**Ocupación proyectada**

**92%**

**Ocupación ganada**

Datos con corte al 31 de diciembre, 2025.

# Cambios en ocupación de inmuebles del pareto



## Forum I

96%      92%

Diciembre 2024      Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros      **22%**



## Multipark

75%      83%

Diciembre 2024      Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros      **12%**



## Oficentro La Virgen

28%      62%

Diciembre 2024      Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros      **10%**



## Oficentro Mediterráneo

76%      65%

Diciembre 2024      Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros      **3%**

# Cambios en ocupación de inmuebles del pareto



## Momentum Lindora

**77%**      **83%**

Diciembre 2024      Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros      **3%**

## Sabanilla Corporativo

**90%**      **100%**

Diciembre 2024      Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros      **3%**

## Edificio Plaza Murano

**85%**      **34%**

Diciembre 2024      Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros      **3%**

## Otros inmuebles

**89%**      **95%**

Diciembre 2024      Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros      **43%**

## Cambios en ocupación de inmuebles



### Edificio El Alto de Guadalupe

**0%**      **100%**

Diciembre  
2024

Diciembre  
2025



### Centro Ejecutivo La Sabana

**56%**      **100%**

Diciembre  
2024

Diciembre  
2025

# Oficentro La Virgen

Impacto de la reconversión para el Poder Judicial (Primera etapa)  
 Fecha de inicio de arrendamiento: 19 de enero, 2026.

## Recuperación de Ocupación



**28%**

Diciembre 2024

**62%**

Diciembre 2025

## Inversión del proyecto



**\$1.390 / m<sup>2</sup>**

Costo / m<sup>2</sup>



**\$5.540.119**

Costo final del proyecto  
(sin IVA)

## Ingresos por arrendamiento

**\$30,97 m<sup>2</sup>**

Alquiler por m<sup>2</sup>

**\$122.686**

Ingresos mensuales Poder Judicial  
(sin IVA)

## Impacto en la rentabilidad del inmueble

Indicadores de rentabilidad	La Virgen			Poder Judicial		
	Dec-24	Feb 2026	Δ	Dec-24	Feb 2026	Δ
<b>Rendimiento Bruto</b>	3,64%	5,26%	162 pb	1,76%	11,72%	996 pb
<b>Rendimiento sobre activo productivo ROAP</b>	-0,01%	2,46%	247 pb	-1,77%	8,69%	1.046 pb
<b>Rendimiento sobre el patrimonio ROE</b>	-4,04%	-0,39%	365 pb	-6,41%	7,45%	1.386 pb

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos expresados en US dólares.

# Grupo Q

Análisis de desinversión

## Detalle de la transacción

Fecha de venta: 29 de agosto, 2025



# US\$13.466.384

Monto total de la venta del inmueble identificado como la Finca 1-229772-000.



## 11.543 m2

Área arrendable

## 10.530 m2

Área registral

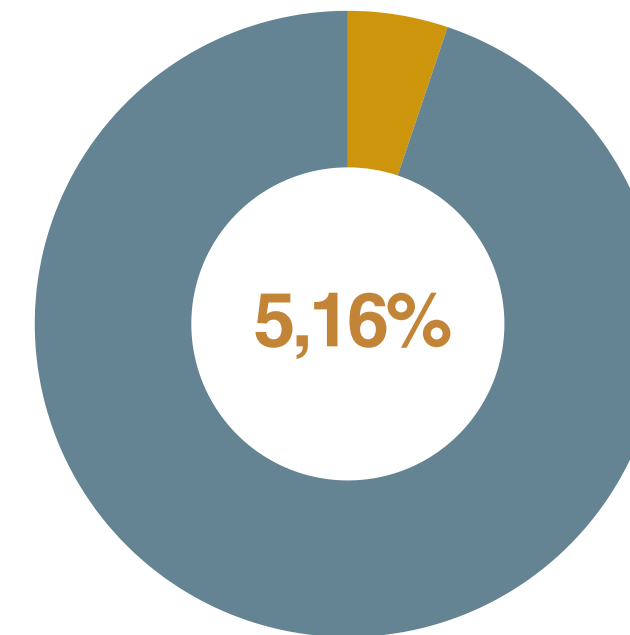
## Ejecución de recompra ejecutada sobre opción firmada en 2008 (fecha de compra)

Motivo de la venta

## Impacto en el portafolio

Participación del inmueble dentro de la cartera

al 28 de agosto, 2025.



## US\$3.841.010

Ganancia de capital financiera antes de impuestos

## Amortizaciones

**DAVI** bank **\$5.4 MM**

**B** BANCO IMPROSA **\$2.2 MM**



# Perimercados

Análisis de desinversión

## Detalle de la transacción

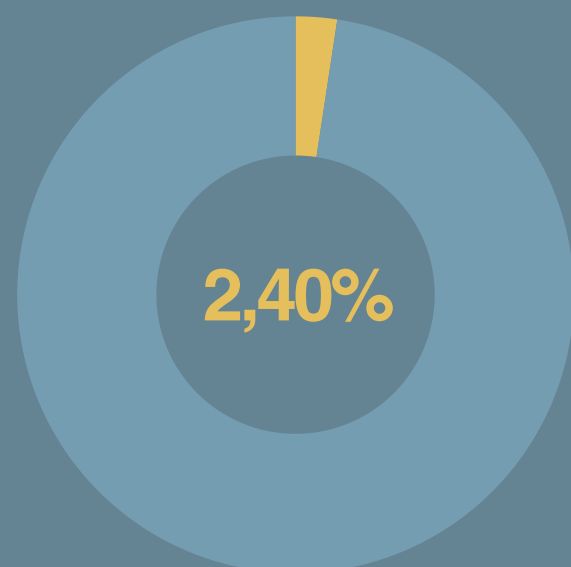
Fecha de venta: 26 de febrero, 2026



# US\$4.900.000

Monto total de la venta del inmueble identificado como la Finca 1-247313-000.

## Impacto en el portafolio



Participación del inmueble dentro de la cartera

al 26 de febrero, 2026.

2,40%



# US\$1.441.062

Pérdida de capital generada

## Riesgos identificados



### Deterioro de infraestructura

Necesidad de inversiones críticas en pisos CEDI, oficinas y áreas de supermercado.



### Limitaciones operativas del inquilino

El inquilino reportó deficiencias en instalaciones que aumentaban el riesgo de desocupación.



### Riesgo de uso alternativo

Una eventual desocupación generaría riesgos legales y operativos por inconsistencia de uso.

# Perimercados

## Diagnóstico de riesgos y estado del activo inmobiliario



Desafíos de infraestructura  
y riesgo financiero

### Obsolescencia operativa del activo

Las instalaciones del CEDI (53% del área arrendada) y oficinas (23% del área arrendada) son ineficientes para las necesidades del inquilino actual.

### Necesidad de inversiones mayores

Se requieren mejoras críticas en pisos CEDI, oficinas y áreas de supermercado.

### Efectos financieros significativos

La ejecución de las inversiones requeridas impactaría materialmente el rendimiento financiero del activo (**alta incertidumbre la recuperación del monto a invertir de CAPEX**).

Fuente: Comité de Inversión Improsa SAFI. Múltiples sesiones periodos 2024 - 2026.



Situación del inquilino y  
escenarios de salida

### Riesgo inminente de desocupación

El inquilino evalúa alternativas como el traslado de operaciones o la compra del activo.

### Múltiples cambios de dueño

El perfil del inquilino se fortaleció en 2025 tras integrarse al grupo El Machetazo.

### Riesgo de gestión y legales

Una eventual desocupación podría resultar en usos del inmueble no conformes al Fondo.

## Escenarios evaluados

Cursos de acción	Implicación financiera	Resultado económico	Consideraciones operativas
Venta del inmueble al inquilino	→ Precio de venta: US\$4.900.000	→ Pérdida de capital: (US\$1.441.062)	→ Recursos utilizados para pago de deuda e inversiones requeridas por el fondo.
Desocupación del inmueble	→ Pérdida anual: (US\$237.227)	→ Valor presente de: (US\$4.249.458)	→ Necesidad de buscar nuevo uso y de invertir altas sumas de dinero para reacondicionamiento.
Venta a desarrollador	→ Pago por terreno únicamente	→ \$148 m2 (valor de venta del terreno según avalúo 2026) = US\$2.404.366 Pérdida de capital: (US\$3.936.697)	→ Y además deducción del valor de venta del costo de la demolición de infraestructura existente.

# Hecho subsecuente relevante

## Perimercados

### Impacto neto en dividendos

La pérdida de capital derivada de la transacción será reconocida en el pago del dividendo correspondiente al periodo del **01 de diciembre 2025 al 28 de febrero 2026**

### Análisis del impacto

Resultado final tras compesar la pérdida de Perimercados con las ganancias de Grupo Q.

Ganancia de capital pendiente de distribución dada la venta de Grupo Q (al cierre del periodo 2025)	\$1.225.743
Pérdida de capital venta de Perimercados	(\$1.441.062)
<b>Resultado neto con impacto en la distribución de dividendos del período 01 de diciembre 2025 al 28 de febrero 2026</b>	<b>(\$215.319)</b>

### Compensación de Capital

La ganancia de Grupo Q (US\$1.22 M) mitiga parcialmente la pérdida por Perimercados (US\$1.44 M).

### Destino estratégico de los recursos



#### Amortización de deuda bancaria

Amortización de pasivos a DAVIbank: US\$1,9 millones



#### Fortalecimiento de Capital de Trabajo

Fondo Los Crestones: US\$3,0 millones



#### Optimización del portafolio

Las acciones buscan incrementar la resiliencia y mejorar la estructura financiera general.

# Estrategia de venta de activos (largo plazo)



7%

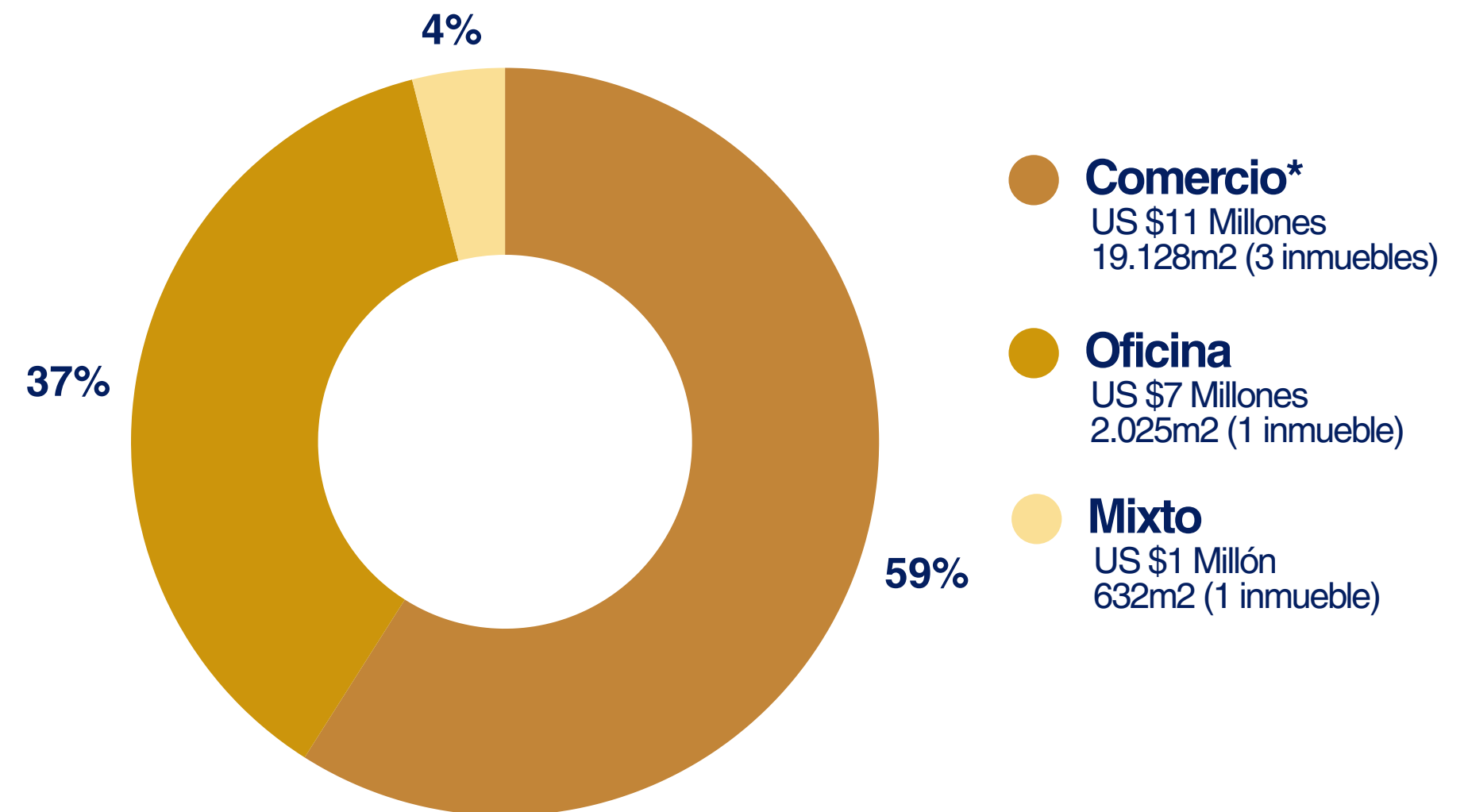
del portafolio en  
desinversión

Se seleccionaron activos que no cumplen con el desempeño financiero deseado por el Fondo.

## Evaluación basada en:

- Rentabilidad del activo
- Contribución al flujo de caja del Fondo
- Riesgos de desocupación
- Riesgo de obsolescencia (inversiones cuantiosas requeridas de incierta recuperación)

## Plan de ventas por segmento



Nota: (\*) El 26 de febrero, 2026 se procedió a la venta del edificio GESSA por US\$4,9 millones (70% de la meta de activos de comercio en venta).

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares.



# Informe de Sostenibilidad

---





# Gestión Financiera



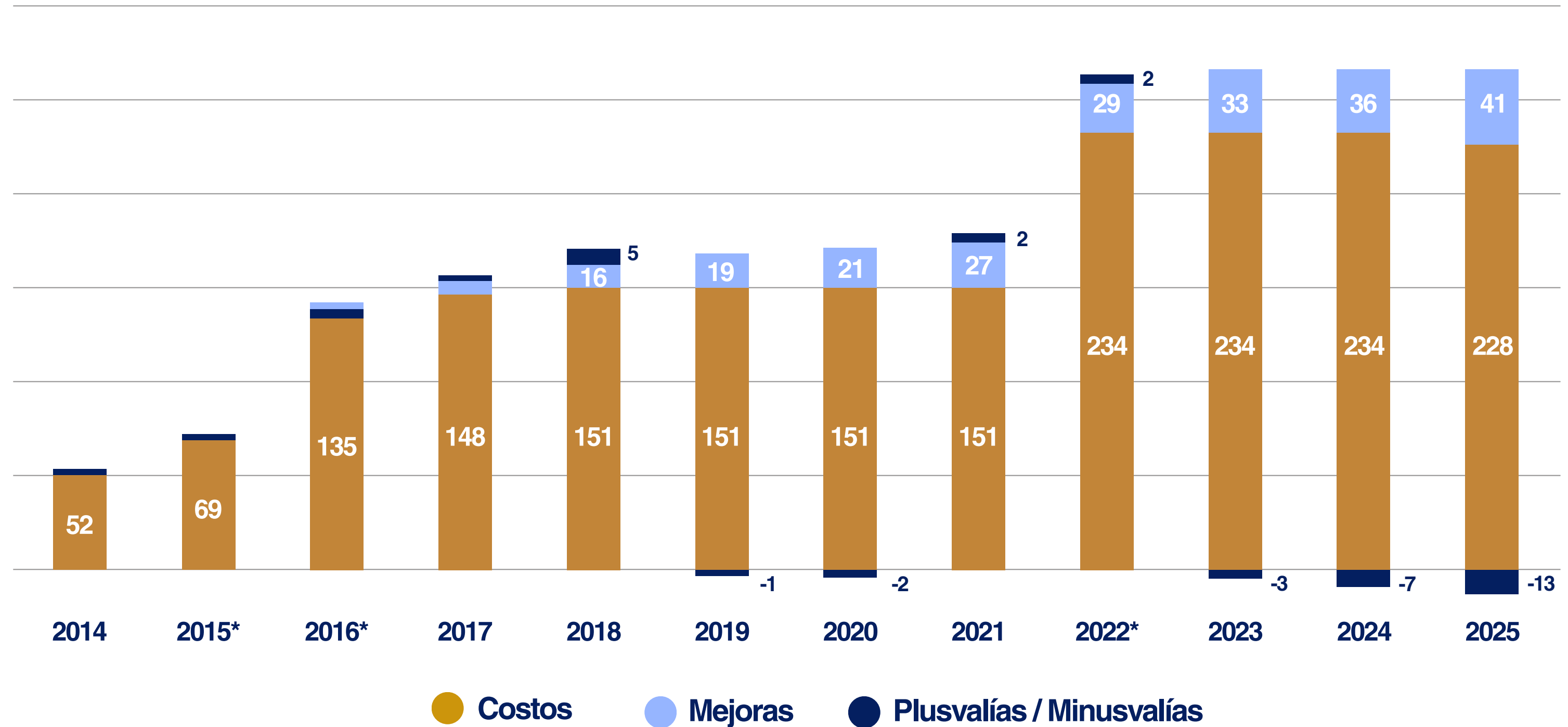
**Henry Díaz Hernández**  
Jefe Financiero

# Estado de activos neto

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Total de activos	\$266.317.054	\$272.977.359	(\$6.660.305)	(2,44%)
Total de pasivos	84.725.524	87.231.222	(2.505.698)	(2,87%)
<b>Total activo neto</b>	<b>\$181.591.530</b>	<b>\$185.746.137</b>	<b>(\$4.154.607)</b>	<b>(2,24%)</b>

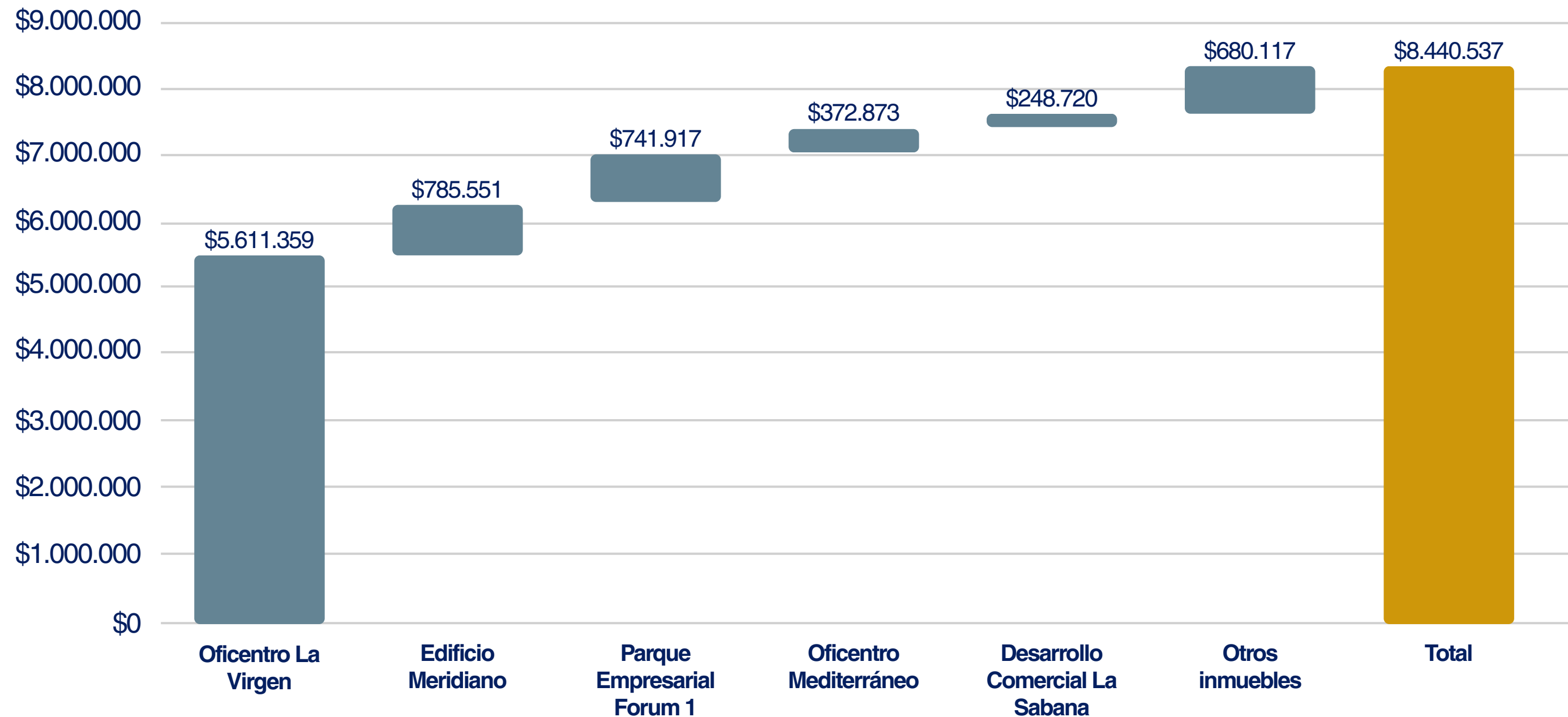
Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos expresados en US dólares.

# Cambios en el valor del activo inmobiliario



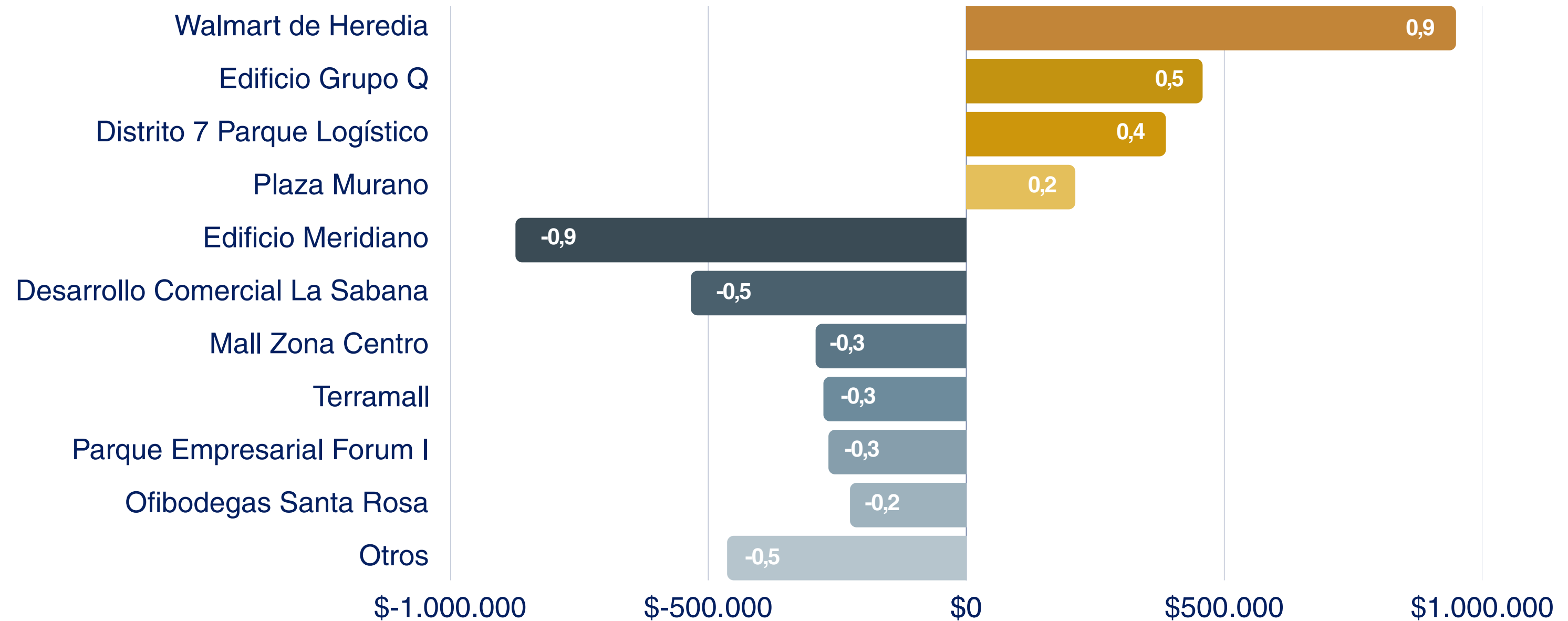
Nota: (\*) Fusión de fondos inmobiliarios  
 Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos expresados en US dólares.

# Inversión en mejoras por inmueble 2025



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos expresados en US dólares.

# Plusvalías y minusvalías por inmuebles



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos expresados en millones de US dólares.

## Pasivos y endeudamientos



**Pasivos bancarios 2025:**  
+\$81 millones



**Variaciones 2024-2025:**  
\$4 millones (4,66%)

Variación en pasivos bancarios	
<b>Saldo de los Pasivos Bancarios al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>\$85.284.417</b>
Más: Nuevos créditos	13.500.000
Menos: amortizaciones ordinarias	(7.064.331)
Menos: amortizaciones extraordinarias	(10.413.782)
Subtotal	(3.978.113)
<b>Saldo de los Pasivos Bancarios al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>\$81.306.304</b>

# 60%

Porcentaje de endeudamiento según **Prospecto de Inversión**

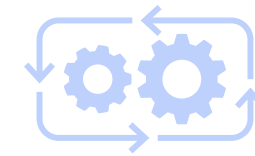
# 32%

Porcentaje de endeudamiento del **Fondo**

# Composición de pasivos bancarios

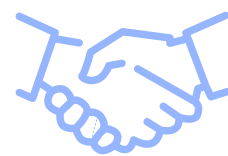
Fecha Formalización	Entidad	Tasa Interés	Monto Inicial	Amortización	Saldo final	Vencimiento
1/7/2021		5,85%	3.531.800	1.670.878	1.860.922	1/7/2026
30/12/2025		7,70%	1.000.000	-	1.000.000	26/6/2026
21/8/2023		5,85%	43.711.198	12.100.794	31.610.404	21/8/2026
18/2/2022		7,25%	8.000.000	2.295.193	5.704.807	17/2/2032
Multiples fechas de desembolso		7,25%	20.000.000	2.511.304	17.488.696	1/6/2033
Multiples fechas de desembolso		7,37%	9.000.000	153.838	8.846.162	21/7/2035
31/5/2025	Banco Improsa	7,38%	2.000.000	-	2.000.000	10/6/2040
29/8/2013	Banco Nacional	7,08%	17.000.000	4.204.687	12.795.313	29/8/2028
<b>TOTALES</b>			<b>\$104.242.998</b>	<b>\$22.936.694</b>	<b>\$81.306.304</b>	

## Gestión del endeudamiento



Negociaciones **alternativas en curso para mejorar las condiciones del pasivo total**

-  INVERLINK
-  DAVIVIENDA
-  DAVI  
bank
-  **Bancolombia** |  **Cibest**  
Capital
-  **BN**



Negociaciones avanzadas **para renovación de los vencimientos del 2026**

**DAVI**  
bank

# Activo neto patrimonio



**Patrimonio 2025:**  
+\$181 millones



**Variaciones 2024-2025:**  
-\$4.1 millones (-2,24%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Titulos de participación	\$192.850.000	\$192.850.000	-	0,00%
Costos por colocación de participaciones	(1.072.211)	(1.072.211)	-	0,00%
Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	(10.700.126)	(6.331.128)	(4.368.998)	(69,01%)
Resultado acumulado del periodo	513.867	299.476	214.391	71,59%
<b>Total de activos netos</b>	<b>\$181.591.530</b>	<b>\$185.746.137</b>	<b>(\$4.154.607)</b>	<b>(2,24%)</b>

# Estado de resultados del periodo

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Ingresos Totales	\$24.455.855	\$20.421.355	\$4.034.500	19,76%
Gastos totales	13.013.627	17.934.931	(4.921.304)	(27,44%)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>11.442.228</b>	<b>2.486.424</b>	<b>8.955.804</b>	<b>360,19%</b>
Impuesto sobre la renta	(2.473.425)	(2.442.809)	(30.616)	1,25%
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>8.968.803</b>	<b>43.615</b>	<b>8.925.188</b>	<b>20.463,57%</b>
Efecto neto de ganancia y pérdidas por ajustes del valor de los inmuebles	1.054.371	4.753.523	(3.699.152)	(77,82%)
<b>Resultado distribuable del periodo</b>	<b>10.023.174</b>	<b>4.797.138</b>	<b>5.226.036</b>	<b>108,94%</b>
Ganancia neta por venta de inmueble Grupo Q	3.657.730	-	3.657.730	100,00%
Resultado operativo	\$6.365.444	\$4.797.138	\$1.568.306	32,69%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos expresados en US dólares.

# Ingresos totales



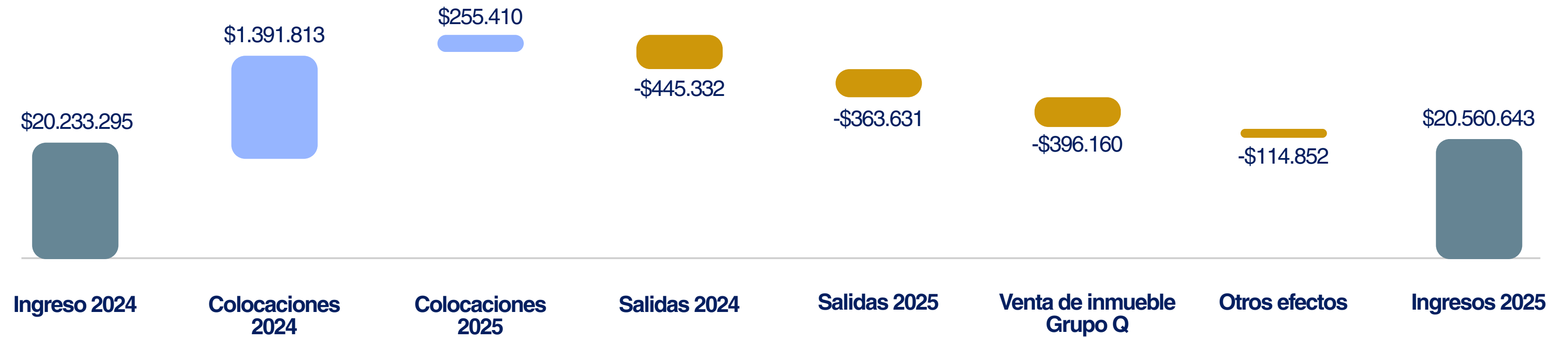
**Ingresos totales 2025:**  
+\$24 millones



**Variaciones 2024-2025:**  
+\$4 millones (19,76%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Ingreso por alquileres	\$20.560.643	\$20.233.395	\$327.248	1,62%
Intereses sobre inversiones y efectivo	54.032	149.346	(95.314)	(63,82%)
Ganancia por venta de inmuebles	3.841.010	-	3.841.010	100,00%
Otros ingresos	170	38.614	(38.444)	(99,56%)
<b>Ingresos totales</b>	<b>\$24.455.855</b>	<b>\$20.421.355</b>	<b>\$4.034.500</b>	<b>19,76%</b>

## Evolución del ingreso por arrendamiento



# Gastos totales



**Gastos totales 2025:**  
+\$13 millones



**Variaciones 2024-2025:**  
-\$4.9 millones (-27,44%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Comisiones de administración	\$2.315.026	\$2.653.347	(\$38.321)	(1,63%)
Pérdida no realizada por valuación de inmuebles, neta	1.054.371	4.753.523	(3.699.152)	(77,82%)
Pérdida por diferencias de cambio, neta	49.962	69.134	(19.172)	(27,73%)
Gastos financieros	5.379.682	6.545.455	(1.165.773)	(17,81%)
Gastos operativos	4.206.444	4.201.674	4.770	0,11%
Otros gastos	8.142	11.798	(3.656)	(30,99%)
<b>Total de gastos</b>	<b>\$13.013.627</b>	<b>\$17.934.931</b>	<b>(\$4.921.304)</b>	<b>(27,44%)</b>

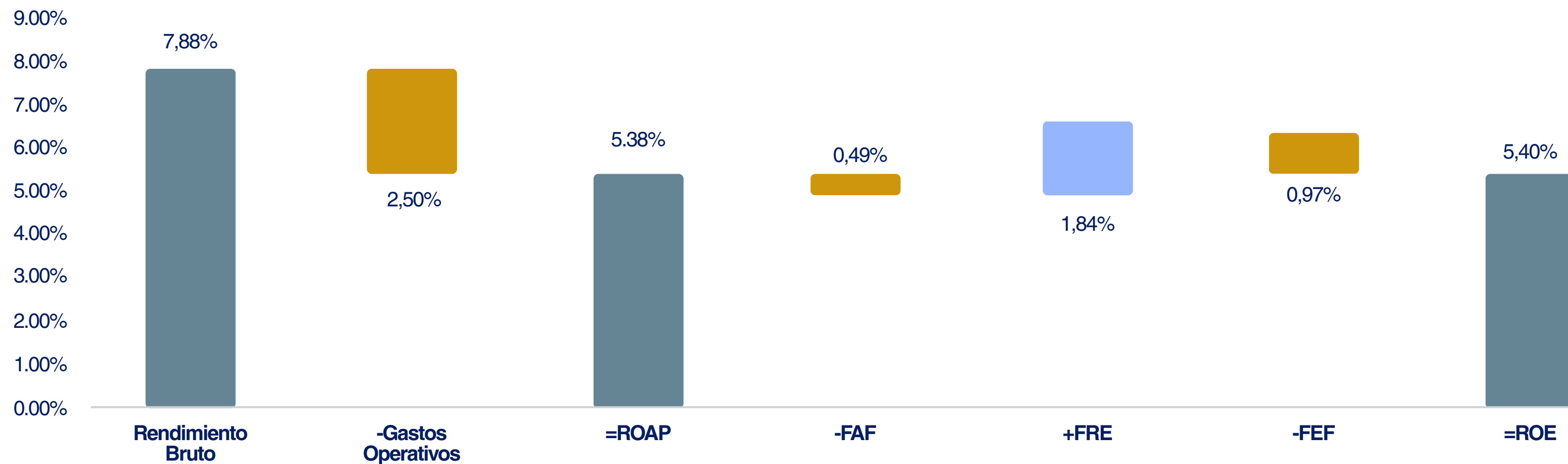
# Rentabilidad del Fondo 2025



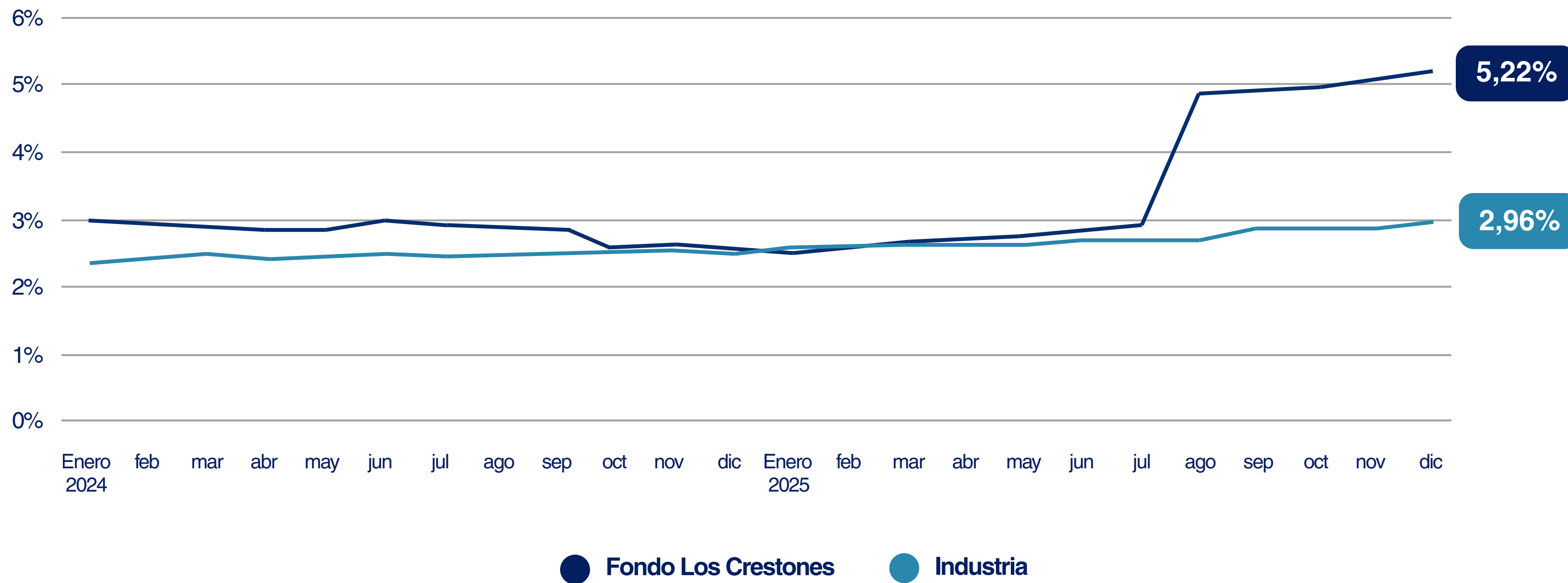
ROE 2024: 2,55%  
ROE 2025: 5,40%



Variación 2024 - 2025: ↑  
285 puntos base.

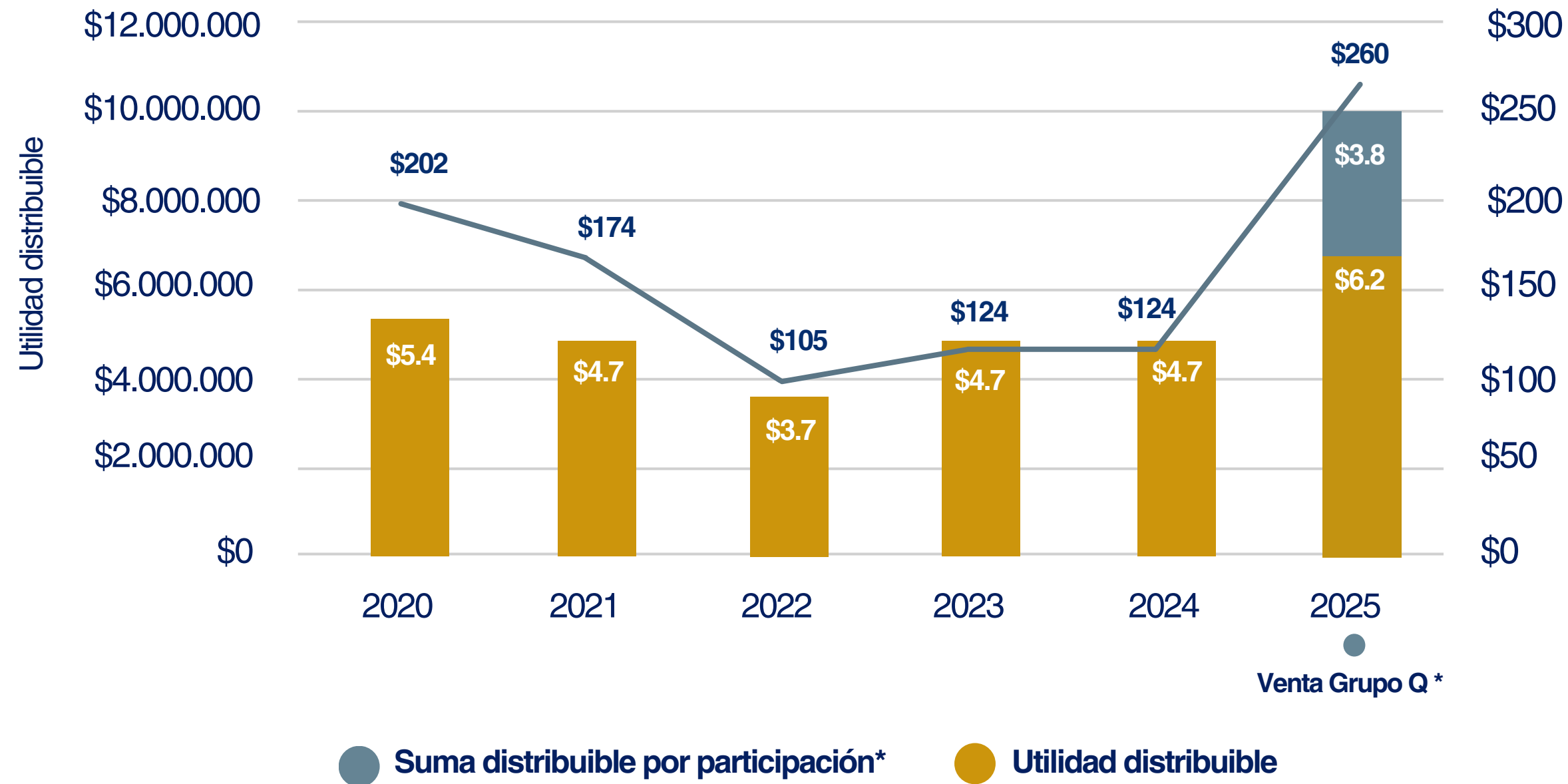


# Rendimiento líquido Crestones vs Industria



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. SUGEVAL.

# Sumas Distribuibles



Utilidad por participación

**\$10 MM**

Total de beneficios distribuibles

**\$260**

Monto por participación

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos expresados en US dólares.

# Extracto de los estados financieros

## 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).

FABIAN  
ZAMORA  
AZOFEIFA  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
FABIAN ZAMORA  
AZOFEIFA (FIRMA)  
Fecha: 2026.02.10  
15:08:16 -06'00'

Nombre del CPA: FABIAN  
ZAMORA AZOFEIFA  
Carné: 2186  
Cédula: 302870450  
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

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



# Calificación de Riesgo

Moody's  
Local

Calificadora

AA-.cr

Calificación

Estable

Perspectiva

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.**

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Moody's Local.  
Fecha de publicación de la última calificación: 10 de diciembre, 2025.

# Comparativo valor en libros - valor de mercado



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.  
VALMER. Vector de precios al cierre de diciembre, 2025.



# Periodo de **Intervenciones**

---

# Moción 03

---

Expuesto el Informe de Gestión correspondiente al periodo fiscal 2025 presentado por Improsa SAFI, la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Crestones acuerda aprobar dicho informe.

**VOTAR**

# Moción 04

---

Expuesto los Estados Financieros Auditados correspondientes al periodo 2025, la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones acuerda la aprobación de dichos Estados Financieros Auditados.

**VOTAR**

# Moción 05

---

En virtud de la aprobación de los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones correspondiente al periodo 2025, la Asamblea de Inversionistas del Fondo acuerda:

1. Con cargo a las utilidades netas de operación obtenidas en el 2025, se acuerda aprobar/ratificar la distribución de la suma de \$10.023.174 en proporción a la correspondiente participación de los señores inversionistas.
2. Se acuerda ratificar los pagos efectuados a los señores inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones por concepto de distribución de rendimientos por un monto de \$9.808.783, todo en conformidad con lo dispuesto por el prospecto vigente.

**VOTAR**



**LOS CRESTONES**  
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

## Agenda Extraordinaria

# Agenda Extraordinaria

5

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 1 de la Descripción del Fondo, subsección 1.2.3 del Monto Autorizado, ítem Vencimiento del Fondo, para que en adelante sea indefinido.

6

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 1 de la Descripción del Fondo, subsección 1.2.3 del Monto Autorizado, ítem Plazo máximo para la colocación de la emisión autorizada, para que en adelante sea 31 de diciembre del 2050.

7

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar el uso de fideicomisos para garantizar las operaciones de crédito del Fondo.

# Agenda Extraordinaria

8

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar la captación de recursos público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ello sus facultades.


9

Presentación y aprobación de la propuesta de Programa de emisión de valores de deuda por monto global, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ellos sus facultades.

De acuerdo con los artículos 18, 23, 25, 48 y 77 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se informa que ninguno de los puntos de agenda otorga derecho de receso.

## 5. Considerando:

---

1. De acuerdo con el artículo 73 del RGSAFI, los fondos de inversión inmobiliarios se dedican a la inversión en bienes inmuebles para su explotación vía arrendamiento y complementariamente su venta.
  2. Los bienes inmuebles, cartera prevalente de los fondos de inversión inmobiliarios, son inversiones de largo plazo, ya que no están sujetos a vencimiento; puesto que son bienes que en la mayoría de los casos pueden ser renovados y reposicionados de manera periódica, buscando maximizar su rentabilidad.
  3. El mercado inmobiliario actual comprende tanto sujetos de derecho privado como de derecho público, y vehículos de propósito especial, tales como, sin limitarse a los fondos de inversión, cuya mayoría no tienen restricciones temporales de gestión de los activos o fechas de vencimiento que puedan truncar las expectativas de colocación.
  4. Que, desde la perspectiva de gestión integral de riesgos del Fondo, considerando la naturaleza y particularidades del activo prevalente del Fondo y la situación del mercado inmobiliario, es conveniente que el Fondo cuente con un plazo de vencimiento indefinido y acorde con la naturaleza de su activo prevalente.
  5. Se aclara que esta modificación no genera derecho de receso de conformidad del artículo 23 RGSAFI.
- 

# Propuesta de modificación

## Sección 1.2.3 Monto autorizado

### Propuesta de cambio

	1.2.3 Monto Autorizado		
<b>Monto de la Emisión</b>	US\$ 300.000.000,00	<b>Plazo máximo para la colocación</b>	24 de julio de 2037
<b>Valor nominal de la participación</b>	US \$5.000,00 cada una	<b>Vencimiento del fondo</b>	<b>Indefinido</b>
<b>Número de participaciones autorizadas</b>	60.000 participaciones	<b>Código ISIN</b>	CRFGSFIL0030
<b>Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo</b>	15.494 participaciones (al mes de agosto del 2022 se encuentran colocadas 27.150 participaciones).		

# Moción 06

---

La Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones acuerda que:

1. El plazo de vencimiento del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones sea Indefinido.
2. La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, proceda a tramitar conforme con su mejor criterio, la modificación del prospecto del inversión de Fondo, con el fin de introducir el cambio en el plazo de vencimiento del Fondo, conforme los términos indicados y los requisitos normativos aplicables en las diferentes jurisdicciones donde se encuentre inscrito el Fondo. Se aclara que las facultades otorgadas a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., es tan amplia como en derecho sea necesario, pudiendo tramitar la presente modificación de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

**VOTAR**

## 6. Considerando:

---

1. De acuerdo con el artículo 18 del RGSAFI, los fondos de inversión cerrados deben establecer en sus prospectos el plazo máximo de colocación del monto total de capital autorizado, y, de requerirse su modificación, deberá realizarse de acuerdo con el procedimiento de autorización previa, obteniéndose la autorización de la asamblea de inversionistas y la entidad regulatoria de conformidad con el artículo 25 del RGSAFI. Se aclara que esta modificación no genera derecho de receso de conformidad del artículo 23 RGSAFI.
2. Que el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones todavía cuenta con capital autorizado sin colocar, sea la suma de \$107.150.000, equivalente al 35,72% de emisión autorizada.
3. Que, desde la perspectiva de gestión integral de riesgos del Fondo, considerando la situación del mercado bursátil y financiero de Costa Rica y el internacional, es conveniente que el Fondo cuente con mayor plazo para poder llevar a cabo ordenadamente la colocación del monto todavía no colocado de su capital autorizado.

# Propuesta de modificación

## Sección 1.2.3 Monto autorizado

### Propuesta de cambio

1.2.3 Monto Autorizado			
<b>Monto de la Emisión</b>	US\$ 300.000.000,00	<b>Plazo máximo para la colocación</b>	31 de diciembre de 2050
<b>Valor nominal de la participación</b>	US\$ 5.000,00 cada una	<b>Vencimiento del Fondo</b>	Indefinido
<b>Número de participaciones autorizadas</b>	60.000 participaciones	<b>Código ISIN</b>	CRFGSFIL0030
<b>Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo</b>	15.494 participaciones (al mes de agosto del 2022 se encuentran colocadas 27.150 participaciones).		

# Moción 07

---

La Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones acuerda que:

1. El plazo de colocación máximo del Capital Autorizado del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones sea 31 de diciembre del 2050.
2. La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, proceda a tramitar conforme con su mejor criterio, la modificación del prospecto del inversión de Fondo, con el fin de introducir el cambio en el plazo de colocación máximo del capital autorizado del Fondo, conforme los términos indicados y los requisitos normativos aplicables en las diferentes jurisdicciones donde se encuentre inscrito el Fondo. Se aclara que las facultades otorgadas a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., es tan amplia como en derecho sea necesario, pudiendo tramitar la presente modificación de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

**VOTAR**

## 7. Considerando:

---

1. Resulta en beneficio del Fondo el uso del fideicomiso de garantía en sustitución de otras figuras de garantías, por los siguientes aspectos:
  - a. Reducción en el costo total de la formalización de las operaciones de crédito.
  - b. Facilita la gestión legal de las garantías otorgadas.
2. De acuerdo con el artículo 77 del RGSAFI, se autoriza el uso de los fideicomisos de garantía para colateralizar las operaciones de crédito del Fondo, siempre que:
  - a. Se cuente con la autorización de esta asamblea de inversionistas del Fondo.
  - b. Se revele en el prospecto de inversión dicha autorización.
  - c. El contrato de fideicomiso solo se utilice para garantizarle al acreedor el pago de la obligación.
  - d. Se garantice la independencia entre el fiduciario y la entidad acreedora.
  - e. Se traspase el activo al fondo de inversión, una vez que la obligación sea cancelada.
3. Que conforme el artículo 48 y 23 del RGSAFI, el presente trámite es de autorización previa por parte de la Superintendencia General de Valores, requiriendo para ello la aprobación de la asamblea de inversionista y **no** genera derecho de receso.
4. Que, desde la perspectiva de gestión integral de riesgos, el Fondo requiere tener a su disposición la mayor cantidad de herramientas posibles para gestionar el endeudamiento de manera ordenada y eficiente.

# Propuesta de modificación: Sección 2. Política de Inversión

Subsecciones 2.1. Política de Inversión de activos financieros y 2.2 Políticas de Inversión de activos inmobiliarios. Ítem Esquema de Financiamiento

## Propuesta de cambio

Esquema de financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60%: El Fondo podrá otorgar garantías de naturaleza hipotecaria mediante la emisión de cédulas hipotecarias, hipotecas comunes, y/o mediante la constitución de fideicomisos de garantía.	Moneda de contratación de las deudas del fondo.	Colones y Dólares Estadounidenses

# Moción 08

---

La Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones acuerda que:

- 1.El Fondo podrá otorgar garantías de naturaleza hipotecaria mediante la emisión de cédulas hipotecarias, hipotecas comunes, y/o mediante la constitución de fideicomisos de garantía.
- 2.La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, proceda a tramitar, conforme a su mejor criterio, la modificación del prospecto de inversión del Fondo a efecto de introducir el otorgamiento de garantías aquí indicados, y los requisitos normativos aplicables en cada una de las jurisdicciones en las que el Fondo se encuentre inscrito. Se aclara que las facultades otorgadas a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., es tan amplia como en derecho sea necesario, pudiendo tramitar la presente modificación de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

**VOTAR**

## 8. Considerando:

---

1. El artículo 48 del RGSAFI, autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, siempre que:
  - a. El monto máximo de la emisión o las emisiones se calcula de acuerdo con el límite máximo de endeudamiento revelado en el prospecto y el monto total del capital autorizado.
  - b. Se requiere de la autorización de la asamblea de inversionistas del fondo.
  - c. Es requisito para cada colocación, que el fondo esté y se mantenga dentro del máximo de endeudamiento permitido.
  - d. El plazo de vencimiento de las emisiones en ningún caso puede ser superior a la fecha de vencimiento del fondo de inversión, cuando aplique.
  - e. Se debe contar con una calificación de riesgo otorgada a la emisión por una empresa calificadora de riesgo nacional.
  - f. El trámite de autorización debe cumplir con lo dispuesto en el Reglamento sobre Oferta Pública de Valores, excepto porque la definición de las características específicas de la emisión debe ser aprobada por la asamblea de inversionistas o delegada por esta en el comité de inversión del fondo.
  - g. Para las emisiones de valores de deuda registradas en otras jurisdicciones, la sociedad administradora debe cumplir con lo señalado en los acápites a. al d. anteriores, así como con los requerimientos normativos que establezca el órgano regulador de dicho mercado.

## 8. Considerando:

---

2. Conforme el artículo 48 y 23 del RGSAFI este trámite es de autorización previa por parte de la Superintendencia General de Valores, requiriendo para ello la aprobación de la asamblea de inversionista y No genera derecho de receso.
3. Desde la perspectiva de gestión integral de los riesgos financieros del Fondo, es conveniente contar con la mayor cantidad de mecanismos, alternativas y/o instrumentos del mercado local e internacional para poder llevar a cabo un refinanciamiento de dichos pasivos de una manera ordenada.

# Propuesta de modificación: Sección 2. Política de Inversión

Subsecciones 2.1. Política de Inversión de activos financieros y 2.2 Políticas de Inversión de activos inmobiliarios. Ítem Esquema de Financiamiento

## Esquema de financiamiento

### Nivel máximo de endeudamiento del fondo

**60%: El Fondo podrá obtener créditos o préstamos de entidades locales y del exterior o participar en contratos de reporto que se organicen en las bolsas de valores y en las operaciones diferidas de liquidez que el Banco Central de Costa Rica realice con fundamento en sus Regulaciones de Política Monetaria, cuya contraparte sea el Banco Central u otra entidad en la posición de comprador a plazo. Adicionalmente, se autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión o emisiones de valores de deuda de oferta pública, seriados, de mediano o largo plazo, delegando en el Comité de Inversión la definición, el momento-oportunidad, registro y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, todo de conformidad con la normativa aplicable, pudiendo delegarlo en terceros el Comité de Inversión, sin perder por ellos sus facultades.**

**El límite máximo de endeudamiento del 60% del activo total del Fondo incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de activos y será calculando de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión; es decir, la relación entre el total de pasivos, excepto las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar y el activo total del Fondo.**

El Fondo podrá otorgar garantías de naturaleza hipotecaria, mediante la emisión de cédulas hipotecarias o hipotecas comunes y/o mediante la constitución de fideicomisos de garantía.

# Moción 09

La Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones acuerda que:

1. El Fondo podrá obtener créditos o préstamos de entidades locales y del exterior o participar en contratos de reporto que se organicen en las bolsas de valores y en las operaciones diferidas de liquidez que el Banco Central de Costa Rica realice con fundamento en sus Regulaciones de Política Monetaria, cuya contraparte sea el Banco Central u otra entidad en la posición de comprador a plazo. Adicionalmente, se autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión o emisiones de valores de deuda de oferta pública, seriadados, de mediano o largo plazo, delegando en el Comité de Inversión la definición, el momento-oportunidad, registro y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, todo de conformidad con la normativa aplicable, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegarlo en terceros, sin perder por ellos sus facultades. El límite máximo de endeudamiento del Fondo será el 60% del activo total del Fondo, lo que incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de activos y será calculado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión; es decir, la relación entre el total de pasivos, excepto las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar y el activo total del Fondo.
2. La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, proceda a tramitar, conforme a su mejor criterio, la modificación del prospecto de inversión del Fondo a efecto de introducir la captación de recursos mediante emisiones de oferta pública conforme a lo aquí indicado y los requisitos normativos aplicables en cada una de las jurisdicciones en las que el Fondo se encuentre inscrito. Se aclara que las facultades otorgadas a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., es tan amplia como en derecho sea necesario, pudiendo tramitar la presente modificación de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

**VOTAR**

## 9. Considerando:

---

1. Los considerandos de la moción anterior.
2. De acuerdo del artículo 17 del Reglamento de Oferta Pública los emisores de oferta pública, como los Fondos de Inversión, podrán optar por la inscripción anticipada de emisiones y por el registro de programas de emisiones de deuda o acciones para mercado primario.
3. La experiencia vivida con el proceso de autorización del programa de bonos en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, mediante el cual el regulador nos permitió autorizar el programa acordado por el Comité de Inversión hasta tanto la facultad de captar recursos estuviere debidamente autorizada, implicando dos procesos de autorización independientes de 45 días hábiles cada uno.
4. Desde la perspectiva de gestión integral de los riesgos financieros del Fondo, es conveniente contar, en el menor tiempo posible, con un programa por monto global debidamente autorizado que permita de manera expedita la emisión de bonos de deuda, de acuerdo con las características que sean definidas por el Comité de Inversión, para la atención de las necesidades del Fondo.
5. Se aclara que es el mismo programa de monto global que tiene el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

# Propuesta de modificación: Implementar la sección 2.4 Programa de Captación de Recursos de Deuda de Oferta Pública:

## 1.4 Programa de Captación de Recursos de Deuda de Oferta Pública

Programa de Captación de recursos de deuda de oferta pública		
Programa	Fecha de autorización	Monto del programa (*)
Programa de captación de recursos de deuda de oferta pública	Fecha de autorización emanada de Sugeval	US\$100.000.000.00
Información sobre las emisiones y la oferta		
<p>El Fondo cuenta con la autorización para realizar oferta pública de valores de un programa de emisiones de bonos por un monto de US\$100,000,000.00 (cien millones de dólares, moneda de los Estados Unidos), colocado en dólares y/o colones. El emisor dispondrá de un plazo de cuatro años para definir las características de las emisiones que conformarán el programa de emisiones, plazo que podrá ser prorrogado por el Superintendente de Valores hasta por un año adicional, lo cual requiere de su autorización previa.</p> <p>Las características de las emisiones que conforman los programas se notificarán por medio de comunicados de Hechos Relevantes de acuerdo con el siguiente contenido.</p>		
Características de la Emisión		
Clase de instrumento	Bonos	
Monto del programa	US\$100,000,000.00 (cien millones de dólares, moneda de los Estados Unidos)	
Nombre de la emisión	(*)	
Código ISIN	(*)	
Nemotécnico	(*)	
Monto de la emisión y moneda	Dólares estadounidenses y/o colones costarricenses (*)	
Plazo	(*)	

<b>Plazo</b>	(*)
<b>Fecha de emisión</b>	(*)
<b>Fecha de vencimiento</b>	(*)
<b>Denominación o valor facial</b>	(*)
<b>Tasa de interés bruta</b>	(*) (1)
<b>Tasa de interés neta</b>	Tasa de interés bruta menos el tratamiento fiscal aplicable
<b>Periodicidad</b>	(*)
<b>Forma de representación</b>	Anotación en Cuenta
<b>Ley de circulación</b>	A la orden
<b>Forma de colocación (*)</b>	Colocación directa Colocación por subasta Colocación por medio de contratos de suscripción
<b>Garantías</b>	Las emisiones que integran el programa de bonos estandarizados no poseen garantías
<b>Factor de cálculo</b>	Bonos 30/360
<b>Redención anticipada</b>	Las series podrán o no tener una opción de redención anticipada. Si la serie se define con una opción de redención anticipada, dicha opción de redención seguirá los lineamientos establecidos en la siguiente sección del prospecto.
<b>Subordinación (*)</b>	Las series podrán ser o no subordinadas. En el caso de una serie subordinada, previo a su colocación se debe presentar una calificación de riesgos específica para esta serie.

<b>Amortización al principal</b>	Al vencimiento
<b>Calificación de riesgo</b>	Se comunicará mediante hecho relevante a más tardar al momento de realizar la convocatoria de la primera colocación. (art. 22 ROPV) Periodicidad de Revisión: Semestral
<b>Prelación de Pagos</b>	El detalle de prelación de pagos está descrito en el prospecto en la sección 18. Liquidación y desinscripción del Fondo, subsección denominada Prelación de Pagos.
<b>(*) Las características de cada emisión que compone el programa serán acordadas en el Comité de Inversión. En todos los casos dichas características serán informadas mediante un Comunicado de Hecho Relevante al menos dos días hábiles antes de la primera colocación de cada serie, sin contar el día del comunicado ni el día de la colocación.</b>	

1/Al momento de la definición de las características de cada emisión se podrán definir tasa fija o tasa variable.

Para el caso de tasa variable, sírvase encontrar adjunto un listado no exhaustivo de las tasas que podrán usarse para las emisiones que comprendan este programa:

Tasas en moneda dólares (moneda de curso legal de los Estados Unidos de América):

<b>Nombre de la tasa de interés</b>	<b>Plazo/ Periodicidad</b>	<b>Entidad de Cálculo</b>	<b>Metodología de Cálculo</b>	<b>Horario y lugar de publicación y consulta.</b>	<b>Procedimiento en caso de cese de cálculo de la tasa de referencia</b>	<b>Procedimiento en caso de no poder acceder información y en caso de variación en la metodología de cálculo</b>
<b>Secured Overnight Financing Rate (SOFR)</b>	Distintos plazos. Se comunicará por hecho relevante o cualesquiera otros los canales establecidos por las entidades reguladoras.	Reserva Federal de Nueva York	Mediana ponderada por volumen de los datos de transacciones de reportos ejecutados en los mercados de los Estados Unidos de América. Con datos recopilados por la Reserva Federal de Nueva York. Se publica la tasa overnight y la tasa promedio observadas en diferentes periodos.	Tasa vigente dos días hábiles antes del inicio de cada período de pago de intereses, publicada cada día hábil por la Reserva Federal de Nueva York publica el SOFR en el sitio web de la Reserva Federal de Nueva York aproximadamente a las 8:00 a.m. hora del este de los Estados Unidos de América.	En caso de suspensión definitiva o cese de cálculo de la tasa de referencia por parte de la entidad de cálculo, se cambiará por una nueva tasa de referencia internacional, siempre respetando que la nueva tasa sea objetiva y de conocimiento público y procurando que la tasa sustituta no tenga un impacto significativo en el rendimiento del bono. A la nueva tasa se le sumará o restará el margen necesario para que, en el día de sustitución, tanto la nueva tasa como la anterior den como resultado el mismo valor para el cálculo de cupón de intereses. Este margen se fijará al momento de la sustitución y se mantendrá fijo	En caso de no poder acceder a información: Si al momento en que, a la fecha de liquidación de intereses, la tasa de referencia no ha sido publicada para el día correspondiente (interrupción temporal), el rendimiento se liquidará con el último dato oficial disponible. En caso de variación de la metodología de cálculo: Se seguirá utilizando el mismo indicador cuya metodología fue modificada. Todos estos cambios deberán ser comunicados a los inversionistas por hecho relevante o por los canales establecidos por las entidades reguladoras.
<b>Term SFOR</b>		Chicago Mercantile Exchange	Proyecciones de las tasas SOFR, calculadas para plazos de 1 mes, 3 meses, 6 meses y 12 meses a partir de las negociaciones promedio ponderadas de los contratos de futuros.	Tasa vigente dos días hábiles antes del inicio de cada período de pago de intereses, publicada cada día hábil a las 5:00 a.m. hora estándar central de los Estados Unidos de América, en la página web del Chicago Mercantile Exchange.		

<p><b>Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) en dólares</b></p>	<p>Distintos plazos. Se comunicará por hecho relevante o cualesquiera otros los canales establecidos por las entidades reguladoras.</p>	<p>Cámara de Bancos e Instituciones Financieras</p>	<p>Tasas promedio ponderadas por el monto captado por los bancos e instituciones financieras de Costa Rica en dólares americanos, para los plazos definidos: TRI a 1 semana, 1, 3, 6, 9, 12, 24, 36 y 60. Se calculan con base en las tasas brutas de todas las captaciones realizadas por las entidades, durante la semana anterior al cálculo (de miércoles a martes). El cálculo es realizado por la firma proveedora de precios PIPCA y publicado en la página de la Cámara de Bancos e Instituciones Financieras. De acuerdo con dicha metodología, cuando no se dan captaciones para un plazo específico, es decir, cuando no se cuenta con información para ese nodo, se repite el dato de la semana anterior. Asimismo, cuando se reporta una sola captación para un determinado nodo, el cálculo estaría sesgado por la entidad que reportó la información. Se mantendrá como sitio alternativo para la consulta de la Tasa de Referencia Interbancaria (Tasa TRI), la plataforma de Bloomberg Professional®, a través de la función &lt;ALLX CRR&gt; para obtener la información de dichas tasas.</p>	<p>Tasa vigente dos días hábiles antes del inicio de cada período de pago de intereses, la <u>cual</u> se publica todos los miércoles se publican las tasas vigentes para cada día desde el día siguiente a la publicación hasta el siguiente miércoles.</p>	<p>En caso de suspensión definitiva o cese de cálculo de la tasa de referencia por parte de la entidad de cálculo, se cambiará por una nueva tasa de referencia internacional, siempre respetando que la nueva tasa sea objetiva y de conocimiento público y procurando que la tasa sustituta no tenga un impacto significativo en el rendimiento del bono. A la nueva tasa se le sumará o restará el margen necesario para que, en el día de sustitución, tanto la nueva tasa como la anterior den como resultado el mismo valor para el cálculo de cupón de intereses. Este margen se fijará al momento de la sustitución y se mantendrá fijo para los subsiguientes cupones. Estos cambios deberán ser comunicados a los inversionistas por hecho relevante o por los canales establecidos por las entidades reguladoras.</p>	<p>En caso de no poder acceder a información: Si al momento en que, a la fecha de liquidación de intereses, la tasa de referencia no ha sido publicada para el día correspondiente (interrupción temporal), el rendimiento se liquidará con el último dato oficial disponible. En caso de variación de la metodología de cálculo: Se seguirá utilizando el mismo indicador cuya metodología fue modificada. Todos estos cambios deberán ser comunicados a los inversionistas por hecho relevante o por los canales establecidos por las entidades reguladoras.</p>
<p><b>Tasa PRIME RATE de Estados Unidos</b></p>		<p>Wall Street Journal</p>	<p>Tasa calculada con los reportes de la tasa Prime que ofrecen los bancos más grandes de los Estados Unidos de América.</p>	<p>Tasa vigente dos días hábiles antes del inicio de cada período de pago de intereses, publicada cada día hábil a las 7 p.m. Hora del este de los Estados Unidos de América.</p>		

Tasas en moneda colones (moneda de curso legal de Costa Rica):

Nombre de la tasa de interés	Plazo/ Periodicidad	Entidad de Cálculo	Metodología de Cálculo	Horario y lugar de publicación y consulta	Procedimiento en caso de cese de cálculo de la tasa de referencia	Procedimiento en caso de no poder acceder información y en caso de variación en la metodología de cálculo
<b>Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) en colones</b>	Distintos plazos. Se comunicará por hecho relevante o cualesquiera otros los canales establecidos por las entidades reguladoras.	Cámara de Bancos e Instituciones Financieras	Tasas promedio ponderadas por el monto captado por los bancos e instituciones financieras de Costa Rica en colones, para los plazos definidos: TRI a 1 semana, 1, 3, 6, 9, 12, 24, 36 y 60. Se calculan con base en las tasas brutas de todas las captaciones realizadas por las entidades, durante la semana anterior al cálculo (de miércoles a martes). De acuerdo con dicha metodología, cuando no se dan captaciones para un plazo específico, es decir, cuando no se cuenta con información para ese nodo, se repite el dato de la semana anterior. Asimismo, cuando se reporta una sola captación para un determinado nodo, el cálculo estaría sesgado por la entidad que reportó la información. Se mantendrá como sitio alternativo para la consulta de la Tasa de Referencia Interbancaria (Tasa TRI), la plataforma de Bloomberg Professional®, a través de la función <ALLX CRR> para obtener la información de dichas tasas.	Tasa vigente dos días hábiles antes del inicio de cada período de pago de intereses, la cual se publica todos los miércoles se publican las tasas vigentes para cada día desde el día siguiente a la publicación hasta el siguiente miércoles.	En caso de suspensión definitiva o cese de cálculo de la tasa de referencia por parte de la entidad de cálculo, se cambiará por una nueva tasa de referencia local, siempre respetando que la nueva tasa sea objetiva y de conocimiento público y procurando que la tasa sustituta no tenga un impacto significativo en el rendimiento del bono. A la nueva tasa se le sumará o restará el margen necesario para que, en el día de sustitución, tanto la nueva tasa como la anterior den como resultado el mismo valor para el cálculo de cupón de intereses. Este margen se fijará al momento de la sustitución y se mantendrá fijo para los subsiguientes cupones. Estos cambios deberán ser comunicados a los inversionistas por hecho relevante o por los canales establecidos por las entidades reguladoras.	En caso de no poder acceder a información: Si al momento en que, a la fecha de liquidación de intereses, la tasa de referencia no ha sido publicada para el día correspondiente (interrupción temporal), el rendimiento se liquidará con el último dato oficial disponible. En caso de variación de la metodología de cálculo: Se seguirá utilizando el mismo indicador cuya metodología fue modificada. Todos estos cambios deberán ser comunicados a los inversionistas por hecho relevante o por los canales establecidos por las entidades reguladoras.
<b>Tasa Básica Pasiva (TBP)</b>		Banco Central de Costa Rica	Promedio ponderado de las tasas de interés brutas de captación tanto a plazo como a la vista en colones, de una muestra de intermediarios financieros regulados por la Superintendencia de Entidades Financieras con mayor volumen de captación.	Tasa vigente dos días hábiles antes del inicio de cada período de pago de intereses, publicada diariamente por el Banco Central de Costa Rica.		

No obstante, lo anterior, en función de la moneda, del apetito y condiciones de mercado el Comité de Inversión se reserva la facultad para determinar entre otras características, la tasa de referencia para cada emisión, así como la sustituta, pudiendo incluso usar cualquiera otra tasa de referencia distinta de las anteriores. En cuyo caso en la emisión del hecho relevante de comunicación de las características de cada serie, que se realizará al menos dos días hábiles antes de la colocación de cada serie, sin contar el día del comunicado ni el día de la colocación, se deberá incluir las características de la tasa de referencia a usar, incluyendo su mecanismo de sustitución, entidad de cálculo, periodicidad, día y hora de publicación, lugar de publicación y consulta, metodología de cálculo y procedimiento en caso de cambio, procedimiento en caso de no poder acceder a la información de la tasa de referencia y cualquier otra particularidad en caso de no existan datos para calcular la tasa y la forma de proceder. Se aclara que las revelaciones sobre la tasa de interés de referencia en el Comunicado de Hecho Relevante de previo a la colocación solo deben realizarse en caso de utilizar un indicador distinto a los definidos en el prospecto en este trámite de autorización.

**Opción de redención anticipada (Call Option)**

Las emisiones de bonos podrán o no tener una opción de redención anticipada. Las opciones de redención anticipada son discrecionales del emisor. Dicha redención se realizará en efectivo, al precio que se haya establecido para dicha redención. El precio de redención y la fecha a partir de la cual se podrá ejecutar la redención serán definidos: al menos dos (2) días hábiles antes de la colocación de cada serie, a través del comunicado de Hecho Relevante correspondiente a la creación y definición de las características de cada emisión, en caso de que aplique. El emisor comunicará con al menos diez (10) días hábiles de anticipación, la fecha y el monto a redimir. Cuando se realice una redención anticipada, el emisor comunicará a más tardar el día hábil siguiente de la fecha de ejecución de la redención, el nombre de la emisión, la fecha de ejecución de la redención, el monto redimido y el saldo en circulación después de ejecutada la redención.

**Características generales aplicables a las opciones de redención anticipada.**

Toda opción de redención anticipada podrá efectuarse de manera parcial o total. La fecha de redención anticipada deberá coincidir con una fecha de pago de intereses. El emisor informará a los tenedores mediante Hecho Relevante su decisión de redención anticipada, con al menos diez (10) días hábiles de anticipación a dicha fecha. Los tenedores de las series estandarizadas a redimir no podrán negarse a venderlas. En caso de que la redención sea parcial, ésta se podrá realizar una o más veces a discreción del emisor, no existiendo límites mínimos o máximos sobre el monto a redimir, con la única excepción de que en ningún caso podrá quedar como remanente un saldo de la serie en circulación menor a cien millones de colones o su equivalente en dólares al tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica en dicho momento. El monto por redimir se distribuirá proporcionalmente entre todos los tenedores de las series a redimir, en función del monto facial de su inversión. En este caso, si la proporción a aplicar resulta en un número de títulos valores con una fracción igual o mayor a 0.5, se redondeará al entero superior, caso contrario se redondeará al entero inferior. La cancelación de la redención parcial o total, según corresponda, así como la acreditación de dichos montos se realizará por medio de la infraestructura de anotación, custodia, compensación y liquidación de Costa Rica. Considerando la jurisdicción de inscripción y/o colocación de los valores, en las cuales se mantiene el mecanismo de anotación en cuenta, es preciso y necesario la interrelación del Fondo y las centrales de valores o entidad homologa en cada jurisdicción de inscripción y/o colocación, con el fin de documentar la titularidad de las participaciones y que sea reconocida en la jurisdicción de origen del Fondo (Costa Rica), para la materialización de las prestaciones que le correspondan a cada Inversionista, conforme a las leyes y regulaciones aplicables. Para el caso específico de Colombia, la entidad que homologa será el Depósito Centralizado de Valores SA – Deceval. Interclear Central de Valores S.A. y Deceval perfeccionarán un Convenio de prestación de servicios mutuos internacionales, mediante el cual los depósitos acordarán los asuntos operativos relacionados con el traslado de Participaciones y el tratamiento de su anotación en cuenta. Para efectos de la redención parcial, la fecha para identificar a los inversionistas que se tomarán en consideración, serán aquellos que aparezcan registrados en Interclear Central de Valores, S.A. el día de la fecha de redención.

<p><b>Forma de colocación</b></p>	<p>Las emisiones que se realicen en el mercado primario de Costa Rica se podrán colocar mediante colocación directa, colocación por subasta o colocación por medio de contratos de suscripción. En caso de colocaciones en otras jurisdicciones, se usarán los mecanismos definidos por la jurisdicción de inscripción y/o colocación de los valores de deuda en el tanto sean mecanismos regulados en la bolsa de valores o entidad homologa, vigente en la fecha de realización de las colocaciones.</p> <p>El emisor informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante, al menos dos (2) días hábiles antes de la colocación de cada serie, el mecanismo específico que utilizará para cada serie o tracto.</p> <p>Para las colocaciones que se haga por los sistemas de bolsa, se aplicara las reglas de negocios de la Bolsa de Valores o entidad homologa en la jurisdicción de inscripción y/o colocación de los valores y se informará el mecanismo seleccionado en el Comunicado de Hecho Relevante mediante el cual se convoque la colocación.</p> <p>En el hecho relevante en el que se convoque la colocación, se revelará el mecanismo y las reglas que aplicarán al mecanismo seleccionado.</p> <p>En el caso que se coloque por alguna modalidad de contrato de suscripción, el emisor comunicará por Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo el día hábil después de la firma del respectivo contrato.</p>
<p><b>Agente colocador</b></p>	<p>Es agente colocador el puesto de bolsa representante o entidad homologa en la jurisdicción de inscripción y/o colocación de los valores, o en su ausencia, el emisor. El agente colocador puede contratar a alguna bolsa de valores o entidad homologa para colocar las emisiones por colocación directa o subasta.</p> <p>Cuando la colocación de un valor inscrito se realice fuera de la bolsa, por cualquiera de los mecanismos de colocación, el agente colocador debe comunicar a la bolsa en la que el valor está admitido a negociación lo siguiente para cada una de las operaciones de colocación: código ISIN, nemotécnico, emisor, descripción del valor, moneda, precio, monto o cantidad y el día de la transacción a más tardar un día hábil después de cerrada la operación.</p> <p>El agente colocador deberá cumplir con la normativa aplicable en su jurisdicción en cuanto a legitimación de capitales, la cual como mínimo deberá cumplir con los principios de la normativa de la jurisdicción de origen del Fondo, excepto cuando el agente colocador realice la colocación a través de una bolsa de valores, en cuyo caso serán los puestos de bolsa o entidad homologa que presentan ofertas de compra los que deben cumplir con dicha diligencia.</p> <p>El agente colocador debe cumplir con los siguientes requisitos, excepto en el caso de suscripción en firme por la totalidad de la emisión:</p> <p>Dar un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, tanto en relación con los contenidos como en relación con el momento y el medio por el cual se tiene acceso o se difunde la información.</p> <p>Dar trato igualitario a los inversionistas en las condiciones de la colocación.</p> <p>Las reglas de asignación no pueden contener ningún elemento a definir durante o después de la colocación.</p> <p>El agente colocador deberá conservar la documentación que acredite el detalle de las ofertas recibidas de los inversionistas y la asignación, la cual debe estar a disposición de las entidades regulatorias de la jurisdicción de origen del Fondo o de la jurisdicción de inscripción y/o colocación de los valores de deuda.</p>

<b>Tratamiento tributario</b>	En caso de que la emisión o colocación de valores de deuda de oferta pública correspondientes a ese programa tenga lugar en Costa Rica, para todos los efectos, estará sujeta a lo dispuesto en la Ley No 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 "Fortalecimiento de las Finanzas Públicas", ambas normas costarricenses. En caso de que la emisión o colocación de los bonos correspondientes a este programa tenga lugar fuera de Costa Rica, aplicará régimen tributario correspondiente a dicha jurisdicción y lo que dispone el artículo 23, inciso d) previsto en la Ley sobre el Impuesto a la Renta anteriormente mencionada.
<b>Agente de pago</b>	Banco Improsa S.A.
<b>Mercados en que se inscribe y/o coloca la oferta</b>	Mercado local y/o mercado internacional. En todos los casos se realizaría un comunicado de hecho relevante informando sobre la autorización de requerirse, así como sobre los montos y moneas que se destinarán a cada mercado en caso de mercado primario.
<b>Destino de los recursos</b>	Los recursos provenientes de la captación mediante la colocación de valores de deuda serán utilizados para adquisición de activos, su operación, transformación, reposicionamiento, cambio de propósito y remodelación de los bienes inmuebles que integran su portafolio de inversiones, pago de pasivos de cualquier naturaleza, así como también atender necesidades transitorias o permanentes de liquidez.

# Moción 10

---

La Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones acuerda:

1. Se aprueba el Programa de Captación de Recursos de Deuda de Oferta Pública en los términos aquí indicados.
2. Se delega en la administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, para que proceda a tramitar, conforme a su mejor criterio, la modificación del prospecto de inversión del Fondo a efecto de introducir la captación de recursos mediante emisiones de oferta pública conforme a lo indicado y los requisitos normativos aplicables en cada una de las jurisdicciones en las que el Fondo se encuentre inscrito. Se aclara que las facultades otorgadas a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., es tan amplia como en derecho sea necesario, pudiendo tramitar la presente modificación de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

**VOTAR**



# Mociones Finales

---

# Moción 11

---

Se acuerda otorgar poder amplio y suficiente a Improsa SAFI, en representación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, para que el señor Jaime Ubilla Carro comparezca ante el o los notarios públicos de su elección, a efecto de que protocolicen en lo conducente o certifique el acta y los acuerdos adoptados en esta Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

**VOTAR**

# Moción 12

---

La Asamblea de Inversionistas acuerda declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

**VOTAR**



# Advertencias

---

## Se aclara que:

- El presente documento es propiedad de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
- Se encuentra disponible y ubicada en el sitio web [www.asambleasimprosa.com](http://www.asambleasimprosa.com), como parte de los requisitos formales de convocatoria para la celebración de las asambleas de inversionistas, que, al efecto, han sido convocadas, y es un extracto de la presentación que se conocerá en la asamblea respectiva.
- Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., se reserva la facultad de modificar y/o actualizar la información contenida en este documento; sin que esto implique ningún tipo de responsabilidad u obligaciones para esta empresa.



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



@ImprosaBancadeInversion