

Señores
Improsa Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Asunto: Certificación de precios para el ISIN CRFGSFIL0030 F.I. INMOBILIARIO LOS CRESTONES

Se procede a solicitud del cliente a realizar la certificación de los precios de VALMER COSTA RICA que fueron publicados, para el periodo del 15 de noviembre de 2024 al 15 de diciembre de 2024, utilizando la metodología aprobada por la SUGEVAL. Se señala que a partir del 9 de diciembre de 2024 se efectuó cambio de metodología por lo que se detallará de acuerdo con el período correspondiente la metodología aplicable.

Metodología aplicable del 15 de noviembre de 2024 al 6 de diciembre de 2024.

1.4 Títulos Accionarios y Títulos de Participación

B) Fondos Cerrados Inmobiliarios y de desarrollo de proyectos inmobiliarios (Tipo No Financiero).

Criterios para obtener los Niveles de Mercado

En todo momento, se privilegia la información de mercado para la obtención de precios y la determinación del valor razonable. A continuación, se muestran los criterios a seguir tomando en consideración las referencias de mercado disponibles para la generación de los precios de valuación.

Cabe aclarar que cuando la información disponible en el mercado (nivel por ofertas, contratos, valor en libros o demás que puedan influir en el precio publicado en el vector) sea incongruente o inconsistente, el Comité Técnico de Valuación deliberará y determinará los niveles de valuación manteniéndose apegado a las condiciones propias del mercado.

La aplicación de los criterios tiene un ordenamiento jerárquico de acuerdo con la disponibilidad de la información.

Primer criterio (Contratos). Para el caso de emisores locales, se utiliza la información de los Contratos siempre y cuando el valor transado de las operaciones sea mayor o igual a lo descrito en el siguiente cuadro.

Tipo de título	Emisores Locales	Fondos Cerrados
Colones (en millones)	20	75
Dólares (en miles)	40	125

El nivel de mercado es igual al Precio Promedio Ponderado (PPP), la ponderación se realiza con respecto al valor transado, por lo tanto, se da mayor peso a los contratos con mayor operación.

$$PPP_j = \frac{\sum_{i=1}^K P_{i,j} \cdot VT_{i,j}}{\sum_{i=1}^K VF_{i,j}}$$

Donde:

j Instrumento *j*

k Número de operaciones del instrumento *j*

P_{i,j} Precio observado en la operación *i* del instrumento *j*

VT_{i,j} Valor transado observado en la operación *i* del instrumento *j*

PPP_j Precio promedio ponderado del instrumento *j*

Se excluyen las operaciones entre una misma entidad o grupo financiero (cruzadas) siempre y cuando el monto de la transacción no sea mayor al 1% de la emisión.

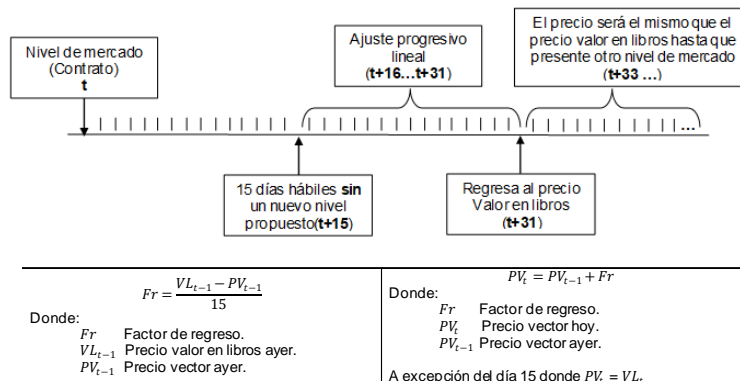
Los precios que se obtengan bajo el criterio mencionado anteriormente se considerarán de NIVEL 1 de acuerdo con lo descrito en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 13).

Día hábil siguiente en la que el precio obedece a este primer criterio:

Día hábil siguiente en la que el precio obedece a este primer criterio:

- a) Si en los siguientes 15 días hábiles no se presenta nueva información de mercado que cumpla con los criterios de contratos u ofertas, el precio para dicho instrumento se mantendrá sin cambio alguno. A partir del décimo sexto día hábil se aplicará el regreso lineal a su valor en libros para los siguientes 15 días hábiles.
- b) En caso de existir un contrato donde se confirme o proponga un nuevo nivel que mejore el precio de vector durante los siguientes 15 días hábiles se reiniciará la cuenta para el regreso al valor en libros siguiendo nuevamente lo descrito en el inciso a.
- c) En caso de existir un postura u oferta que mejore el precio de vector durante los siguientes 15 días hábiles se reiniciará la cuenta para el regreso al valor en libros, al día posterior recibida la oferta se aplicará el regreso lineal al valor en libros durante los próximos 180 días hábiles.

Es decir, a partir del día que se presente el nivel de mercado se iniciará la cuenta de 15 días hábiles, si después de este periodo no se presenta algún cambio por información de mercado, se iniciaría con el regreso de manera progresiva y lineal del precio (aplicando un factor de regreso) al precio valor en libros durante los siguientes 15 días hábiles.



Una vez que regresé al precio valor en libros su precio se moverá con forme a este hasta presentarse información de mercado (contratos u ofertas) que indique un nuevo nivel.

Para este proceso de regreso o ajuste al valor en libros, acorde a lo descrito en la NIIF 13, el precio que reciba este efecto será NIVEL 2.

De no cumplir con las condiciones anteriores, se utiliza el segundo criterio.

Segundo criterio (Ofertas). Se utiliza la información de las Ofertas siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

1. Se excluyen las ofertas que son recompras y ofertas públicas de adquisición o intercambio.
2. El valor transado de la postura sea mayor o igual a lo descrito en el siguiente cuadro:

Tipo de título	Emisores Locales	Fondos Cerrados
Colones (en millones)	20	100
Dólares (en miles)	40	150

Se considerarán montos superiores para que generen una mayor certeza del valor y éste se vea reflejado en el vector de precios evitando así que con montos pequeños se desvirtúe el precio de los títulos accionarios y títulos de participación.

3. Haya permanecido en pantalla durante toda la sesión de negociación hasta la toma de información de acuerdo con lo establecido en los insumos para la valoración descritos en la presente metodología.

4. El nivel de mercado es igual al Promedio Ponderado de posturas que mejoren el precio de valuación del día anterior con sus respectivos montos, por lo tanto, se considerará de mayor peso a las ofertas con monto superior.

$$PPP_j = \frac{\sum_{i=1}^K P_{i,j} \cdot VT_{i,j}}{\sum_{i=1}^K VF_{i,j}}$$

Donde:

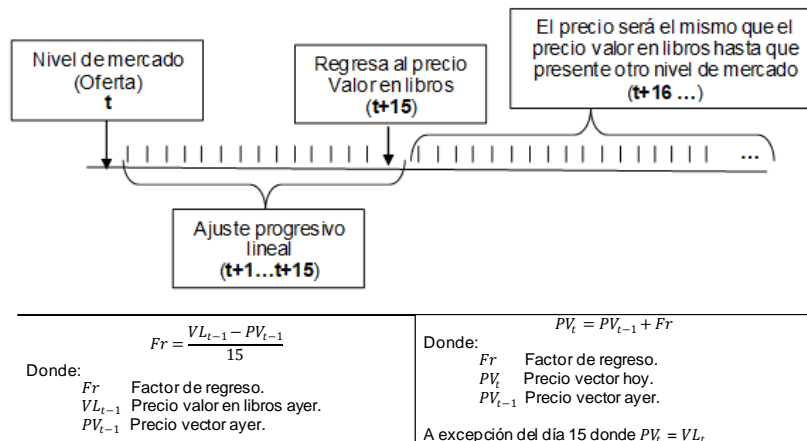
j Instrumento *j*

k Número de ofertas del instrumento *j*

5. Las posturas que mejoren el precio de valuación del día anterior y cumplan lo antes descrito estarán limitadas a una variación máxima del $\pm 10\%$ respecto al valor en libros o el nivel vigente originado por un contrato que haya marcado nivel.

Los precios que se obtengan bajo el criterio mencionado anteriormente se considerarán de NIVEL 1 de acuerdo con lo descrito en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 13).

Al día siguiente de que se presente la oferta, se iniciaría con el regreso de manera progresiva y lineal del precio (aplicando un factor de regreso) al precio valor en libros durante los siguientes 15 días hábiles. En caso de presentar un contrato u oferta que los filtros anteriormente descritos, se reiniciará la cuenta para el regreso al precio valor en libros



Una vez que regresé al precio valor en libros su precio se moverá con forme a este hasta presentarse información de mercado (contratos u ofertas) que indique un nuevo nivel.

P_{i,j} Precio observado en la oferta *i* del instrumento *j*

VT_{i,j} Valor ofertado en la operación *i* del instrumento *j*

PPP_j Postura promedio ponderado del instrumento *j*

Para este proceso de regreso o ajuste al valor en libros, acorde a lo descrito en la NIIF 13, el precio que reciba este efecto será NIVEL 2.

Tercer Criterio (Arrastre). En caso de que las ofertas no cumplan con los criterios anteriores, el precio será igual al precio del día hábil anterior reportado por Valmer. Por lo tanto, serán considerados como NIVEL 3 según la NIIF 13.

El cuarto criterio se aplicará solamente para el caso de Títulos de Participación No Financieros (Fondos de Inversión de Titularización, Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario y Fondos de Inversión Inmobiliarios).

Cuarto criterio (Comunicados). Para Fondos de Inversión de Titularización y Desarrollo Inmobiliario se considerará el pago del principal.

Para este caso, acorde a lo descrito en la NIIF 13, el precio que reciba este efecto será NIVEL 2.

Metodología aplicable del 9 de diciembre de 2024 al 15 de diciembre de 2024.

En todo momento, se privilegia la información de mercado para la obtención de precios y la determinación del valor razonable. A continuación, se muestran los criterios a seguir tomando en consideración las referencias de mercado disponibles para la generación de los precios de valuación.

Cabe aclarar que cuando la información disponible en el mercado (nivel por ofertas, contratos, valor en libros o demás que puedan influir en el precio publicado en el vector) sea incongruente o inconsistente, el Comité Técnico de Valuación determinará los niveles de valuación manteniéndose apegado a las condiciones propias del mercado.

1.4 Títulos Accionarios y Títulos de Participación

B) Fondos Cerrados tipo No Financiero.

Criterios para obtener los Niveles de Mercado

La aplicación de los criterios tiene un ordenamiento jerárquico de acuerdo con la disponibilidad de la información.

Primer criterio (Contratos). Para el caso de emisores locales, se utiliza la información de los Contratos siempre y cuando el valor transado de las operaciones sea mayor o igual a lo descrito en el siguiente cuadro.

Tipo de título	Emisores Locales	Fondos Cerrados
Colones (en millones)	20	75
Dólares (en miles)	40	125

El nivel de mercado es igual al Precio Promedio Ponderado (PPP), la ponderación se realiza con respecto al valor transado, por lo tanto, se da mayor peso a los contratos con mayor operación.

$$PPP_j = \frac{\sum_{i=1}^K P_{i,j} \cdot VT_{i,j}}{\sum_{i=1}^K VF_{i,j}}$$

Donde:

j Instrumento j

- k** *Número de operaciones del instrumento j*
- P_{i,j}** *Precio observado en la operación i del instrumento j*
- √T_{i,j}** *Valor transado observado en la operación i del instrumento j*
- PPP_j** *Precio promedio ponderado del instrumento j*

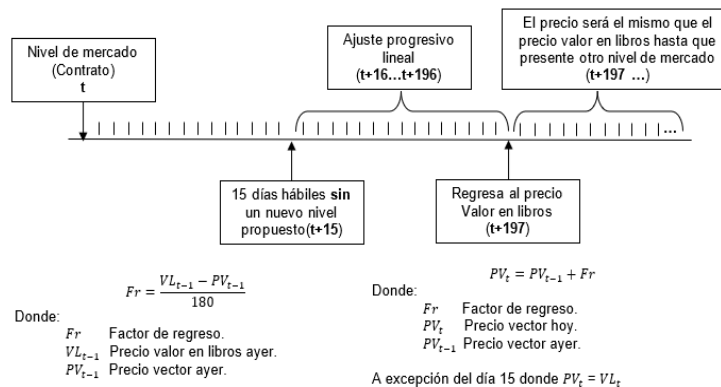
Se excluyen las operaciones entre una misma entidad o grupo financiero (cruzadas) siempre y cuando el monto de la transacción no sea mayor al 1% de la emisión.

Los precios que se obtengan bajo el criterio mencionado anteriormente se considerarán de NIVEL 1 de acuerdo con lo descrito en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 13).

Día hábil siguiente en la que el precio obedece a este primer criterio:

- a) Si en los siguientes 15 días hábiles no se presenta nueva información de mercado que cumpla con los criterios de contratos u ofertas, el precio para dicho instrumento se mantendrá sin cambio alguno. A partir del décimo sexto día hábil se aplicará el regreso lineal a su valor en libros para los siguientes 180 días hábiles.
- b) En caso de existir un contrato donde se confirme o proponga un nuevo nivel que mejore el precio de vector durante los siguientes 15 días hábiles se reiniciará la cuenta para el regreso al valor en libros siguiendo nuevamente lo descrito en el inciso a.
- c) En caso de existir un postura u oferta que mejore el precio de vector durante los siguientes 15 días hábiles se reiniciará la cuenta para el regreso al valor en libros, al día posterior recibida la oferta se aplicará el regreso lineal al valor en libros durante los próximos 180 días hábiles.

Es decir, a partir del día que se presente el nivel de mercado se iniciará la cuenta de 15 días hábiles, si después de este periodo no se presenta algún cambio por información de mercado, se iniciará con el regreso de manera progresiva y lineal del precio (aplicando un factor de regreso) al precio valor en libros durante los siguientes 180 días hábiles.



Una vez que regresé al precio valor en libros su precio se moverá con forme a este hasta presentarse información de mercado (contratos u ofertas) que indique un nuevo nivel.

Para este proceso de regreso o ajuste al valor en libros, acorde a lo descrito en la NIIF 13, el precio que reciba este efecto será NIVEL 2.

De no cumplir con las condiciones anteriores, se utiliza el segundo criterio.

Segundo criterio (Ofertas). Se utiliza la información de las Ofertas siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

1. Se excluyen las ofertas que son recompras y ofertas públicas de adquisición o intercambio.
2. El valor transado de la postura sea mayor o igual a lo descrito en el siguiente cuadro:

Tipo de título	Emisores Locales	Fondos Cerrados
Colones (en millones)	20	100
Dólares (en miles)	40	150

Se considerarán montos superiores para que generen una mayor certeza del valor y éste se vea reflejado en el vector de precios evitando así que con montos pequeños se desvirtúe el precio de los títulos accionarios y títulos de participación.

3. Haya permanecido en pantalla durante toda la sesión de negociación hasta la toma de información de acuerdo con lo establecido en los insumos para la valoración descritos en la presente metodología.
4. El nivel de mercado es igual al Promedio Ponderado de posturas que mejoren el precio de valuación del día anterior con sus respectivos montos, por lo tanto, se considerará de mayor peso a las ofertas con monto superior.

$$PPP_j = \frac{\sum_{i=1}^K P_{i,j} \cdot VT_{i,j}}{\sum_{i=1}^K VF_{i,j}}$$

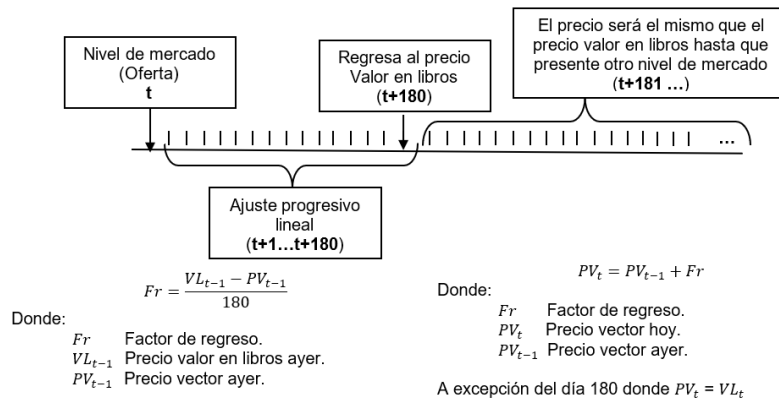
Donde:

- j Instrumento j
- K Número de ofertas del instrumento j
- $P_{i,j}$ Precio observado en la oferta i del instrumento j
- $VT_{i,j}$ Valor ofertado en la operación i del instrumento j
- PPP_j Postura promedio ponderado del instrumento j

5. Las posturas que mejoren el precio de valuación del día anterior y cumplan lo antes descrito estarán limitadas a una variación máxima del $\pm 10\%$ respecto al valor en libros o el nivel vigente originado por un contrato que haya marcado nivel.

Los precios que se obtengan bajo el criterio mencionado anteriormente se considerarán de NIVEL 1 de acuerdo con lo descrito en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 13).

Al día siguiente de que se presente la oferta, se iniciaría con el regreso de manera progresiva y lineal del precio (aplicando un factor de regreso) al precio valor en libros durante los siguientes 180 días hábiles. En caso de presentar un contrato u oferta que los filtros anteriormente descritos, se reiniciaría la cuenta para el regreso al precio valor en libros.



Una vez que regresé al precio valor en libros su precio se moverá con forme a este hasta presentarse información de mercado (contratos u ofertas) que indique un nuevo nivel.

Para este proceso de regreso o ajuste al valor en libros, acorde a lo descrito en la NIIF 13, el precio que reciba este efecto será NIVEL 2.

Tercer Criterio (Seguimiento). En caso de que los contratos y ofertas no cumplan con los criterios anteriores, el precio reportado será igual al último precio de valor en libros dado a conocer de forma diaria por la SUGIVAL, evitando de esta forma un rezago en el mismo. Por lo tanto, será considerado como NIVEL 2 según la NIIF 13.

El cuarto criterio se aplicará solamente para el caso de Títulos de Participación No Financieros (Fondos de Inversión de Titularización, Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario y Fondos de Inversión Inmobiliarios).

Cuarto criterio (Comunicados). Para Fondos de Inversión de Titularización y Desarrollo Inmobiliario se considerará el pago del principal.

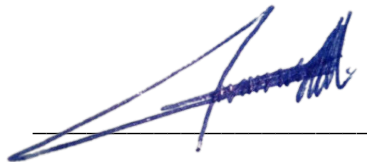
Para este caso, acorde a lo descrito en la NIIF 13, el precio que reciba este efecto será NIVEL 2.

Se determina que el precio promedio para el período de 15 de noviembre de 2024 al 15 de diciembre de 2024 corresponde a 4,342.774 dólares americanos para el ISIN CRFGSFIL0030.

FECHA	ISIN	Precio Monetario
2024-11-15	CRFGSFIL0030	4,353.788
2024-11-18	CRFGSFIL0030	4,354.392
2024-11-19	CRFGSFIL0030	4,355.562
2024-11-20	CRFGSFIL0030	4,355.937
2024-11-21	CRFGSFIL0030	4,356.310
2024-11-22	CRFGSFIL0030	4,356.686
2024-11-25	CRFGSFIL0030	4,357.062
2024-11-26	CRFGSFIL0030	4,353.808
2024-11-27	CRFGSFIL0030	4,351.305
2024-11-28	CRFGSFIL0030	4,351.760
2024-11-29	CRFGSFIL0030	4,351.760
2024-12-02	CRFGSFIL0030	4,355.055
2024-12-03	CRFGSFIL0030	4,325.580
2024-12-04	CRFGSFIL0030	4,325.756
2024-12-05	CRFGSFIL0030	4,325.834
2024-12-06	CRFGSFIL0030	4,327.726
2024-12-09	CRFGSFIL0030	4,327.858
2024-12-10	CRFGSFIL0030	4,328.012
2024-12-11	CRFGSFIL0030	4,327.962
2024-12-12	CRFGSFIL0030	4,328.221
2024-12-13	CRFGSFIL0030	4,327.876

Sin más por el momento certifico los precios publicados en el periodo indicado, así como el precio promedio.

Cordialmente,



Francisco González Fernández

Apoderado Legal