



San José, 31 de marzo de 2022
ISAFI-SGV-2022-050

Señora
Maria Lucia Fernandez G.
Superintendente General de Valores
Superintendencia General de Valores
Presente

Estimada Señora:

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento sobre el suministro de información periódica, hechos relevantes y otras obligaciones de información, procedemos a comunicar el siguiente hecho relevante:

COMUNICADO DE HECHO RELEVANTE

Acuerdos de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., informa que el día treinta de marzo del dos mil veintidós, al ser las diecisiete horas, se celebró en segunda convocatoria la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del **Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones**, en la cual se expusieron los puntos según agenda previamente convocada:

Agenda:

1. **Se aprueba por mayoría** 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.
2. **Se aprueba por mayoría** nombrar al Sr. Jaime Ubilla Carro, Gerente General de Improsa SAFI, como Secretario ad hoc de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
3. **Se aprueba por mayoría** el Informe de Gestión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones correspondiente al periodo fiscal 2021 presentado por Improsa SAFI.
4. **Se aprueba por mayoría** los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones correspondientes al periodo 2021.
5. **Se aprueba por mayoría** los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones correspondiente al periodo 2021, que incluyen lo siguiente:





- Con cargo a las utilidades netas de operación obtenidas en el 2021, se acuerda distribuir la suma de \$4.729.151 en proporción a la correspondiente participación de los Señores Inversionistas.
 - 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 \$4.627.576, todo en conformidad con lo dispuesto por el prospecto vigente.
6. **Se aprueba por mayoría** en virtud de la necesidad de extender el plazo permitido para la colocación del restante de participaciones autorizadas, previendo opciones de crecimiento del Fondo:
- Autorizar que el plazo de colocación de la emisión autorizada del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones sea la fecha de vencimiento del fondo, 24 julio 2037.
 - Autorizar y facultar a Improsa SAFI para proceder con los trámites correspondientes para la ejecución del presente acuerdo e incorporar en el prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones la fecha de colocación del capital autorizado, en los términos señalados en el punto anterior, otorgándole para ello las facultades suficientes.
7. **Se aprueba por mayoría** la propuesta de fusión por absorción de “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos” y/o “Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark” por parte del “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones”.

Considerando:

- a) Que de conformidad con la presentación realizada relativa a la fusión y los escenarios planteados, la Administración de Improsa SAFI propone a los señores inversionistas la fusión por absorción de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos y del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, la cual se realizaría, dadas las valoraciones actuales de los Fondos, mediante el intercambio de las participaciones a su valor contable (valor en libros), prevaleciendo el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y, en consecuencia, la respectiva desinscripción de los fondos de inversión absorbidos. Propuesta que queda condicionada a la aprobación por parte de las asambleas de inversionistas de los fondos de inversión absorbidos, el ejercicio del derecho de receso que le asiste a los inversionistas de los fondos de inversión absorbidos y la aprobación de las autoridades costarricenses.
- b) Que los fondos de inversión absorbidos en un escenario de continuidad, enfrentan: a) limitaciones de financiamiento; b) alta dependencia (concentración) de un inquilino relevante; y c) el consecuente aumento en el perfil de riesgo del Fondo, todo lo cual dificulta la realización de inversiones en los inmuebles para mejorar su productividad. Alternativamente, en un escenario de fusión en los términos planteados, se estima que los inversionistas de los fondos de inversión absorbidos se podrían beneficiar con la significativa reducción del riesgo de concentración de sus carteras, la incorporación de un producto diversificado, la materialización





- de sinergias, el incremento en el flujo de dividendos, la potencial mejora en las condiciones de financiamiento, así como otorgar a sus inversionistas una opción de salida mediante el intercambio de las participaciones, que promovería una potencial mejora en su liquidez.
- c) Que el Fondo de Inversión resultante se beneficiaría con una mejora en su percepción de riesgo, considerando, sin limitarse a ello, la diversificación de su cartera, destacando el aumento de su participación en proyectos ubicados en Zona Franca, así como el enriquecimiento del perfil de los inquilinos, acompañado con una potencial mejora en la liquidez del instrumento y corrección de su precio. Adicionalmente, el aumento en la escala del Fondo resultante y las mejoras comentadas, permite la posibilidad de acceder a recursos o financiamientos en condiciones financieras más competitivas y constituye un paso importante para optar por la materialización de sinergias operativas relevantes, mejora en la gestión de riesgos de los inversores, el acceso a mercados internacionales.
 - d) Que los términos de intercambio estimados que realizaría en valor en libros para las fusiones propuestas serían:
 - i. Para Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos: 0,9509; y/o
 - ii. Para el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark: 7,4845.
 - e) Que el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones para poder concurrir al intercambio de participaciones deberá proceder con la emisión de participaciones, sin que esto implique un aumento de su capital autorizado ni el otorgamiento del derecho de receso, ya que a esta fecha posee un capital autorizado suficiente para estos actos.
 - f) Que el día 29 de marzo del 2022 se celebraron las asambleas de inversionistas de los fondos de inversión absorbidos, Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Dólares Dos y/o Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark, y dichas asambleas procedieron a aprobar las fusiones propuestas y los términos y condiciones del derecho de receso aplicables en cada caso.

En virtud de lo anterior, se acuerda:

- i. Autorizar, de conformidad con el artículo 26 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en virtud de la aprobación en las respectivas asambleas de los fondos de inversión objeto de la presente propuesta, la fusión por absorción de:
 - a. Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones; y
 - b. El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

El presente acuerdo queda condicionado a:

- a. El ejercicio del derecho de receso conforme se indicará por parte de los inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos;





- b. El ejercicio del derecho de receso conforme se indicará por parte de los inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark;
- c. La autorización correspondiente por las autoridades costarricenses pertinentes.

Se aclara que la presente propuesta no da derecho de receso, por cuanto no existen modificaciones al régimen de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

- ii. Autorizar y facultar a Improsa SAFI para suscribir, conforme a su mejor criterio, cualesquiera documentos públicos o privados a efectos de comunicar al Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos y al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark la aceptación o no de la oferta de fusión y la emisión del hecho relevante correspondiente.
- iii. Autorizar al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones concurrir a las fusiones indicadas mediante la emisión de las participaciones que sean necesarias para el intercambio, que conforme las valoraciones ejecutadas sería un estimado de 10.650 participaciones; emisión de participaciones que no implica un aumento de su capital autorizado ni el otorgamiento del derecho de receso, ya que a esta fecha posee un capital autorizado de \$300.000.000, representado por sesenta mil participaciones con un valor nominal de \$5.000, de las cuales únicamente 27.150 participaciones están en circulación, a saber, tan solo un 45,25% de la emisión autorizada.
- iv. Considerando el informe financiero presentado por la Administración de Improsa SAFI, y tomando en cuenta que el mecanismo para generar la fusión es a valor en libros, autorizar y facultar a realizar el intercambio de las participaciones bajo las siguientes condiciones:
 - a. Que el precio del intercambio de las participaciones del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark por las participaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones propuesto bajo supuestos proyectados sería de 7,4845.
 - b. Que el precio del intercambio de las participaciones del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos por las participaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones propuesto bajo supuestos proyectados sería de 0,9509.
 - c. En caso de ser necesario, se autoriza e instruye a Improsa SAFI para determinar el intercambio definitivo una vez concluido el ejercicio del receso, en cuyo caso podrá correr un nuevo escenario de valoración utilizando la misma metodología de valoración aquí presentada (valor en libros), términos de intercambio definitivo que serán comunicados al mercado bursátil mediante hecho relevante.
 - d. De ser necesario, se procederá a recibir o realizar el pago de dinero en efectivo a los inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark y del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos, con el fin de completar la porción de intercambio de las participaciones.
- v. Autorizar a Improsa SAFI para que los gastos y honorarios relativos a la fusión, el intercambio de las participaciones, sea asumido con cargo al patrimonio del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.





- vi. Autorizar y facultar a Improsa SAFI para realizar cualesquiera actos que sean necesarios para inscribir las fusiones y acreditar al fondo prevaleciente todos los derechos, beneficios y obligaciones del fondo o los fondos absorbidos, incluyendo, sin limitarse a ello:
- Suscribir, conforme a su mejor criterio, cualesquiera documentos públicos o privados, a efectos de realizar todos los actos y gestiones que sean necesarios ante las autoridades regulatorias costarricenses, registro nacional y demás autoridades, incluyendo las entidades de custodia correspondientes, pudiendo incluso recibir y entregar títulos, para la materialización de la fusión o fusiones aquí indicadas y el intercambio de las participaciones.
 - Proceder con la transferencia electrónica de los activos líquidos del fondo o los fondos absorbidos a favor del fondo prevaleciente.
 - Solicitar al registro nacional el traslado de los activos inmobiliarios del fondo o los fondos adsorbidos a nombre del fondo prevaleciente, de conformidad con el artículo 224 del Código de Comercio.
 - Registrar en el balance general del fondo prevaleciente todos los activos y pasivos del fondo o los fondos de inversión absorbidos.
 - Desinscripción del fondo o los fondos absorbidos y el cierre de sus correspondientes cuentas.
 - Notificación de los inquilinos, acreedores, deudores y/o proveedores de los fondos absorbidos del proceso de fusión acordado.
8. **Se aprueba por mayoría** otorgar poder amplio y suficiente a Improsa Sociedad SAFI, en representación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, para que comparezca ante la notaría pública María Verónica Riboldi López, y/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.
9. **Se aprueba por mayoría** declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Atentamente,

JAIME
EDUARDO
UBILLA CARRO
(FIRMA)
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por JAIME EDUARDO
UBILLA CARRO
(FIRMA)
Fecha: 2022.03.31
16:15:48 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Gerente General
“Documento Suscrito mediante firma digital”

*CC: Bolsa Nacional de Valores (Costa Rica)
Bolsa de Valores de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores República de Panamá
Bolsa de Valores Nacional (Guatemala)
Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala
LAFISE Valores S.A (Nicaragua)
Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (Nicaragua)
Bolsa de Valores de El Salvador, S.A de C.V
Superintendencia del Sistema Financiero (El Salvador)*





GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

“La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora”.

“La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente”.

“La veracidad y oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de Improsa SAFI, S.A. y no de la Superintendencia General de Valores”.



Tel: (506) 2284-4384



www.grupoimprosa.com/safi



safi@grupoimprosa.com



Improsa Banca de Inversión