

Fecha:31/01/2025

Ref. consecutivo del sistema - CHR-6159

Comunicado de Hecho Relevante

Asuntos que afectan el desempeño económico, financiero y de negocio de la Entidad o Fondo

De conformidad con las disposiciones de información que señala la “Ley Reguladora del Mercado de Valores”, el “Reglamento sobre el Suministro de Información Periódica, Hechos Relevantes y otras Obligaciones de Información” y en el Acuerdo SGV-A-61 “Acuerdo sobre Hechos Relevantes” y sus posteriores reformas, presento a su conocimiento y por su medio al Mercado de Valores y Público en General el siguiente comunicado:

Asunto: Efecto estimado en los principales indicadores de rentabilidad que el proyecto del Poder Judicial en el Oficentro La Virgen tendría tras fusión de Fondos de Inversión.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, en relación con el hecho relevante publicado el día 24 de enero del 2025, Ref CHR-6143, mediante el cual se comunicó la adjudicación del Poder Judicial para ubicar, en el inmueble denominado Oficentro La Virgen, propiedad del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, el Tribunal Penal del III Circuito Judicial de San José, sede Pavas - Puriscal, el Juzgado Penal de Pavas, la Unidad de Cárceles, la Defensa Pública de Pavas y la Fiscalía de Pavas, y la próxima celebración de las asambleas extraordinarias de inversionistas, convocadas para el 10 y 11 de febrero del presente año, para conocer, entre otras cosas, la fusión por absorción del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y del Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Cuatro por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, informa que:

En virtud de una consulta generada por un inversionista, sobre el efecto estimado que el proyecto del Poder Judicial en el Oficentro La Virgen tendría sobre los principales indicadores de rentabilidad del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y del Fondo resultante (Gibraltar) tras el proceso de fusión, sírvase encontrar a continuación las proyecciones de los principales indicadores:

Fondo Los Crestones		2025e	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e
ROE	Sin Poder Judicial	4.98%	3.72%	4.03%	4.23%	4.41%	4.57%
	Con Poder Judicial	4.94%	4.00%	4.18%	4.32%	4.49%	4.64%
Rendimiento líquido	Sin Poder Judicial	4.84%	3.59%	3.88%	4.08%	4.25%	4.41%
	Con Poder Judicial	4.80%	3.86%	4.03%	4.17%	4.33%	4.48%
Dividendo por participación	Sin Poder Judicial	\$240	\$177	\$193	\$203	\$211	\$219
	Con Poder Judicial	\$236	\$191	\$200	\$207	\$216	\$223

Fondo Fusionado		2025e*	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e
ROE	Sin Poder Judicial	na	3.77%	4.23%	4.61%	4.83%	5.00%
	Con Poder Judicial	na	3.88%	4.31%	4.66%	4.88%	5.04%
Rendimiento líquido	Sin Poder Judicial	na	3.74%	4.20%	4.57%	4.79%	4.95%
	Con Poder Judicial	na	3.85%	4.27%	4.62%	4.84%	5.00%
Dividendo por participación	Sin Poder Judicial	na	\$36	\$41	\$45	\$47	\$49
	Con Poder Judicial	na	\$37	\$41	\$45	\$48	\$49

Dividendo equivalentes para inversionistas de Los Crestones en el Fondo fusionado	Sin Poder Judicial	na	\$177	\$204	\$222	\$232	\$243
	Con Poder Judicial	na	\$182	\$204	\$223	\$235	\$243

**Dado que la fusión de cerraría en el 4T25 no se muestra la información del Fondo fusionado para ese año.*

El dividendo equivalente para inversionistas de Los Crestones en el Fondo fusionado se calcula con base en un término de intercambio de 4.9278.

Se advierte, que, para la realización de las presentes proyecciones, se mantuvo el supuesto de una ocupación promedio de largo plazo de 90% para el Fondo Los Crestones y 89% para el Fondo fusionado y se procedió con el ajuste de la proyección de tasas de interés futuras para incorporar la información al respecto más reciente disponible.

Se deja constancia que, salvo por un error u omisión involuntaria, todas las opiniones y estimaciones contenidas en el presente documento constituyen la opinión técnica personal del equipo de análisis en la fecha de emisión de este documento. Asimismo, las cifras e información aquí contenidas consideran hechos actuales, expectativas y/o proyecciones, las cuales podrían estar redondeadas y/o con aproximación. Por lo tanto, se advierte que dichas estimaciones podrán estar sujetos a cambios y/o modificaciones.

- Nuestras principales fuentes de información utilizadas son tanto nacionales como internacionales, y en nuestro leal entender son consideradas fiables. No obstante lo anterior, no se puede garantizar la exactitud, la corrección ni el carácter completo de la información y de las opiniones recogidas en el mismo, ni se asume responsabilidad alguna al respecto.

- Advertimos que Improsa SAFI ni el Fondo de Inversión al que alude el presente documento no asumen (i) la obligación de actualizar los datos e información contenida en este documento, en caso de presentarse nueva información antes desconocida, o cualquier otro factor que pueda incidir sobre la precisión y detalle de la misma; y, (ii) responsabilidad alguna por cualquier pérdida directa o indirecta sufrida como consecuencia de la utilización de la información contenida en nuestros informes.

Información para la Asamblea de Inversionistas

Se reitera que la información relacionada con los fines de la Asamblea y correspondiente a la Agenda, estará a disposición de los inversionistas en las oficinas de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., sito en Costa Rica, San José, Escazú, Guachipelín, Oficentro Multipark, Edificio Turrubares, tercer piso, en el sitio web www.asambleasimprosasafi.com o puede comunicarse con Improsa SAFI a través del correo AsambleaSafi@grupoinprosa.com o el teléfono (506) 2284-4384.

Atentamente,

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO

“La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. y no de la Superintendencia General de Valores”

Este Comunicado no incluye archivos adjuntos.