

Comunicado de Hecho Relevante

Prospecto

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: Modificación al prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones e Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., en representación de los fondos de inversión inmobiliarios: Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones e Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, comunica al medio y a los estimables inversionistas:

- (i) La modificación en la revelación de riesgos del **Riesgo por operaciones de reporto tripartito** y su administración derivada de la reforma del Reglamento Operativo de Compensación y Liquidación de Valores de la Bolsa Nacional de Valores.

Riesgos de las operaciones de reporto	
Texto Anterior	Texto actual
<p>En las operaciones de reportos a las que se recurre como un mecanismo de inversión de corto plazo, el Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de incumplimiento de pago. En caso de materialización de dicho riesgo o un cuando existe una garantía solidaria por parte del puestode bolsa contraparte en la operación de reporto, el sistema bursátil procede, en primera instancia, a liquidar los títulos subyacentes en dicha operación mediante un procedimiento debidamente reglamentado por la Bolsa Nacional de Valores. Si por alguna razón el producto de la venta de los títulos no</p>	<p>Considerando que el Fondo utiliza como un mecanismo de inversión de endeudamiento de corto plazo, los principales riesgos (sin limitarse a ellos) que se asumen con estas operaciones son de contraparte o incumplimiento, esto es, que el reportado no cuente con liquidez para cumplir con la obligación reintegrar el dinero al inversionista del reporto tripartito, y el riesgo de renovación, consiste en que, si al vencimiento de la operación de reporto, el Fondo de Inversión no cuenta con la liquidez necesaria para cancelar el principal y el rendimiento pactado, existe la posibilidad que la misma no sea renovada en el mercado bursátil.</p> <p>La Bolsa Nacional de Valores, considerando las últimas reformas, tiene un proceso establecido para la gestión de inconsistencias (incumplimientos) que resultará en la extracción del contrato del flujo normal de liquidación para que sean resueltos en un ciclo especial designado por Bolsa Nacional de Valores. Para estos efectos se han establecido mecanismos voluntarios, que son gestionados por</p>

<p>es suficiente para cancelar el principal y los rendimientos pactados, el sistema bursátil procede a cargar la diferencial puesta de bolsa a la contraparte de la operación.</p>	<p>la entidad no problema tales como sin limitar sellos, reasignación de cuentas, préstamos de valores, fondeo de cuentas, así como los mecanismos forzosos, que serán gestionados por la Bolsa de manera directa o con en coordinación con la contraparte, tales como, sin limitarse a ellos préstamos de valores, ejecuciones coactivas, resoluciones contractuales, remates de subyacentes y deducciones en pago. Como parte de los procesos de ejecución forzosa podrá resultar la recepción de valores subyacentes o un mecanismo de cumplimiento y cancelación mandatario de la operación bursátil y que, en caso de existencia de saldos en descubierto, la parte cumpliente se le extenderá las certificaciones pertinentes para que se proceda con el reclamo en las instancias correspondientes. Por lo tanto, la gestión de este tipo de operaciones puede tener como consecuencia que el Fondo de Inversión incurra en pérdidas económicas que deterioren el valor del título de participación.</p>
<p>En las operaciones de reportos a las que se recurre como un mecanismo de endeudamiento de corto plazo, el Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de renovación y de tasa de interés. El riesgo de renovación consiste en que, si al vencimiento de la operación de reporto, el Fondo de Inversión no cuenta con la liquidez necesaria para cancelar el principal y el rendimiento pactado, existe la posibilidad de que la misma no se renove en el mercado bursátil teniendo como consecuencia que se enfrenten los procesos de ejecución forzosos previstos en las reglas vigentes en el mercado bursátil. La ejecución forzosa de los títulos podría tener como consecuencia que el Fondo de Inversión incurra en pérdidas económicas que deterioren el valor del título de participación.</p>	<p>Las operaciones de reporto tripartito también se ven afectadas por el riesgo de tasa de interés, que consiste en que si al vencimiento de la operación de reporto se procede a renovar la misma y las tasas de interés de mercado han aumentado, el costo financiero a asumir por parte del Fondo de Inversión se incrementa, lo que produce una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad; y, por el riesgo de precio, el cual es aquella incertidumbre que se genera por cualquier variación en el precio del título subyacente que está respaldando la operación de reporto tripartito, en el caso que el fondo tenga una posición activa puede incurrir en la no recuperación de la totalidad de la inversión y en caso de tener una posición pasiva, deberá de disminuir su endeudamiento mediante llamadas a margen, con la consecuente reducción en el flujo de caja y la liquidez normal del fondo.</p>
<p>En cuanto al riesgo de tasa de interés, es importante mencionar que el mismo consiste en que, si al vencimiento de la operación de reporto se procede a renovar la misma y las tasas de interés de mercado han aumentado, el costo financiero por asumir por parte del Fondo de Inversión se incrementa, lo que produce una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para distribuir rendimientos con respecto a los niveles observados en periodos de tasas de interés bajas.</p>	<p>Adicionalmente, se podría manifestar que al vencimiento del pacto, al no poderse renovar la operación por iliquidez del mercado implique deshacer el apalancamiento. En este caso habría que cancelar el reporto tripartito ya sea aportando el dinero, que podría implicar el otorgamiento de un crédito, o procediendo a la venta del subyacente o título en garantía.</p>

Administración del Riesgo	
Texto Anterior	Texto actual
<p>Como parte de la administración del Riesgo por operaciones de reporto el Fondo de inversión asumirá el riesgo por incumplimiento del pago, sin embargo en caso de materializarse dicho riesgo existe una garantía solidaria por parte del Puesto de Bolsa con la contraparte de la operación mediante un procedimiento debidamente</p>	<p>Como parte de la administración del Riesgo por operaciones de reporto, en el prospecto se establece los límites máximos en los cuales se puede apalancar el Fondo, los cuales se encuentran cumpliendo la normativa vigente. Asimismo, se administrará mediante la observancia de las garantías de cumplimiento de marges restablecidas reglamentaria en el Puesto de Bolsa Nacional de Valores. Adicionalmente, la entidad vigila los subyacentes de las</p>

reglamentado por la Bolsa Nacional de Valores.	operaciones de reporto tripartito con las que realiza este tipo de operaciones.
--	---

(ii) **El nuevo proveedor de precios** , sea la empresa Valmer Costa Rica S.A., aplicable desde el día 23 de diciembre de 2022.

Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión.	
Texto Anterior	Texto actual
<p>La metodología para la determinación del valor de la cartera de valores a precios de mercado será realizada en forma diaria. Esta metodología puede ser consultada en las páginas de SUGEVAL (http://www.sugeval.fi.cr), Grupo Financiero Improsa (http://www.grupoimprosa.com), PIPCA (http://www.pipca.co.cr).</p> <p>Este tipo de metodología tiene como característica que refleja continuamente los ajustes de precio que se originan en el mercado como efecto de la oferta y la demanda de los valores o de la situación empresarial del emisor. En consecuencia, podrían presentarse variaciones en la asignación de rendimientos que se reflejarían en pérdidas o ganancias en el valor de la participación, producto del cambio en el precio al que se valoran los activos financieros.</p> <p>De conformidad con la reglamentación indicada, la valoración a precios de mercado será obligatoria para los valores de deuda en general. Con el propósito de cumplir con la normativa emitida por los órganos reguladores correspondientes, Improsa SAFI, S.A. seleccionó como metodología de valoración de la cartera de valores el vector de precios publicado por PIPCA, entidad que provee al mercado bursátil en forma diaria el valor real teórico de mercado de una gran cantidad de títulos o valores, aplicando la metodología de valoración establecida en el “Manual para la Valuación de Instrumentos Financieros en Costa Rica” que se encuentra registrada en la SUGEVAL.</p> <p>Para los activos valorados a Costo Amortizado: no requerirán una valoración a mercado, ya que el objetivo de estos activos es ser mantenidos hasta su vencimiento para obtener los flujos de efectivo contractuales, sin embargo, se realizará el cálculo diario de la estimación de pérdidas crediticias esperadas debido a su incidencia en el valor de la participación. El valor de mercado de estos activos será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de</p>	<p>La metodología para la determinación del valor de la cartera de valores es la de precios de mercado, y será realizada en forma diaria. Esta metodología puede ser consultada en las páginas de SUGEVAL (http://www.sugeval.fi.cr), Grupo Financiero Improsa (http://www.grupoimprosa.com/), Valmer Costa Rica (http://valmercostarica.com)</p> <p>Este tipo de metodología tiene como característica que refleja continuamente los ajustes de precio que se originan en el mercado como efecto de la oferta y la demanda de los valores o de la situación empresarial del emisor. En consecuencia, podrían presentarse variaciones en la asignación de rendimientos que se reflejarían en pérdidas o ganancias en el valor de la participación, producto del cambio en el precio al que se valoran los activos financieros.</p> <p>De conformidad con la reglamentación indicada, la valoración a precios de mercado será obligatoria para los valores accionarios y para los valores de deuda en general. Con el propósito de cumplir con la normativa emitida por los órganos reguladores correspondientes, Improsa SAFI, S.A. seleccionó como metodología de valoración de la cartera de valores el vector de precios publicado por VALMER Costa Rica, entidad que provee al mercado bursátil en forma diaria el valor real teórico de mercado de una gran cantidad de títulos o valores, aplicando la metodología de valoración establecida en el “Metodología para la Valoración de Instrumentos del Vector de Precios” que se encuentra registrada en la SUGEVAL.</p> <p>Para los activos valorados a Costo Amortizado: no requerirán una valoración a mercado, ya que el objetivo de estos activos es ser mantenidos hasta su vencimiento para obtener los flujos de efectivo contractuales, sin embargo, se realizará el cálculo diario de la estimación de pérdidas crediticias esperadas debido a su incidencia en el valor de la participación. El valor de mercado de estos activos será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión.</p> <p>En el caso de los contratos de reporto de igual manera,</p>

inversión. En el caso de los contratos de reperto de igual manera, se determinará su valor bajo el concepto de costo amortizado.	se determinará su valor bajo el concepto de costo amortizado.
---	---

Le recordamos que Improsa SAFI se encuentra en total disposición de atender cualquier consulta a través de nuestro Departamento de Mercadeo al teléfono 2284 4373 o al correo safi@grupoimprosa.com.

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.