

20
26

Asamblea Extraordinaria 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, 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 Extraordinaria

1

Nombramiento del Presidente y Secretario ad hoc de la Asamblea.

2

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 31 de julio del 2047.

3

Autorización para la protocolización de los acuerdos adoptados por la presente Asamblea de Inversionistas.

4

Declaratoria de acuerdo firme de los acuerdos adoptados durante la realización de la presente Asamblea de Inversionistas.



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



Propuesta de reforma del prospecto del Fondo

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 31 de julio del 2047.

Jaime Ubilla Carro

Gerente General de Improsa SAFI

Pasivos bancarios del Fondo Los Crestones



Pasivos bancarios Abril 2026:
+\$78.6 millones



Variaciones 2025-2026:
\$2.7 millones (3,35%)

Variación en pasivos bancarios	
Saldo de los Pasivos Bancarios al 31 de diciembre de 2025	\$81.306.304
Más: Nuevos créditos	1.500.000
Menos: amortizaciones ordinarias	(2.336.771)
Menos: amortizaciones extraordinarias	(1.885.121)
Subtotal	(2.721.892)
Saldo de los Pasivos Bancarios al 30 de abril de 2026	\$78.584.412

60,0%

Porcentaje de endeudamiento según Prospecto de Inversión

31,2%

Porcentaje de endeudamiento del Fondo

Composición de pasivos bancarios

Fecha formalización	Entidad	Tasa interés	Vencimiento	Monto inicial	Amortización	Saldo final	% / Activo total
1/7/2021		5,85%	1/7/2026	3,531,800	-1,828,508	1,703,292	0,64%
30/12/2025		7,70%	26/6/2026	1,000,000	0	1,000,000	0,38%
21/8/2023		5,70%	21/8/2026	42,793,263	-13,874,698	28,918,566	10,92%
18/2/2022		7,25%	17/2/2032	8,000,000	-2,602,067	5,397,933	2,04%
Multiples fechas de desembolso		7,25%	1/6/2033	20,000,000	-3,129,727	16,870,273	6,37%
Multiples fechas de desembolso		7,25%	21/7/2035	9,000,000	-369,948	8,630,052	3,26%
30/1/2026	Banco Improsa	7,90%	8/2/2041	500,000	0	500,000	0,19%
31/5/2025		7,90%	10/6/2040	2,000,000	-25,025	1,974,975	0,75%
17/2/2026		7,90%	3/3/2036	1,000,000	-5,993	994,007	0,38%
29/8/2023	Banco Nacional	6,96%	29/8/2028	17,000,000	-4,404,687	12,595,313	4,76%
Totales		6,63%		104,825,063	-26,240,652	78,584,412	29,68%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Intermedios al cierre al 30/04/2026. Datos expresados en US dólares.

Estrategia de Refinanciamiento

Objetivos para Fondos Inmobiliarios



Mejorar la liquidez a corto plazo

Reducir la presión de pagos y extender los vencimientos para liberar flujo de caja.



Simplificar la estructura del pasivo bancario

Consolidar múltiples créditos existentes en una cantidad menor de operaciones bancarias.



Adecuar el servicio de la deuda

Ajustar tasas, cuotas y plazos al EBITDA, de forma que el índice de cobertura de servicio de la deuda mejore, mientras se recupera la ocupación de activos.



Alineación con el Ciclo de Inversión

Ajustar la deuda a las proyecciones de inversión de capital de los próximos 3 años.

Propuesta Davibank

Carta Davibank solicitud ampliación del plazo



San José, 07 de mayo 2026

Señor
Jaime Ubilla
Gerente General Improsa SAFI
San José, Costa Rica

Estimados señores:

Nos encontramos en el proceso de revisión de documentos legales para el refinanciamiento de la deuda total de Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y se identifica que el vencimiento del Fondo según prospecto es el 24 de julio del 2037.

Considerando que el plazo del crédito será por 15 años con cuotas calculadas a 20 años, se solicita como una condición precedente a la formalización realizar las gestiones necesarias para extender el plazo del vencimiento del Fondo con el fin de que el mismo este vigente durante la vida del crédito.

Sin otro particular, se despide cordialmente,

Atentamente,

Hazel
Carvajal S

Firmado
digitalmente por
Hazel Carvajal S
Fecha: 2026.05.07
15:22:57 -06'00'

Hazel Carvajal
Gerente Senior de Relaciones Corporativas
Davibank Costa Rica

Propuesta de modificación

Sección1.2.3 Monto autorizado

Propuesta de cambio

	1.2.3 Monto Autorizado		
Monto de la Emisión	US\$ 300.000.000,00	Plazo máximo para la colocación	24 de julio de 2037
Valor nominal de la participación	US \$5.000,00 cada una	Vencimiento del fondo	31 de julio del 2047
Número de participaciones autorizadas	60.000 participaciones	Código ISIN	CRFGSFIL0030
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	15.494 participaciones (al mes de agosto del 2022 se encuentran colocadas 27.150 participaciones.		



Periodo de Intervenciones

Moción 3

Propuesta acuerdo

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

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 eminente vencimiento del endeudamiento bancario que ostenta el Fondo, el acreedor Davibank ha aprobado un refinanciamiento global de la totalidad de las deudas del Fondo a largo plazo, solicitando como condición precedente para su formalización la ampliación del plazo de vencimiento del Fondo, con el fin de que la duración de dichas obligaciones crediticias sean resguardadas con una operación activa del Fondo. Esta condición precedente sería exigida por cualquier otra entidad bancaria a la que se recurra en caso de optar por un financiamiento de largo plazo.

*Reglamento General de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

Moción 3

Propuesta acuerdo continuación

Acuerda:

1. Que el plazo de vencimiento del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones sea 31 de julio del 2047.
2. Que la administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. proceda, con cargo al Fondo Los Crestones, a tramitar, conforme con su mejor criterio, la modificación del prospecto de inversión, con el fin de introducir el cambio en el plazo de su vencimiento, conforme los términos indicados y los requisitos normativos aplicables en las diferentes jurisdicciones donde se encuentre inscrito.
3. 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 así como proponer redacciones alternas en caso de observaciones de los reguladores.

VOTAR

Moción 4

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 5

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, 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