



20
25

Asamblea Ordinaria de Inversionistas





Advertencias

Se aclara que:

- El presente documento es propiedad de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., sociedad administradora de los Fondos de inversión propuestos para fusionarse.
- Se encuentra disponible y ubicada en el sitio web www.asambleasimprosasafi.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 las asambleas de inversionistas que se convocarán al efecto.
- 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 Ordinaria

1

Nombramiento del Presidente y Secretario ad hoc de la Asamblea.

2

Presentación y aprobación del Informe de Gestión correspondiente al periodo 2025.

3

Presentación y aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al periodo 2025.

4

Presentación y aprobación/ratificación de la distribución del 100% de las utilidades netas de operación obtenidas durante el periodo 2025.

Agenda Extraordinaria

5

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 indefinido.

6

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 Plazo máximo para la colocación de la emisión autorizada, para que en adelante sea 31 de diciembre del 2050.

7

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar el uso de fideicomisos para garantizar las operaciones de crédito del Fondo.



Agenda Extraordinaria

8

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar la captación de recursos público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ello sus facultades.

9

Presentación y aprobación de la propuesta de Programa de emisión de valores de deuda por monto global, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ellos sus facultades.

De acuerdo con los artículos 18, 23, 25, 48 y 77 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se informa que ninguno de los puntos de agenda otorga derecho de receso.

Las Asambleas se considerarán legalmente reunidas en primera convocatoria si al menos están representadas (de forma presencial y virtual) tres cuartas partes de los títulos de participación en circulación de cada fondo de inversión; de no existir quórum, las Asambleas se reunirán en segunda convocatoria una hora después de la primera convocatoria y se constituirá válidamente con cualquiera que sea el número de participantes representados, de conformidad con lo indicado en el artículo 170 del Código de Comercio y el prospecto de inversión de cada Fondo mencionado



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



Palabras de Bienvenida

Jaime Ubilla Carro
Gerente General de Improsa SAFI



Gestión de la Cartera



Andrea Conejo Zumbado
Gestora de Portafolios Inmobiliarios

Cartera Inmobiliaria



\$257 MM

Activos inmobiliarios



32

Inmuebles



+155 mil

Área arrendable (m2)

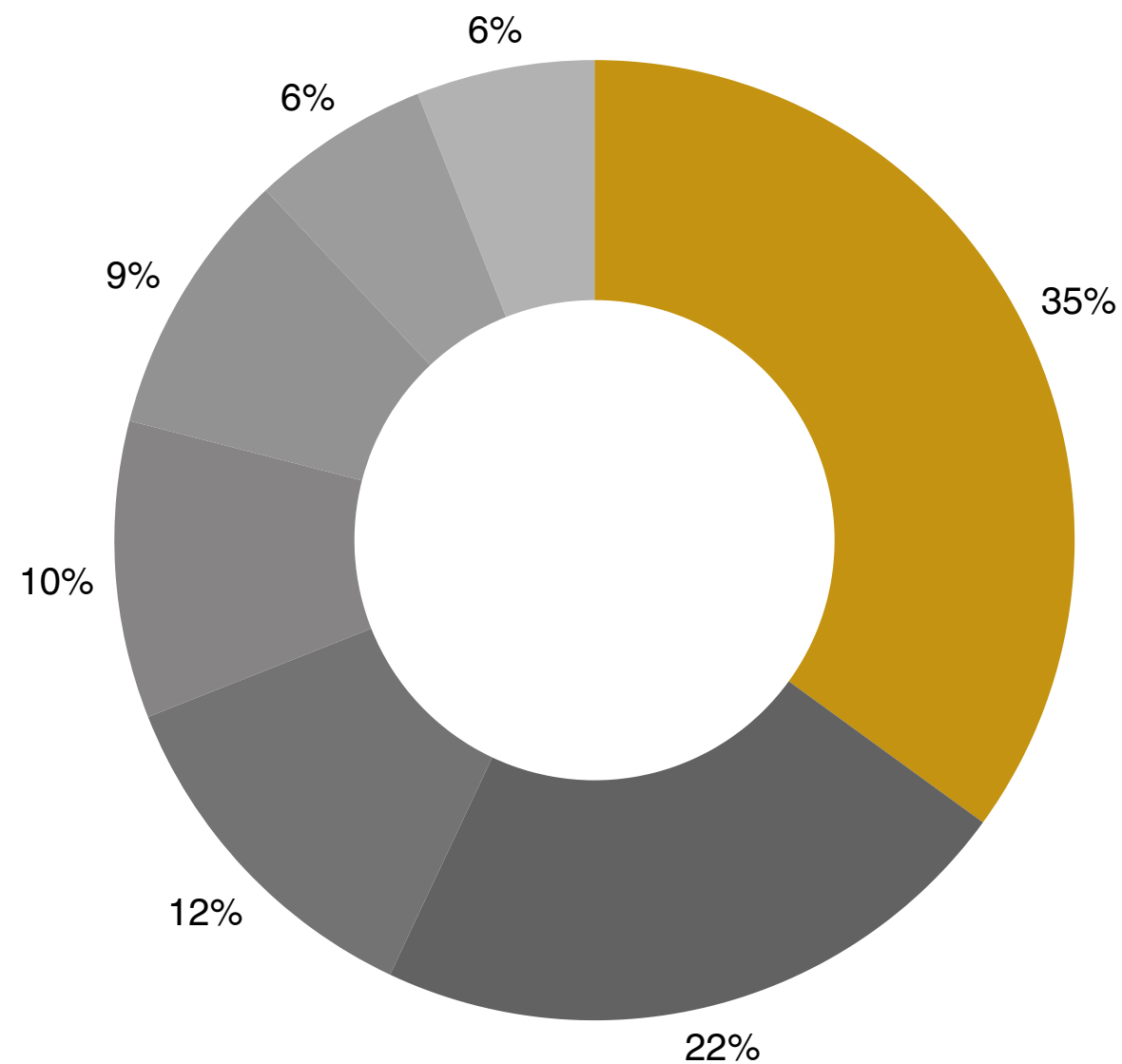


119

Inquilinos

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos de activos inmobiliarios en millones de US dólares.

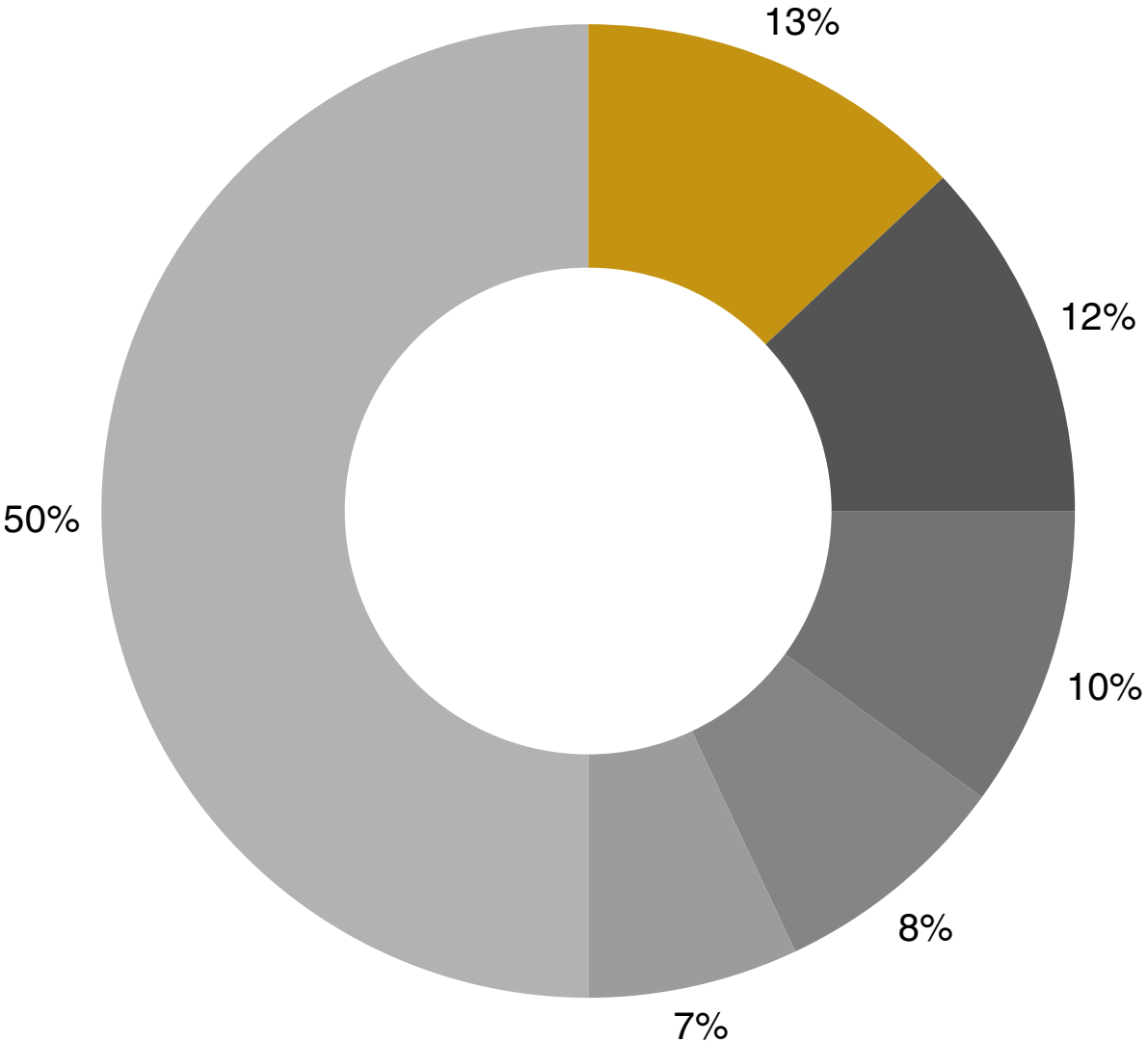
Diversificación por inmueble



- 35%:** Parque Empresarial Forum 1
- 22%:** Multipark
- 12%:** Oficentro La Virgen
- 10%:** Walmart Heredia
- 9%:** Desarrollo Comercial La Sabana
- 6%:** Distrito 7 Parque Logístico
- 6%:** Otros Inmuebles

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Composición Porcentual por inquilino



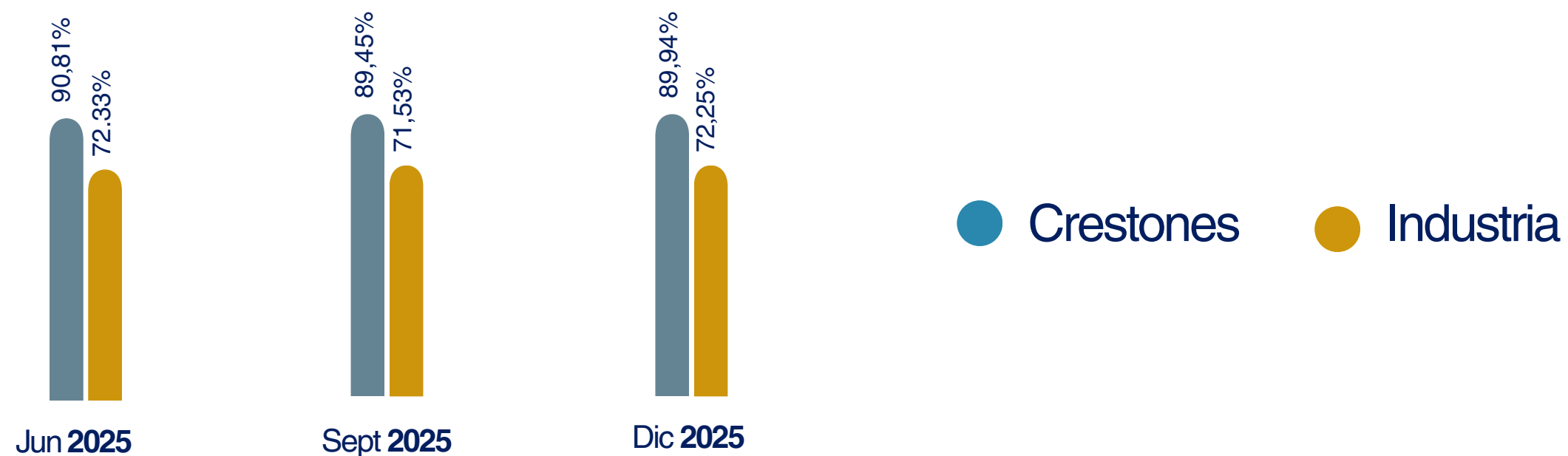
- 13%:** Procter & Gamble
- 12%:** Walmart
- 10%:** Emerson
- 8%:** Corte Suprema
- 6%:** Banco Nacional
- 50%:** Otros Inmuebles < 5%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Cifras de Ocupación

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable diciembre 2025	155.342	
Área arrendada septiembre, 2025	138.943	89,44%
Colocación bruta	2.683	1,73%
Devolución del área	(1.909)	(1,23%)
Colocación neta	774	0,50%
Área arrendada diciembre, 2025	139.717	89,94%

Gestión de la Ocupación



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Diversificación por Segmento

	% Activo Inmobiliario	% de Ocupación
Oficina	68,23%	84,75%
Comercio	23,89%	94,09%
Industria almacenamiento y logística	7,88%	98,10%
Total	100,00%	89,94%

Inversión en mejoras realizadas durante del 2025



25

Inmuebles que registraron mejoras



+\$8.4 MM

Invertidos en mejoras de inmuebles





Gestión Comercial



Estrategia Comercial

Pipeline de Negocios



43 m2

Ganados:
0,03%

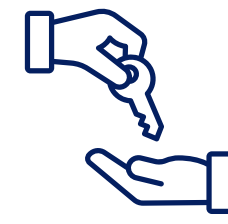
+



2.827 m2

Potencial alto:
1.82%

+



960 m2

Potencial medio.
0,62%

=

3,830 m2

Total:

2,47% del área
arrendable

90%

Ocupación ganada

92%

Ocupación proyectada

Ganado + Potencial alto

92%

Ocupación proyectada

Ganado + Potencial alto +
Potencial medio

Datos con corte al 31 de diciembre, 2025

Inmuebles del Pareto



Edificio El Alto de Guadalupe

100%

Ocupación
Diciembre 2024



Oficentro La Virgen

62%

Ocupación, diciembre 2024

78%

Ingreso de Poder Judicial



Gestión Financiera

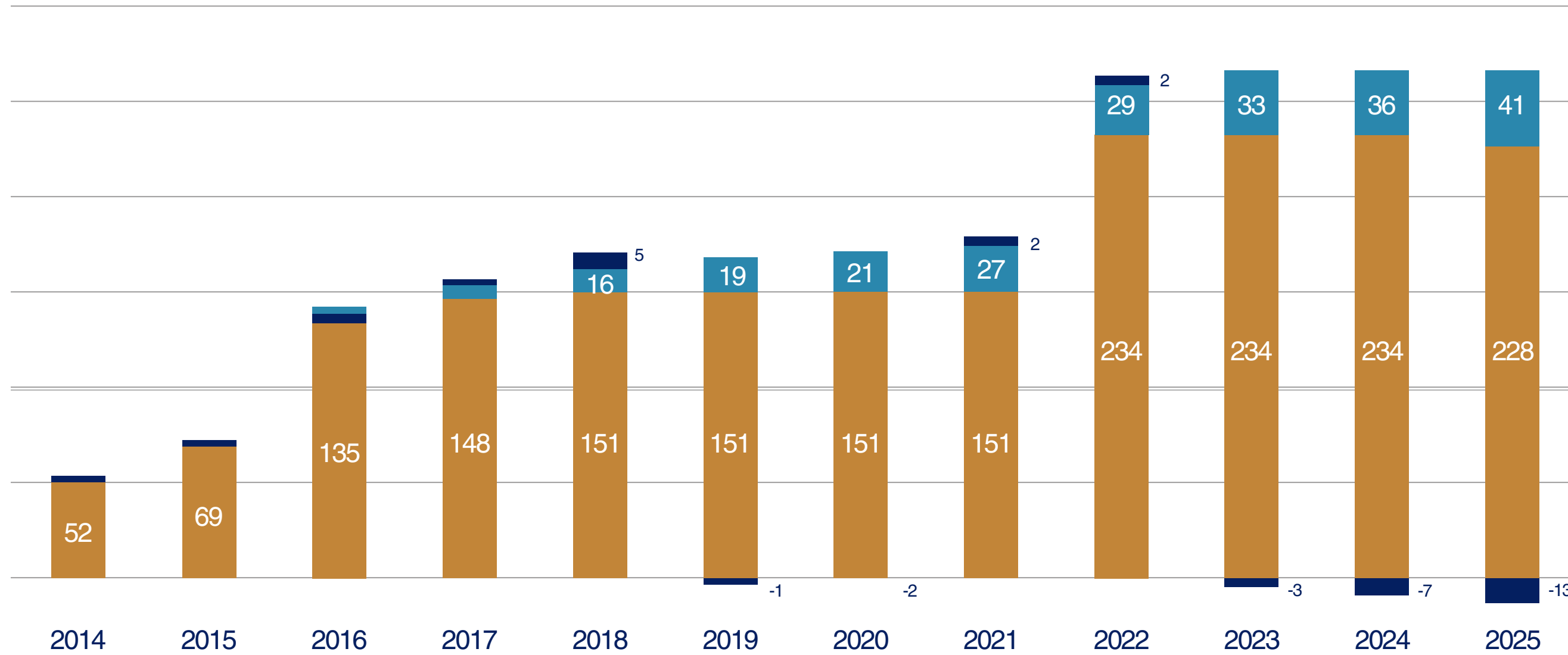


Jaime Ubilla Carro

Gerente General de Improsa SAFI



Cambios en el Valor del Activo Inmobiliario



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares.

Pasivos y endeudamientos



Pasivos bancarios 2025:
+\$81 millones



Variaciones 2024-2025:
\$4 millones (4,66%)

Variación en pasivos bancarios	
Saldo de los Pasivos Bancarios al 31 de diciembre de 2024	\$85.284.417
Más: Nuevos créditos	13.500.000
Menos: Amortizaciones	(17.978.113)
Menos: Créditos Cancelados	-
Subtotal	(3.978.113)
Saldo de los Pasivos Bancarios al 31 de diciembre de 2025	\$81.306.304

60%

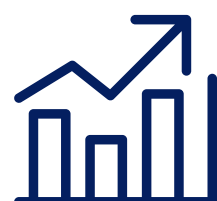
Porcentaje de endeudamiento según Prospecto de Inversión

32%

Porcentaje de endeudamiento del Fondo

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares.

Activo neto: Patrimonio



Patrimonio 2025:
+\$181 millones



Variaciones 2024-2025:
-\$4.1 millones (-2,24%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Ti2tulos de participación	191.777.789	191.777.789	-	-
Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	(10.700.126)	(6.331.128)	(4.368.998)	(69,01%)
Resultado acumulado del periodo	513.867	299.476	214.391	71,59%
Total de Activos Netos	181.591.530	185.746.137	(4.154.607)	(2,24%)

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares.

Ingresos totales



Ingresos totales 2025:
+\$24 millones



Variaciones 2024-2025:
+\$4 millones (19,76%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Ingreso por alquileres	\$20.560.643	\$20.233.395	\$327.248	1,62%
Intereses sobre inversiones y efectivo	54.032	149.346	(95.314)	(63,82%)
Ganancia por venta de inversiones	3.841.010	-	3.841.010	0.00
Otros ingresos	170	38.614	(38.444)	(99.56%)
Ingresos totales	\$24.455.855	\$20.421.355	\$4.034.500	19.76%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares

Gastos totales



Gastos totales 2025:
+\$13 millones



Variaciones 2024-2025:
-\$4.9 millones (-27,44%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Comisiones de administración	\$2.315.026	\$2.653.347	\$(38.321)	(1,63)%
Perdida no realizada por valuación de inmuebles, neta	1.054.371	4.753.523	(3.699.152)	(77,82)
Perdida por diferencias de cambio, neta	49.962	69.134	(19.172)	(27,73)
Gastos financieros	5.379.682	6.545.455	(1.165.773)	(17,81)
Gastos operativos	4.206.444	4.201.674	4.770	0,11
Otros gastos	8.142	11.798	(3.656)	(30,99)
Total de gastos	\$13.013.627	\$17.934.931	\$(4.921.304)	(27,44)%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares

Estados de resultados del periodo

			Variaciones	
	2025	2024	Absoluta	Relativa
Ingresos Totales	\$24.455.855	\$20.421.355	\$4.034.500	19,76%
Gastos totales	13.013.627	17.934.931	(4.921.304)	(27,44%)
Resultado antes de impuestos	11.442.228	2.486.424	8.955.804	360,19%
Impuesto sobre la renta	(2.473.425)	(2.442.809)	(30.616)	1,25%
Resultado después de impuestos	8.968.803	43.615	8.925.188	20.463,57%
Efecto neto de ganancia y pérdidas por ajustes del valor de los inmuebles	1.054.371	4.753.523	(3.699.152)	(77,82%)
Resultado distribuible del periodo	\$10.023.174	\$4.797.138	\$5.226.036	108,94%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares

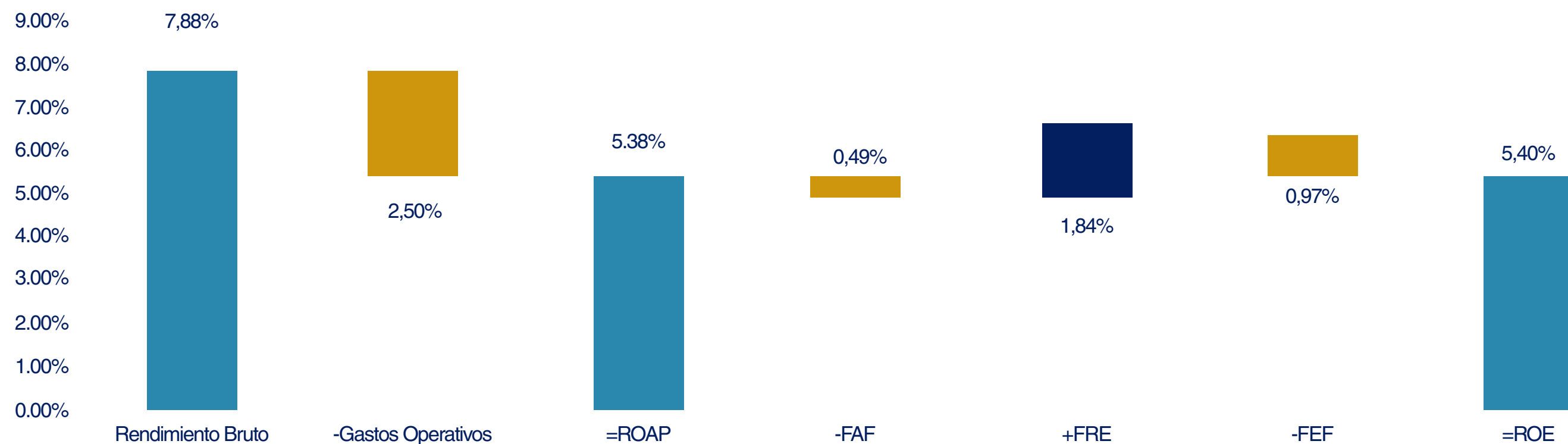
Rentabilidad del fondo: 2025



ROE 2024: 2,55%
ROE 2025: 5,40%

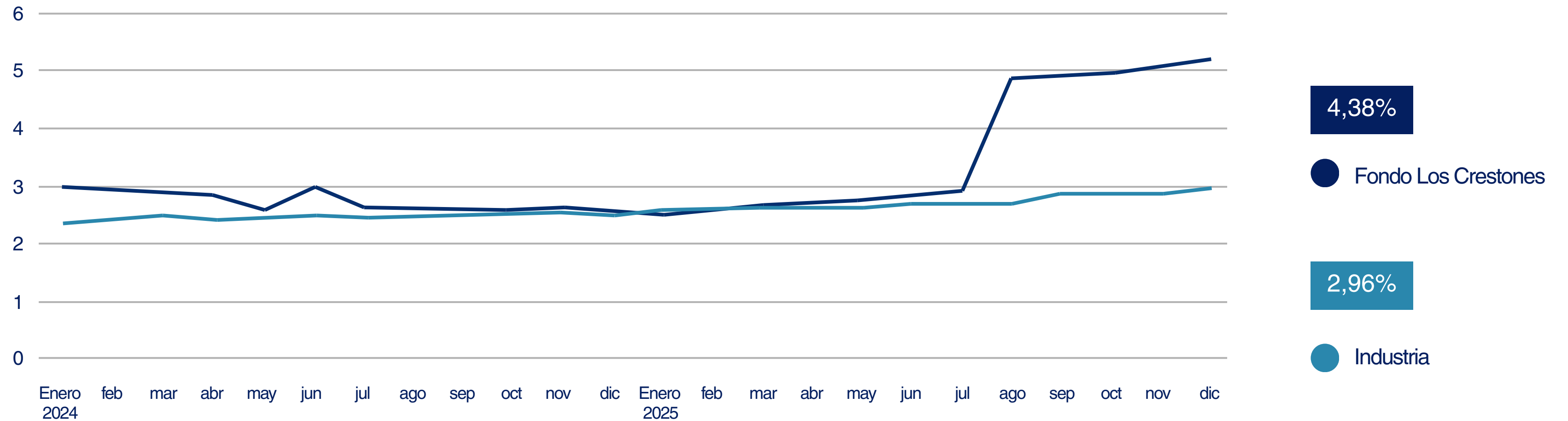


Variación 2024-2025:
285 puntos base.



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares

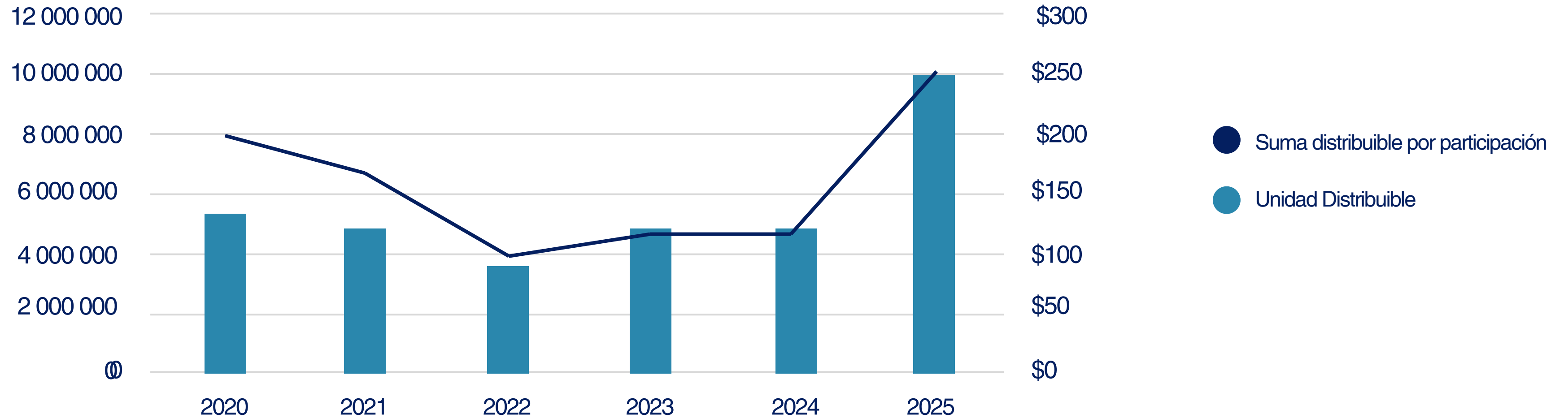
Rendimiento líquido: **Crestones - Industria**



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares

Sumas Distribuibles

Total de beneficios distribuibles: \$10,02 millones
Monto por participación: \$260



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares

Extracto de los estados financieros

Opinión

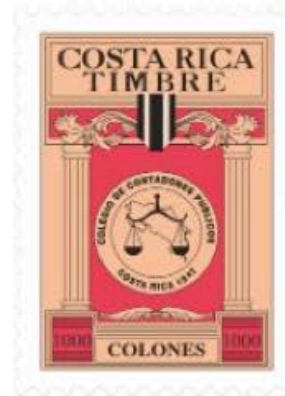
Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones (el Fondo) administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

FABIAN
ZAMORA
AZOFEIFA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
FABIAN ZAMORA
AZOFEIFA (FIRMA)
Fecha: 2026.02.10
15:08:16 -06'00'

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
Fondo de Inversión Inmobiliario
Los Crestones
Identificación del cliente:
3110497679
Dirigido a:
Fondo de Inversión Inmobiliario
Los Crestones
Fecha:
03-02-2026 05:42:29 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de ₡1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-25957

San José, Costa Rica
6 de febrero de 2026

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa No. 2186
Pol. 0116FID001004811 V.30-9-2026
Timbre Ley 6663 ₡1.000
Adherido al original



Calificación de Riesgo

	2024	2025
Calificadora	SCR	Moody's Local
Calificación	AA - 3	AA-.cr
Perspectiva	Estable	Estable

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares



Periodo de Intervenciones

Moción 03

Expuesto el Informe de Gestión correspondiente al periodo fiscal 2025 presentado por Improsa SAFI, la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar acuerda aprobar dicho informe.

VOTAR

Moción 04

Expuesto los Estados Financieros Auditados correspondientes al periodo 2025, la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones acuerda la aprobación de dichos Estados Financieros Auditados.

VOTAR

Moción 05

En virtud de la aprobación de los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones correspondiente al periodo 2025, la Asamblea de Inversionistas del Fondo acuerda:

1. Con cargo a las utilidades netas de operación obtenidas en el 2025, se acuerda aprobar/ratificar la distribución de la suma de \$10.023.174 en proporción a la correspondiente participación de los señores inversionistas.
2. Se acuerda 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 \$9.808.783, todo en conformidad con lo dispuesto por el prospecto vigente.

VOTAR



Agenda Extraordinaria



Agenda Extraordinaria

5

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 indefinido.

6

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 Plazo máximo para la colocación de la emisión autorizada, para que en adelante sea 31 de diciembre del 2050.

7

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar el uso de fideicomisos para garantizar las operaciones de crédito del Fondo.



Agenda Extraordinaria

8

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar la captación de recursos público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ello sus facultades.

9

Presentación y aprobación de la propuesta de Programa de emisión de valores de deuda por monto global, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ellos sus facultades.

De acuerdo con los artículos 18, 23, 25, 48 y 77 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se informa que ninguno de los puntos de agenda otorga derecho de receso.

Las Asambleas se considerarán legalmente reunidas en primera convocatoria si al menos están representadas (de forma presencial y virtual) tres cuartas partes de los títulos de participación en circulación de cada fondo de inversión; de no existir quórum, las Asambleas se reunirán en segunda convocatoria una hora después de la primera convocatoria y se constituirá válidamente con cualquiera que sea el número de participantes representados, de conformidad con lo indicado en el artículo 170 del Código de Comercio y el prospecto de inversión de cada Fondo mencionado.

5. Considerando:

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 es de largo plazo, ya que no están sujetos a vencimiento, más bienes son bienes que en la mayoría de los casos pueden ser renovados y reposicionados de manera periódica, buscando maximizar su rentabilidad.
3. El mercado inmobiliario actual comprende tanto sujetos de derecho privado como de derecho público, y vehículos de propósito especial, tales como, sin limitarse a los fondos de inversión, cuya mayoría no tienen restricciones temporales de gestión de los activos o fechas de vencimiento que puedan truncar las expectativas de colocación.
4. Que, desde la perspectiva de gestión integral de riesgos del Fondo, considerando la naturaleza y particularidades del activo prevalente del Fondo y la situación del mercado inmobiliario, es conveniente que el Fondo cuente con un plazo de vencimiento indefinido y acorde con la naturaleza de su activo prevalente.
5. Se aclara que esta modificación no genera derecho de receso de conformidad del artículo 23 RGSAFI.

Propuesta de modificación: Sección 1.2.3 Monto autorizado

Escenario vigente:

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	24 de julio de 2037
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).		

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	Indefinido
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).		

Moción 06

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

1. El plazo de vencimiento del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones sea Indefinido.
2. La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, proceda a tramitar conforme con su mejor criterio, la modificación del prospecto del inversión de Fondo, con el fin de introducir el cambio en el plazo de vencimiento del Fondo, conforme los términos indicados y los requisitos normativos aplicables en las diferentes jurisdicciones donde se encuentre inscrito el Fondo. 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 de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

VOTAR

6. Considerando:

1. De acuerdo con el artículo 18 del RGSAFI los fondos de inversión cerrados deben establecer en sus prospectos el plazo máximo de colocación del monto total de capital autorizado y de requerirse su modificación deberá realizarse de acuerdo con el procedimiento de autorización previa, requiriéndose la autorización de la asamblea de inversionistas y la entidad regulatoria de conformidad con el artículo 25 del RGSAFI. Se aclara que esta modificación no genera derecho de receso de conformidad del artículo 23 RGSAFI.
2. Que el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones todavía cuenta con capital autorizado sin colocar, sea la suma de \$107.150.000, equivalente al 35,72% de emisión autorizada.
3. Que, desde la perspectiva de gestión integral de riesgos del Fondo, considerando la situación del mercado bursátil y financiero de Costa Rica y el internacional, es conveniente que el Fondo cuente con mayor plazo para poder llevar a cabo ordenadamente la colocación del monto todavía no colocado de su capital autorizado.

Propuesta de modificación: Sección 1.2.3 Monto autorizado

Escenario vigente:

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	24 de julio de 2037
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).		

Propuesta de cambio:

1.2.3 Monto Autorizado			
Monto de la Emisión	US\$ 300.000.000,00	Plazo máximo para la colocación	31 de diciembre de 2050
Valor nominal de la participación	US\$ 5.000,00 cada una	Vencimiento del fondo	24 de julio de 2037
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).		

Moción 07

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

1. El plazo de colocación máximo del Capital Autorizado del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones sea 31 de diciembre del 2050.
2. La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, proceda a tramitar conforme con su mejor criterio, la modificación del prospecto del inversión de Fondo, con el fin de introducir el cambio en el plazo de colocación máximo del capital autorizado del Fondo, conforme los términos indicados y los requisitos normativos aplicables en las diferentes jurisdicciones donde se encuentre inscrito el Fondo. 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 de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

VOTAR

7. Considerando:

1. De acuerdo con el artículo 77 del RGSAFI se autoriza el uso de los fideicomisos de garantía para colateralizar las operaciones de crédito del Fondo, siempre que:
 - a. Se cuente con la autorización de esta asamblea de inversionistas del Fondo.
 - b. Se revele en el prospecto de inversión dicha autorización.
 - c. El contrato de fideicomiso solo se utilice para garantizarle al acreedor el pago de la obligación.
 - d. Se garantice la independencia entre el fiduciario y la entidad acreedora.
 - e. Se traspase el activo al fondo de inversión, una vez que la obligación sea cancelada.
2. Que conforme el artículo 48 y 23 del RGASFI, antes mencionado, el presente trámite es de autorización previa por parte de la Superintendencia General de Valores, requiriendo para ello la aprobación de la asamblea de inversionista y NO genera derecho de receso.
3. Que, desde la perspectiva de gestión integral de riesgos del Fondo, el Fondo requiere tener a su disposición de mayor cantidad de herramientas posibles para gestionar el endeudamiento de manera ordenada y eficiente.

Propuesta de modificación: Sección 2. Política de Inversión

Subsecciones 2.1. Política de Inversión de activos financieros y 2.2 Políticas de Inversión de activos inmobiliarios. Ítem Esquema de Financiamiento

Escenario vigente:

Esquema de financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60%	Moneda de contratación de las deudas del fondo	Colones y Dólares Estadounidenses

Propuesta de modificación:

Esquema de financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	El Fondo podrá otorgar garantías de naturaleza hipotecaria, mediante la emisión de cédulas hipotecarias o hipotecas comunes y/o mediante la constitución de fideicomisos de garantía.	Moneda de contratación de las deudas del fondo.	Colones y Dólares Estadounidenses

Moción 08

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

- 1.El Fondo podrá otorgar garantías de naturaleza hipotecaria, mediante la emisión de cédulas hipotecarias o hipotecas comunes y/o mediante la constitución de fideicomisos de garantía.
- 2.La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, proceda a tramitar, conforme a su mejor criterio, la modificación del prospecto de inversión del Fondo a efecto de introducir el otorgamiento de garantías aquí indicados, y los requisitos normativos aplicables en cada una de las jurisdicciones en las que el Fondo se encuentre inscrito. 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 de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

VOTAR

8. Considerando:

1. El artículo 48 del RGSAFI autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, siempre que:

- a. El monto máximo de la emisión o las emisiones se calcula de acuerdo con el límite máximo de endeudamiento revelado en el prospecto y el monto total del capital autorizado.
- b. Se requiere de la autorización de la asamblea de inversionistas del fondo.
- c. Es requisito para cada colocación, que el fondo esté y se mantenga dentro del máximo de endeudamiento permitido.
- d. El plazo de vencimiento de las emisiones en ningún caso puede ser superior a la fecha de vencimiento del fondo de inversión, cuando aplique.
- e. Se debe contar con una calificación de riesgo otorgada a la emisión por una empresa calificadora de riesgo nacional.
- f. El trámite de autorización debe cumplir con lo dispuesto en el Reglamento sobre Oferta Pública de Valores, excepto porque la definición de las características específicas de la emisión debe ser aprobada por la asamblea de inversionistas o delegada por esta en el comité de inversión del fondo.
- g. Para las emisiones de valores de deuda registradas en otras jurisdicciones, la sociedad administradora debe cumplir con lo señalado en los acápites a. al d anteriores, así como con los requerimientos normativos que establezca el órgano regulador de dicho mercado.

8. Considerando:

2. Conforme el artículo 48 y 23 del RGSAFI este trámite es de autorización previa por parte de la Superintendencia General de Valores, requiriendo para ello la aprobación de la asamblea de inversionista y No genera derecho de receso.
3. Desde la perspectiva de gestión integral de los riesgos financieros del Fondo, es conveniente contar con la mayor cantidad de mecanismos, alternativas y/o instrumentos del mercado local e internacional para poder llevar a cabo un refinanciamiento de dichos pasivos de una manera ordenada.

Propuesta de modificación: Sección 2. Política de Inversión

Subsecciones 2.1. Política de Inversión de activos financieros y 2.2 Políticas de Inversión de activos inmobiliarios. Ítem Esquema de Financiamiento

Escenario vigente:

Esquema de financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	60	Moneda de contratación de las deudas del fondo	Colones y Dólares Estadounidenses

Propuesta de modificación: Sección 2. Política de Inversión

Subsecciones 2.1. Política de Inversión de activos financieros y 2.2 Políticas de Inversión de activos inmobiliarios. Ítem Esquema de Financiamiento

Propuesta de modificación

Esquema de financiamiento

Nivel máximo de endeudamiento del fondo

60%: El Fondo podrá obtener créditos o préstamos de entidades locales y del exterior o participar en contratos de reporto que se organicen en las bolsas de valores y en las operaciones diferidas de liquidez que el Banco Central de Costa Rica realice con fundamento en sus Regulaciones de Política Monetaria, cuya contraparte sea el Banco Central u otra entidad en la posición de comprador a plazo. Adicionalmente, se autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión o emisiones de valores de deuda de oferta pública, seriados, de mediano o largo plazo, delegando en el Comité de Inversión la definición, el momento-oportunidad, registro y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, todo de conformidad con la normativa aplicable, pudiendo delegarlo en terceros el Comité de Inversión, sin perder por ellos sus facultades.

El límite máximo de endeudamiento del 60% del activo total del Fondo incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de activos y será calculando de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión; es decir, la relación entre el total de pasivos, excepto las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar y el activo total del Fondo.

El Fondo podrá otorgar garantías de naturaleza hipotecaria, mediante la emisión de cédulas hipotecarias o hipotecas comunes y/o mediante la constitución de fideicomisos de garantía.

Moneda de contratación de las deudas del fondo

Colones Dólares Estadounidenses

Moción 09

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

1. El Fondo podrá obtener créditos o préstamos de entidades locales y del exterior o participar en contratos de reporto que se organicen en las bolsas de valores y en las operaciones diferidas de liquidez que el Banco Central de Costa Rica realice con fundamento en sus Regulaciones de Política Monetaria, cuya contraparte sea el Banco Central u otra entidad en la posición de comprador a plazo. Adicionalmente, se autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión o emisiones de valores de deuda de oferta pública, seriadados, de mediano o largo plazo, delegando en el Comité de Inversión la definición, el momento-oportunidad, registro y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, todo de conformidad con la normativa aplicable, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegarlo en terceros, sin perder por ellos sus facultades. El límite máximo de endeudamiento del Fondo será el 60% del activo total del Fondo, lo que incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de activos y será calculado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión; es decir, la relación entre el total de pasivos, excepto las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar. y el activo total del Fondo. **(consultar doña Vero)**
2. La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, proceda a tramitar, conforme a su mejor criterio, la modificación del prospecto de inversión del Fondo a efecto de introducir la captación de recursos mediante emisiones de oferta pública conforme a lo aquí indicado y los requisitos normativos aplicables en cada una de las jurisdicciones en las que el Fondo se encuentre inscrito. 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 de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

VOTAR

9. Considerando:

1. Los considerandos de la moción anterior.
2. De acuerdo del artículo 17 del Reglamento de Oferta Pública los emisores de oferta pública, como los Fondos de Inversión, podrán optar por la inscripción anticipada de emisiones y por el registro de programas de emisiones de deuda o acciones para mercado primario.
3. La experiencia vivida con el proceso de autorización del programa de bonos en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, mediante el cual el regulador nos permitió autorizar el programa acordado por el Comité de Inversión hasta tanto la facultad de captar recursos estuviere debidamente autorizada, implicando dos procesos de autorización independientes de 45 días hábiles cada uno.
4. Desde la perspectiva de gestión integral de los riesgos financieros del Fondo, es conveniente contar, en el menor tiempo posible, con un programa por monto global debidamente autorizado que permita de manera expedita la emisión de bonos de deuda, de acuerdo con las características que sean definidas por el Comité de Inversión, para la atención de las necesidades del Fondo.
5. Se aclara que es el mismo programa de monto global que tiene el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Propuesta de modificación: Implementar la sección 2.4 Programa de Captación de Recursos de Deuda de Oferta Pública:

1.4 Programa de Captación de Recursos de Deuda de Oferta Pública

Programa de Captación de recursos de deuda de oferta pública		
Programa	Fecha de autorización	Monto del programa (*)
Programa de Captación de recursos de deuda de oferta publica	Fecha de autorización emanada de Sugeval	US\$100.000.000.00
Información sobre las emisiones y la oferta		
<p>El Fondo cuenta con la autorización para realizar oferta pública de valores de un programa de emisiones de bonos por un monto de US\$100,000,000.00 (cien millones de dólares, moneda de los Estados Unidos), colocado en dólares y/o colones. El emisor dispondrá de un plazo de cuatro años para definir las características de las emisiones que conformarán el programa de emisiones, plazo que podrá ser prorrogado por el Superintendente de Valores hasta por un año adicional, lo cual requiere de su autorización previa.</p> <p>Las características de las emisiones que conforman los programas se notificarán por medio de comunicados de Hechos Relevantes de acuerdo con el siguiente contenido:</p>		
Características de la Emisión		
Clase de instrumento	Bonos	
Monto del programa	US\$100,000,000.00 (cien millones de dólares, moneda de los Estados Unidos)	
Nombre de la emisión	(*)	
Código ISIN	(*)	
Nemotécnico	(*)	
Monto de la emisión y moneda	Dólares estadounidenses y/o colones costarricenses (*)	
Plazo	(*)	

Fecha de emisión	(*)
Fecha de vencimiento	(*)
Denominación o valor facial	(*)
Tasa de interés bruta	(*) (1)
Tasa de interés neta	Tasa de interés bruta menos el tratamiento fiscal aplicable
Periodicidad	(*)
Forma de representación	Anotación en Cuenta
Ley de circulación	A la orden
Forma de colocación (*)	Colocación directa Colocación por subasta Colocación por medio de contratos de suscripción
Garantías	Las emisiones que integran el programa de bonos estandarizados no poseen garantías
Factor de cálculo	Bonos 30/360
Redención anticipada	Las series podrán o no tener una opción de redención anticipada. Si la serie se define con una opción de redención anticipada, dicha opción de redención seguirá los lineamientos establecidos en la siguiente sección del prospecto.
Subordinación (*)	Las series podrán ser o no subordinadas. En el caso de una serie subordinada, previo a su colocación se debe presentar una calificación de riesgos específica para esta serie.

Amortización al principal	Al vencimiento
Calificación de riesgo	Se comunicará mediante hecho relevante a más tardar al momento de realizar la convocatoria de la primera colocación. (art. 22 ROPV) Periodicidad de Revisión: Semestral
Prelación de Pagos	El detalle de prelación de pagos está descrito en el prospecto en la sección 18. Liquidación y desinscripción del Fondo, subsección denominada Prelación de Pagos.
(*) Las características de cada emisión que compone el programa serán acordadas en el Comité de Inversión. En todos los casos dichas características serán informadas mediante un Comunicado de Hecho Relevante al menos dos días hábiles antes de la primera colocación de cada serie, sin contar el día del comunicado ni el día de la colocación.	
Opción de redención anticipada (Call Option)	Las emisiones de bonos podrán o no tener una opción de redención anticipada. Las opciones de redención anticipada son discrecionales del emisor. Dicha redención se realizará en efectivo al precio que se haya establecido para dicha redención. El precio de redención y la fecha a partir de la cual se podrá ejecutar la redención serán
Características generales aplicables a las opciones de redención anticipada	Toda opción de redención anticipada podrá efectuarse de manera parcial o total. La fecha de redención anticipada deberá coincidir con una fecha de pago de intereses. El emisor informará a los tenedores mediante Hecho Relevante su decisión de redención anticipada con al menos diez (10) días hábiles de anticipación a dicha fecha. Los
Forma de colocación	Las emisiones que se realicen en el mercado primario de Costa Rica se podrán colocar mediante colocación directa, colocación por subasta o colocación por medio de contratos de suscripción. En caso de colocaciones en otras jurisdicciones se usarán los mecanismos definidos por la jurisdicción de inscripción y/o colocación de los
Agente colocador	Es agente colocador el puesto de bolsa representante o entidad homologa en la jurisdicción de inscripción y/o colocación de los valores, o en su ausencia, el emisor. El agente colocador puede contratar a alguna bolsa de valores o entidad homologa para colocar las emisiones por colocación directa o subasta
Tratamiento tributario	En caso de que la emisión o colocación de valores de deuda de oferta pública correspondientes a ese programa tenga lugar en Costa Rica, para todos los efectos, estará sujeta a lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 "Fortalecimiento de las Finanzas Públicas" ambas normas
Agente de pago	Banco Improsa S.A.
Mercados en que se inscribe y/o coloca la oferta	Mercado local y/o mercado internacional. En todos los casos se realizaría un comunicado de hecho relevante informando sobre la autorización de requerirse, así como sobre los montos y monedas que se destinarán a cada mercado en caso de mercado primario
Destino de los recursos	Los recursos provenientes de la captación mediante la colocación de valores de deuda serán utilizados para adquisición de activos, su operación, transformación, reposicionamiento, cambio de propósito y remodelación de los bienes inmuebles que integran su portafolio de inversiones, pago de pasivos de cualquier naturaleza, así

Moción 10

La Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones acuerda:

1. Se aprueba el Programa de Captación de Recursos de Deuda de Oferta Pública en los términos aquí indicados.
2. Se delega en la administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, para que proceda a tramitar, conforme a su mejor criterio, la modificación del prospecto de inversión del Fondo a efecto de introducir la captación de recursos mediante emisiones de oferta pública conforme a lo indicado y los requisitos normativos aplicables en cada una de las jurisdicciones en las que el Fondo se encuentre inscrito. 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 de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

VOTAR



Mociones Finales

Moción 11

Se acuerda otorgar poder amplio y suficiente a Improsa SAFI, en representación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, 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 12

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



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



@ImprosaBancadeInversion