

San José, 25 de Marzo de 2015
ISAFI-SGV-2015-058

Señor
Carlos Arias Poveda
Superintendente General de Valores
Superintendencia General de Valores
Presente

Estimado Señor:

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento sobre el suministro de información periódica, hechos relevantes y otras obligaciones de información, del 13 de abril de 1999, y del acuerdo SGV-A-61 Acuerdos sobre Hechos Relevantes, del 16 de mayo del 2002, y el SGV-A-142 Modificación del Acuerdo SGV-A-61, procedemos a comunicar el siguiente hecho relevante:

COMUNICADO DE HECHO RELEVANTE

3.6 Convocatoria y acuerdos de la Asamblea de inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., informa que el día veinticuatro de marzo del dos mil quince, al ser las trece horas, se celebró en segunda convocatoria la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, que contó con la presencia de mil seiscientos veinte ocho participaciones de las seis mil ciento treinta y cuatro emitidas y en circulación por el Fondo, con corte al 28 de febrero del 2015, las cuales corresponden al veintiséis punto cincuenta y cuatro por ciento del total de participaciones, y que conoció los puntos según la agenda previamente convocada:

Agenda:

1. **Se aprueba por unanimidad** nombrar al Señor Jaime Molina Ulloa como Presidente ad hoc de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria.
2. **Se aprueba por unanimidad** nombrar al Señor Jaime Ubilla Carro como Secretario ad hoc de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria.
3. **Se aprueba por unanimidad** el informe de gestión correspondiente al período 2014.
4. **Se aprueba por unanimidad** los estados financieros auditados correspondientes al período 2014.
5. **Se aprueba por unanimidad**, En virtud de la aprobación de los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones correspondiente al periodo 2014, la Asamblea de Inversionistas del Fondo acuerda:



- a) Se acuerda distribuir la suma de \$1.483.947 con cargo a las utilidades netas obtenidas en el 2014 por el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones en proporción a la correspondiente participación de los Señores Inversionistas.
 - b) Se acuerda ratificar los pagos efectuados por Improsa SAFI a los Señores Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones por concepto de distribución de rendimientos por un monto de \$1.463.730, todo en conformidad con lo dispuesto por el prospecto vigente.
6. Presentación y aprobación de la propuesta de fusión por absorción del fondo de inversión “Improsa Fondo de Inversión no Diversificado Inmobiliario Tres”, por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, conforme con lo estipulado por el artículo 26 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión: **Se aprueba por unanimidad:**
- a) Se acuerda autorizar la fusión por absorción del fondo de inversión “Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Tres”, por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
 - b) La presente propuesta no da derecho de receso, por cuanto no existe modificación al régimen de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
 - c) Considerando las valoraciones presentadas y tomando en cuenta que el resultado final del ejercicio del derecho de receso que debe otorgarse en el Fondo de Inversión “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres” podría variar desde cero hasta un diez por ciento de las participaciones en circulación, se acuerda autorizar:
 - i. Que el precio del intercambio de las participaciones del Fondo “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres” por las participaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones pueda variar de acuerdo con el porcentaje de inversionistas del Fondo “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres” que se acojan al derecho de receso.
 - ii. Que conforme las valoraciones efectuadas, el precio de intercambio de las participaciones del Fondo “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres” puede variar desde \$4.624 por título de participación en caso de que nadie ejerza el derecho de receso, hasta un precio de \$4.803 por título de participación, en caso de que el ejercicio del receso sea de un diez por ciento de las participaciones, por un título de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones cuyo valor asciende a \$5.137.



- iii. En caso de ser necesario, y siempre que el Comité de Inversión así lo acordase, se autoriza a la administración de Improsa SAFI correr un nuevo escenario de valoración financiera, en la eventualidad de que el ejercicio de derecho de receso sea superior al 10%, y siempre que dicha instancia acordase continuar con el proceso de fusión por absorción de los fondos de inversión citados, por lo que el precio de intercambio de las participaciones definitivo para ambos fondos de inversión serán debidamente comunicados al mercado bursátil mediante Hecho Relevante.
- iv. De ser necesario, se procederá a realizar el pago en dinero en efectivo a los inversionistas del Fondo “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres”, con el fin de completar la proporción de intercambio de los títulos de participación con recursos del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
- v. Sobre esta base, se instruye a la Administración para que aplique la misma metodología de valoración aquí presentada para determinar el intercambio definitivo una vez ejercido el derecho de receso por los inversionistas que se encuentren en condición de ejercerlo y hayan cumplido con los trámites correspondientes y el efectivo relacionado y comunique dicho término de intercambio definitivo y el efectivo relacionado mediante hecho relevante, una vez finalizado el derecho de receso respectivo.
- vi. Se acuerda delegar en la Administración realizar todos los actos y gestiones que sean necesarios ante las autoridades regulatorias costarricenses, a fin de:
 - ✓ Obtener la autorización e inscripción de la fusión acordada de parte de la SUGEVAL.
 - ✓ Generar el intercambio de participaciones, de modo que la Administración entregue al custodio correspondiente a cada inversionista del fondo de inversión que desaparece las participaciones del fondo de inversión prevaleciente y el dinero correspondiente, recibiendo a cambio las participaciones del fondo de inversión que desaparece.
 - ✓ Autorizar a la Administración para gestionar con las entidades de custodio el canje de las participaciones y pago del efectivo correspondiente ya sea por derecho de receso o intercambio de participaciones.
 - ✓ Proceder con la transferencia electrónica de los activos líquidos a favor del fondo prevaleciente, a saber el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.



- ✓ Solicitar a Registro Nacional que en virtud de la fusión y en aplicación analógica del artículo 224 del Código de Comercio, que los bienes inmuebles registrados a nombre de “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres” que desaparece, deben registrarse a nombre del Fondo prevaleciente.
- ✓ Registrar en el balance general del Fondo prevaleciente todos los activos y pasivos de “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres” a su valor razonable en la fecha en que la fusión sea aprobada por la Superintendencia General de Valores.
- ✓ Refinanciar los pasivos provenientes del fondo de inversión “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres”.
- ✓ Para determinar el valor razonable de los activos entregados y de los pasivos asumidos, se seguirá el siguiente procedimiento:
 - Para el efectivo y otros medios líquidos, así como anticipos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y la totalidad de los pasivos (corrientes y no corrientes), en la fecha en que la fusión adquiera firmeza legal se utilizarán las sumas que se encuentren debidamente registrados en la contabilidad del Fondo.
 - Para el inventario de bienes inmuebles, se registrarán por el menor valor entre el avalúo pericial y el financiero, para lo cual se practicarán los avalúos correspondientes conforme la normativa lo requiere.
 - Inscrita dicha fusión, se presentará ante distintas entidades públicas y/o privadas que correspondan las certificaciones o documentos que sean necesarios para acreditar la fusión y que el fondo de inversión prevaleciente asuma de pleno derecho todos los derechos o beneficios y obligaciones del fondo que desaparece, entre los cuales se destacan los permisos, licencias, autorizaciones, contratos, entre otros.
- ✓ Proceder con la desinscripción del fondo de inversión “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres” ante las autoridades reguladoras.
- ✓ Proceder con la notificación de los inquilinos del proceso de fusión acordado en la presente asamblea de inversionistas.



- ✓ Ejecutar cualquier otro acto que sea necesario para inscribir la fusión correspondiente y acreditar al fondo de inversión prevaleciente todos los derechos, beneficios y obligaciones de “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres”.
- ✓ Se acuerda autorizar a Improsa SAFI para que proceda a emplear como el mecanismo para el otorgamiento del derecho de receso que asiste a los inversionistas del fondo de inversión “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres” el endeudamiento bancario.
- ✓ Se acuerda autorizar que la fuente de pago del derecho de receso será por medio del financiamiento bancario de entidades financieras privadas o públicas, locales o internacionales, o bien con recursos propios, de acuerdo con las condiciones que la Sociedad Administradora considere más beneficiosas.
- ✓ Se acuerda autorizar que el plazo máximo a proponer para la ejecución del reembolso por el derecho de receso será de un año. En virtud de lo anterior, se autoriza en este acto a Improsa SAFI a prorrogar dicho plazo por un periodo igual y por una única vez en caso de requerirlo.
- ✓ Se acuerda autorizar a Improsa SAFI para que ejecute el derecho de receso al precio que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utilizará como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por la sociedad administradora de fondos de inversión. Por tanto el precio por participación será de \$4.500, conforme la certificación obtenida de PIPCA de fecha 23 de marzo del 2015.
- ✓ Se autoriza que Improsa SAFI otorgue dentro del proceso de derecho de receso en el fondo de inversión “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres” el retracto de las solicitudes de receso que se confeccionen

7. **Se aprueba por unanimidad;** La Asamblea de Inversionistas acuerda declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo Inmobiliarios los Crestones.



8. **Se aprueba por unanimidad;** Se acuerda otorgar poder amplio y suficiente a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., en representación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, para que comparezca ante uno o varios de los notarios Jessica Salas Arroyo, Esteban Carranza Kopper, Pablo Sancho Coto y/o María Verónica Riboldi López, para que protocolicen en lo conducente o certifiquen el acta y los acuerdos adoptados en esta Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo Los Crestones.

Atentamente,

José Rodríguez Sánchez

Gerente Financiero

“Documento Suscrito mediante firma digital”

CC: *Bolsa de Valores de Panamá
Comisión Nacional de Valores 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)*

“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) 2284-4000 • Fax: (506) 2290-6556

safi@improsa.com

www.improsa.com



Improsa SAFI

Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión