GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Improsa SAFI Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

San José, 2 de junio de 2025
ISAFI-SGV- 2025-033

Señores
Superintendencia General de Valores
Presente

Estimados señores:

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento sobre el suministro de información periódica, hechos relevantes y otras obligaciones de información, procedemos a comunicar el siguiente hecho relevante:

COMUNICADO DE HECHO RELEVANTE

Asunto: Cumplimiento de requisitos finales para la modificación mediante autorización previa del prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. informa, que la Superintendencia General de Valores mediante oficio No. F35/2/2071/1049 del 30 de mayo de 2025, comunicó el cumplimiento de los requisitos establecidos en resolución SGV-R-67-2025 del 23 de mayo del 2025 para la modificación en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios del prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

Expuesto lo anterior, se detallan las modificaciones autorizadas:

4. Generalidades, disposiciones operativas y política de inversión del fondo	
Prospecto vigente	**Propuesta de modificación**
4. Generalidades, disposiciones operativas y política de inversión del fondo **4.1 Generalidades y disposiciones operativas** (…) f) (…)	**4. Generalidades, disposiciones operativas y política de inversión del fondo** **4.1 Generalidades y disposiciones operativas** (…) f) (…) **g) Adicionalmente, el Fondo podrá para el cumplimiento de sus fines recurrir a los mecanismos de endeudamiento, conforme los límites y mecanismos previstos en el presente prospecto y la normativa, incluyendo la posibilidad de captar recursos por medio de valores de deuda de oferta pública con las características que sean definidas por el Comité de Inversión. Estos valores de deuda son valores crediticios mediante los cuales el Fondo se compromete a devolver el capital principal más los intereses en una fecha determinada, mientras que los títulos de participación son valores patrimoniales, que representan la propiedad del Fondo, mediante el cual el inversionista participa de las pérdidas y ganancias del fondo, en razón de su fórmula de cálculo.**

4.2 Política de inversión	
Prospecto anterior	**Prospecto modificado**
4.2.1 Política de inversión en activos financieros **Nivel máximo de endeudamiento del fondo** 35% del activo total 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.	**4.2.1 Política de inversión en activos financieros** **Nivel máximo de endeudamiento del fondo** 35% del activo total **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.** **El límite máximo de endeudamiento del 35% 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.
4.2.2 Política de inversión en activos inmobiliarios **Nivel máximo de endeudamiento del fondo** 35% del activo total 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.	**4.2.2 Política de inversión en activos inmobiliarios** **Nivel máximo de endeudamiento del fondo** 35% del activo total **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. **El límite máximo de endeudamiento del 35% 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.

Sección 6. FACTORES DE RIESGO	
Prospecto Vigente	**Propuesta de Modificación**
Sección 6. FACTORES DE RIESGO **6. Factores de Riesgo (…)** **6.1 Riesgo de tasa de interés y de precio** (…) En segunda instancia, un aumento en las tasas de interés de mercado tiene como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para **efectuar** las valoraciones **financieras** que demanda la normativa efectuar, tanto a la fecha de compra como anualmente, para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la normativa. En caso de que un inmueble o conjunto de inmuebles del portafolio de inversiones del Fondo se encuentren registrado a su valor financiero, **un incremento significativo** en la tasa de costo de capital promedio ponderado podría producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que produciría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa. (…) El	**Sección 6. FACTORES DE RIESGO** **6. Factores de Riesgo (…)** **6.1 Riesgo de tasa de interés y de precio** (…) En segunda instancia, un aumento en las tasas de interés de mercado tiene como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para **realizar** las valoraciones que demanda la normativa efectuar, tanto a la fecha de compra como anualmente, para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la normativa. En caso de que un inmueble o conjunto de inmuebles del portafolio de inversiones del Fondo se encuentren registrado a su valor financiero, **un incremento** en la tasa de costo de capital promedio ponderado podría producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que produciría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa. (…) El mercado bursátil **podrá reconocer**

mercado bursátil **reconocerá** inmediatamente que se materializa una pérdida del atractivo relativo del instrumento. (…) En tercera instancia, es importante mencionar que un aumento en las tasas de interés de mercado incide igualmente en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos que ofrece el título de participación de un Fondo de Inversión Inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil, tales como bonos y acciones **preferenciales**, si el ajuste en tasas de interés es relativamente importante y se produce en períodos de tiempo cortos, en cuyo caso, una reducción del precio del título de participación se materializaría en **forma inmediata**, a efecto de reestablecer su atractivo relativo en función de las condiciones de tasas de interés de mercado vigentes. (…) De igual forma un incremento en la tasa de interés puede contraer los planes de expansión empresariales y por ende reducir la demanda **por espacio de oficinas**, lo que a su vez puede deprimir el mercado inmobiliario. (…) En caso de que un inmueble o conjunto de inmuebles del portafolio de inversiones del Fondo se encuentren registrado a su valor financiero, los fenómenos descritos en el presente párrafo traerían como consecuencia una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que produciría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa. (…)	inmediatamente que se materializa una pérdida del atractivo relativo del instrumento. (…) En tercera instancia, es importante mencionar que un aumento en las tasas de interés de mercado incide igualmente en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos que ofrece el título de participación de un Fondo de Inversión Inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil, tales como, **pero no limitados a** bonos y acciones **preferentes**, si el ajuste en tasas de interés es relativamente importante y se produce en períodos de tiempo cortos, en cuyo caso, una reducción del precio del título de participación se materializaría **rápidamente**, a efecto de reestablecer su atractivo relativo en función de las condiciones de tasas de interés de mercado vigentes. (…) De igual forma**,** un incremento en la tasa de interés puede contraer los planes de expansión empresariales y por ende reducir la demanda **en bienes inmuebles en general**, lo que a su vez puede deprimir el mercado inmobiliario. (…) En caso de que un inmueble o conjunto de inmuebles del portafolio de inversiones del Fondo se encuentren registrado a su valor financiero, los fenómenos descritos en el presente párrafo traerían como consecuencia una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que produciría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa**, especialmente debido a la reducción del ingreso por alquileres que se proyecta recibir.** **(…) Por otro lado, la reducción de los ingresos por alquileres reducirá la utilidad distribuible del Fondo, y con ello los rendimientos del título de participación.** **Los precios los valores de deuda emitidos por el Fondo se ven afectados por las tasas de interés, así, un incremento de las tasas de interés genera una disminución en el precio de los valores y por lo tanto el retorno que reciben los inversionistas, y su atractivo relativo respecto a otros instrumentos en el mercado bursátil.** **Los valores de deuda de oferta pública que emita el Fondo también están sujetos a variaciones de precios por las condiciones del mercado y esto puede afectar el rendimiento recibido por el inversionista.**
6.2 Riesgo de liquidez Debido a la frecuencia de pago de rendimientos prevista en el presente Prospecto, el Fondo se expone a la posibilidad de	**6.2 Riesgo de liquidez** Debido a la frecuencia de pago de rendimientos prevista en el presente Prospecto, el Fondo se expone a la posibilidad de

encontrarse en una situación de baja liquidez **o falta** de inversión de capital de trabajo, en caso de que sea incapaz de levantar los recursos del mercado bursátil en las jurisdicciones en las que participa, mediante emisiones de Títulos de Participación, o bien, en caso de no contar con facilidades crediticias o bien, que en caso de que, contando con dichas facilidades, estas no pueden accederse debido a la negativa del intermediario bancario a otorgar su desembolso. Situaciones de iliquidez exponen al Fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos y honrar sus obligaciones con proveedores diversos, lo que imposibilitaría al Fondo a continuar operando en condiciones normales y distribuir rendimientos periódicos. El incumplimiento de pagos puede traer como consecuencia el inicio por parte de terceros de procesos de cobro ante instancias judiciales contra el Fondo, lo cual lo obligaría a incurrir en gastos adicionales de abogados y pérdidas económicas cuantiosas. Adicionalmente, cabe mencionar que el mercado de títulos de participación de Fondos de Inversión Inmobiliarios **ha venido desarrollándose gradualmente. Por esta razón, su liquidez ha mejorado a lo largo de los años desde que se introdujo este instrumento en el mercado bursátil costarricense, colombiano y otras jurisdicciones.** No obstante, lo anterior, en términos comparativos frente a otros instrumentos disponibles en bolsa, tales como pero no limitados a la deuda pública soberana del país, la liquidez todavía sigue siendo **relativamente** baja, **lo cual gradualmente mejorará, mientras aumenta el volumen de títulos de esta naturaleza en relación con el mercado bursátil en general.** (…)	encontrarse en una situación de baja liquidez **o en incapacidad de contar con recursos para financiar la** inversión de capital de trabajo, en caso de que sea incapaz de levantar los recursos del mercado bursátil en las jurisdicciones en las que participa, mediante emisiones de Títulos de Participación, **o bien Valores de Deudora de Oferta Pública**, o bien, en caso de no contar con facilidades crediticias o bien, que en caso de que, contando con dichas facilidades, estas no pueden accederse debido a la negativa del intermediario bancario a otorgar su desembolso. Situaciones de iliquidez exponen al Fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos y honrar sus obligaciones con proveedores diversos o **realizar remodelaciones o mejoras necesarias para los activos que integran el portafolio**, lo que imposibilitaría al Fondo a continuar operando en condiciones normales y distribuir rendimientos periódicos. El incumplimiento de pagos puede traer como consecuencia el inicio por parte de terceros de procesos de cobro ante instancias judiciales **o arbitrales** contra el Fondo, lo cual lo obligaría a incurrir en gastos adicionales de abogados y pérdidas económicas cuantiosas. Adicionalmente, cabe mencionar que el mercado de títulos de participación de Fondos de Inversión Inmobiliarios, **como cualquier otro instrumento financiero, es objeto de ciclos, por lo que su liquidez en el mercado puede experimentar fuertes oscilaciones a largo plazo.** No obstante, lo anterior, en términos comparativos frente a otros instrumentos disponibles en bolsa, tales como, pero no limitados a la deuda pública soberana del país, la liquidez todavía sigue siendo baja**.** (…) **Los valores de deuda de oferta pública que emita el Fondo pueden verse afectados por los movimientos de la liquidez del mercado y por lo tanto afectar la capacidad de los inversionistas para liquidar sus posiciones antes del vencimiento cuando así lo requieran, además que podrían afectar el rendimiento de la inversión cuando se deban vender los instrumentos a un valor menor al de mercado primario cuando se presenten condiciones de baja liquidez del instrumento.**
6.3 Riesgo de Crédito o no pago (…) El incumplimiento de pago de un emisor, como el no pago de intereses, principal de la inversión o ambos, afectará la rentabilidad de la inversión en el Fondo a través de una disminución del factor de crecimiento en el precio de la	**6.3 Riesgo de Crédito o no pago** (…) El incumplimiento de pago de un emisor, como el no pago de intereses, principal de la inversión o ambos, afectará la rentabilidad de la inversión en el Fondo **como resultado de la estimación contable que debe realizar una vez**

participación o por medio de una disminución en el precio de ésta. En función del momento en que tenga lugar la venta de las participaciones por parte del inversionista, podría darse una pérdida de una parte del principal invertido.	**reconocida la probabilidad de la recuperación del monto invertido.** En función del momento en que tenga lugar la venta de las participaciones por parte del inversionista, podría darse una pérdida de una parte del principal invertido, **puesto que el mercado podría reconocer el impacto en el valor de mercado de dicha estimación realizada.** **Por otro lado, el cumplimiento de las obligaciones financieras del Fondo de Inversión dependerá de la realización del flujo de efectivo esperado y de presentarse situaciones que afecten negativamente dicho flujo, los resultados operativos, la situación financiera y perspectivas del Fondo, podrían verse afectados, incluyendo, sin limitarse a ello, su capacidad de pagar sus obligaciones, incluyendo sin limitarse a las emisiones de valores de deuda de oferta pública, incluyendo la posibilidad de que estas emisiones puedan subordinarse, en cuyo caso su prelación de pago seria posterior a los acreedores privilegiados y comunes, pero antes de los inversionistas. De materializarse esta situación, el inversionista podría experimentar retrasos en la recuperación de su inversión e incluso no recuperar el monto invertido más los rendimientos.**
6.9 Riesgos cambiarios (…) No obstante, la administración de Improsa SAFI se encuentra facultada a suscribir por cuenta y riesgo del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar contratos y adquiere obligaciones de todo tipo, tales como, pero no limitados a, contratos de arrendamiento, de mantenimiento de bienes inmuebles **y** endeudamiento bancario, así como invertir los excedentes de caja en otras monedas distintas de la moneda funcional del Fondo. (…)	**6.9 Riesgos cambiarios** (…) No obstante, la administración de Improsa SAFI se encuentra facultada a suscribir por cuenta y riesgo del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar contratos y adquiere obligaciones de todo tipo, tales como, pero no limitados a, contratos de arrendamiento, de mantenimiento de bienes **inmuebles**, endeudamiento bancario, **emisión de valores de deuda de oferta pública**, así como invertir los excedentes de caja en otras monedas distintas de la moneda funcional del Fondo. (…) **El fondo puede de igual forma verse afectado por variaciones cambiarias producto de la emisión de títulos valores de deuda diferentes de su moneda funcional.**
6.2 Riesgos legales Toda **sociedad** que realiza actividades de comercio en general puede o no estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, cuyo objeto social está orientado únicamente a la compra, arriendo y administración de inmuebles por cuenta del Fondo de Inversión, podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios y/o proveedores de servicios por el incumplimiento de las normas estipuladas en los contratos, e inevitablemente estará siempre expuesta a ser sujeto de contra demandas interpuestas por los arrendatarios y/o prestadores de	**6.2 Riesgos legales** Toda **entidad jurídica** que realiza actividades de comercio en general puede o no estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, cuyo objeto social está orientado únicamente a la compra, arriendo y administración de inmuebles por cuenta del Fondo de Inversión, **pudiendo utilizar la capacidad de endeudamiento del Fondos para ello,** podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales **o de cualquier otra naturaleza** en contra de los arrendatarios y/o proveedores **de servicios y/o acreedores en general** por el incumplimiento de **sus**

servicios por las mismas causas, lo que de cierta manera puede afectar el rendimiento esperado del Fondo y desde esa perspectiva se vea afectada la capacidad del Fondo para distribuir rendimientos competitivos en el largo plazo. A su vez, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión no está exenta de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL, SFC (Colombia), cualquier otra entidad reguladora de las jurisdicciones donde se encuentra inscrito el Fondo, de la administración tributaria y municipal o cualquier otra autoridad administrativa vinculada con los activos del Fondo, en caso de que se identifiquen posibles incumplimientos de normas de carácter reglamentaria.	**obligaciones, así como en cualquier circunstancia de defensa de sus activos**, e inevitablemente estará siempre expuesta a ser sujeto de **demandas o** contra demandas interpuestas por los arrendatarios y/o prestadores de servicios **y/o acreedores en general** por las mismas causas, lo que de cierta manera puede afectar el rendimiento esperado del Fondo y desde esa perspectiva se vea afectada la capacidad del Fondo para distribuir rendimientos competitivos en el largo plazo. A su vez, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión no está exenta de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL, SFC (Colombia), o cualquier otra entidad reguladora de las jurisdicciones donde se encuentra inscrito el Fondo, de la administración tributaria y municipal o cualquier otra autoridad administrativa vinculada con los activos del Fondo **y su actividad subyacente principal que es la inversión inmobiliaria,** en caso de que se identifiquen posibles incumplimientos de normas de carácter reglamentaria.
6.19 Riesgo de liquidación de las participaciones en moneda nacional derivado de la aplicación del artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica Existe el riesgo que, ante situaciones externas o internas de mercado en Costa Rica, el Fondo no pueda disponer de las divisas necesarias para cancelarles a los Inversionistas sus beneficios o cualesquiera otras prestaciones, en la moneda funcional del Fondo que es el dólar, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. En consecuencia, el Fondo podría recurrir a producir dicha liquidación en moneda nacional, de conformidad con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, es decir, en colones computados según el valor comercial efectivo que, a la fecha del pago, tuviera la moneda extranjera adeudada, en el caso puntual el dólar de los Estados Unidos de América. (…)	6.19 Riesgo de liquidación **de las obligaciones y/o** participaciones en moneda nacional derivado de la aplicación del artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica Existe el riesgo que, ante situaciones externas o internas de mercado en Costa Rica, el Fondo no pueda disponer de las divisas necesarias para cancelarles a los Inversionistas sus beneficios o cualesquiera otras prestaciones u **obligaciones, incluyendo a sus proveedores y acreedores,** en la moneda funcional del Fondo que es el dólar, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. En consecuencia, el Fondo podría recurrir a producir dicha liquidación en moneda nacional, de conformidad con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, es decir, en colones computados según el valor comercial efectivo que, a la fecha del pago, tuviera la moneda extranjera adeudada, en el caso puntual el dólar de los Estados Unidos de América, **el cual será calculado por el Banco Central de Costa Rica para las operaciones en el mercado cambiario.** (…)
6.21 Riesgo de un ambiente en el mercado bursátil para emitir nuevos Títulos de Participación (…) Un ambiente adverso respecto a la industria inmobiliaria o respecto a la industria de fondos de inversión podría impactar negativamente **en** la habilidad y efectividad en que los títulos de participación sean colocados entre Inversionistas en el mercado bursátil o bien en su condición de sujeto de crédito para contraer nuevas obligaciones con acreedores bancarios y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones y otras inversiones de capital necesarias para el funcionamiento y	6.21 Riesgo de un ambiente **adverso** en el mercado bursátil y**/o financiero** para emitir nuevos Títulos de Participación o **para contraer nuevas obligaciones con acreedores bancarios o a través de valores de deuda de oferta pública** (…) Un ambiente adverso respecto a la industria inmobiliaria o respecto a la industria de fondos de inversión o **del mercado bursátil o financiero** podría impactar negativamente la habilidad y efectividad en que los títulos de participación y **otros valores de deuda de oferta pública** sean colocados entre Inversionistas en el mercado bursátil o bien en su condición de sujeto de crédito para contraer nuevas obligaciones con acreedores, **sean estos** bancarios **o de otra**

operación de los bienes inmuebles que integran el portafolio de inversiones. En consecuencia, el proceso de crecimiento, operación y diversificación del portafolio de inversiones inmobiliarias puede limitarse por períodos prolongados de tiempo y, en consecuencia, el crecimiento de los ingresos netos de operación y los rendimientos netos distribuidos a los Inversionistas dependerán de la capacidad que tengan los activos que ya forman parte del portafolio de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión para generar flujos netos de efectivos.	**naturaleza, incluyendo, sin limitarse a la emisión de valores de deuda de oferta pública,** y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones y otras inversiones de capital necesarias para el funcionamiento y operación de los bienes inmuebles que integran el portafolio de inversiones. En consecuencia, el proceso de crecimiento, **ocupación, reocupación,** operación y diversificación del portafolio de inversiones inmobiliarias puede limitarse por períodos prolongados de tiempo y, en consecuencia, el crecimiento de los ingresos netos de operación y los rendimientos netos distribuidos a los Inversionistas dependerán de la capacidad que tengan los activos que ya forman parte del portafolio de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión para generar flujos netos de efectivos.
6.22 Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia (…) Este riesgo es replicable, en el caso de la inscripción del Fondo y el consecuente ofrecimiento de sus participaciones en otras jurisdicciones, cuyas entidades regulatorias y nacionales pueden emitir normativa nueva a la que el Fondo deba adecuarse, lo cual eventualmente reemplace costos y gastos adicionales que podrían incidir negativamente en los resultados del Fondo. (…)	**6.22 Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia** (…) Este riesgo es replicable, en el caso de la inscripción del Fondo y el consecuente ofrecimiento de sus participaciones en otras jurisdicciones, **así como en su capacidad y mecanismos de endeudamiento,** cuyas entidades regulatorias y nacionales pueden emitir normativa nueva a la que el Fondo deba adecuarse, lo cual eventualmente reemplace costos y gastos adicionales que podrían incidir negativamente en los resultados del Fondo. (…)
6.31 Riesgo por variaciones en los impuestos (…) Este cambio podría tener un impacto negativo en la rentabilidad del Fondo y sus Inversionistas, ya que su incidencia es directa en los flujos netos de operación del Fondo.	**6.31 Riesgo por variaciones en los impuestos** (…) Este cambio podría tener un impacto negativo en la rentabilidad del Fondo y sus Inversionistas, ya que su incidencia es directa en los flujos netos de operación del Fondo, así como **Asimismo, en cuanto a las emisiones de valores de deuda de oferta pública o cualquier obligación del pago del Fondo podrían verse afectadas por cambios en la estructura tributaria local como en la jurisdicción de colocación y/o pago de obligaciones.**
6.57 Riesgos por cambios o desmejoramiento de calificación de riesgo Es el generado por algún cambio o desmejoramiento en la calificación de riesgo que tengan los títulos de la cartera del fondo. (…)	**6.57 Riesgos por cambios o desmejoramiento de calificación de riesgo** Es el generado por algún cambio o desmejoramiento en la calificación de riesgo que tengan **el fondo**, los títulos de la cartera del fondo **o de las emisiones de valores de deuda de oferta pública.** (…)
No se revela este riesgo en el prospecto vigente	**6.62 Riesgo por redención anticipada**

	Las emisiones de valores de deuda de oferta pública por parte del Fondo podrían incluir como condición o característica la opción de redención anticipada, es decir el derecho del Fondo en su calidad de emisor de solicitar la redención conforme a su mejor criterio. En caso de que se ejecute la redención anticipada, el inversionista estará obligado a redimir su inversión antes del plazo de vencimiento, con lo cual podría enfrentar pérdidas.
No se revela este riesgo en el prospecto vigente	**6.63 Riesgo en la metodología de cálculo de las tasas de interés de referencia o cese de cálculo de dichas tasas** **Para el caso de emisiones de valores de deuda de oferta pública con tasa variable, este riesgo implica posibles cambios de la entidad encargada de realizar el cálculo de la tasa de referencia, no tener acceso a la información de manera oportuna en el sitio de publicación oficial de la misma, la posibilidad de que la entidad responsable del cálculo cese funciones o que no existan los datos para el cálculo de la tasa en un plazo especifico. Por lo tanto, un cambio de estas condiciones repercute en el rendimiento esperado y las condiciones pactadas inicialmente para los inversionistas.**
Sección 7. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO	
Prospecto Vigente	**Propuesta de modificación**
7.1 Cartelera Inmobiliaria (…) Entre otros de los riesgos relacionados con la Cartera Financiera se encuentran: (…) • **Riesgos de tasa de interés y de precio:** El Fondo no tiene control sobre él. Lo que se realiza es un monitoreo constante de las variaciones macroeconómicas que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.	7.1 Cartelera Inmobiliaria (…) Entre otros de los riesgos relacionados con la Cartera Financiera se encuentran: (…) • **Riesgos de tasa de interés y de precio:** **Los riesgos de mercado como el de tasa de interés corresponde a la categoría de riesgos no diversificables o sistémico, consecuentemente el** Fondo no tiene control sobre él. Lo que se realiza es un monitoreo constante de las variaciones macroeconómicas que permitan fundamentar decisiones de inversión **y de financiamiento, medidas paliativas que el fondo pueda adoptar por ejemplo tratar de gestionar de forma prudencial este tipo de riesgo, siempre que las circunstancias y la liquidez del Fondo lo permitan, todo acorde** con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.
• **Riesgos de liquidez:** **La Unidad de Riesgo conjunto con la Administración presenta de manera mensual al Comité de Riesgo el estado de las inversiones en títulos valores del fondo. Complementariamente** la Administración informa al Comité de	• **Riesgos de liquidez:** La Administración informa al Comité de Riesgos acerca de las salidas relevantes de efectivo, que debe realizar el Fondo esto con el fin de mantener mayor control, **así como del estado de sus disponibilidades, las cuales mayoritariamente se**

Riesgos acerca de las salidas relevantes de efectivo que debe realizar el Fondo esto con el fin de mantener mayor control.	**encuentran invertidas en instrumentos de alta liquidez o de exigibilidad inmediata.**
• **Riesgos cambiarios:** Si bien este riesgo en particular es generado por las condiciones macroeconómicas del país y economía internacional, el Fondo como parte de las labores para mitigar dicho riesgo realiza un constante monitoreo de las variaciones del mercado que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.	• **Riesgos cambiarios:** Si bien este riesgo en particular es generado por las condiciones macroeconómicas del país y economía internacional, el Fondo como parte de las labores para mitigar dicho riesgo realiza un constante monitoreo de las variaciones del mercado que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento. **Este riesgo se conoce como de mercado, sistémico o no diversificable.**
• **Riesgos legales:** El Fondo y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión no están exentos de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL y de la SFC, así como cualquier otra entidad reguladora de las jurisdicciones donde se encuentra inscrito el Fondo, de la administración tributaria y municipal, cualquier otra autoridad administrativa vinculada con los activos del Fondo, o eventualmente de los inquilinos y/o prestadores de servicios como resultado de los procesos llevados contra ellos mismos, así como de procesos judiciales en virtud del ejercicio de sus facultades. No obstante, se mantendrá siempre una gestión transparente y apegada a la regulación vigente con el fin de minimizar la ocurrencia de cualquier tipo de proceso legal.	• **Riesgos legales:** El Fondo y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión no están exentos de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL y de la SFC, así como cualquier otra entidad reguladora de las jurisdicciones donde se encuentra inscrito el Fondo, de la administración tributaria y municipal, cualquier otra autoridad administrativa vinculada con los activos del Fondo, o eventualmente de los inquilinos y/o prestadores de servicios como resultado de los procesos llevados contra ellos mismos, así como de procesos judiciales **o de cualquier naturaleza** en virtud del ejercicio de sus facultades. No obstante, se mantendrá siempre una gestión transparente y apegada a la regulación vigente con el fin de minimizar la ocurrencia de cualquier tipo de proceso legal. **Se han previsto controles respecto a la función de cumplimiento regulatorio en un sentido amplio a efecto de mitigar este riesgo.**
• **Otros** (…) Para la administración de los Riesgos tales como, Riesgo por desinscripción del Fondo de inversión, Riesgos de liquidación de las participaciones en moneda nacional derivado de la aplicación del artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, **Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación,** Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia, la Sociedad se apega al cumplimiento de la regulación vigente y cuenta con mecanismos de control, así como con el apoyo de Comité de Riesgos y demás, como lo son la Auditoria Interna, Auditoría Externa y con asesores legales y financieros de alto nivel, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia sobre los valores e instrumentos financieros en los que se invierta, y sobre las propiedades que el Fondo pretende adquirir. (…)	• **Otros** (…) Para la administración de los Riesgos tales como, Riesgo por desinscripción del Fondo de inversión, Riesgos de liquidación de las **obligaciones y/o** participaciones en moneda nacional derivado de la aplicación del artículo 48 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia, la Sociedad se apega al cumplimiento de la regulación vigente y cuenta con mecanismos de control, así como con el apoyo de Comité de Riesgos y demás, como lo son la Auditoria Interna, Auditoría Externa y con asesores legales y financieros de alto nivel, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia sobre los valores e instrumentos financieros en los que se invierta, y sobre las propiedades que el Fondo pretende adquirir **y los contratos de arrendamiento y otras obligaciones que pueda suscribir al amparo de lo dispuesto por el prospecto del Fondo y la normativa aplicable.**

	Para el Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil y/o financiero para emitir nuevos títulos de participación o para contraer nuevas obligaciones con acreedores bancarios o a través de valores de deuda de oferta pública, la sociedad administradora se encuentra avocada permanentemente a la búsqueda de nuevas fuentes de financiamiento, sean estas de capital o deuda, a través de una amplia diversificación de dichas fuentes de financiamiento. Para tales efectos, cuenta con un equipo interdisciplinario dedicado a esta materia. **En lo que se refiere a los riesgos por cambios o desmejoramiento de calificación de riesgo y al riesgo de redención anticipada, los mismos deberán ser administrados por el inversionista.** **Respecto del riesgo en la metodología de cálculo de las tasas de interés de referencia o cese de cálculo de dichas tasas, se procurará documentar en lo posible tasas de interés sustitutas, así como procedimientos alternos aplicables para la definición de tasas de interés sustitutas, para casos de falta de información o datos con el fin de mitigar este riesgo.** (…)

Sección 11. Gastos a cargo del Fondo	
Prospecto Vigente	**Propuesta de modificación**
Sección 11. Gastos a cargo del Fondo Dentro de los gastos corrientes en los que el Fondo de Inversión puede incurrir dada su especialización inmobiliaria, destacan: 1. (…) 2. Honorarios de empresa contratada para otorgar la calificación de riesgo del Fondo. (…) 8. Gastos financieros fruto del apalancamiento autorizado de conformidad con la regulación vigente en la materia y los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo que se detallan en el capítulo once del presente prospecto. (...) 12. Comisiones de colocación de títulos de participación pagadas a Puestos de Bolsa a cargo de su comercialización en mercado primario o secundario. (…)	**Sección 11. Gastos a cargo del Fondo** Dentro de los gastos corrientes en los que el Fondo de Inversión puede incurrir dada su especialización inmobiliaria, destacan: 1. (…) 2. Honorarios de empresa contratada para otorgar la calificación de riesgo del Fondo, **incluyendo, sin limitarse a, cualesquiera valores que sean emitidos por el Fondo o que sean requeridos por la normativa. (…)** 8. Gastos financieros **y amortizaciones del principal adeudado** fruto del apalancamiento autorizado de conformidad con la regulación vigente en la materia, **el prospecto**, los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo **y el Comité de Inversión, conforme apliquen.** (…)

	12. Comisiones de colocación, **comercialización y/o representación** de títulos de participación **y de otros valores emitidos por el Fondo y** pagadas a Puestos de Bolsa **y/o cualquier intermediario** a cargo de su comercialización, **colocación y/o representación ya sea** en mercado primario o secundario. (…) **16. Gastos y honorarios de estructuración de valores de oferta pública de deuda.** **17. Gastos, honorarios y costos asociados a la inscripción y manutención de los valores de oferta pública de deuda en las entidades regulatorias pertinentes.** (…)

Atentamente,

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)

Firmado digitalmente por JAIME EDUARDO UBILLA CARRO (FIRMA)
Fecha: 2025.06.02 13:32:26 -06'00'

Jaime Ubilla Carro
Gerente General
"Documento Suscrito mediante firma digital"

CC: Bolsa Nacional de Valores Costa Rica
Superintendencia Financiera de Colombia
Bolsa de Valores de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores República 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"