



# ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

---

## 2025

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado  
**INMOBILIARIO CUATRO**



# AGENDA

01 Nombramiento del Señor Jaime Molina Ulloa como Presidente ad hoc de la Asamblea.

02 Nombramiento del Señor Jaime Ubilla Carro como Secretario ad hoc de la Asamblea.

03 Presentación y aprobación de la propuesta de fusión por absorción del “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro”, por parte del “Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar”. Este acuerdo genera derecho de receso de acuerdo con el Artículo 23 inciso b, subinciso iii., 25 y 25 bis del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

04 Presentación y aprobación de los términos y condiciones del derecho de receso, incluyendo el monto máximo de las participaciones en circulación a las que se les otorgará el derecho de receso que le corresponde al inversionista conforme al numeral 3 de la presente agenda, mecanismo de financiamiento a emplear para la cancelación del derecho de receso, y el plazo solicitado por la SAFI para proceder con el pago del derecho de receso.

Se aclara que los numerales 3 y 4 anteriores quedan condicionados al conocimiento y aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar y de las autoridades pertinentes.



# PROCESO DE VOTACIÓN E INTERVENCIONES

[▶ Ver video](#)



# REGLAS DE LA ASAMBLEA

 Ver video





# 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 Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.

**VOTAR**

## MOCIÓN 02

Se acuerda nombrar al Sr. Jaime Ubilla Carro, como Secretario ad hoc de la Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.

**VOTAR**





# **PALABRAS DE BIENVENIDA**

---

**Jaime Molina Ulloa**

Presidente del Comité de Inversión



# **PALABRAS DE BIENVENIDA**

---

**Jaime Ubilla Carro**  
Gerente General de Improsa SAFI





# FUSIÓN FONDOS INMOBILIARIOS



**GIBRALTAR**



**LOS CRESTONES**



**FONDO CUATRO**



TURRUBARES



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión

# DESAFÍOS

## EN LA GESTIÓN DE FONDOS INMOBILIARIOS

01

Costos de oportunidad mayores.

02

Recuperación del sector oficinas más lenta de lo esperado.

03

Amplia oferta inmobiliaria con una demanda más sofisticada y exigente (inversiones incrementales).

04

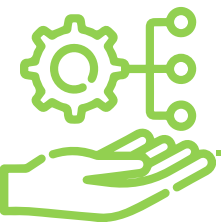
Compromiso con la sostenibilidad.

05

Carga tributaria mayor a la de los otros jugadores en el sector inmobiliario.

06

Coyuntura macroeconómica local e internacional.





## Diversificación

1. Ampliar la base de inquilinos, activos y sectores de actividad.
2. Invertir en el desarrollo de nuevos nichos de inversión.
3. Eliminación de concentraciones de riesgo.
4. Desarrollo del “Office as a Service” y las oficinas flexibles.

## Escala

1. Consolidación de fondos de inversión inversión bajo una sola marca, a saber, el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
2. Mayor tamaño para mejorar posición competitiva (poder de negociación).
3. Reducir/suavizar volatilidades del entorno.
4. Mejora potencial en percepción y liquidez del instrumento.

## Eficiencia Operativa

1. Materialización de sinergias operativas existentes no explotadas.
2. Aprovechamiento de economías de escala en ingresos y gastos.
3. Transformación y reposicionamiento de activos.
4. Adopción de tecnologías aplicadas a la gestión de activos.
5. Adopción de principios ASG (Ambiental, Social y Gobernanza).

## Eficiencia Financiera

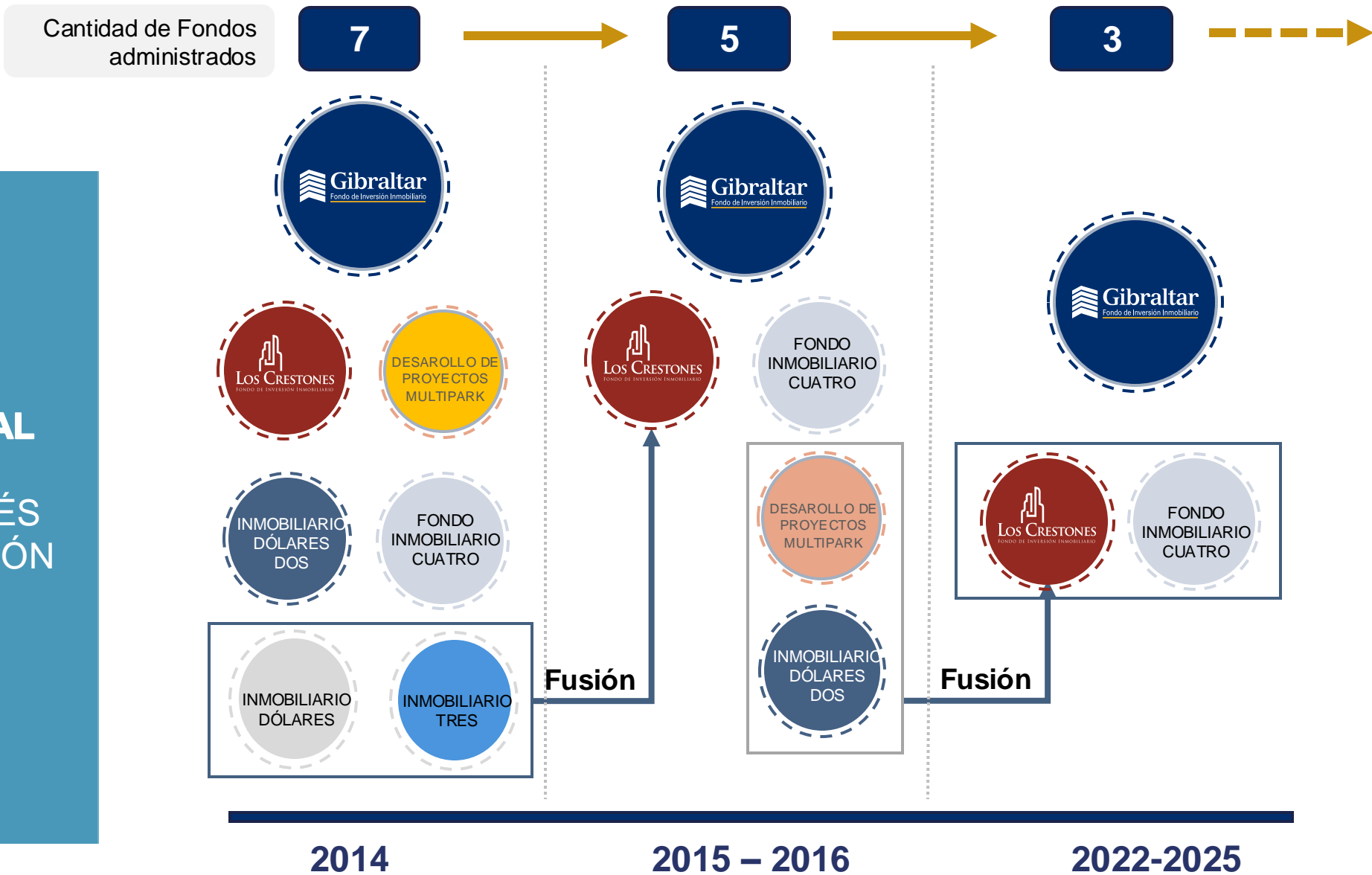
1. Mejora de perfil crediticio (escala y diversificación).
2. Negociación de mejores condiciones con proveedores y clientes.
3. Acceso a nuevas fuentes de financiamiento y mercados de capitales.



# RESPUESTA ESTRATÉGICA AL ENTORNO



**RESPUESTA  
ESTRATÉGICA AL  
ENTORNO:  
ESCALA A TRAVÉS  
DE LA ADQUISICIÓN  
Y FUSIÓN DE  
FONDOS**



**Absorción Fondos Interbolsa:** 25 de julio de 2014. **Fusiones:** Los Crestones y Fondo Dólares Tres: 3 de agosto de 2015; Los Crestones y Fondo Dólares: 1 de marzo de 2016; y Los Crestones, Fondo Dólares Dos y Fondo Multipark: 1 de diciembre de 2022.

Juntos somos  
más fuertes



A visual equation is presented on a dark grey background. It consists of three sticky notes and two mathematical symbols. On the left is a light green sticky note with the number '1' written in black. To its right is a white plus sign. Next is a pink sticky note with the number '1' written in black. To its right is a white equals sign. Finally, on the far right, is an orange sticky note with the number '3' written in black. The entire sequence represents the equation 1 + 1 = 3.

$$1 + 1 = 3$$



# CON LA FUSIÓN LOGRAMOS



**Combinar fortalezas**



**Enfrentar retos  
con capacidad aumentada**



**Potenciar el patrimonio  
administrado**

# ANÁLISIS INDIVIDUAL DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN

---





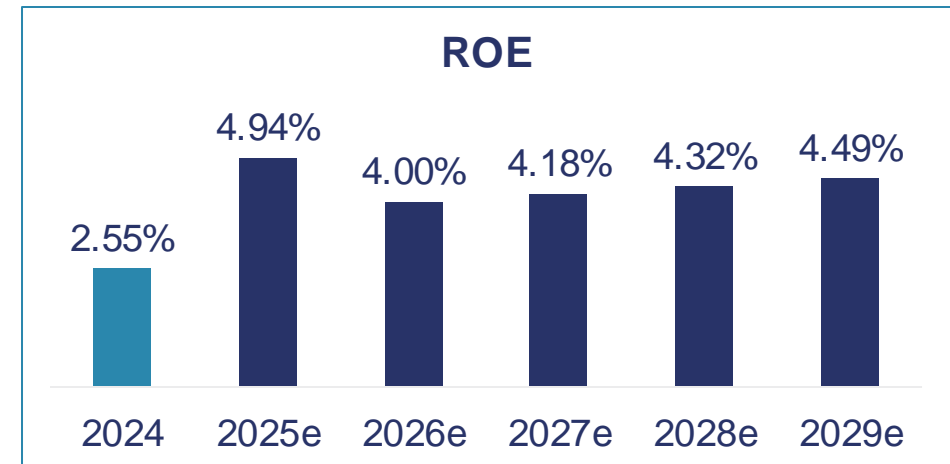
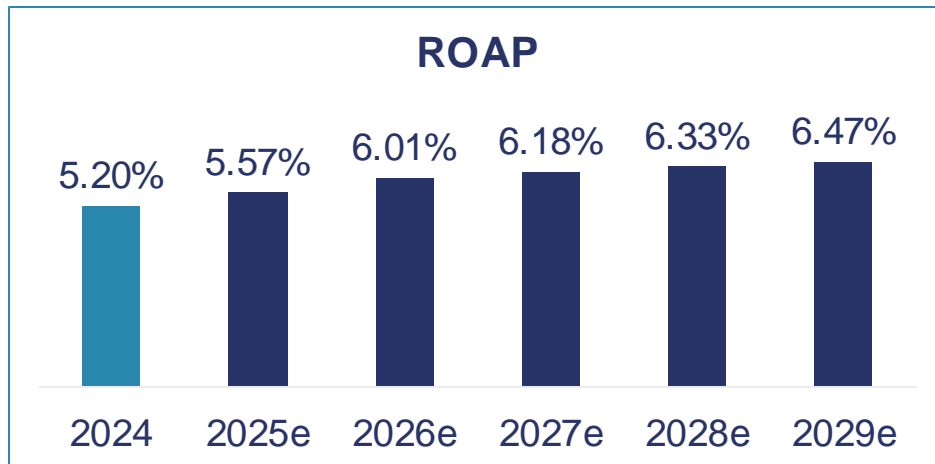
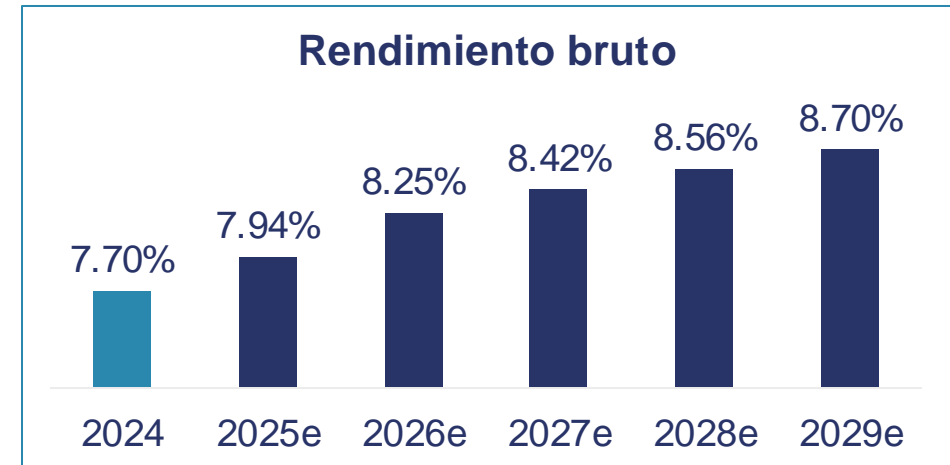
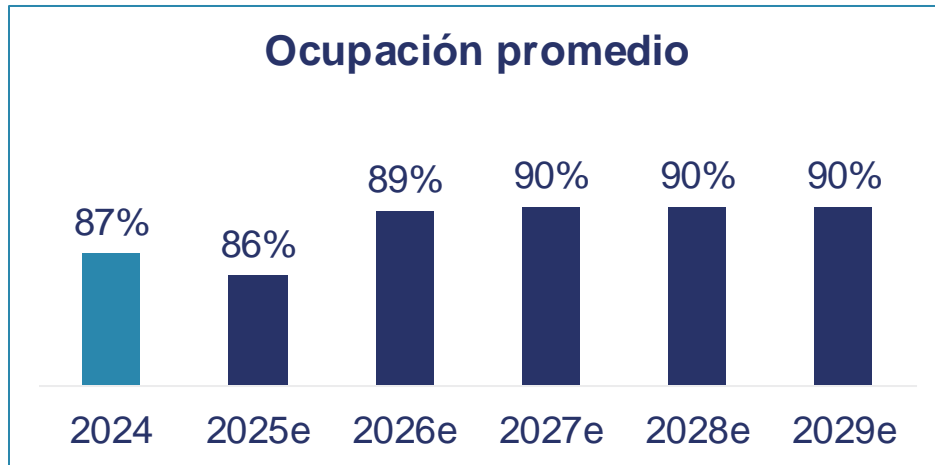
# ANÁLISIS INDIVIDUAL



**LOS CRESTONES**  
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO



## Ocupación podría ser mayor de lo esperado en el 2025



**Nota:** Para el 2024 se muestran datos reales al cierre del 31 de diciembre. Proyecciones contemplan efectos Poder Judicial.



# RETOS



Mayor nivel de endeudamiento total (32%) limita capacidad de acceso futuro a financiamiento, en un contexto de ausencia de capital nuevo y fuertes requerimientos de inversión inmobiliaria como resultado de las colocaciones recientes.



Mayor exposición a volatilidad en tasas de interés (nivel de deuda bancaria es de 31%).



Exposición alta a un inquilino principal (Procter & Gamble) que representa el 15% del ingreso.



Baja inversión en activos de clase A+.

# OPORTUNIDADES



Mejora la capacidad de acceso a financiamiento gracias a una reducción en el nivel de deuda del Fondo resultante (nivel de endeudamiento total baja a 25%).



Menor exposición a volatilidad en tasas de interés por la reducción en el nivel de deuda bancaria (23%).



Diversificación del ingreso por inquilino y reducción del riesgo (en el Fondo resultante ningún inquilino representa más del 6% del ingreso).



La menor volatilidad a tasas de interés y la mayor diversificación aportan mayor estabilidad en el flujo de caja.



Incorpora activos clase A+ dentro de su portafolio.





# BENEFICIOS

## Inversionistas Fondo Los Crestones



Reducción en el nivel de endeudamiento resultante y en consecuencia:

- Mejora en la rentabilidad esperada producto de una menor incidencia de la carga financiera sobre el rendimiento.
- Mayor flexibilidad y holgura financiera.



Posibilidad de acceso a financiamiento en mercados internacionales.



Vehículo fortalecido para lograr liquidez en el mercado secundario (local e internacional – NUAM).





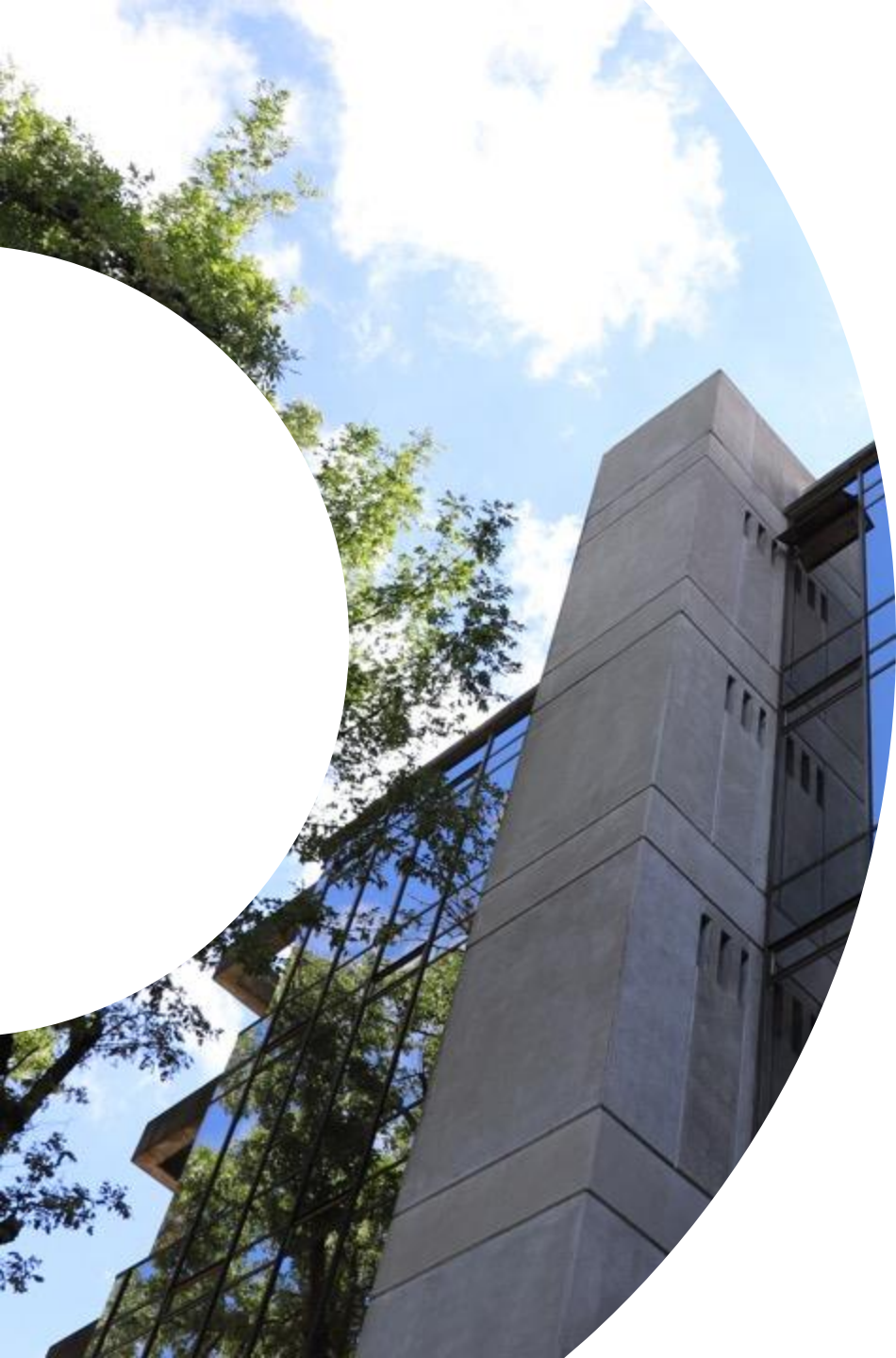
Un mercado único que conecta tres economías

**Chile ● Colombia ● Perú**

Nueva Holding Regional que integra las **Bolsas de Santiago, Lima y Colombia**, con el propósito de ofrecer alternativas de inversión más atractivas y diversificadas.





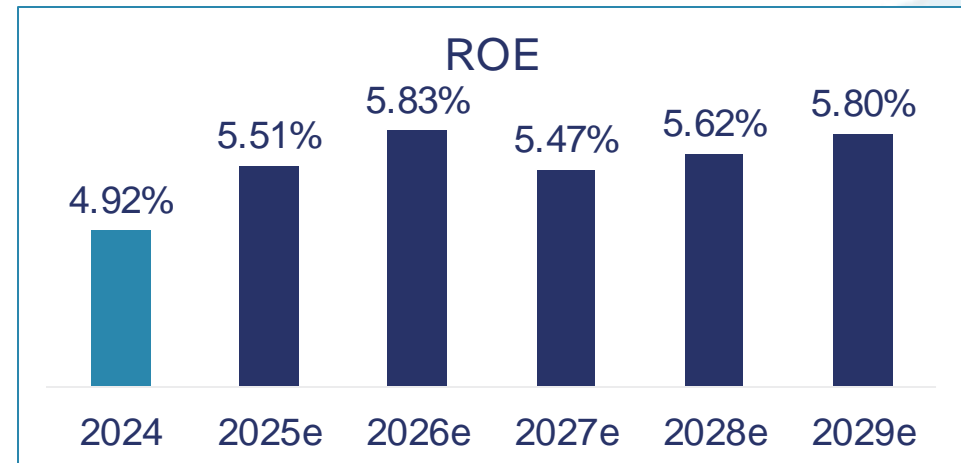
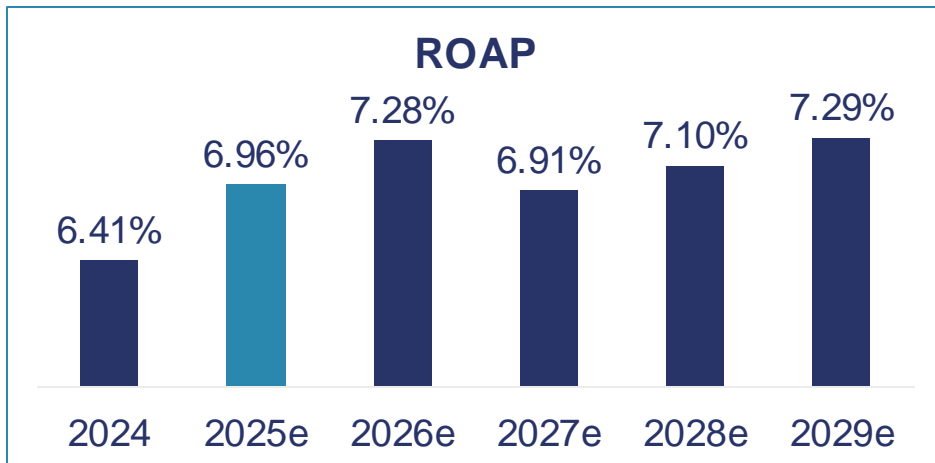
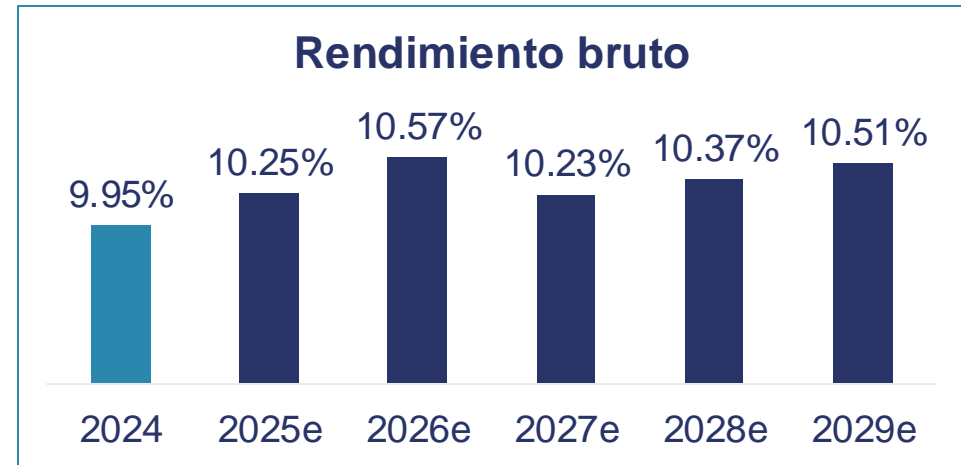


# ANÁLISIS INDIVIDUAL

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado  
**INMOBILIARIO CUATRO**



## Perspectiva estable de ocupación



**Nota:** Para el 2024 se muestran datos reales al cierre del 31 de diciembre.



Improsa Fondo de Inversión No Diversificado  
**INMOBILIARIO CUATRO**



# RETOS



Edades avanzadas de activos principales (45 años ZF Alajuela, 30 años ZF Puntarenas y 23 años Torres del Campo) que requieren inversiones importantes para mantenerse competitivos.



Limitada capacidad de acceso a financiamiento en condiciones competitivas, por el tamaño, características y antigüedad del portafolio. Demanda el establecimiento de reservas para financiar sus operaciones, debido a la limitada capacidad de acceso a financiamiento.



Menor potencial de liquidez por su tamaño pequeño y naturaleza no diversificada.



Exposición alta a un inquilino principal como Megasuper (17% del ingreso).

# OPORTUNIDADES



Formar parte de un Fondo con activos superiores a los US\$700M, lo que permite tener acceso a capacidades financieras difíciles de lograr por sí solo y que son necesarias para garantizar la competitividad y el rendimiento futuro de sus activos mediante inversiones.



Pertenecer a un Fondo diversificado donde el inquilino principal no representa más del 6% del ingreso y más del 70% del ingreso total proviene de inquilinos que no aportan más de un 3% del ingreso total.



Al incorporarse a un Fondo de mayor tamaño (el más grande del mercado) y con una mejor diversificación podría haber un mejor potencial de liquidez que en las condiciones actuales (Fondo pequeño y no diversificado).







# BENEFICIOS

## Inversionistas Fondo Cuatro



Reducción del riesgo del portafolio al incorporarse a un Fondo diversificado con una escala de +US\$700M en activos.



Aumento de la capacidad financiera para eventuales inversiones en inmuebles en un estado de madurez importante.



Posibilidad de acceso a financiamiento en mercados internacionales.



Vehículo fortalecido para lograr liquidez en el mercado secundario (local e internacional – NUAM).





Un mercado único que conecta tres economías

**Chile ● Colombia ● Perú**

Nueva Holding Regional que integra las **Bolsas de Santiago, Lima y Colombia**, con el propósito de ofrecer alternativas de inversión más atractivas y diversificadas.



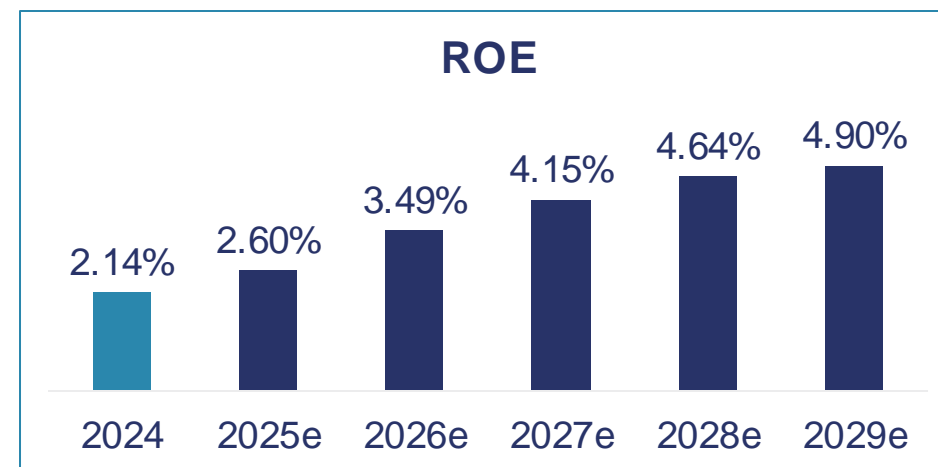
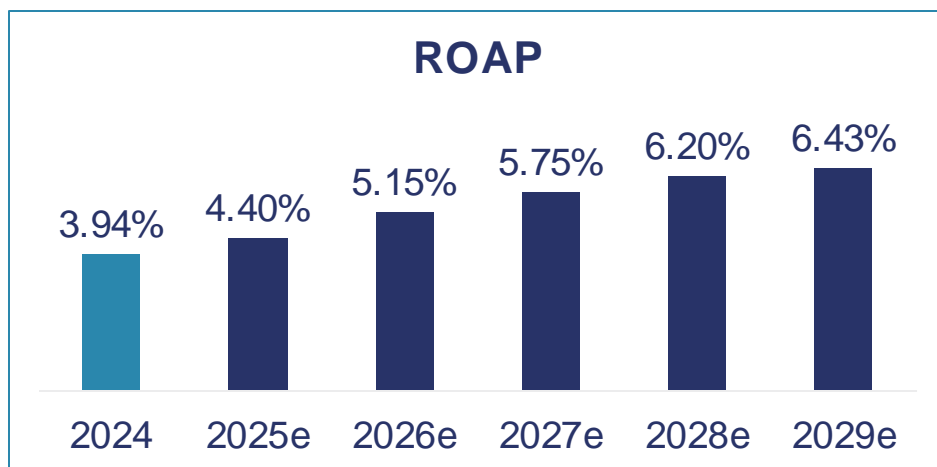
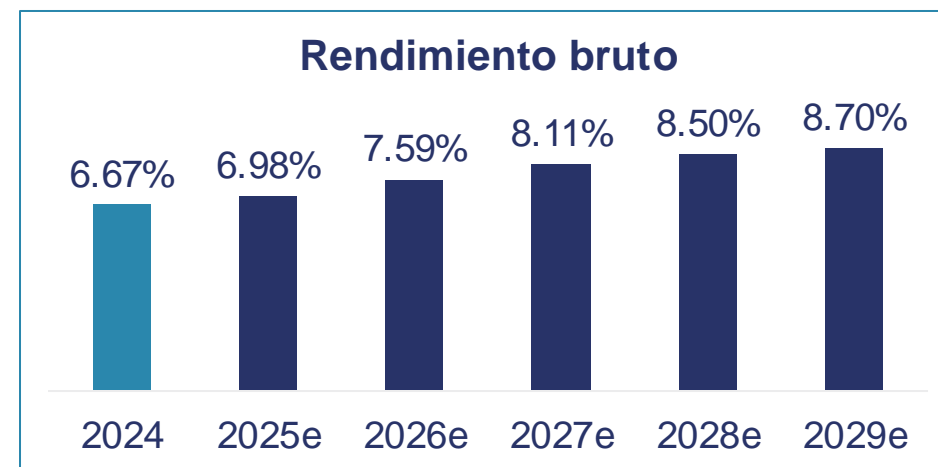
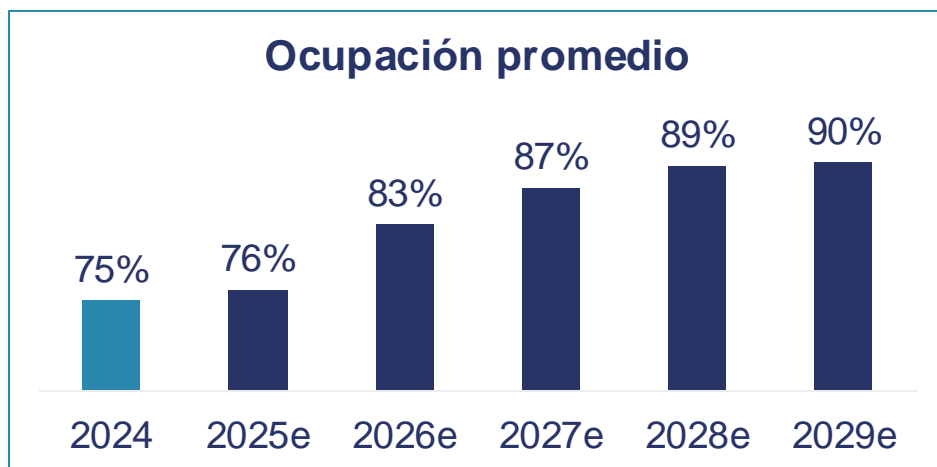
# ANÁLISIS INDIVIDUAL



**Gibraltar**  
Fondo de Inversión Inmobiliario



## Mejora progresiva en la ocupación impulsada por el regreso a las oficinas





## RETOS



Alta concentración en oficinas (83% según valor en libros) segmento con mayor desocupación de la industria inmobiliaria.



Tasa de ocupación y rendimientos menores que Los Crestones y Fondo Cuatro por efectos coyunturales.



Aunque menor que en el caso de Los Crestones y Fondo Cuatro, su exposición a sus inquilinos principales (DHL y Amazon) sigue siendo relativamente alta con un 12% del ingreso respectivamente.



# OPORTUNIDADES



Se logra diversificar por sector y se reduce la concentración de cartera en oficinas (disminuye a 73% según valor en libros), incorporando activos en sectores de naturaleza defensiva como supermercados y bodegas.



Mejora inmediata de la ocupación y el rendimiento por incorporar Fondos menos impactados por la coyuntura.



Mayor diversificación de las fuentes de ingreso, ya que ningún inquilino aportaría más del 6% del ingreso total del Fondo. También hay una mayor atomización del ingreso, pues el 70% provendría de inquilinos, cuyo peso en ingresos no sería superior al 3%.





# BENEFICIOS

## Inversionistas Fondo Gibraltar



Aumento inmediato en la ocupación y rentabilidad al absorber dos Fondos que tienen mejor ocupación y rendimiento.



Diversificación del portafolio por tipo de activo, ya que la exposición a oficinas se reduciría de 83% a 73%.



Incorporar al portafolio activos de sectores más resilientes como bodegas y supermercados.



**Con la fusión, el Fondo Gibraltar adquiere la escala y las capacidades financieras para su ingreso al mercado bursátil de Colombia y al NUAM.**



Un mercado único que conecta tres economías

**Chile ● Colombia ● Perú**

Nueva Holding Regional que integra las **Bolsas de Santiago, Lima y Colombia**, con el propósito de ofrecer alternativas de inversión más atractivas y diversificadas.







**Beneficios comunes**



# DIVERSIFICACIÓN

Mayor distribución  
del ingreso entre inquilinos



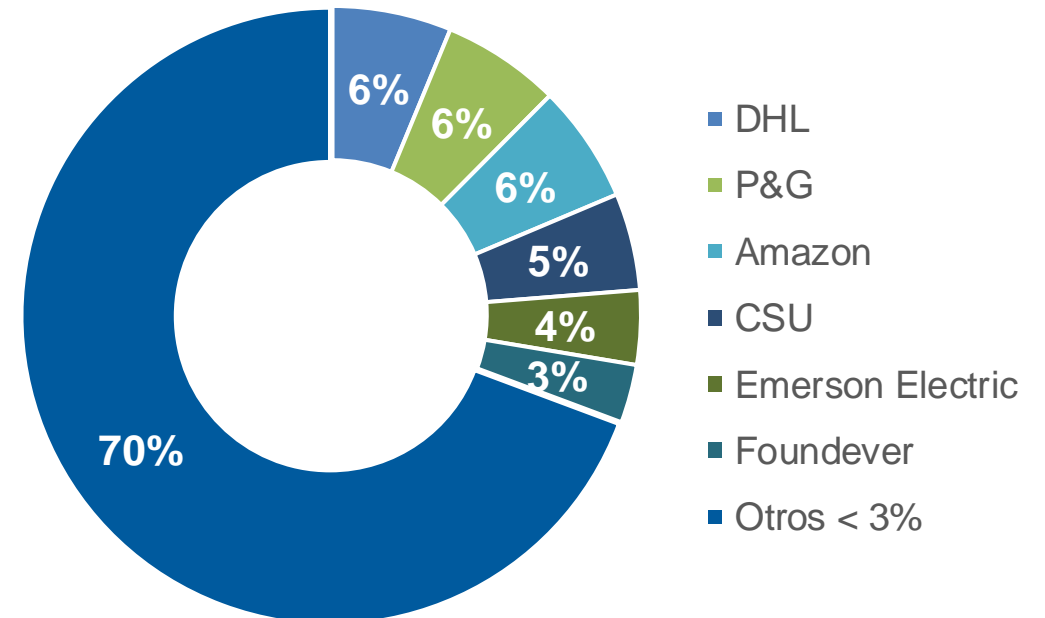
6%

Menor dependencia de mayores inquilinos.

70%

Del ingreso del Fondo fusionado provendría de inquilinos cuyo peso en el ingreso total es menor a un 3%.

Concentración del  
ingreso por inquilino



# VENTAJAS DIVERSIFICACIÓN



**Mayor poder de negociación**  
con inquilinos y mejores precios  
promedio de alquiler



**Disminución del riesgo**  
ante eventos de desocupación



**Estabilidad**  
del flujo de caja



**Mejor perfil crediticio**  
de cara a acreedores

# BENEFICIOS ADICIONALES DE LA FUSIÓN

---

- ✓ **Simplificación administrativa para inversores.**
- ✓ **Ahorros en costos duplicados US\$90 - \$100 mil anuales.**  
Se suman a los ahorros capitalizados en fusiones anteriores.
- ✓ **Acceso a nuevas fuentes de financiamiento en condiciones más competitivas.**  
Gracias a una mayor escala y diversificación del Fondo resultante.



# BENEFICIOS ADICIONALES DE LA FUSIÓN

- ✓ **Mejor posición para acceder a liquidez en sus participaciones – posibilidad de concentrar estrategia de comercialización.**

Por su escala (+ US\$700 M en activo total), mayor diversificación y nivel de deuda conservador.

- ✓ **Fortalecer la ocupación.**

Aprovechando las oportunidades del mercado inmobiliario y las reducción esperada en las tasas de interés.

- ✓ **Mercado Colombiano**

Oportunidad de liquidez.



**Gibraltar**  
Fondo de Inversión Inmobiliario





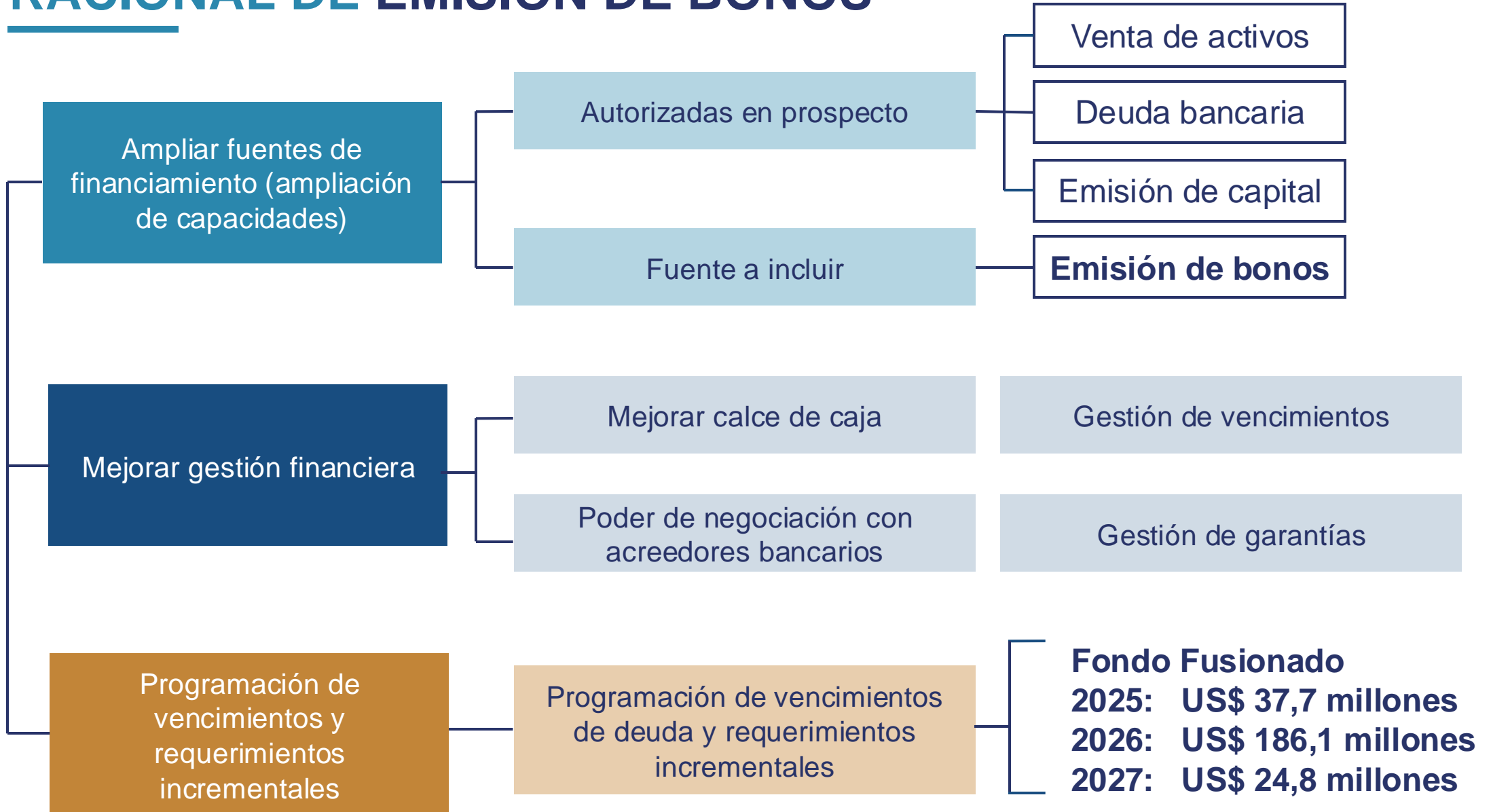
# EMISIÓN DE BONOS FONDO GIBRALTAR

---

- Financiamiento de remodelaciones y compras de activos por medio de crédito bancario y refinanciamiento de pasivos por +US\$200 millones (vencimiento 2026 y 27)
- Aprobación en Asamblea Extraordinaria del 20 de marzo de 2024, la figura de emisión de bonos.



# RACIONAL DE EMISIÓN DE BONOS



\*Incluye US\$70 millones de la posible compra de activos inmobiliarios.

# COMPARATIVO DE PROYECCIONES FINANCIERAS

FONDOS INMOBILIARIOS



# PRINCIPALES INDICADORES PROYECTADOS DE LOS FONDOS

	Ocupación promedio					
	2024	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e
Gibraltar	74%	75%	82%	86%	89%	89%
Los Crestones	87%	85%	89%	89%	89%	89%
Cuatro	83%	84%	85%	85%	85%	85%
<b>Fondo fusionado</b>	<b>na</b>	<b>81%</b>	<b>85%</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>

	Rendimiento bruto					
	2024	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e
Gibraltar	6,67%	6,98%	7,59%	8,11%	8,50%	8,70%
Los Crestones	7,70%	7,94%	8,25%	8,42%	8,56%	8,70%
Cuatro	9,95%	10,25%	10,57%	10,23%	10,37%	10,51%
<b>Fondo fusionado</b>	<b>na</b>	<b>7,51%</b>	<b>7,98%</b>	<b>8,33%</b>	<b>8,61%</b>	<b>8,79%</b>

	Gastos de operación como % del activo inmobiliario					
	2024	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e
Gibraltar	2,72%	2,58%	2,44%	2,36%	2,30%	2,27%
Los Crestones	2,49%	2,37%	2,25%	2,24%	2,24%	2,23%
Cuatro	3,54%	3,29%	3,30%	3,32%	3,27%	3,22%
<b>Fondo fusionado</b>	<b>na</b>	<b>2,50%</b>	<b>2,37%</b>	<b>2,33%</b>	<b>2,29%</b>	<b>2,26%</b>



# PRINCIPALES INDICADORES PROYECTADOS DE LOS FONDOS

	ROAP					
	2024	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e
Gibraltar	3,94%	4,40%	5,15%	5,75%	6,20%	6,43%
Los Crestones	5,20%	5,57%	6,01%	6,18%	6,33%	6,47%
Cuatro	6,41%	6,96%	7,28%	6,91%	7,10%	7,29%
<b>Fondo fusionado</b>	<b>na</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,61%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,33%</b>	<b>6,52%</b>

	ROE					
	2024	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e
Gibraltar	2,14%	2,60%	3,49%	4,15%	4,64%	4,90%
Los Crestones	2,55%	4,94%	4,00%	4,18%	4,32%	4,49%
Cuatro	4,92%	5,51%	5,83%	5,47%	5,62%	5,80%
<b>Fondo fusionado</b>	<b>na</b>	<b>3,69%</b>	<b>3,88%</b>	<b>4,31%</b>	<b>4,66%</b>	<b>4,88%</b>

	Rendimiento líquido					
	2024	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e
Gibraltar	2,11%	2,60%	3,48%	4,13%	4,62%	4,88%
Los Crestones	2,50%	4,80%	3,86%	4,03%	4,17%	4,33%
Cuatro	4,66%	5,23%	5,55%	5,21%	5,34%	5,50%
<b>Fondo fusionado</b>	<b>na</b>	<b>3,67%</b>	<b>3,85%</b>	<b>4,27%</b>	<b>4,62%</b>	<b>4,84%</b>

El ROE de Los Crestones en 2025e se beneficia de una ganancia de capital bruta en venta de inmuebles de \$2.9M





**Términos de intercambio  
empleados para fusionar  
los Fondos**



# VALOR RAZONABLE COMO REFERENCIA PARA LA FUSIÓN



## NIIF 13

Valor razonable es una valoración basada en el mercado y se refiere al precio al que se realizaría una transacción ordenada para vender/transferir un activo/pasivo entre participantes en el mercado.

Al ponderar elementos financieros, de mercado y técnicos disminuye el riesgo de una valuación incorrecta de los activos y pasivos.

**VISIÓN ESTABLE A TRAVÉS DEL TIEMPO**

## INTEGRACIÓN DE METODOLOGÍAS

Incorpora criterios de valuación no solo financieros, sino que también de mercado y periciales para reflejar de mejor manera el valor subyacente de los portafolios inmobiliarios.

Valor razonable está capturado en el valor en libros de los Fondos.

**MEJOR VALOR**

# **TÉRMINOS DE INTERCAMBIO**

---





<b>Fondo Cuatro</b>	
Valor libros por participación FII4	US\$ 5.057
Valor libros por participación FIIG	US\$ 981
<b>Término de intercambio</b>	<b>5.1539</b>
<b>Participaciones en circulación FII4</b>	<b>6.547</b>
<b>Participaciones FIIG a emitir</b>	<b>33.743</b>

<b>Fondo Los Crestones</b>	
Valor libros por participación FIIC	US\$ 4.836
Valor libros por participación FIIG	US\$ 981
<b>Término de intercambio</b>	<b>4.9278</b>
<b>Participaciones en circulación FIIC</b>	<b>38.570</b>
<b>Participaciones FIIG a emitir</b>	<b>190.065</b>

<b>Fondo Gibraltar</b>	<b>Cantidad de participaciones</b>	<b>% del total autorizado</b>
Participaciones en circulación FIIG	315.780	32%
Participaciones emitidas para Fusión	223.808	22%
<b>Participaciones totales resultantes FIIG</b>	<b>539.588</b>	<b>54%</b>
Participaciones totales autorizadas FIIG	1.000.000	

**46%**

**Títulos disponibles  
para crecer**

# CONDICIÓN PRECEDENTE NECESARIA

## DERECHO RECESO

### Cambio de Régimen



Improsa Fondo de Inversión No Diversificado  
**INMOBILIARIO CUATRO**

El derecho de receso se encuentra condicionado a la aprobación de la fusión de los fondos inmobiliarios.



# DERECHO DE RECESO

La formalización de la fusión por absorción propuesta tendrá lugar siempre que el derecho de receso no sea superior al 1% de participaciones en circulación aproximadamente.

La fuente de financiamiento será endeudamiento bancario o recursos propios.



Podrán ejercer el receso: los inversionistas que, estando presentes en la asamblea, manifiesten su desacuerdo, así como aquellos ausentes, que manifiesten su desacuerdo, debiendo comunicar por escrito que ejercerán el derecho de receso en un plazo máximo no mayor a un mes a partir de la publicación del Hecho Relevante de la asamblea de inversionistas.



Una vez que se acojan al derecho de receso, se procede a inmovilizar la totalidad de los títulos que poseen hasta que se ejecute el derecho de receso (el derecho de receso es indivisible).

1. Las participaciones inmovilizadas no podrán ser objeto de transacciones que no sea el receso.

# DERECHO DE RECESO



**Limitado al 1%** de participaciones en circulación aproximadamente.

## Monto máximo

Fondo Los Crestones  
**US\$2 millones**

460 participaciones aproximadamente.

Fondo Cuatro  
**US\$300 mil**

65 participaciones aproximadamente.





# DERECHO DE RECESO

---

El reembolso directo se realizará para todos los inversionistas en la misma fecha. Se considerará ejecutado contra la transferencia del monto correspondiente al custodio.



El inversionista que desee acogerse al derecho de receso, deberá tener sus títulos de participación libres de cualquier gravamen o anotación. Esta condición es de cumplimiento forzoso.



El plazo propuesto para ejecutar el reembolso de las participaciones es de 1 año prorrogable por 1 año adicional.

Se delega en el Comité de Inversiones de Improsa SAFI la posibilidad de continuar con la fusión propuesta si se acogieran más participaciones de las indicadas, lo cual será comunicado al mercado mediante hecho relevante, y siempre que así lo estime conveniente, el riesgo asociado a la aceptación del exceso en el derecho de receso no sea pernicioso materialmente para el Fondo, y que este cuente con los recursos suficientes para la atención de este pago y cualesquiera de sus obligaciones financieras previstas.

# DERECHO DE RECESO

---

Improsa SAFI deberá verificar con las entidades de custodia de los inversionistas acogidos al derecho de receso:

(i) Titularidad de las participaciones.

(ii) Si la solicitud del cliente cumple con los requisitos de haber sido presentada en tiempo.

(iii) Si la solicitud está suscrita por el inversionista, persona con la representación legal o poder especial suficiente para actuar a nombre del inversionista.

(iv) Inmovilización de las participaciones (no pueden ser objeto de transacción que no sea el receso).

1. Para aquellas solicitudes para acogerse al derecho de receso que no se acepten por no cumplir con los requisitos señalados en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, Improsa SAFI procederá a informar sobre los motivos.
2. El derecho de retracto del inversionista es permitido, para lo cual se requiere de la aceptación de Improsa SAFI, debiendo comunicarlo a las entidades de custodia correspondientes para el levantamiento de la inmovilización.
3. Una vez ejecutado el derecho de receso, Improsa SAFI deberá informar a la Sugeval sobre el resultado, identificando el código de los inversionistas reembolsados, el valor de participación asignado a cada uno y la entidad de custodia correspondiente.

# DERECHO DE RECESO

Adicional a los efectos señalados para cada uno de los Fondos:

## Ventaja

Mecanismo que brinda acceso a la liquidez inmediata para inversionistas.

## Desventaja

Pérdida de valor para el inversionista, ya que el precio de ejecución del derecho de receso sería entre 10% y 11% inferior al valor al cual se reconocería su participación para el intercambio en la fusión.



# PRECIO AL QUE SE EJECUTARÁ EL DERECHO DE RECESO

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado  
**INMOBILIARIO CUATRO**

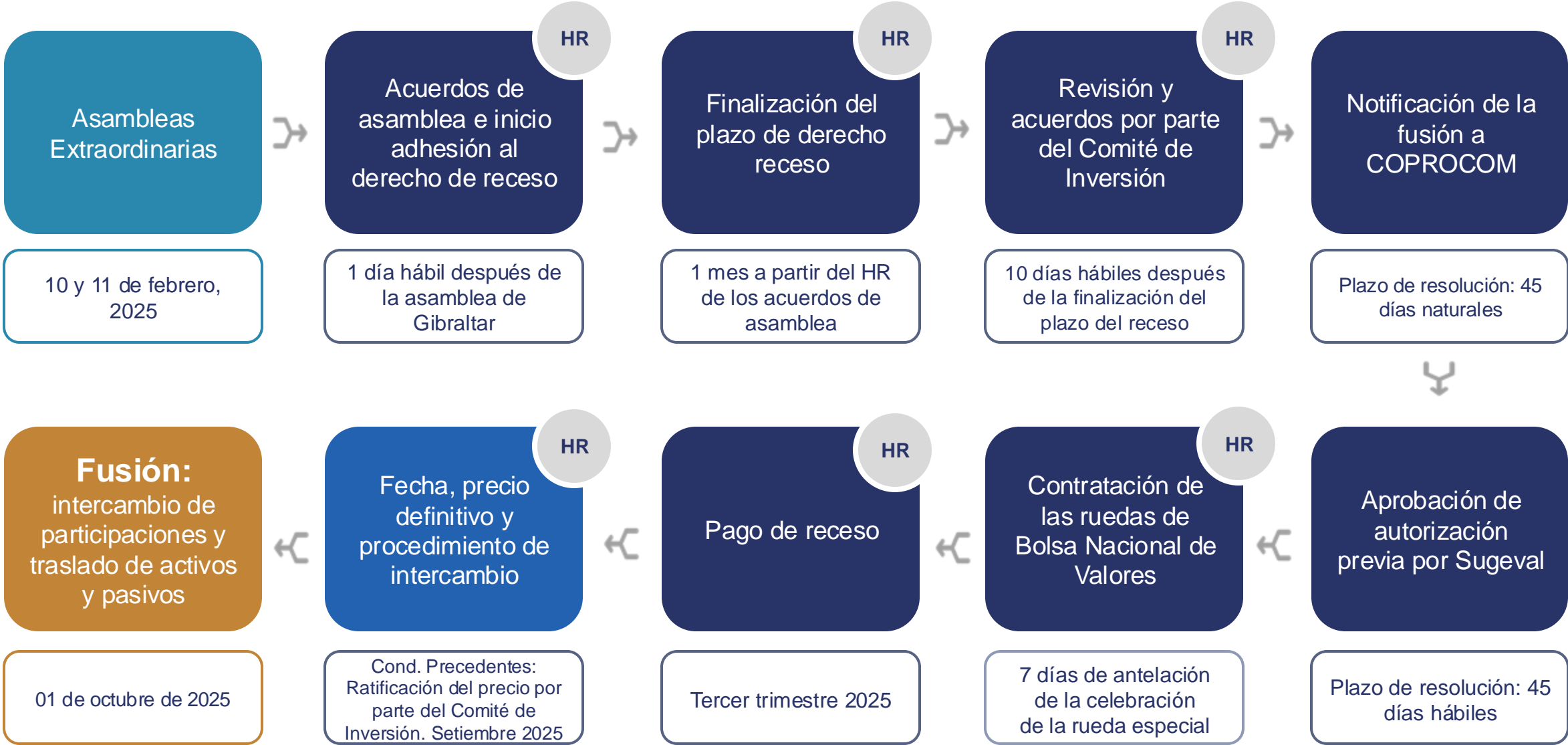
De conformidad con el artículo 25 bis c. ii. y el 36 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión vigente, se procederá a calcular el precio al que se ejecutará el derecho de receso de la siguiente forma:

“...En los casos en que proceda el reembolso directo de las participaciones por parte de un fondo de inversión cerrado por la aplicación del derecho de receso, según lo dispuesto por la Ley Reguladora del Mercado de Valores y este Reglamento, las participaciones se reembolsan al valor 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 utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por la sociedad administradora de fondos de inversión...”

El precio al que se ejecutará el Derecho de Receso es: **US\$4.557,642** por participación, según la certificación del precio emitida por parte de VALMER con fecha del 05 de febrero de 2025.

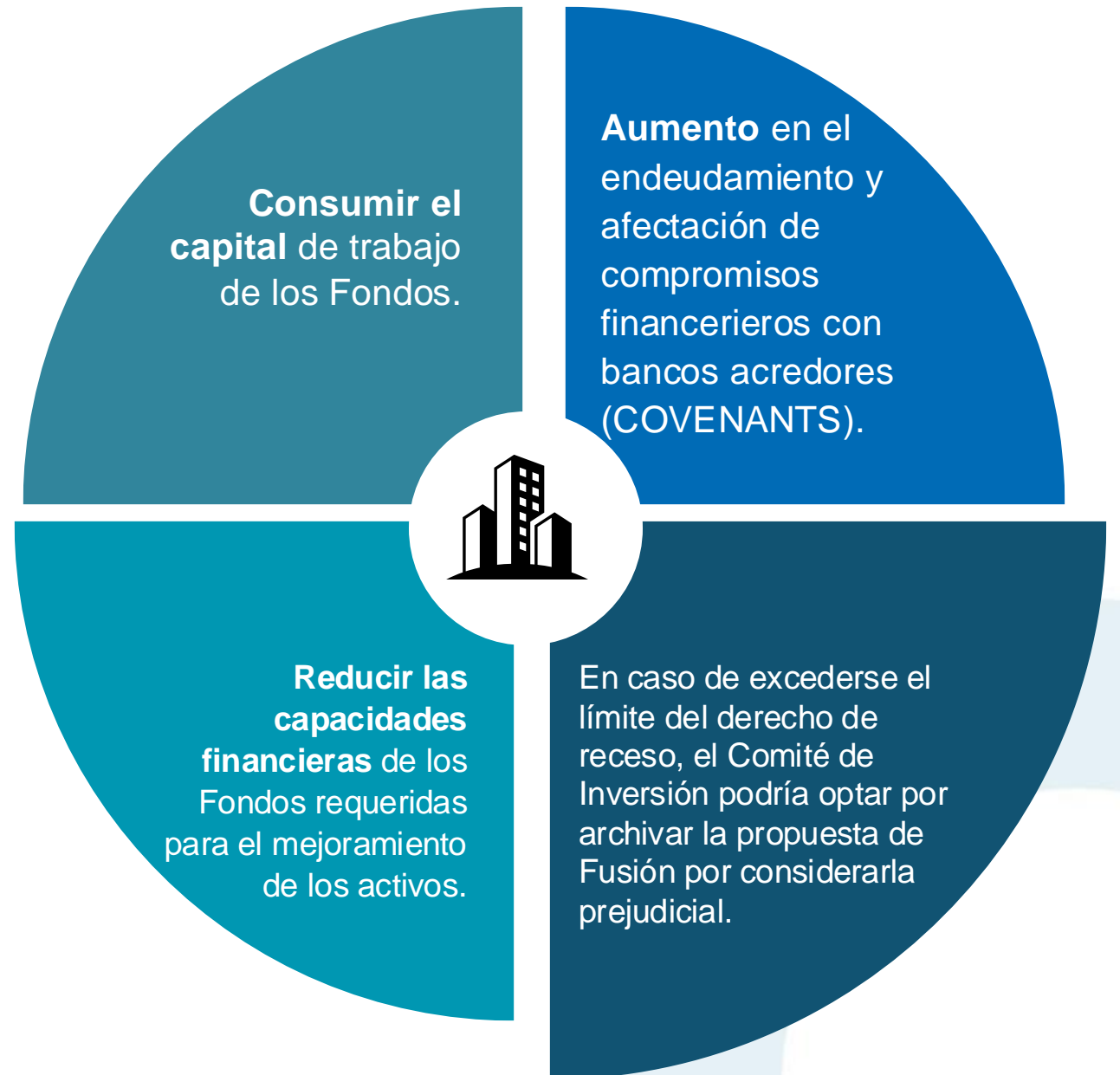


# CRONOGRAMA ESTIMADO FUSIÓN



**Fechas estimadas.** El seguimiento de los hitos del cronograma será comunicado por medio de hechos relevantes.

# EL LÍMITE DEL DERECHO DE RECESO EVITA



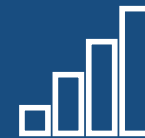
# CIFRAS RESULTANTES FUSIÓN



**Gibraltar**  
Fondo de Inversión Inmobiliario



**+US\$ 720 M**  
Activo Total



**+US\$ 531 M**  
Activo Neto



**+75**  
Inmuebles



**+395 mil**  
Área arrendable



**+300**  
Inquilinos



**+1.800**  
Inversionistas

Datos al cierre al 31 de enero de 2025.

# MEJOR RENTABILIDAD DEL FONDO FUSIONADO



**Fortalecimiento  
patrimonial**



**Activos de  
primer nivel**



**Flexibilidad y  
holgura financiera**



**Menor concentración  
de ingresos en pocos  
inquilinos**





**Juntos**  
somos más  
**FUERTES**



# ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

---

Lunes 10 de febrero, 2025



**Aprobó la fusión por absorción del Fondo de  
Inversión Inmobiliario Gibraltar**



## **PERIODO DE INTERVENCIONES**

# ACUERDOS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS





## MOCIÓN 03

Presentación y aprobación de la propuesta de fusión por absorción del “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro”, por parte del “Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar”. Este acuerdo genera derecho de receso de acuerdo con el Artículo 23 inciso b, subinciso iii., 25 y 25 bis del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

# ACUERDOS

En virtud de lo anterior, la Administración de Improsa SAFI recomienda:

- I. Aprobar la fusión por absorción del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar; y, consecuentemente, una vez ejecutado el procedimiento previsto en la regulación vigente en la materia, autorizar la desinscripción del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro. El presente acuerdo queda condicionado a: a) La aprobación de la fusión por parte de la asamblea de inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar; b) El ejercicio del derecho de receso conforme se indicará por parte de los inversionistas del Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro ; y c) la autorización correspondiente por las autoridades pertinentes.

- ii. Considerando el informe financiero presentado por la Administración de Improsa SAFI, y tomando en cuenta que el mecanismo para generar la fusión es a valor en libros, autorizar y facultar a realizar el intercambio de las participaciones bajo las siguientes condiciones:
  - a. Que el término del intercambio de las participaciones del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro por las participaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar propuesto bajo supuestos proyectados sería de 5.1539.
  - b. En caso de ser necesario, se autoriza e instruye a Improsa SAFI para determinar el intercambio definitivo una vez concluido el ejercicio del receso, en cuyo caso podrá correr un nuevo escenario de valoración utilizando la misma metodología de valoración aquí presentada (valor en libros), términos de intercambio definitivo que serán comunicados al mercado bursátil mediante hecho relevante.
  - c. De requerirse, se procederá a recibir o realizar el pago de dinero en efectivo a los inversionistas de los fondos absorbidos, con el fin de completar la porción de intercambio de las participaciones, con los recursos del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

- iii. Autorizar que el no ejercicio del derecho de receso, unido al recibo y entrega de participaciones resultante del intercambio correspondiente, implica la aceptación plena y liberación de responsabilidad de los fondos de inversión participantes de la fusión aquí comentada, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y su Grupo Financiero, y las entidades de custodia.
- iv. Autorizar a Improsa SAFI para que los gastos y honorarios relativos a la fusión y el intercambio de las participaciones sea asumido con cargo al patrimonio del Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, conforme corresponda.
- v. Autorizar, con ocasión de la ejecución de la fusión, el pago extraordinario de beneficios del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, en los términos y condiciones que sean definidos por Improsa SAFI, siempre que sea necesario y debiendo comunicar cualquier decisión mediante hecho relevante.
- vi. Autorizar y facultar a Improsa SAFI para realizar cualesquiera actos que sean necesarios para inscribir la fusión y acreditar al fondo prevaleciente (Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar) todos los derechos, beneficios y obligaciones del fondo absorbido (Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro), incluyendo, sin limitarse a ello:



- a) Suscribir, conforme a su mejor criterio, cualesquiera documentos públicos o privados, a efectos de comunicar al Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar la aceptación o no de la oferta de fusión y la emisión del hecho relevante correspondiente, así como para realizar todos los actos y gestiones que sean necesarios ante la Comisión para Promover la Competencia (COPROCOM), las autoridades regulatorias pertinentes, Registro Nacional y demás autoridades, incluyendo las entidades de custodia correspondientes, pudiendo incluso recibir y entregar títulos, para la materialización de la aquí indicadas y el intercambio de las participaciones.
- b) Proceder con la transferencia electrónica de los activos líquidos del fondo absorbido a favor del fondo prevaleciente.
- c) Solicitar al Registro Nacional el traslado de los activos inmobiliarios del fondo adsorbido a nombre del fondo prevaleciente, conforme la normativa aplicable.
- d) Registrar en el balance general del fondo prevaleciente todos los activos y pasivos del fondo absorbido.
- e) Desinscripción del fondo absorbido y el cierre de sus correspondientes cuentas.
- f) Notificación de los inquilinos, acreedores, deudores y/o proveedores del fondo absorbido del proceso de fusión acordado.

**VOTAR**

# MOCIÓN 04

Presentación y aprobación de los términos y condiciones del derecho de receso, incluyendo el monto máximo de las participaciones en circulación a las que se les otorgará el derecho de receso que le corresponde al inversionista conforme al numeral 2 de la presente agenda; mecanismo de financiamiento a emplear para la cancelación del derecho de receso, y el plazo solicitado por la SAFI para proceder con el pago del derecho de receso.

En virtud de lo anterior, la Administración de Impresa SAFI recomienda acordar:

# ACUERDOS

- i. Autorizar los términos y condiciones aplicables al derecho de receso que podrán ejercer los inversionistas presentes en esta asamblea y ausentes que manifiesten su desacuerdo con la propuesta de fusión por absorción del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, todo de conformidad con el artículo 25 bis del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y considerando las siguientes condiciones:
  - a) Se condiciona la eficacia del acuerdo de la fusión por absorción del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, a un 1% de participaciones en circulación se acojan al derecho de receso, lo que representa un monto máximo de US\$300.000, aproximadamente 65 participaciones del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.
  - b) Facultar al Comité de Inversiones de Improsa SAFI tan amplio como en derecho sea posible, la determinación o no de la continuación del proceso de fusión objeto del presente acuerdo, para lo cual evaluará los efectos financieros que el derecho de receso produzca en el fondo absorbido, pudiendo autorizar la continuación o el archivo a su juicio y sin responsabilidad de la propuesta de fusión en cuestión.

- c) El plazo máximo de ejecución del reembolso por el derecho de receso será de un año, pudiendo Improsa SAFI prorrogarlo por un plazo igual y por una única vez.
- d) El precio al que ejecutará el reembolso por cada participación será al valor 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 utiliza como fuente de información la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por la sociedad administradora de fondos de inversión.
- e) Se autoriza dentro del proceso de derecho de receso el retracto de las solicitudes de receso y el rechazo de solicitudes, este último caso en el tanto no cumpla con los requisitos correspondientes.
- f) Se autoriza que la fuente de pago del derecho de receso sea con los recursos propios y/o financiamiento bancario por entidades financiera públicas o privadas, locales o internacionales, de acuerdo con las condiciones que Improsa SAFI considere más beneficiosas.

**VOTAR**





# MOCIONES FINALES

## MOCIÓN 05

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 Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.

**VOTAR**

## MOCIÓN 06

La Asamblea de Inversionistas acuerda declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.

**VOTAR**

Síguenos en redes sociales como  
**@ImprosaBancadeInversion**

