

# ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE INVERSIONISTAS

---

## 2025





# 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” y/o “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones” por parte del “Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar”. Se advierte que: (i) este acuerdo No genera derecho de receso de acuerdo con el Artículo 23 inciso b, subinciso iii. del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión; (ii) los procesos de fusión prevaleciendo el “Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar” con “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro” y/o “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones” son independientes entre sí; y, (iii) de acuerdo con el resultado de las Asambleas de inversionistas convocadas para conocer la presente propuesta de fusión por absorción de los fondos “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro” y/o “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones”, se podría prescindir del conocimiento de este punto de agenda total o parcialmente.



04

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del acuerdo aprobado en la asamblea ordinaria y extraordinaria celebrada el 20 de marzo del 2024, relacionado con la modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, Sección 4.2, “Política de inversión”, subsección “Política de Inversión en Activos Financieros” y subsección “Política de Inversión en Activos Inmobiliarios”, acápite endeudamiento, con el fin de: (a) conocer la propuesta de modificación de la secciones señaladas para autorizar la emisión de bonos de deuda; (b) otorgamiento de poder a Improsa SAFI, tan amplio como en derecho sea posible, para modificar la presente propuesta aprobada, en caso de así requerirlo, para poder concluir el trámite de modificación del prospecto ante las autoridades regulatorias pertinentes.

Se aclara que los numerales 3 y 4 anteriores quedan condicionados al conocimiento y aprobación 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 Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

**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 Gibraltar.

**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**



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).

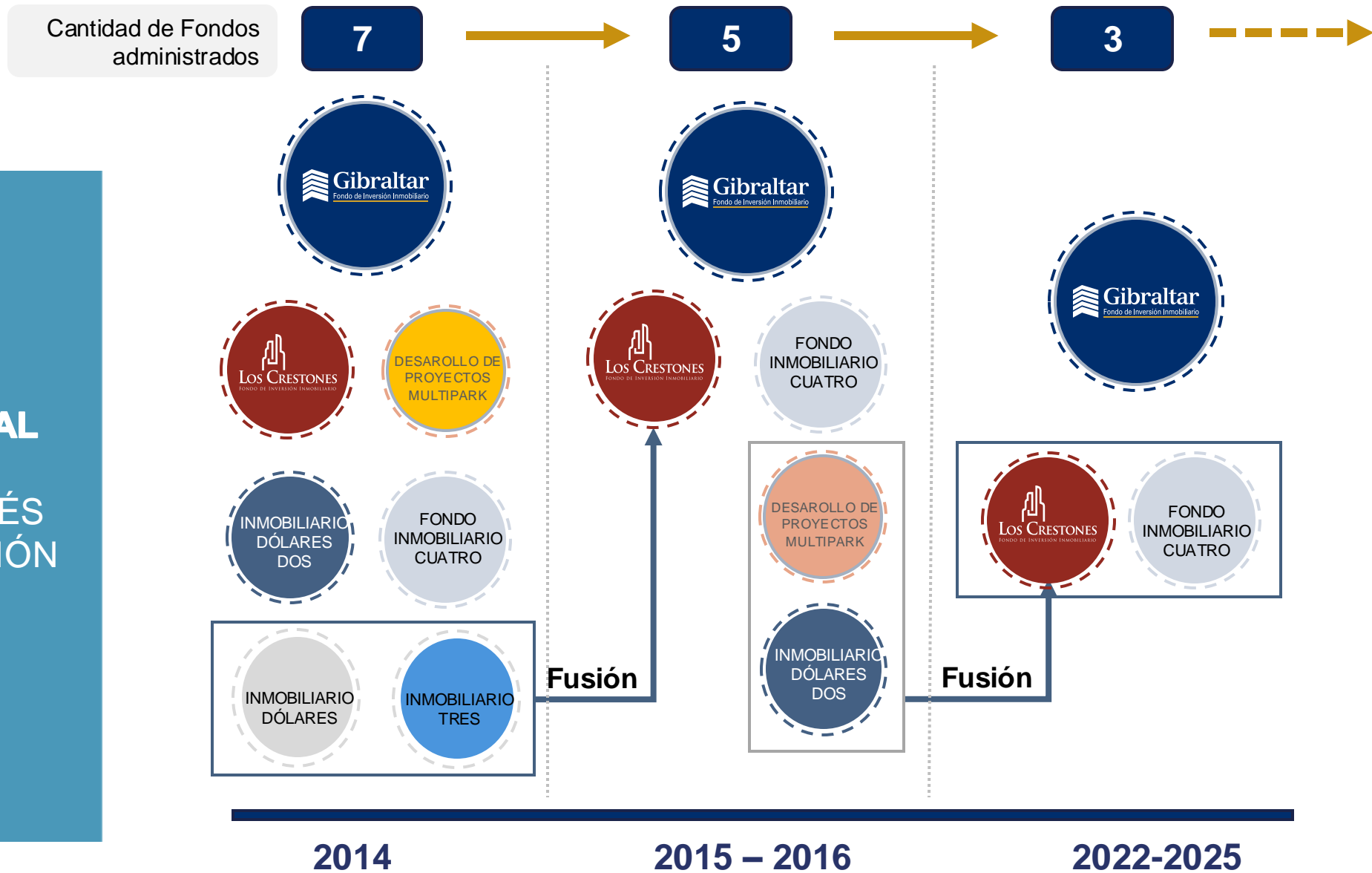
## Eficiencia Financiera

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 reads '1 + 1 = 3'.

$$1 + 1 = 3$$

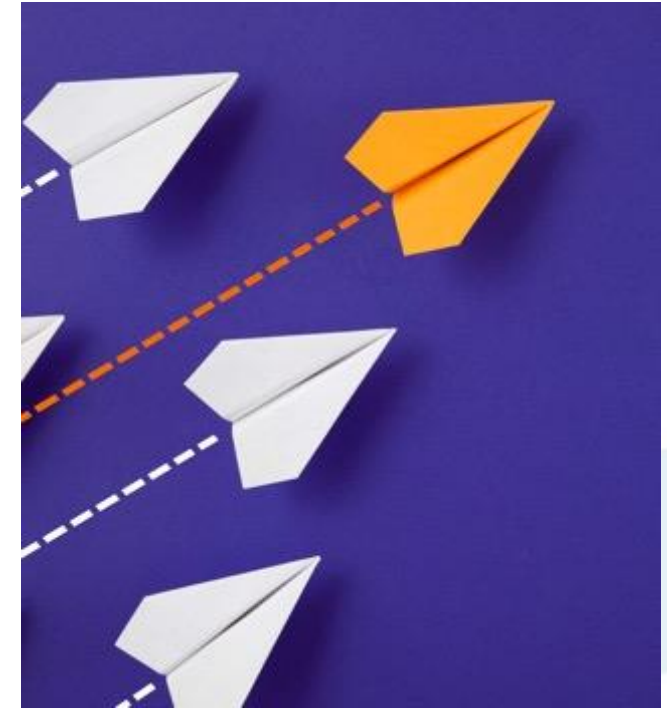
# CON LA FUSIÓN LOGRAMOS



**Combinar fortalezas**



**Enfrentar retos  
con capacidad aumentada**



**Potenciar el patrimonio  
administrado**



# ANÁLISIS INDIVIDUAL DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN

---



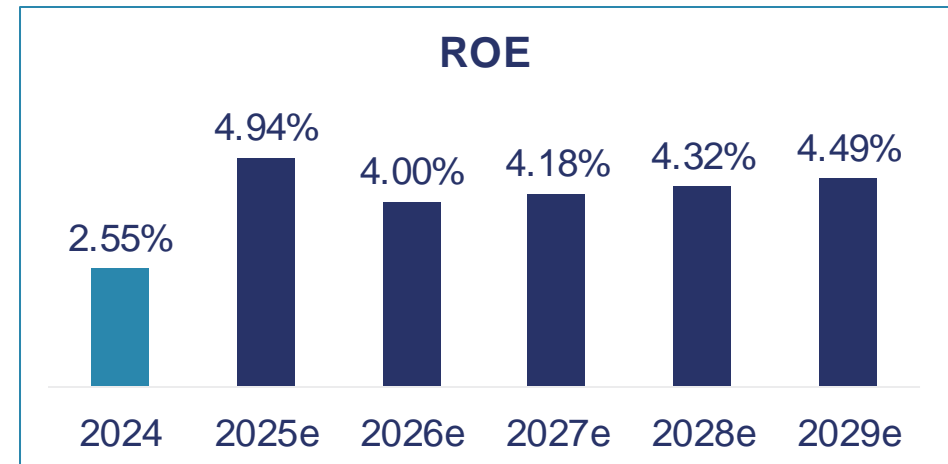
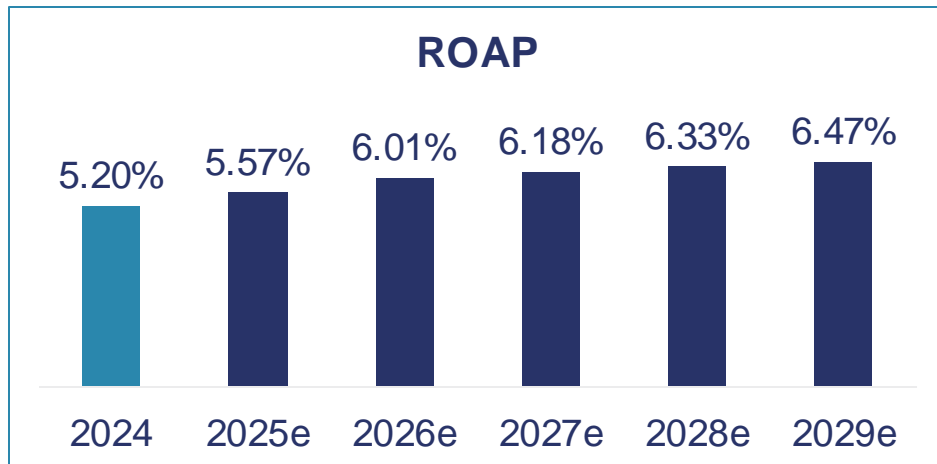
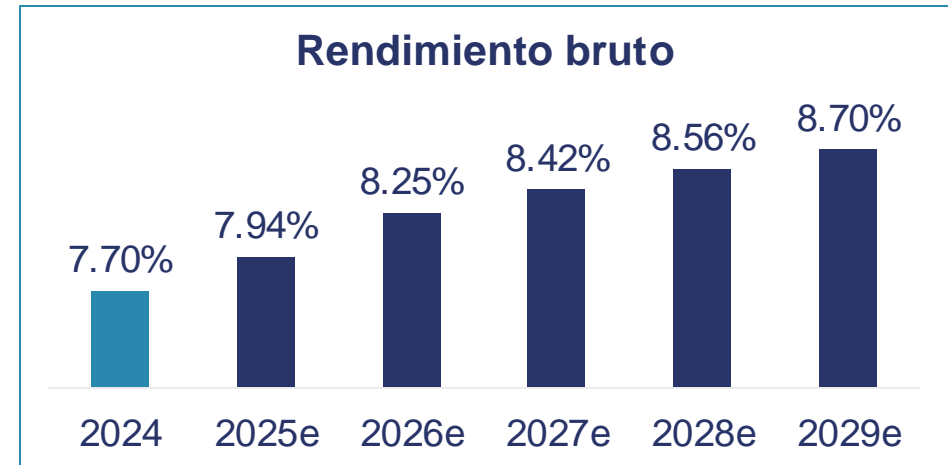




# ANÁLISIS INDIVIDUAL



## 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.



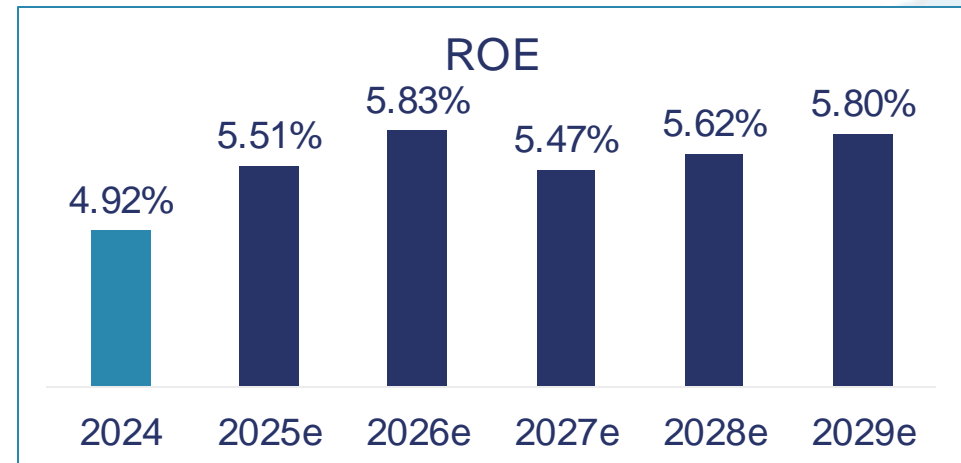
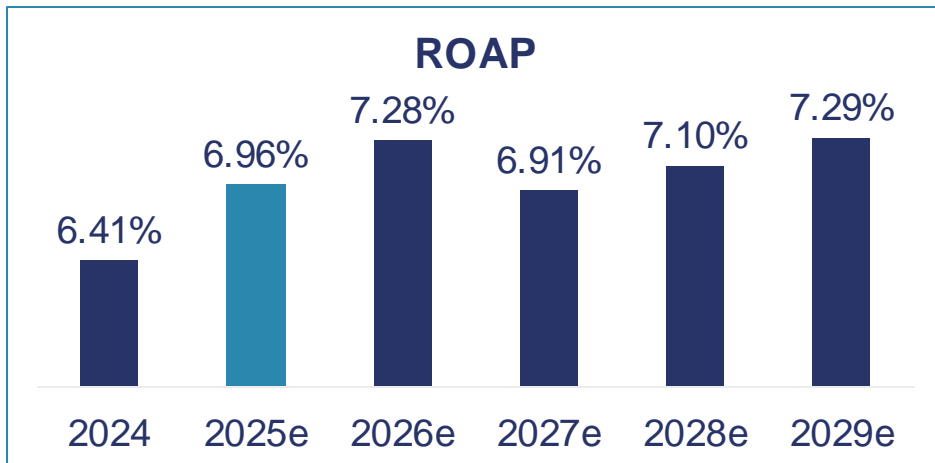
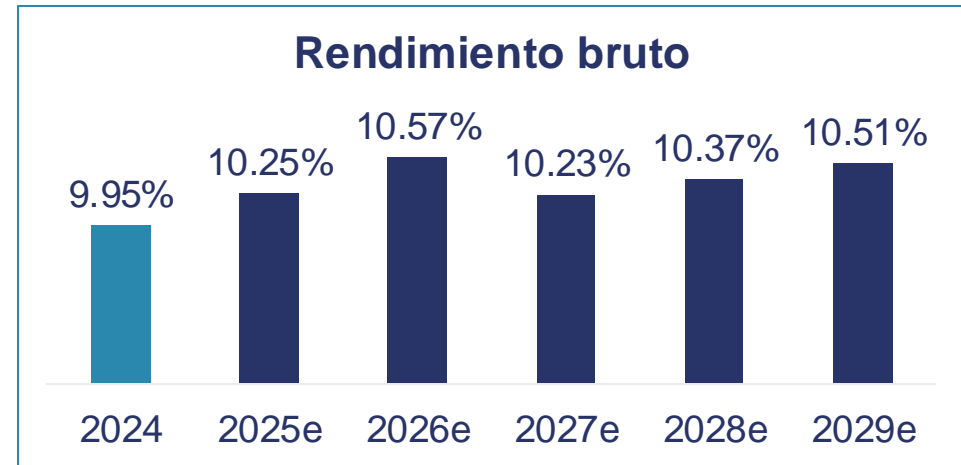
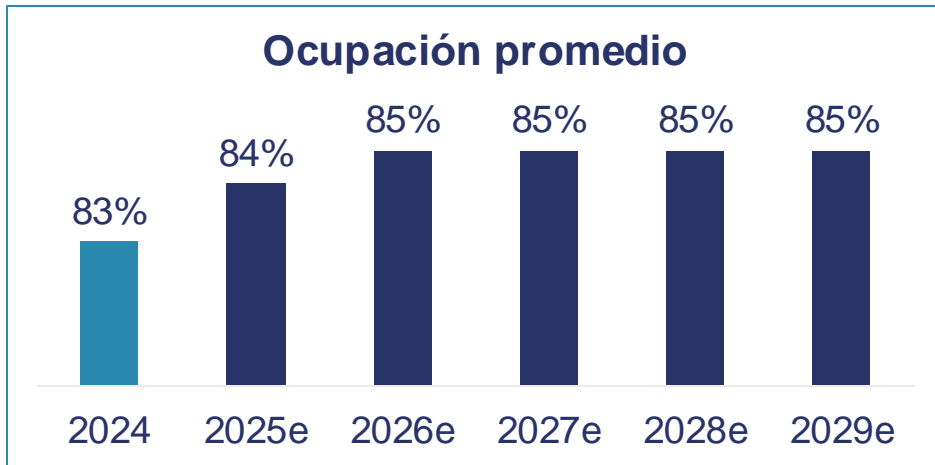


# ANÁLISIS INDIVIDUAL

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.





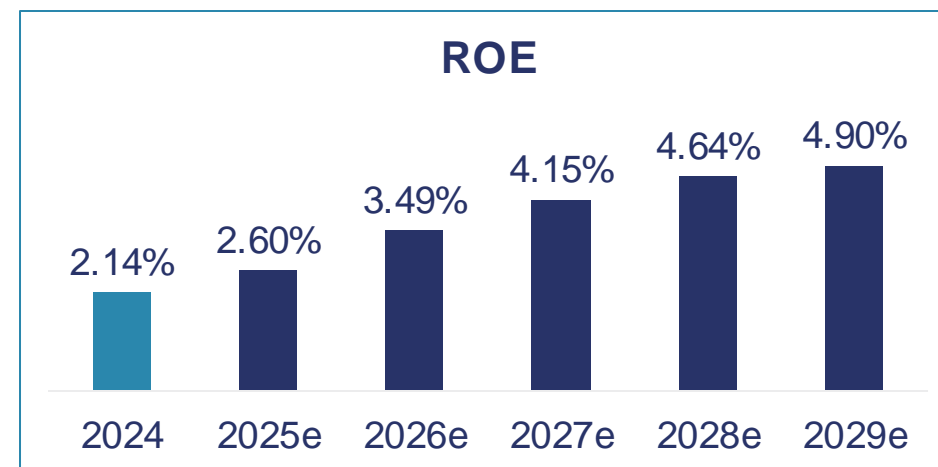
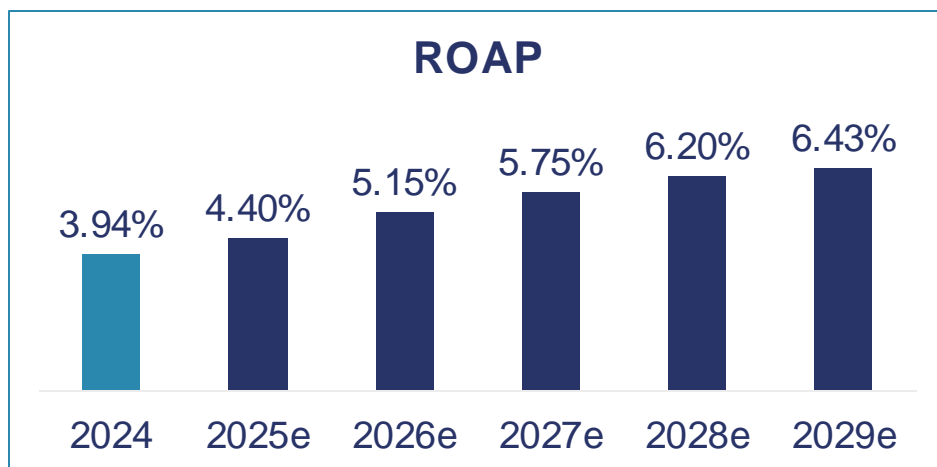
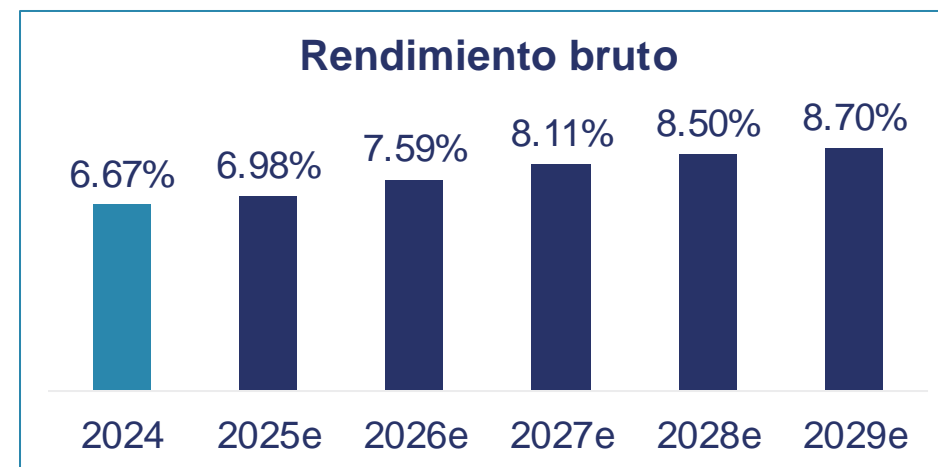
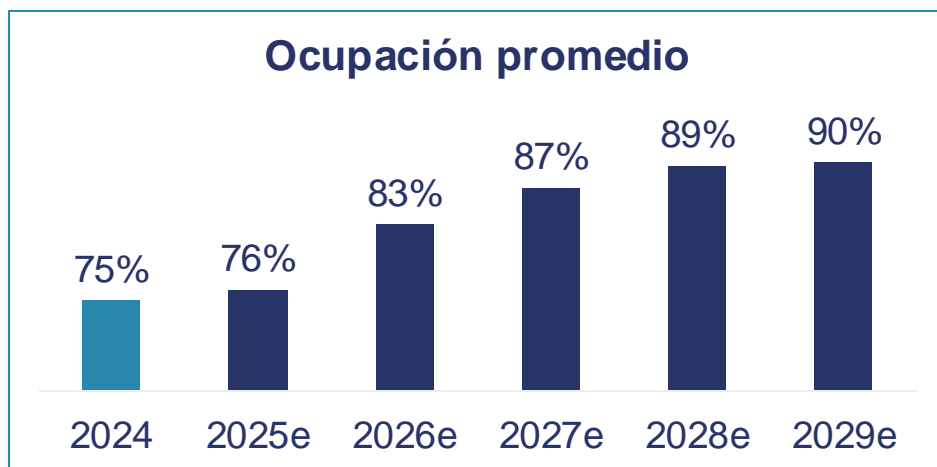
# ANÁLISIS INDIVIDUAL



**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



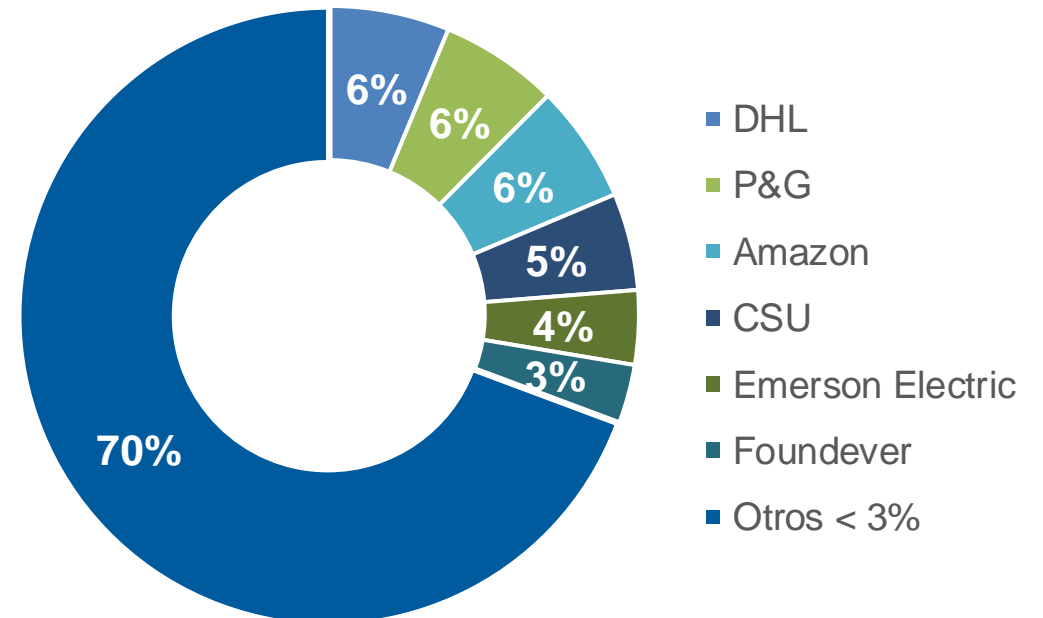
6%

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

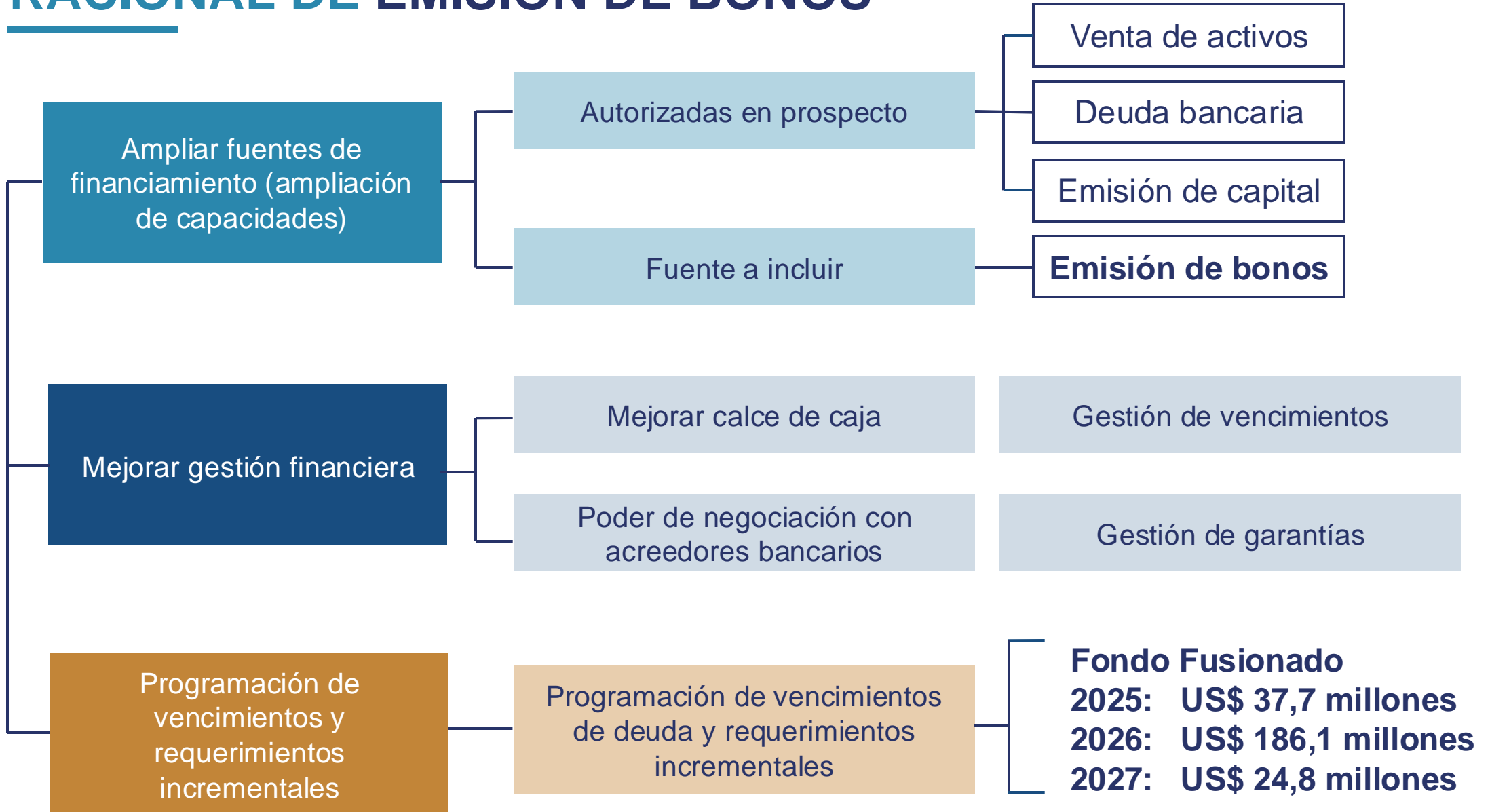
---

- 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

---



### Fondo Cuatro

|  |               |
|--|---------------|
| 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> |

### Fondo Los Crestones

|  |                |
|--|----------------|
| 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> |

### Fondo Gibraltar

|   | Cantidad de participaciones | % del total autorizado |
|---|-----------------------------|------------------------|
| 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**

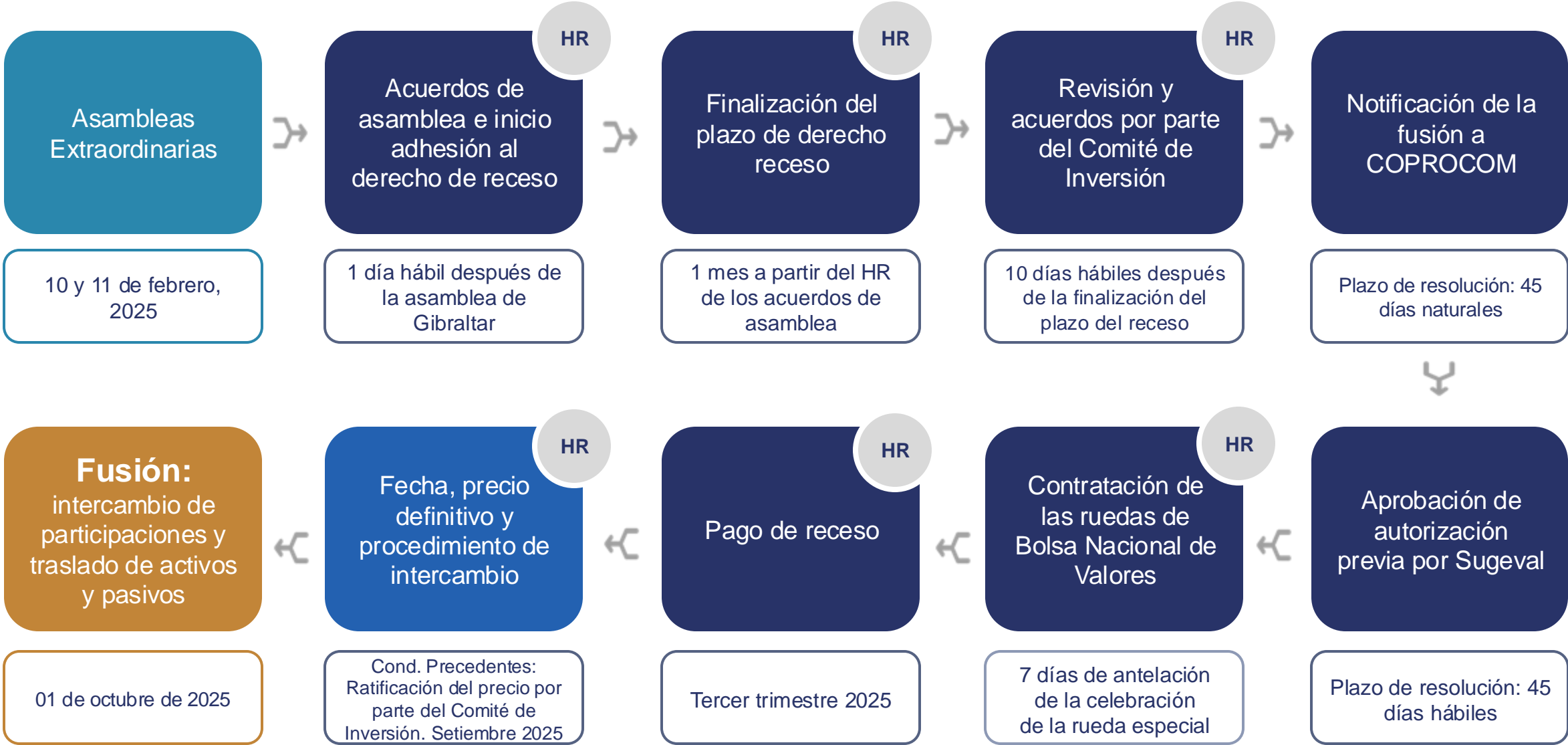
460 participaciones aproximadamente.

Fondo Cuatro  
**US\$300 mil**

65 participaciones aproximadamente.



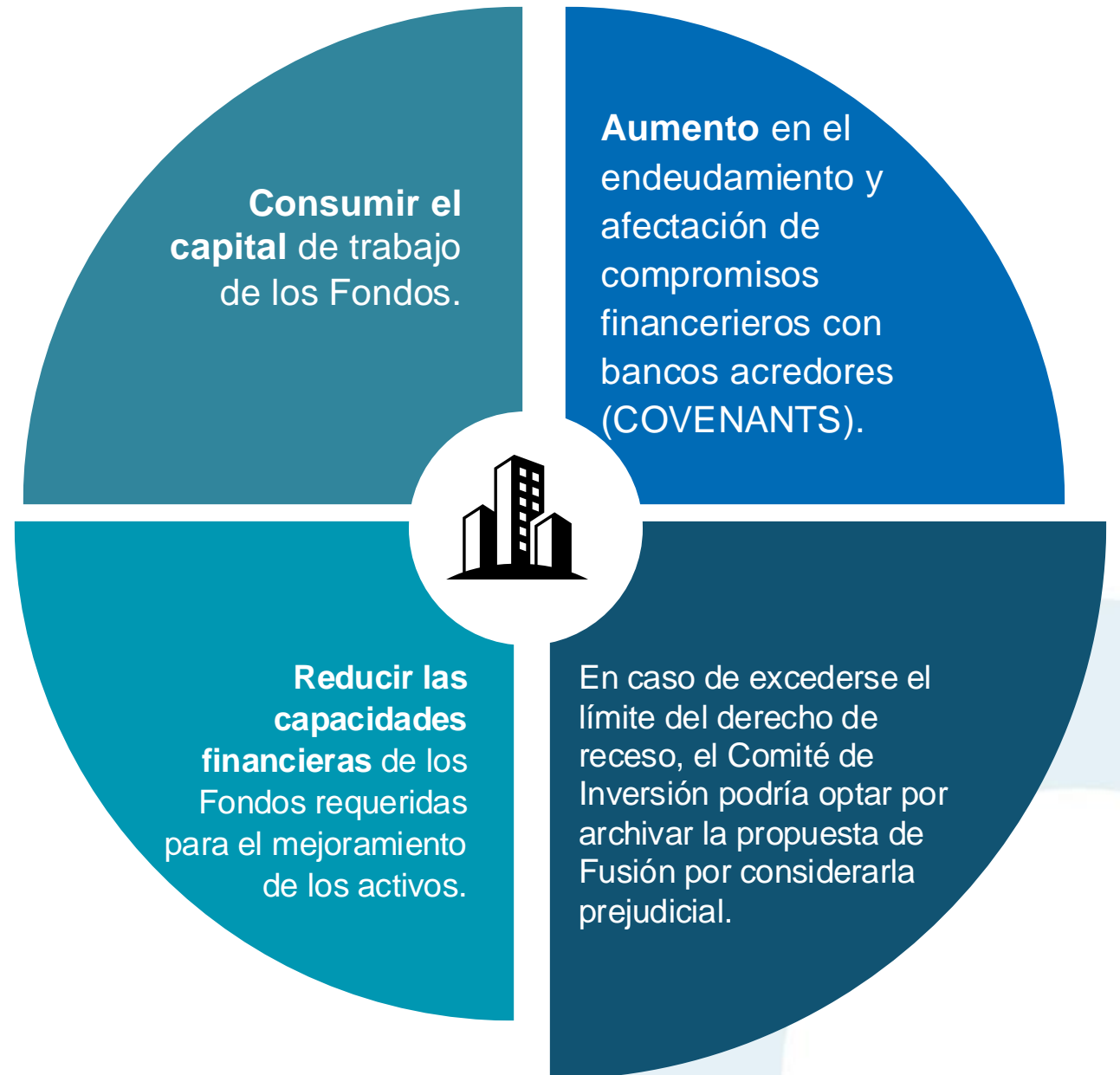
# CRONOGRAMA ESTIMADO FUSIÓN



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



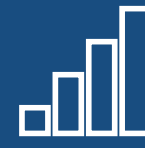
# EL LÍMITE DEL DERECHO DE RECESO EVITA



# CIFRAS RESULTANTES FUSIÓN



**+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**


$$1 + 1 = 3$$



# ASAMBLEAS DE INVERSIONISTAS

---



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

**Aprobaron la fusión por absorción por parte 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” y del “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones” por parte del “Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar”. Se advierte que: **(i) este acuerdo no genera derecho de receso de acuerdo con el Artículo 23 inciso b, subinciso iii. del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión;** (ii) los procesos de fusión prevaleciendo el “Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar” con “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro” y el “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones” son independientes entre sí; y, (iii) de acuerdo con el resultado de las asambleas de inversionistas convocadas para conocer la presente propuesta de fusión por absorción de los Fondos “Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro” y “Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones”, se podría prescindir del conocimiento de este punto de agenda total o parcialmente.



# ACUERDOS

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

- i. Autorizar, de conformidad con el artículo 26 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en virtud de la aprobación en las respectivas asambleas de los fondos de inversión objeto de la presente propuesta, la fusión por absorción de: (a.) Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar; y (b.) El Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

El presente acuerdo queda condicionado a:

- a) El ejercicio del derecho de receso conforme se indicará por parte de los inversionistas de los fondos absorbidos, Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro y del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones;
- b) La autorización correspondiente por las autoridades pertinentes.

Se aclara que la presente propuesta no da derecho de receso, por cuanto no existen modificaciones al régimen de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

# ACUERDOS

- ii. Autorizar y facultar a Improsa SAFI para suscribir, conforme a su mejor criterio, cualesquiera documentos públicos o privados a efectos de emitir el o los hechos relevantes correspondientes.
- iii. Autorizar al Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar concurrir a las fusiones indicadas mediante la emisión de las participaciones que sean necesarias para el intercambio, que conforme las valoraciones ejecutadas sería un estimado de 223.808 participaciones; emisión de participaciones que no implica un aumento de su capital autorizado ni el otorgamiento del derecho de receso, ya que a esta fecha posee un capital autorizado de US\$1.000.000.000, representado por 1.000.000 participaciones con un valor nominal de US\$1.000, de las cuales únicamente 315.780 participaciones están en circulación, a saber, tan solo un 32% de la emisión autorizada.

- iv. 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 Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones por las participaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar propuesto bajo supuestos proyectados sería de 4.9278.
  - b. Que el término del intercambio de las participaciones del Fondo 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
  - c. 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.
  - d. De ser necesario, 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.



- v. Autorizar a Improsa SAFI para que los gastos y honorarios relativos a la fusión, el intercambio de las participaciones, sea asumido con cargo al patrimonio del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, conforme corresponda.
  
- vi. Autorizar y facultar a Improsa SAFI para realizar cualesquiera actos que sean necesarios para inscribir las fusiones y acreditar al Fondo prevaleciente todos los derechos, beneficios y obligaciones del Fondo o los fondos absorbidos, incluyendo, sin limitarse a ello:
  - o Suscribir, conforme a su mejor criterio, cualesquiera documentos públicos o privados, a efectos de 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 o efectivo, para la materialización de la fusión o fusiones aquí indicadas y el intercambio de las participaciones.



- Otorgar facultades, tan amplia como en derecho sea posible, para poder modificar los acuerdos planteados e incluso tramitar parcialmente, en caso de alguna observación de los reguladores y otras autoridades.
- Proceder con la transferencia electrónica de los activos líquidos del fondo o los fondos absorbidos a favor del fondo prevaleciente.
- Solicitar al Registro Nacional el traslado de los activos inmobiliarios del fondo o los fondos adsorbidos a nombre del fondo prevaleciente, conforme la normativa aplicable.
- Registrar en el balance general del fondo prevaleciente todos los activos y pasivos del fondo o los fondos de inversión absorbidos.
- Desinscribir el fondo o los fondos absorbidos y el cierre de sus correspondientes cuentas.
- Notificación de los inquilinos, acreedores, deudores y/o proveedores de los fondos absorbidos del proceso de fusión acordado.

**VOTAR**



# MOCIÓN 04

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del acuerdo aprobado en la asamblea ordinaria y extraordinaria celebrada el 20 de marzo del 2024, relacionado con la modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, Sección 4.2, “Política de inversión”, subsección “Política de Inversión en Activos Financieros” y subsección “Política de Inversión en Activos Inmobiliarios”, acápite endeudamiento, con el fin de: (a) conocer la propuesta de modificación de la secciones señaladas para autorizar la emisión de bonos de deuda; (b) otorgamiento de poder a Improsa SAFI, tan amplio como en derecho sea posible, para modificar la presente propuesta aprobada, en caso de así requerirlo, para poder concluir el trámite de modificación del prospecto ante las autoridades regulatorias pertinentes.

# ACUERDOS

---

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

1. Autorizar la siguiente redacción de la subsección del endeudamiento, sección 4.2 de la Política de Inversión:



● Mantiene la redacción ● Modificación

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <p>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</p> | <p>35% del activo total</p> <p>El Fondo podrá <u>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.</u> Adicionalmente, se autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión o emisiones de valores de deuda de oferta pública, seriados, de corto, 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 bonos.</p> <p>El límite máximo de endeudamiento del 35% del activo total del Fondo <u>incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de activos</u> 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.</p> <p>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.</p> | <p>Moneda de contratación de las deudas del fondo</p> | <p>Colones y Dólares Estadounidenses</p> |
|--|---|---|--|





2. Delegar en la administración del Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión para que con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, proceda a tramitar ante las autoridades regulatorias pertinentes la modificación del prospecto de inversión del Fondo, Sección 4.2 Política de Inversión, Subsección Política de Inversión en Activos Financieros y Subsección Política de Inversiones en Activos Inmobiliarios conforme con los términos acordados, y otorgando facultades, tan amplia como en derecho sea posible, para poder modificar la redacción planteada e incluso tramitar parcialmente, en caso de alguna observación de los reguladores.

**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 Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

**VOTAR**

## MOCIÓN 06

La Asamblea de Inversionistas acuerda declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

**VOTAR**



Síguenos en redes sociales como  
**@ImprosaBancadeInversion**

