



San José, 31 de marzo de 2023
ISAFI-SGV- 2023-023

Señor
Tomás Soley Pérez
Superintendente General de Valores
Superintendencia General de Valores
Presente

Estimado señor:

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

COMUNICADO DE HECHOS RELEVANTES

Asunto: Acuerdos de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., informa que el día treinta de marzo del dos mil veintitrés, al ser las diecisiete horas, se celebró en segunda convocatoria la Asamblea de Inversionistas del **Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar**, en la cual se expusieron los puntos según agenda previamente convocada:

Agenda:

1. **Se aprueba por mayoría** 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.
2. **Se aprueba por mayoría** nombrar al Sr. Jaime Ubilla Carro, Gerente General de Improsa SAFI, como Secretario ad hoc de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
3. **Se aprueba por mayoría** el Informe de Gestión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar correspondiente al periodo fiscal 2022 presentado por Improsa SAFI.
4. **Se aprueba por mayoría** los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar correspondientes al periodo 2022.
5. **Se aprueba por mayoría** y en virtud de la aprobación de los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar correspondiente al periodo 2022, lo siguiente:
 - Con cargo a las utilidades netas de operación obtenidas en el 2022, se acuerda aprobar/ratificar la distribución de la suma de \$16.138.988 en proporción a la correspondiente participación de los Señores Inversionistas.
 - Ratificar los pagos efectuados a los Señores Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar por concepto de distribución de rendimientos por un monto de \$14.012.424 todo en conformidad con lo dispuesto por el prospecto vigente.
6. **Se aprueba por mayoría** considerando que:





- i. La ampliación de dichos plazos responde a una necesidad de continuación del plan de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
- ii. El artículo 18 RGSAFI dispone que, para la variación del plazo de colocación y el plazo de vencimiento, bastará el acuerdo de la asamblea de inversionistas.
- iii. De conformidad con la regulación vigente en la materia, esta medida no genera derecho de receso a favor de los inversionistas.

Se acuerda lo siguiente:

- a) Autorizar los siguientes cambios en el Prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar:
 - ✓ Modificar en el apartado ASPECTOS GENERALES DEL FONDO, Sección 2.6. Monto autorizado y vencimiento o duración del Fondo (página 12), para que el Plazo Máximo para la Colocación de la Emisión Autorizada sea el “31 de diciembre del 2033” y el Vencimiento o Duración del Fondo sea “Indefinido”.
 - ✓ Modificar en el apartado **FACTORES DE RIESGO, Sección 6.8, Riesgo de Plazo (página 27)**, para que se agregue el siguiente detalle:

... Del mismo modo, dado **que** el período de Duración del Fondo **es indefinido, las participaciones del Fondo podrán permanecer en la cartera del inversor, hasta tanto el inversionista ordene su venta en el mercado secundario, asumiendo las eventuales ganancias o pérdidas, o se materialice la no continuidad del Fondo (véase Riesgo de Continuidad) o liquidación del Fondo. Adicionalmente, de llegarse a liquidar activos**, se espera que las ventas se realicen en un período de tiempo específico, en el cual se puede presentar un descenso en el ciclo económico, afectando los precios de venta.

En cuanto al plazo de permanencia de un activo en el Fondo, aunque un activo del Fondo puede venderse en cualquier momento, no se espera en general que esto ocurra antes de un plazo de varios años luego de la inversión inicial...
- b) Facultar, tan amplio como en derecho sea posible, a Improsa SAFI para suscribir, conforme a su mejor criterio y contenido, cualesquiera documentos públicos o privados, a efecto de obtener la autorización para la modificación del Prospecto conforme a lo indicado ante los reguladores correspondientes.
- c) Condicionar el presente acuerdo a la autorización de las entidades regulatorias pertinentes.

7. **Se aprueba por mayoría** considerando que:

- i. Conforme con el oficio de fecha 18 de agosto del 2022, según lo exigido en el artículo 1.3.3.3 del Reglamento de General de la Bolsa de Valores de Colombia, y en el artículo 1.1.2 de la Circular Única de dicha institución, la Bolsa de Valores de Colombia (bvc) extendió la inscripción de los títulos de participación del FIIG en dicha plaza bursátil, avalando un plan de subsanación para que el monto mínimo de inversión por inversionista no sea superior a \$5.000.000 pesos colombianos. Dicha suma es equivalente a USD\$1.080 (TRM del 30/03/2023 según Superintendencia Financiera de Colombia 1 USD = 4.627,63 COP).
- ii. El artículo 76 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (RGSAFI) establece que el monto mínimo de la participación de Fondos Inmobiliarios que solo inviertan en bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, es de USD\$1.000 o su equivalente en colones.





- iii. El FIIG, conforme a su prospecto de inversión versión 6 enero 2023, Sección 4.2.2 pág. 17., invierte únicamente en bienes inmuebles ubicados en Costa Rica, razón por la cual es posible reglamentariamente proceder con el Split propuesto.
- iv. Conforme el artículo 83 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y los artículos 23 y 39 del RGSAFI, la variación del valor nominal de la participación requiere la comunicación del hecho relevante. Asimismo, la ampliación e implementación de riesgos del prospectos requiere, conforme el artículo 23 RGSAFI, de la comunicación del hecho relevante. No obstante, considerando la celebración de la Asamblea de Inversionistas, la Administración recomienda someter la aprobación del presente acuerdo (Split y riesgos asociados) al procedimiento de autorización previa dispuesto por el artículo 25 RGSAFI, lo que implica elevar a conocimiento y aprobación de la asamblea de inversionistas este Split y el procedimiento para ejecutarlo, bajo un principio de transparencia y comunicación suficiente al mercado.
- v. De conformidad con la regulación vigente en la materia, esta medida no genera derecho de receso a favor de los inversionistas.
- vi. Con la modificación planteada se promueve una mayor liquidez del instrumento al ser más accesible en cuanto a su inversión mínima requerida, la reinversión de dividendos pagados por el Fondo y la ampliación del tipo de inversionista meta

Se acuerda lo siguiente:

- a) Autorizar la ejecución del Split o división nominal de las participaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, según los términos presentados.
- b) Autorizar los siguientes cambios en el Prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar:
 - Modificar en el apartado ASPECTOS GENERALES DEL FONDO, Sección 2.6. Valor Nominal de la Participación (página 12), para que el monto de la participación sea de "US\$1.000". Esta variación genera una variación en: Número de Participaciones: "1.000.000" y Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del Fondo: "66.000 participaciones".
 - Modificar en el apartado **FACTORES DE RIESGO, Sección 6.2, Riesgo de Liquidez (páginas 25 y 26)**, para que se agregue el siguiente detalle:
La división del título o Split es un mecanismo que colabora con promover una mayor liquidez en el mercado bursátil de los títulos de participación de fondos de inversión inmobiliarios. Esto por cuanto facilita el acceso al instrumento a una mayor cantidad de inversionistas y facilita la reinversión de los dividendos que el Fondo cancele a los inversionistas.
 - Modificar en el apartado FACTORES DE RIESGO, para agregar un nuevo riesgo "6.52 Riesgo por la Variación del Valor Nominal de la Participación", con el siguiente detalle:
La variación del valor nominal de la participación ("división – Split" ó "división inversa - reverse Split"), conforme los procedimientos dispuestos en la normativa de la jurisdicción de constitución del Fondo, tendrá un efecto neutro para las participaciones del inversionista, ya que se trata de un ajuste matemático en el valor nominal del instrumento, respetando la proporción que cada inversionista posee a la fecha de la variación en el patrimonio del Fondo. No obstante, lo anterior, las variaciones en el valor nominal afectarán el análisis y comparabilidad de la información histórica disponible del Fondo. La variación del valor nominal puede tener efectos en indicadores tales como, pero no limitados a:
 1. Cantidad de títulos de participación autorizados.
 2. Cantidad de títulos de participación en circulación.
 3. Valor en libros por participación.
 4. Valor de mercado por participación (vector de precios).
 5. Dividendo por participación (en términos monetarios).

Este riesgo no es administrable ni controlable, por lo que debe ser asumido por el inversionista.





- c) Autorizar a Improsa SAFI para realizar las siguientes tareas:
- ✓ Realizar el Split o división de las participaciones conforme los mecanismos que disponga la Bolsa Nacional de Valores, debiendo comunicar mediante hecho relevante el procedimiento definitivo correspondiente y las fechas de corte y ejecución.
 - ✓ Suscribir, conforme a su mejor criterio y contenido, cualesquiera documentos públicos o privados, a efectos de materializar el acuerdo de modificación del valor nominal de la participación y el Prospecto.
 - ✓ Asignar los gastos y costos relacionados con este acuerdo al Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
- d) Autorizar y consentir, en cuanto a las participaciones afectas a reportos, que las nuevas participaciones producto del Split o división de participaciones pueden ser utilizadas por el Fideicomiso de Garantías de la Bolsa Nacional de Valores correspondiente para la cobertura de dichas operaciones.
- e) Condicionar el presente acuerdo a la autorización de las entidades regulatorias pertinentes.
8. **Se aprueba por mayoría** otorgar poder amplio y suficiente a Improsa SAFI, en representación del Fondo de Inmobiliario Gibraltar, para que comparezca ante la notaria pública María Verónica Riboldi López, y/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 Inmobiliario Gibraltar.
9. **Se aprueba por mayoría** declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inmobiliario Gibraltar.

Atentamente,

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 ni la Superintendencia Financiera de Colombia ni de ninguna otra entidad regulatoria de las jurisdicciones de inscripción de los Fondos”

