



San José, 22 de marzo de 2024
ISAFI-SGV- 2024-013

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 HECHO RELEVANTE

Asunto: Modificación del prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., comunica al medio y a sus estimables inversionistas las siguientes modificaciones realizadas al prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar:

Prospecto Actual	Modificación
1. Interpretación y Definiciones.	
Se amplía el texto de la definición de "Activo" y "Duración del Fondo" en la sub sección <u>1.2 Definiciones</u> , como se muestra a continuación:	
<ul style="list-style-type: none"> "Activo" significa los derechos personales o reales, sobre bienes corporales o incorporales, que se determine como objetivo de inversión del Fondo de acuerdo con los lineamientos establecidos en la política de inversión del Fondo contenida en la Sección 4. "Análisis de Impacto de Negocio" tiene el significado previsto en la Sección 7.1. "Duración del Fondo" tiene el significado previsto en la Sección 2.4. 	<ul style="list-style-type: none"> "Activo" significa los derechos personales o reales, sobre bienes corporales o incorporales, que se determine como objetivo de inversión del Fondo de acuerdo con los lineamientos establecidos en la política de inversión del Fondo contenida en la Sección 4. "Análisis de Impacto de Negocio" tiene el significado previsto en la Sección 7.1. Riesgo de la Continuidad del Negocio. "Duración del Fondo" tiene el significado previsto en la Sección 2.6 Monto autorizado y vencimiento o duración del Fondo.
5. Disposiciones Operativas	
Se modifica el texto sobre "Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres", de la siguiente manera:	
Con respecto a la política para estimación de incobrables, se determina que, la morosidad empieza a correr a partir del séptimo día hábil siguiente al día en que se debía realizar el pago, sea que fue fijado por mes adelantado o vencido, todo de conformidad con la Ley de	Con respecto a la política para estimación de incobrables, se determina que, la morosidad empieza a correr a partir del séptimo día natural siguiente al día en que se debe, conforme el contrato de arrendamiento , realizar el pago, sea que fue fijado por mes adelantado o vencido,





Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de Costa Rica vigente.

Las etapas por seguir cuando se incumple la cancelación oportuna de los arrendamientos son las siguientes:

- Incumplimiento en la fecha de cobro: Se solicitará por vía telefónica, información sobre el motivo del incumplimiento, así como una fecha prevista para dicho pago.
- Con un mes de atraso: Se envía una carta de cobro firmada por el Gerente General, indicando el proceso por seguir en caso de no pago. A partir de dicha fecha, se traslada el caso a un abogado y se autoriza el inicio de la gestión de cobro judicial y disolución del Contrato de arrendamiento, para proceder con el desalojo del inquilino.

Se establece como política de Improsa SAFI para sus fondos administrados, a partir del mes de atraso, detener todo registro de ingreso por alquileres y trasladar este registro a cuentas de orden.

El Gerente General con base en la solvencia o importancia relativa del inquilino podrá autorizar el otorgamiento de un plazo adicional de pago y mantener el registro del ingreso por arrendamiento pendiente de cobro.

todo de conformidad con la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos **y/o el Código Civil** vigente.

La Sociedad Administradora del Fondo revisará el estado de morosidad de los arrendatarios, con el fin de identificar las causas que incidieron en el atraso o interrupción de sus pagos por concepto de alquiler. De igual forma, considerará la naturaleza del inquilino, su sector actividad y destino específico, su estructura operativa, administrativa y financiera, para determinar la probabilidad de recuperación del alquiler no percibido y adoptar las previsiones financieras correspondientes.

Las etapas a seguir cuando se incumple la cancelación oportuna de los arrendamientos son las siguientes:

- **Cuando una cuenta por cobrar por concepto de alquiler presente un atraso igual a 30 días naturales, la Sociedad Administradora procederá a analizar las causas en el retraso en el pago, a efecto de determinar el curso a seguir con respecto al inquilino. Esto es continuar con las gestiones administrativas o bien remitir al inquilino una carta de fin de tolerancia, apercibiéndole sobre el monto adeudado e indicando el plazo para cancelar lo adeudado.**
- **En caso de haberse enviado la nota de fin de tolerancia y persiste el atraso en el pago del alquiler por un plazo igual o superior a 60 días naturales, se procederá analizar si la cuenta por cobrar se traslada a los asesores jurídicos para que inicien el proceso de cobro y/o desahucio respectivo.**
- **En todos los casos, siempre que el contrato de arrendamiento lo permita, se procurará cobrar los intereses moratorios correspondientes.**
- **Durante estas gestiones, es posible que Sociedad Administradora alcance un arreglo de pago con el inquilino, el cual deberá ser debidamente documentado.**

Se establece como política de Improsa SAFI para sus fondos administrados, a partir del mes de atraso, detener todo registro de ingreso por alquileres y trasladar este registro a cuentas de orden.

En todos los casos, la Sociedad Administradora del Fondo se reserva la facultad, para que con base en su criterio, la solvencia o importancia relativa del inquilino y acompañado o no de un criterio experto, pueda, sin limitarse a ello, autorizar el otorgamiento de un plazo adicional de pago, mantener el registro del ingreso por arrendamiento pendiente de cobro, prescindir del cobro de penalidades, interés moratorio, priorizar el rescate





	<p>del inmueble frente al cobro, documentar acuerdos de pago, no gestionar el cobro y/o desahucio.</p> <p>La administración cuenta con los servicios de varias firmas jurídicas con el fin de asesorarse, cuando así lo considere oportuno, sobre cada uno de los casos presentados, así como el proceder con los cobros atrasados o desahucios respectivos.</p>
<p>6. Factores de Riesgo</p>	
<p>Se amplía el texto del “Riesgo de competencia” como se muestra a continuación:</p>	
<p>6.6 Riesgo de Competencia</p> <p>No puede garantizarse que el Fondo identifique un número suficiente de oportunidades de inversión en activos atractivos. El Fondo podrá enfrentarse a una fuerte competencia con otros eventuales Inversionistas que se interesen por los mismos activos. La realización de las operaciones de compra, arrendamiento o enajenación estarán sujetas a incertidumbre por la competencia, condiciones del vendedor, comprador o arrendatario y aprobaciones gubernamentales, entre otros. Este factor de riesgo envuelve un nivel de impacto medio en los resultados del Fondo.</p> <p>En la medida que este riesgo depende de la situación de competencia en particular, no es posible adelantar acciones que permitan eliminarlo.</p>	<p>6.6 Riesgo de Competencia</p> <p>No puede garantizarse que el Fondo identifique un número suficiente de oportunidades de inversión en activos atractivos. El Fondo podrá enfrentarse a una fuerte competencia con otros eventuales inversionistas que se interesen por los mismos activos. La realización de las operaciones de compra, arrendamiento o enajenación estarán sujetas a incertidumbre por la competencia, condiciones del vendedor, comprador o arrendatario y aprobaciones gubernamentales, entre otros. Este factor de riesgo envuelve un nivel de impacto medio en los resultados del Fondo.</p> <p>En la medida que este riesgo depende de la situación de competencia en particular, no es posible adelantar acciones que permitan eliminarlo. De materializarse este riesgo el Fondo podrá ver afectado positiva o negativamente sus resultados económicos.</p>
<p>Se ajusta la redacción del “Riesgo de plazo” de la siguiente manera:</p>	
<p>6.8 Riesgo de plazo</p> <p>No está determinada la fecha en que los beneficios que resulten de las inversiones del Fondo, si los hubiere, serán realizados. Las pérdidas por inversiones fallidas podrían surgir antes que las ganancias de las inversiones exitosas. El rendimiento de capital y la realización de ganancias, si los hubiere, pueden tener lugar sólo luego de la disposición parcial o completa de un activo. 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 del 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</p>	<p>6.8 Riesgo de plazo</p> <p>No está determinada la fecha en que los beneficios que resulten de las inversiones del Fondo, si los hubiere, serán realizados. Las pérdidas por inversiones fallidas podrían surgir antes que las ganancias de las inversiones exitosas. El rendimiento de capital y la realización de ganancias, si los hubiere, pueden tener lugar sólo luego de la disposición parcial o completa de un activo. 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 del 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</p>





<p>puede presentar un descenso en el ciclo económico, afectando los precios de venta.</p> <p>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. La naturaleza de las inversiones de largo plazo envuelve un nivel de riesgo moderado en cuanto al resultado final de las mismas. El Fondo no invertirá en valores o en otros fondos de inversión inmobiliarios en los cuales la fecha de cumplimiento o vencimiento sea posterior a la duración del Fondo.</p>	<p>puede presentar un descenso en el ciclo económico, afectando los precios de venta.</p> <p>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. La naturaleza de las inversiones de largo plazo envuelve un nivel de riesgo moderado en cuanto al resultado final de las mismas.</p>
<p>Se agrega lo subrayado en negrita al texto correspondiente a “<i>Riesgos propios de activos inmobiliarios Riesgo de administración de los inmuebles</i>”, como se muestra a continuación:</p>	
<p>6.41 Riesgos propios de los activos inmobiliarios / Riesgo de administración de inmuebles.</p> <p>La administración de las propiedades o inmuebles consiste en el conjunto de acciones planificadas que el Fondo de Inversión debe atender, con el fin de dar cumplimiento a ciertas obligaciones que tiene en su condición de propietario de los activos dados en arriendo, y que se encuentran determinadas en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente, Ley No. 7527 y complementariamente por el Código Civil, Ley No. 63. Dichas normas legales señalan que el arrendador está obligado a garantizar la legitimidad del derecho para dar en arriendo los bienes de su propiedad; permitir al arrendatario el uso y disfrute del inmueble arrendado por todo el plazo del contrato de arrendamiento; entregar al arrendatario el bien objeto del arrendamiento, sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles no fungibles convenidos en buen estado de servicio, seguridad y salubridad, según el contrato de arrendamiento firmado, salvo pacto en contrario, y por supuesto, conservar el bien inmueble en buen estado. Una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar violentaría normas de carácter legal y podría generar procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo, ocasionando un efecto negativo en el rendimiento del Fondo con lo cual se afectarían los intereses de los Inversionistas.</p>	<p>6.41 Riesgos propios de los activos inmobiliarios / Riesgo de administración de inmuebles.</p> <p>La administración de las propiedades o inmuebles consiste en el conjunto de acciones planificadas que el Fondo de Inversión debe atender, con el fin de dar cumplimiento a ciertas obligaciones que tiene en su condición de propietario de los activos dados en arriendo, y que se encuentran determinadas en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente, Ley No. 7527 y complementariamente por el Código Civil, Ley No. 63. Dichas normas legales señalan que el arrendador está obligado a garantizar la legitimidad del derecho para dar en arriendo los bienes de su propiedad; permitir al arrendatario el uso y disfrute del inmueble arrendado por todo el plazo del contrato de arrendamiento; entregar al arrendatario el bien objeto del arrendamiento, sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles no fungibles convenidos en buen estado de servicio, seguridad y salubridad, según el contrato de arrendamiento firmado, salvo pacto en contrario, y por supuesto, conservar el bien inmueble en buen estado. Una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar violentaría normas de carácter legal y podría generar procesos administrativos, judiciales y/o arbitrales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo, ocasionando un efecto negativo en el rendimiento del Fondo con lo cual se afectarían los intereses de los Inversionistas.</p>
<p>Se actualiza el texto de “Riesgos por conflictos de interés entre fondo administrados por Improsa SAFI” de la siguiente manera:</p>	
<p>6.50 Riesgos por conflictos de interés entre fondo administrados por Improsa SAFI.</p>	<p>6.50 Riesgos por conflictos de interés entre fondo administrados por Improsa SAFI.</p>





<p>Improsa SAFI administra el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, el Fondo de Inversión Inmobiliario los Crestones, el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark, Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos, Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro. Dado que dichos Fondos pueden optar por ofrecer espacios de arrendamiento a inquilinos del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, existe el riesgo que se manifiesten conflictos de interés entre los fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere. De igual forma, existe el riesgo que los objetivos de rentabilidad de cada uno de los fondos de inversión mencionados promuevan entre sí conflictos de interés respecto del precio de adquisición de los bienes inmuebles. Esto es, que en caso de que se realicen transacciones entre fondos administrados por la Sociedad Administradora, los fondos involucrados buscarán maximizar sus posiciones concretamente vendedores respecto al precio en que tendría lugar la transacción, lo cual no necesariamente podría coincidir. Es un riesgo para el inversionista si la Sociedad Administradora no cuenta con políticas y buenas prácticas para la resolución de conflictos de interés ya que se pueden ver afectados los rendimientos y el valor de la participación.</p>	<p>En el tanto Improsa SAFI administre varios fondos de inversión inmobiliarios, o en su defecto varios fondos de desarrollo de proyectos, es posible que estos opten por ofrecer espacios de arrendamiento a inquilinos de los otros fondos administrados por Improsa SAFI, por lo que existe el riesgo que se manifiesten conflictos de interés entre los fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere. De igual forma, existe el riesgo que los objetivos de rentabilidad de cada uno de los fondos de inversión mencionados promuevan entre sí conflictos de interés respecto del precio de adquisición de los bienes inmuebles. Esto es, que en caso de que se realicen transacciones entre fondos administrados por la Sociedad Administradora, los fondos involucrados buscarán maximizar sus posiciones concretamente vendedores respecto al precio en que tendría lugar la transacción, lo cual no necesariamente podría coincidir. Es un riesgo para el inversionista si la Sociedad Administradora no cuenta con políticas y buenas prácticas para la resolución de conflictos de interés ya que se pueden ver afectados los rendimientos y el valor de la participación.</p>
<p>Se incluyen los siguientes riesgos como se muestra a continuación:</p>	
<p>N/A</p>	<p>6.53 Riesgos por la adquisición de inmuebles ligados a regímenes de zona franca:</p> <p>Históricamente, el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar ha adquirido y puede adquirir en el futuro bienes inmuebles sometidos al Régimen de Zona Franca, ya sea que tengan o no cancelados en su totalidad los impuestos correspondientes sobre los activos adheridos o no adheridos. Estos bienes raíces únicamente pueden ser arrendados a beneficiarios del Régimen de Zona Franca, es decir el Arrendatario debe cumplir con su condición de beneficiario de este régimen, licencia que grava/afecta el inmueble hasta su desafectación por parte de dicho arrendatario. La sustitución del arrendatario - beneficiario del régimen, requiere de un proceso de desafectación previo del inmueble de la licencia del arrendatario - beneficiario, que deberá ser aprobado por la Promotora de Comercio Exterior (PROCOMER) y la Dirección General de Aduanas, respectivamente. Dicho proceso (desafectación) solo puede ser ejecutado por el Arrendamiento y, por consiguiente, por no ser un proceso administrativo bajo el control y gestión del Fondo puede conllevar un periodo de tiempo prolongado de resolución, tiempo durante el cual el Fondo no podrá arrendar el inmueble a terceros, afectando la ocupación, y por ello causando la disminución del ingreso por alquileres y</p>





afectando el valor del título de participación del inversionista.

Adicionalmente, el inmueble debe formar parte de un parque del régimen de zona franca, siendo necesaria la concurrencia de un administrador de parque de zona franca contratado por el Fondo o, en su defecto, relacionado al arrendatario – beneficiario.

6.54 Riesgo por mercado (Cartera de Valores)

Se refiere al efecto de la política fiscal monetaria y cambiaria sobre las variables claves del proceso de inversión como, por ejemplo, la inflación esperada, la devaluación del colón u otras monedas de liquidación en relación con el dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local, lo cual podría afectar el valor de mercado de los títulos del fondo y reducir el rendimiento de los inversionistas. Otros factores que incrementan el riesgo de mercado son los cambios en la estructura jurídica, social y/ o política del país.

6.55 Riesgo de reinversión (Cartera de Valores)

Este riesgo se encuentra asociado a posibles disminuciones en las tasas de interés del mercado en el momento en que el fondo realice las reinversiones de los vencimientos de su cartera activa, lo cual podría afectar de manera negativa los rendimientos del fondo y el valor de la participación. Lo anterior por cuanto las nuevas inversiones deberán realizarse a rendimientos inferiores a los que tenían los títulos que vencían. Adicionalmente existe la posibilidad de que cuando se vaya a realizar una reinversión no se logren colocar los recursos ante la escasez de valores en el mercado.

6.56 Riesgo país

Es el riesgo de cada país de acuerdo con sus condiciones económicas, sociales, políticas, o incluso naturales y geográficas, genera un nivel de riesgo específico para las inversiones que se realizan en él y es evaluado de acuerdo con el conocimiento de cada inversionista tenga de dichas condiciones. Cuando el riesgo se refiere a un país, y quien lo mide es una entidad que busca colocar su dinero allí, ya sea como inversión financiera (prestamos) o productiva, dicha entidad buscará reconocer a través de la rentabilidad el nivel de riesgo en ese país. En caso de materialización del Riesgo país, podrían ocasionar cambios en el valor de las participaciones del Fondo, con una posible pérdida para los inversionistas.

6.57 Riesgos por cambios o pérdida de calificación de riesgo

Es el generado por algún cambio o pérdida en la calificación de riesgo que tengan los títulos de la cartera del fondo. Las calificaciones lo que ofrecen, entre otros





aspectos, es una visión sobre la calidad crediticia de los títulos, es decir, de las expectativas de que los pagos totales de principal e intereses para el inversionista se den a tiempo.

6.58 Riesgo de bursatilidad de las participaciones

Considerando el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar es un fondo cerrado, es decir que solo tiene permitido el reembolso de sus participaciones en casos concretos y regulados por la normativa de la jurisdicción de origen, esto conlleva a que, ante la necesidad de liquidez del inversionista, exista la posibilidad de que no se venda de manera expedita en los mercados en los que se negocie el Fondo o que venda a precios inferiores al valor de compra.

6.59 Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado

Este riesgo se refiere a la eventualidad de que la sociedad administradora no alcance a colocar la totalidad del monto autorizado de la emisión del Fondo, en el plazo establecido en el prospecto. Este evento puede limitar el desarrollo del Fondo, impedir el logro de la política de inversión y dificultar la cobertura de los costos de operación, además podría incrementar el riesgo de concentración en pocos bienes inmuebles, en bienes especializados y por área geográfica, además dificultar la bursatilidad de las participaciones, lo que conllevaría a afectar la rentabilidad del inversionista.

6.60 Riesgo por subarriendo de los inmuebles

Considerando que la administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y el gestor de portafolios, regulan el subarrendamiento mediante los contratos de arrendamiento, es posible que los inquilinos lo realicen en incumplimiento de las condiciones contractuales pactadas, lo cual podría afectar los inmuebles provocando una aceleración del deterioro del inmueble y un mantenimiento no adecuado, lo que implicaría una disminución en el valor del activo y consecuentemente en el valor de la participación y rentabilidad del inversionista.

6.61 Riesgo de conflictos de interés por transacciones entre los fondos de inversión y el grupo de interés económico de la sociedad administradora

La realización de transacciones con personas y/o empresas vinculadas con la sociedad administradora del Fondo, es posible realizarlas en el tanto se gestionen los conflictos de interés bajo los requerimientos normativos de la jurisdicción origen del Fondo, el prospecto de inversión y los límites autoimpuestos mediante políticas internas.





Conforme la normativa de origen del Fondo, sin que pueda limitarse a ello, se prohíbe que (a) los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, puedan ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren el patrimonio del Fondo; tampoco podrán ser titulares de otros derechos sobre dichos bienes, distintos de los derivados de su condición de inversionistas; y, (b) la compra de activos inmobiliarios o de sus títulos representativos, cuando estos procedan de los socios, directivos o empleados de la sociedad administradora o de su grupo de interés. Además, la sociedad administradora deberá abstenerse de: (a) comprar, por cuenta de los fondos, valores emitidos por la propia sociedad administradora; (b) comprar, por cuenta de los fondos, valores que estén en la cartera propia de los socios, directores, empleados y entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora; (c) vender, por cuenta de los fondos, valores que se destinan para la cartera propia de los socios, directores, empleados y entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora; (d) comprar, por cuenta de los fondos inmobiliarios, activos inmobiliarios o sus títulos representativos cuando la propiedad del activo la posean los socios, directores, empleados y entidades del grupo de interés económico de la sociedad administradora; (e) asumir, por cuenta de los fondos, créditos, préstamos u otras obligaciones con empresas relacionadas a la sociedad administradora, su grupo o conglomerado financiero o su grupo económico, salvo si la obligación es otorgada por un intermediario financiero supervisado o un banco extranjero supervisado por una autoridad competente en una plaza bancaria de aceptación por parte del CONASSIF; (f) nombrar en puestos de alta gerencia de la sociedad administradora, según la definición establecida en el Reglamento sobre Gobierno Corporativo, a personas que ocupan simultáneamente puestos con responsabilidades de la gestión de la cartera propia de alguna de las otras entidades o empresas integrantes de su grupo o conglomerado financiero o grupo económico, o con puestos que le permiten tener acceso a la información del registro electrónico centralizado de órdenes o libro de órdenes del intermediario de valores del grupo o conglomerado financiero; (g) nombrar en puestos de Gestor de Portafolios a personas que simultáneamente sean responsables de la gestión de la cartera propia de la sociedad administradora o de las otras entidades o empresas integrantes de su grupo o conglomerado financiero o grupo económico.

Asimismo, la normativa establece que para aquellas transacciones relevantes, es decir aquellas que representen al menos el 10% del activo neto del Fondo, ya sea en una sola transacción o en varias transacciones dentro de un año a partir de la fecha de la primera transacción, que consideren la adquisición de activos, asumir pasivos, obtención de rentas inmobiliarias, o la





	<p>prestación de servicios, por cuenta del Fondo distintas a las señales, en que participen como contrapartes personas del grupo de interés económico al que pertenece la sociedad administradora, se debe preparar un informe para aprobación por parte del comité de inversión del Fondo. El contenido de informe de contemplar al menos si la transacción (i) es celebrada a precios de mercado, es decir con independencia en la determinación del precio o tarifa y en condiciones que no sean desventajosas para el Fondo en relación con otras opciones de mercado; (ii) se realiza procurando que el Fondo sea rentable y sostenible a largo plazo para sus inversionistas, en atención a las políticas establecidas en el prospecto y marco normativo vigentes; y (iii) que se adoptaron las medidas definidas en las políticas internas para solventar eventuales conflictos de interés. Este informe deberá ser remitido para conocimiento de la junta directiva de la sociedad administradora previo a su ejecución, y debe indicar de manera expresa si cuenta con el voto favorable de los miembros independientes del comité de inversión. En caso de que al menos un miembro independiente emita su oposición al informe, previo a ejecutar la transacción, la junta directiva de la sociedad administradora debe tomar un acuerdo de continuar o no con la transacción.</p> <p>No obstante, a pesar de la existencia de normativa como la señalada, existe el riesgo de materializarse conflictos de interés, los que podrían acarrear pérdidas al Fondo, impactando el valor y rendimiento de las participaciones, además, de la imposición de sanciones a la sociedad administradora.</p>
--	--

7. Administración de Riesgos del Fondo

Se amplía la definición de “Riesgo de Siniestros” en la sub sección 7.1 “Cartera Inmobiliaria”, como se muestra a continuación:

<p>• Riesgo de Siniestros</p> <p>Improsa SAFI ha determinado mediante una política y procedimiento de Riesgo de Siniestro los lineamientos generales para identificar y controlar el mismo en los fondos de inversión inmobiliarios que administra, entendido como la pérdida potencial derivada de eventos tales como: erupción volcánica inundaciones, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismos, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos de éstos, explosiones, actos terroristas, entre otros, que puedan provocar la pérdida parcial o total de inmueble o inmuebles, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación durante el plazo de tiempo en el cual el fondo procede a reconstruir las facilidades afectadas por los eventos. La Administración y la Unidad de Riesgos son los responsables de identificar y controlar mensualmente la</p>	<p>• Riesgo de Siniestros</p> <p>Improsa SAFI ha determinado mediante una política y procedimiento de Riesgo de Siniestro los lineamientos generales para identificar y controlar el mismo en los fondos de inversión inmobiliarios que administra, entendido como la pérdida potencial derivada de eventos tales como: erupción volcánica inundaciones, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismos, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos de éstos, explosiones, actos terroristas, entre otros, que puedan provocar la pérdida parcial o total de inmueble o inmuebles, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación durante el plazo de tiempo en el cual el fondo procede a reconstruir las facilidades afectadas por los eventos. La Administración y la Unidad de Riesgos son los responsables de identificar y controlar mensualmente la</p>
---	---





<p>incidencia de Siniestros Ordinarios y Extraordinarios con el fin de determinar el valor de la pérdida derivada de eventos si los hubiere.</p> <p>De igual forma se cuenta con protocolos en conjunto con la empresa contratada para la administración de los inmuebles, para la atención de siniestros que afecten la operación normal de los inmuebles, de forma tal que se atiendan estos en caso de presentarse y dejar en operación los inmuebles lo más pronto posible.</p>	<p>incidencia de Siniestros Ordinarios y Extraordinarios con el fin de determinar el valor de la pérdida derivada de eventos si los hubiere.</p> <p>De igual forma se cuenta con protocolos en conjunto con la empresa contratada para la administración de los inmuebles, para la atención de siniestros que afecten la operación normal de los inmuebles, de forma tal que se atiendan estos en caso de presentarse y dejar en operación los inmuebles lo más pronto posible.</p> <p>Por política de Improsa SAFI, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente con respecto a su valoración ingenieril, contra siniestros a través de pólizas suscritas con el Instituto Nacional de Seguros o cualquier otra aseguradora con presencia en Costa Rica o en el extranjero. Cabe mencionar que de igual forma, Improsa SAFI procederá a contratar dos coberturas adicionales, a saber la de responsabilidad civil general con cobertura por lesión o muerte de terceras personas y daños a la propiedad de terceros bajo la modalidad de límite Único Combinado y límite agregado anual al menos de US\$ 500,000.00 así como la que cubre los ingresos por arrendamiento que se dejarían de percibir en caso de que se materializase un siniestro en cualesquiera de los bienes inmuebles que conformen la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión.</p> <p>La contratación de seguros se encuentra limitada a los riesgos asegurables, tipos de pólizas y coberturas predefinidos por las entidades aseguradas, así como a la materialización de riesgos asociados a los productos de seguros como a las aseguradoras, tales como, sin limitarse a: alcances de riesgos asegurables y coberturas, procedimientos de análisis de eventos, gestión de su cartera de inversiones, la inadecuada o disfunción de los procesos internos, del personal, de los sistemas o sucesos externos, la prudencia en la evaluación de las primas, las exposiciones al riesgo y la capacidad de suscribir riesgos, todo lo cual se puede acarrear en un evento de materialización de un evento asegurado, en pérdidas al Fondo, impactando el valor y rendimiento de las participaciones.</p> <p>A pesar de que la administración de SAFI y el Gestor analizan las condiciones y productos en el mercado de seguros, este riesgo es no mitigable.</p>
<p>Se procede a eliminar la administración de "Riesgo de cobertura" como se muestra a continuación:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Riesgo de cobertura: 	<p>N/A</p>





<p>Por política de Improsa SAFI, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente con respecto a su valoración ingenieril, contra siniestros a través de pólizas suscritas con el Instituto Nacional de Seguros o cualquier otra aseguradora con presencia en Costa Rica o en el extranjero. Cabe mencionar que de igual forma, Improsa SAFI procederá a contratar dos coberturas adicionales, a saber la de responsabilidad civil general con cobertura por lesión o muerte de terceras personas y daños a la propiedad de terceros bajo la modalidad de límite Único Combinado y límite agregado anual al menos de US\$ 500,000.00 así como la que cubre los ingresos por arrendamiento que se dejarían de percibir en caso de que se materializase un siniestro en cualesquiera de los bienes inmuebles que conformen la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión.</p>	
<p>Se agrega lo subrayado en negrita en el siguiente texto correspondiente a la administración de <i>“Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional”</i>:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional: <p>Para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora de los Fondos de Inversión efectuará con anticipación todos los estudios necesarios relacionados con el estado legal y registral de los inmuebles a adquirir, con profesionales en el campo. De igual forma se llevará a cabo la debida gestión del traspaso registral de la titularidad de la propiedad ante el Registro Nacional. Por otra parte, la sociedad realizará en forma semestral una conciliación de las propiedades que mantiene registrado el fondo con las que se muestran en el Registro Nacional, de manera que se mantenga un control sobre el estado registral de las mismas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional: <p>Para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora de los Fondos de Inversión efectuará con anticipación todos los estudios necesarios relacionados con el estado legal y registral de los inmuebles a adquirir, con profesionales en el campo. De igual forma se llevará a cabo la debida gestión del traspaso registral de la titularidad de la propiedad ante el Registro Nacional. Por otra parte, la sociedad realizará en forma semestral conforme a su mejor criterio una conciliación de las propiedades que mantiene registrado el fondo con las que se muestran en el Registro Nacional, de manera que se mantenga un control sobre el estado registral de las mismas.</p>
<p>Se ajusta la redacción de la administración del “Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro”, como se muestra a continuación:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro: <p>Se mantendrá una constante vigilancia y revisión de los datos y parámetros incorporados en el modelo de cálculo de las pérdidas crediticias esperadas, con el fin de que los mismos cumplan en todo momento con los objetivos de la metodología desarrollada para estos efectos.</p> <p>Para atenuar estos riesgos relacionados con la Cartera Financiera, Improsa SAFI los administrará según se describe a continuación:</p> <p>Para la administración de los Riesgos 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Riesgo por una incorrecta estimación del valor de deterioro: <p>Se mantendrá una constante vigilancia y revisión de los datos y parámetros incorporados en el modelo de cálculo de las pérdidas crediticias esperadas, con el fin de que los mismos cumplan en todo momento con los objetivos de la metodología desarrollada para estos efectos.</p>





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 Auditoría Interna, Auditoría Externa y con Asesores Legales de alto nivel, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia sobre temas como las características y condiciones de las propiedades que el Fondo pretende adquirir, todo con el fin de reducir el riesgo de que estos presenten contingencias o problemas de inscripción en el Registro Nacional, así mismo harán el proceso correspondiente cuando exista el riesgo que el proceso de traspaso pueda ser objetado por terceros que reclamen derechos sobre el mismo o bien que dichas fincas contengan gravámenes que impidan la materialización del traspaso en forma definitiva o que lo retrasen significativamente

En cuanto al Riesgo de Custodia Improsa SAFI ha contratado los servicios de custodia del Banco Improsa para Costa Rica.

Se amplía la redacción de "Otros" en la sub sección 7.2 "Cartera de Valores", como se muestra a continuación:

• **Otros**

Existen otros riesgos como el Operativo y tecnológico, en los cuales Improsa SAFI se esfuerza en mitigar por medio de la creación de respaldo en las bases de datos y tratando de mantener una buena plataforma tecnológica para tales efectos. Improsa SAFI cuenta con un sitio alterno por si en algún momento la operativa de los Fondos administrados se ve afectada por algún problema, así mismo cuenta con el personal capacitado para desempeñar las labores diarias de la Sociedad. Contamos con un departamento de Cumplimiento en el cual anualmente se están realizando test y capacitaciones sobre posibles fraudes y legitimación de capitales.

• **Otros**

Existen otros riesgos como el Operativo y tecnológico, en los cuales Improsa SAFI se esfuerza en mitigar por medio de la creación de respaldo en las bases de datos y tratando de mantener una buena plataforma tecnológica para tales efectos. Improsa SAFI cuenta con un sitio alterno por si en algún momento la operativa de los Fondos administrados se ve afectada por algún problema, así mismo cuenta con el personal capacitado para desempeñar las labores diarias de la Sociedad. Contamos con un departamento de Cumplimiento en el cual anualmente se están realizando test y capacitaciones sobre posibles fraudes y legitimación de capitales.

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





	<p>control, así como con el apoyo de Comité de Riesgos y demás, como lo son la Auditoría 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 invierte, y sobre las propiedades que el Fondo pretende adquirir.</p> <p>En cuanto al Riesgo de Custodia Improsa SAFI ha contratado los servicios de custodia del Banco Improsa para Costa Rica.</p>
Se incluye la administración de los nuevos riesgos descritos anteriormente en los cambios de la sección 6, como se muestra a continuación:	
N/A	<p>Riesgos por la adquisición de inmuebles ligados a regímenes de zona franca:</p> <p>La administración procurará que en los contratos de arrendamiento se contemple la obligación del arrendatario del proceso de retiro de su registro del Régimen Zona Franca ante las distintas instancias administrativas correspondientes. En caso de retrasos excesivos se procura la aplicación multas, así como se procurará no firmar finiquitos de los contratos de arrendamientos mientras el arrendatario no haya concluido el trámite ante dichas instancias.</p> <p>Riesgo por mercado (Cartera de Valores):</p> <p>El Comité de Inversión evalúa las variaciones en las condiciones económicas (tasas, precios, inflación y otros) así como el volumen y composición de la cartera de valores, con el objetivo de realizar cambios en la composición de la cartera que promuevan la disminución del impacto de estas condiciones económicas.</p> <p>Riesgo de reinversión (Cartera de Valores):</p> <p>El Comité de Inversión evalúa las variaciones en las condiciones económicas (tasas, precios, inflación y otros) así como el volumen y composición de la cartera de valores, con el objetivo de realizar cambios en la composición de la cartera que promuevan la disminución del impacto de estas condiciones económicas.</p> <p>Riesgo país:</p> <p>El Comité de Inversión evalúa periódicamente el nivel de riesgo país (condiciones económicas, sociales, políticas e incluso naturales y geográficas), asociado a las carteras activas en otras monedas distintas del colón, esto con el objetivo de realizar promover cambios en la cartera que puedan reducir el impacto de este riesgo.</p>





	<p>Riesgos por cambios o pérdida de calificación de riesgo:</p> <p>La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y el gestor de portafolios dan seguimiento al cumplimiento de los requerimientos que podrían motivar la modificación de la calificación de riesgo otorgada.</p> <p>Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado:</p> <p>La administración de Improsa SAFI podrá solicitar a la asamblea de inversionistas, conforme lo dispone el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, una extensión del plazo de colocación o continuar con el Fondo, pero reduciendo el monto autorizado.</p> <p>Riesgo por subarriendo de los inmuebles:</p> <p>Se realizan visitas periódicas a los inmuebles, ya sea por funcionarios de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. o quien esta designe, con el fin de poder detectar, entre otros, el subarrendamiento.</p> <p>Riesgo de conflictos de interés por transacciones entre los fondos de inversión y el grupo de interés económico de la sociedad administradora:</p> <p>El Comité de Inversión, la administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y el Gestor de Portafolios velarán por la aplicación de la jurisdicción origen del Fondo, el prospecto de inversión y los límites autoimpuestos mediante políticas internas.</p>
--	--

13. De los inversionistas del Fondo

Se elimina el dato sobre la persona a cargo de la gerencia de mercadeo en la sub sección 13.5 "Régimen Jurídico de las Participaciones o títulos de participación", como se muestra a continuación:

<ul style="list-style-type: none">• Atención al Inversionista: <p>La atención a los inversionistas se hará a través de los siguientes canales:</p> <p>Correo electrónico: safi@grupoimprosa.com</p> <p>Teléfono: (506) 2284-4373</p> <p>Dirección: Oficentro Multipark, ubicado en el distrito de Guachipelín, cantón de Escazú, Provincia de San José, contiguo al complejo Construplaza.</p> <p>Nombre de persona a cargo: Marcela Duran Hidalgo, Gerente de Mercadeo.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Atención al Inversionista: <p>La atención a los inversionistas se hará a través de los siguientes canales:</p> <p>Correo electrónico: safi@grupoimprosa.com</p> <p>Teléfono: (506) 2284-4373</p> <p>Dirección: Oficentro Multipark, ubicado en el distrito de Guachipelín, cantón de Escazú, Provincia de San José, contiguo al complejo Construplaza.</p> <p>Horario de atención: De lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. hora Costa Rica.</p>
--	---





Horario de atención: De lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. hora Costa Rica.																				
14. Mecanismos de Revelación de Información																				
Se modifica el texto sobre el medio de difusión de los Estados de Cuenta, mostrándose de la siguiente manera:																				
<p>14.3 Información Periodica que los inversionistas pueden consultas</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO DE INFORMACIÓN</th> <th>PERIODICIDAD</th> <th>LUGARES PARA CONSULTA O MEDIOS PARA DIFUSIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estados de Cuenta</td> <td>Mensual</td> <td>Enviados en forma mensual al inversionista de acuerdo con la práctica de mercado de cada una de las jurisdicciones donde está listado el Fondo</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		TIPO DE INFORMACIÓN	PERIODICIDAD	LUGARES PARA CONSULTA O MEDIOS PARA DIFUSIÓN	Estados de Cuenta	Mensual	Enviados en forma mensual al inversionista de acuerdo con la práctica de mercado de cada una de las jurisdicciones donde está listado el Fondo	(...)			<p>14.3 Información Periodica que los inversionistas pueden consultas</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO DE INFORMACIÓN</th> <th>PERIODICIDAD</th> <th>LUGARES PARA CONSULTA O MEDIOS PARA DIFUSIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estados de Cuenta</td> <td>Mensual</td> <td>Correo electrónico o cualquier otro medio que sea seleccionado por el inversionista y conforme con la práctica de mercado de cada una de las jurisdicciones donde esta listado el Fondo.</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	TIPO DE INFORMACIÓN	PERIODICIDAD	LUGARES PARA CONSULTA O MEDIOS PARA DIFUSIÓN	Estados de Cuenta	Mensual	Correo electrónico o cualquier otro medio que sea seleccionado por el inversionista y conforme con la práctica de mercado de cada una de las jurisdicciones donde esta listado el Fondo.	(...)		
TIPO DE INFORMACIÓN	PERIODICIDAD	LUGARES PARA CONSULTA O MEDIOS PARA DIFUSIÓN																		
Estados de Cuenta	Mensual	Enviados en forma mensual al inversionista de acuerdo con la práctica de mercado de cada una de las jurisdicciones donde está listado el Fondo																		
(...)																				
TIPO DE INFORMACIÓN	PERIODICIDAD	LUGARES PARA CONSULTA O MEDIOS PARA DIFUSIÓN																		
Estados de Cuenta	Mensual	Correo electrónico o cualquier otro medio que sea seleccionado por el inversionista y conforme con la práctica de mercado de cada una de las jurisdicciones donde esta listado el Fondo.																		
(...)																				
20. Régimen Cambiario																				
Se amplía el texto de la sub sección 20.2 "Régimen Cambiario aplicable en Colombia", de la siguiente manera:																				
(...)	(...)	(...)																		
<p>20.2 Régimen Cambiario aplicable en Colombia</p> <p>La adquisición de Títulos de Participación por parte de residentes en Colombia constituye una inversión financiera de carácter especial en el exterior y, por lo tanto, las sumas que la Entidad Emisora obtenga por la</p>	<p>20.2 Régimen Cambiario aplicable en Colombia</p> <p>La adquisición de Títulos de Participación por parte de residentes en Colombia constituye una inversión financiera de carácter especial en el exterior y, por lo tanto, las sumas que la Entidad Emisora obtenga por la</p>																			





<p>colocación de los Títulos de Participación a residentes colombianos se deben canalizar a través del mercado cambiario. El procedimiento del registro de la inversión financiera en el exterior por parte de residentes colombianos que inviertan en los Títulos de Participación debe realizarse conforme a la reglamentación cambiaria vigente, por conducto de las entidades autorizadas para el efecto.</p> <p>Los no residentes podrán invertir en Títulos de Participación y negociar los en la Bolsa de Valores de Colombia de conformidad con las regulaciones cambiarias y de inversiones internacionales vigentes.</p>	<p>colocación de los Títulos de Participación a residentes colombianos se deben canalizar a través del mercado cambiario. El procedimiento del registro de la inversión financiera en el exterior por parte de residentes colombianos que inviertan en los Títulos de Participación debe realizarse conforme a la reglamentación cambiaria vigente, por conducto de las entidades autorizadas para el efecto.</p> <p>Los no residentes podrán invertir en Títulos de Participación y negociar los en la Bolsa de Valores de Colombia de conformidad con las regulaciones cambiarias y de inversiones internacionales vigentes.</p> <p>A estos efectos se deberá tener en cuenta la definición de residencia para fines cambiarios establecida en el artículo 2.17.1.2. del Decreto 1068 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 119 de 2017, y cualquier otra disposición que lo modifique, sustituya o adicione.</p>
<p>21. Régimen Fiscal</p>	
<p>Se actualiza el texto referente a la sub sección 21.2 “Descripción general del régimen fiscal aplicable a los Títulos de Participación que sean transado a través de Bolsa de Valores Colombia”, como se muestra a continuación:</p>	
<p>21.2 Descripción general del régimen fiscal aplicable a los Títulos de Participación que sean transado a través de Bolsa de Valores Colombia:</p> <p>Este resumen se basa en las leyes de Colombia, incluyendo el Estatuto Tributario de Colombia (modificado por última vez por la Ley 2010/2022), las regulaciones existentes y propuestas promulgadas en virtud de las mismas y las decisiones judiciales y pronunciamientos administrativos publicados, cada uno en vigor a la fecha de este documento. En esta descripción generalmente no se aborda ningún aspecto de la tributación colombiana distinta del impuesto sobre la renta, el impuesto a las ganancias de capital, el impuesto a los dividendos y la retención en la fuente. Esta descripción, aunque no es un análisis completo o una lista de todas las posibles consecuencias fiscales de la tenencia y enajenación de los títulos participativos en el Fondo Inmobiliario de Inversión Gibraltar en la Bolsa de Valores de Colombia, aborda los asuntos fiscales relevantes. No se puede garantizar que las autoridades tributarias colombianas no impugnen cualquiera de las consecuencias tributarias en Colombia que se describen a continuación; en particular, los cambios en la ley y/o la práctica administrativa, así como cambios en los hechos y circunstancias relevantes, que pueden alterar las consideraciones fiscales que se describen a continuación.</p> <p>Esta descripción no constituye una asesoría fiscal y está prevista únicamente como una guía general. Los posibles inversionistas de los títulos participativos en Colombia</p>	<p>21.2 Descripción general del régimen fiscal aplicable a los Títulos de Participación que sean transado a través de Bolsa de Valores Colombia:</p> <p>Este resumen se basa en las leyes de Colombia, incluyendo el Estatuto Tributario de Colombia (modificado por última vez por la <u>Ley 2277/2022</u>), las regulaciones existentes y propuestas promulgadas en virtud de las mismas y las decisiones judiciales y pronunciamientos administrativos publicados, cada uno en vigor a la fecha de este documento. En esta descripción generalmente no se aborda ningún aspecto de la tributación colombiana distinta del impuesto sobre la renta, el impuesto a las ganancias de capital, el impuesto a los dividendos y la retención en la fuente. Esta descripción, aunque no es un análisis completo o una lista de todas las posibles consecuencias fiscales de la tenencia y enajenación de los títulos participativos en el Fondo Inmobiliario de Inversión Gibraltar en la Bolsa de Valores de Colombia, aborda los asuntos fiscales relevantes. No se puede garantizar que las autoridades tributarias colombianas no impugnen cualquiera de las consecuencias tributarias en Colombia que se describen a continuación; en particular, los cambios en la ley y/o la práctica administrativa, así como cambios en los hechos y circunstancias relevantes, que pueden alterar las consideraciones fiscales que se describen a continuación.</p> <p>Esta descripción no constituye una asesoría fiscal y está prevista únicamente como una guía general. Los posibles inversionistas de los títulos participativos en Colombia</p>





también deben consultar con sus propios asesores fiscales en cuanto a las consecuencias fiscales en Colombia resultantes de la propiedad y enajenación de los títulos participativos en Colombia.

a. Utilidad de la enajenación de los Títulos de Participación

De acuerdo con las normas tributarias vigentes, las personas naturales residentes en Colombia y las sociedades y otras entidades nacionales están sujetas al impuesto sobre la renta en Colombia tanto sobre sus rentas y ganancias ocasionales de fuente colombiana, como sobre sus rentas y ganancias ocasionales de fuente extranjera. Las personas naturales extranjeras, así como las sociedades y entidades extranjeras, están sujetas al impuesto sobre la renta en Colombia solo sobre sus rentas y ganancias ocasionales de fuente colombiana.

Las personas naturales, se consideran residentes fiscales en Colombia, cuando cumplan con cualquiera de los siguientes requisitos de que trata el artículo 10 del Estatuto Tributario:

“1. Permanecer continua o discontinuamente en el país por más de ciento ochenta y tres (183) días calendario incluyendo días de entrada y salida del país, durante un periodo cualquiera de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario consecutivos, en el entendido que, cuando la permanencia continua o discontinua en el país recaiga sobre más de un año o periodo gravable, se considerará que la persona es residente a partir del segundo año o periodo gravable;

2. Encontrarse, por su relación con el servicio exterior del Estado colombiano o con personas que se encuentran en el servicio exterior del Estado colombiano, y en virtud de las convenciones de Viena sobre relaciones diplomáticas y consulares, exentos de tributación en el país en el que se encuentran en misión respecto de toda o parte de sus rentas y ganancias ocasionales durante el respectivo año o periodo gravable;

3. Ser nacionales y que durante el respectivo año o periodo gravable:

a. Su cónyuge o compañero permanente no separado legalmente o los hijos dependientes menores de edad, tengan residencia fiscal en el país; o,

b. El cincuenta por ciento (50%) o más de sus ingresos sean de fuente nacional; o,

c. El cincuenta por ciento (50%) o más de sus bienes sean administrados en el país; o,

también deben consultar con sus propios asesores fiscales en cuanto a las consecuencias fiscales en Colombia resultantes de la propiedad y enajenación de los títulos participativos en Colombia.

a. Utilidad de la enajenación de los Títulos de Participación

De acuerdo con las normas tributarias vigentes, las personas naturales residentes en Colombia y las sociedades y otras entidades nacionales están sujetas al impuesto sobre la renta en Colombia tanto sobre sus rentas y ganancias ocasionales de fuente colombiana, como sobre sus rentas y ganancias ocasionales de fuente extranjera. Las personas naturales extranjeras, así como las sociedades y entidades extranjeras, están sujetas al impuesto sobre la renta en Colombia solo sobre sus rentas y ganancias ocasionales de fuente colombiana.

Las personas naturales, se consideran residentes fiscales en Colombia, cuando cumplan con cualquiera de los siguientes requisitos de que trata el artículo 10 del Estatuto Tributario:

“1. Permanecer continua o discontinuamente en el país por más de ciento ochenta y tres (183) días calendario incluyendo días de entrada y salida del país, durante un periodo cualquiera de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario consecutivos, en el entendido que, cuando la permanencia continua o discontinua en el país recaiga sobre más de un año o periodo gravable, se considerará que la persona es residente a partir del segundo año o periodo gravable;

2. Encontrarse, por su relación con el servicio exterior del Estado colombiano o con personas que se encuentran en el servicio exterior del Estado colombiano, y en virtud de las convenciones de Viena sobre relaciones diplomáticas y consulares, exentos de tributación en el país en el que se encuentran en misión respecto de toda o parte de sus rentas y ganancias ocasionales durante el respectivo año o periodo gravable;

3. Ser nacionales y que durante el respectivo año o periodo gravable:

a. Su cónyuge o compañero permanente no separado legalmente o los hijos dependientes menores de edad, tengan residencia fiscal en el país; o,

b. El cincuenta por ciento (50%) o más de sus ingresos sean de fuente nacional; o,

c. El cincuenta por ciento (50%) o más de sus bienes sean administrados en el país; o,





d. El cincuenta por ciento (50%) o más de sus activos se entiendan poseídos en el país; o.

e. Habiendo sido requeridos por la Administración Tributaria para ello, no acrediten su condición de residentes en el exterior para efectos tributarios; o,

f. Tengan residencia fiscal en una jurisdicción calificada por el Gobierno Nacional como paraíso fiscal".

No serán residentes fiscales, los nacionales que cumplan con alguno de los literales del numeral 3, pero que reúnan una de las siguientes condiciones:

1. Que el cincuenta por ciento (50%) o más de sus ingresos anuales tengan su fuente en la jurisdicción en la cual tengan su domicilio,

2. Que el cincuenta por ciento (50%) o más de sus activos se encuentren localizados en la jurisdicción en la cual tengan su domicilio".

Por su parte, las sociedades y entidades se consideran nacionales para efectos tributarios y por lo tanto sujetas a imposición en Colombia cuando cumplan cualquiera de las siguientes definiciones del artículo 12-1 del Estatuto Tributario: "las sociedades y entidades que durante el respectivo año o periodo gravable tengan su sede efectiva de administración en el territorio colombiano, que tengan su domicilio principal en el territorio colombiano; o hayan sido constituidas en Colombia, de acuerdo con las leyes vigentes en el país".

El artículo 21 del Estatuto Tributario define a la "sociedad extranjera" como aquella sociedad u otra entidad que no sea sociedad o entidad nacional. Esta definición es relevante para la determinación de las obligaciones a cargo del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar y para los Inversionistas respecto de la procedencia de los descuentos tributarios imputables en Colombia, según se explica más adelante.

Considerando que el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar es un fondo constituido en Costa Rica, los títulos participativos se entenderán poseídos y ubicados fuera del territorio colombiano sin importar que los mismos se emitan o se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y que se negocien y transen en la Bolsa de Valores de Colombia. En este sentido, se entenderá que la contraprestación derivada de la enajenación de estos títulos participativos se tendrá como un ingreso de fuente extranjera, toda vez que el lugar donde se negocien estos títulos no determina la fuente del ingreso, sino el lugar donde se encuentre ubicado el emisor. La regla anterior no se modifica si se lleva a cabo el proceso de emisión de títulos participativos del Fondo

d. El cincuenta por ciento (50%) o más de sus activos se entiendan poseídos en el país; o.

e. Habiendo sido requeridos por la Administración Tributaria para ello, no acrediten su condición de residentes en el exterior para efectos tributarios; o,

f. Tengan residencia fiscal en una jurisdicción calificada por el Gobierno Nacional como paraíso fiscal".

No serán residentes fiscales, los nacionales que cumplan con alguno de los literales del numeral 3, pero que reúnan una de las siguientes condiciones:

1. Que el cincuenta por ciento (50%) o más de sus ingresos anuales tengan su fuente en la jurisdicción en la cual tengan su domicilio,

2. Que el cincuenta por ciento (50%) o más de sus activos se encuentren localizados en la jurisdicción en la cual tengan su domicilio".

Por su parte, las sociedades y entidades se consideran nacionales para efectos tributarios y por lo tanto sujetas a imposición en Colombia cuando cumplan cualquiera de las siguientes definiciones del artículo 12-1 del Estatuto Tributario: "las sociedades y entidades que durante el respectivo año o periodo gravable tengan su sede efectiva de administración en el territorio colombiano, que tengan su domicilio principal en el territorio colombiano; o hayan sido constituidas en Colombia, de acuerdo con las leyes vigentes en el país".

El artículo 21 del Estatuto Tributario define a la "sociedad extranjera" como aquella sociedad u otra entidad que no sea sociedad o entidad nacional. Esta definición es relevante para la determinación de las obligaciones a cargo del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar y para los Inversionistas respecto de la procedencia de los descuentos tributarios imputables en Colombia, según se explica más adelante.

Considerando que el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar es un fondo constituido en Costa Rica, los títulos participativos se entenderán poseídos y ubicados fuera del territorio colombiano sin importar que los mismos se emitan o se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y que se negocien y transen en la Bolsa de Valores de Colombia. En este sentido, se entenderá que la contraprestación derivada de la enajenación de estos títulos participativos se tendrá como un ingreso de fuente extranjera, toda vez que el lugar donde se negocien estos títulos no determina la fuente del ingreso, sino el lugar donde se encuentre ubicado el emisor. La regla anterior no se modifica si se lleva a cabo el proceso de emisión de títulos participativos del Fondo





de Inversión Inmobiliario Gibraltar en el Registro Nacional de Valores y Emisores colombiano.

En este sentido, los Inversionistas propietarios de estos títulos participativos que tengan la condición de residentes fiscales podrán estar sujetos a imposición en Colombia respecto a la utilidad derivada de la enajenación de estos títulos correspondiente a la diferencia entre el precio de venta y el costo fiscal de los títulos de participación (determinado de conformidad con las reglas previstas para tal efecto en el Estatuto Tributario).

Por regla general, la tarifa del Impuesto de Renta aplicable en la enajenación de activos en Colombia varía dependiendo de si el activo objeto de venta califica como un activo fijo poseído por más de dos (2) años. Si se cumple esta condición, la utilidad estaría gravada con la tarifa del 10%. Si no se cumple, la utilidad estaría gravada con una tarifa que, oscilaría entre el 0% y el 39% si el inversionista es una persona natural, o a una tarifa del 35%, si el inversionista es una persona jurídica.

Considerando que el artículo 36-1 del Estatuto Tributario tiene por objeto estimular el mercado de valores al consagrar el tratamiento fiscal de ingreso no constitutivo de renta ni de ganancia ocasional a la utilidad que se derive de: (i) la enajenación de acciones en la Bolsa de Valores de Colombia, (ii) cuyo titular sea un mismo beneficiario real, conforme a la definición del Artículo 23-1 del ET , y (iii) que las acciones objeto de enajenación no representen más del diez por ciento (10%) de las acciones en circulación de la respectiva sociedad durante un mismo año gravable; por lo cual, para los títulos participativos del Fondo Inmobiliario Gibraltar podría ser aplicable igualmente este beneficio fiscal considerando que las características de estos títulos son similares a las de las acciones, siendo también instrumentos de participación. Sin perjuicio de lo anterior, cada inversionista deberá revisar este tratamiento en su caso específico.

Los Inversionistas propietarios de estos títulos de participación que no tengan la calidad de residentes fiscales no estarán sujetos a imposición en Colombia, considerando que la utilidad en la enajenación de estos títulos no puede ser considerada como una renta de fuente colombiana.

b. Beneficios periódicos

Los Beneficios Periódicos, diferentes a las restituciones de aportes, que obtengan los Inversionistas con residencia fiscal en el país están sujetas a imposición en Colombia a una tarifa del 35%. Adicionalmente, en el caso de Inversionistas que sean personas naturales podrían estar sujeto a pagar un impuesto adicional del 10% sobre estas utilidades recibidas de entidades del exterior.

de Inversión Inmobiliario Gibraltar en el Registro Nacional de Valores y Emisores colombiano.

En este sentido, los Inversionistas propietarios de estos títulos participativos que tengan la condición de residentes fiscales podrán estar sujetos a imposición en Colombia respecto a la utilidad derivada de la enajenación de estos títulos correspondiente a la diferencia entre el precio de venta y el costo fiscal de los títulos de participación (determinado de conformidad con las reglas previstas para tal efecto en el Estatuto Tributario).

Por regla general, la tarifa del Impuesto de Renta aplicable en la enajenación de activos en Colombia varía dependiendo de si el activo objeto de venta califica como un activo fijo poseído por más de dos (2) años. Si se cumple esta condición, la utilidad estaría gravada con la tarifa del 15%. Si no se cumple, la utilidad estaría gravada con una tarifa que, **según los ingresos del contribuyente**, oscilaría entre el 0% y el 39% si el inversionista es una persona natural, o a una tarifa del 35%, si el inversionista es una persona jurídica.

Considerando que el artículo 36-1 del Estatuto Tributario tiene por objeto estimular el mercado de valores al consagrar el tratamiento fiscal de ingreso no constitutivo de renta ni de ganancia ocasional a la utilidad que se derive de: (i) la enajenación de acciones en la Bolsa de Valores de Colombia, (ii) cuyo titular sea un mismo beneficiario real **o final**, conforme a la definición del Artículo **631-5 del ET²** , y (iii) que las acciones objeto de enajenación no representen más del **tres por ciento (3%)** (3%) de las acciones en circulación de la respectiva sociedad durante un mismo año gravable; por lo cual, para los títulos participativos del Fondo Inmobiliario Gibraltar podría ser aplicable igualmente este beneficio fiscal considerando que las características de estos títulos son similares a las de las acciones, siendo también instrumentos de participación. Sin perjuicio de lo anterior, cada inversionista deberá revisar este tratamiento en su caso específico.

Los Inversionistas propietarios de estos títulos de participación que no tengan la calidad de residentes fiscales no estarán sujetos a imposición en Colombia, considerando que la utilidad en la enajenación de estos títulos no puede ser considerada como una renta de fuente colombiana.

b. Beneficios periódicos

Los Beneficios Periódicos, diferentes a las restituciones de aportes, que obtengan los Inversionistas con residencia fiscal en el país están sujetas a imposición en Colombia a una tarifa del 35%. Adicionalmente, en el caso de Inversionistas que sean personas naturales podrían estar





En este caso, por tratarse de rentas de fuente extranjera, los Inversionistas que sean contribuyentes del impuesto sobre la renta en Colombia tendrán derecho a solicitar el descuento tributario correspondiente siempre y cuando se cumplan los términos y condiciones establecidos en el artículo 254 del Estatuto Tributario, tal como fue modificado por el artículo 46 de la Ley 1430 del 29 de diciembre de 2010.

Los Beneficios Periódicos recibidos en el exterior por personas naturales o jurídicas, incluyendo otras entidades sin personería jurídica, sin residencia fiscal en Colombia, no estarán sometidos al impuesto sobre la renta en Colombia habida cuenta que la distribución de utilidades por parte del Fondo Inmobiliario de Inversión Gibraltar se consideran ingresos de fuente extranjera y, como se mencionó anteriormente, los extranjeros sin residencia o domicilio en el país únicamente están sometidos al impuesto de renta sobre sus rentas de fuente colombiana.

Los numerales 22, 23 y 24 que se encuentran a continuación se presentan para efectos de inscribir al Fondo en el RNVE y cumplir con lo establecido en la regulación colombiana sobre el contenido mínimo de un prospecto de información de un emisor de valores que se incluye en la Circular 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y sus modificaciones.

La presente información se ocupa de describir y analizar las cifras históricas del Fondo de los años 2019, 2020 y 2021 y las cifras intermedias de marzo de 2022 y 2021 conforme las mismas fueron aprobadas por los órganos competentes del Fondo y fueron reveladas en el mercado de la jurisdicción de origen y en los demás mercados de las jurisdicciones en los cuales el Fondo se encuentra inscrito.

Estos numerales son informativos y no hay lugar a su actualización en el presente documento porque la misma se efectuará mediante el reporte de información financiera de fin de ejercicio y de períodos intermedios, obligaciones de información periódica que ostenta el Fondo con la periodicidad dispuesta en el acápite 14.3 del prospecto, los cuales podrán ser consultados en las oficinas o sitio web de Improsa SAFI (www.grupoimprosa.com), e incluso en el sitio Web de la Superintendencia General de Valores (www.sugeval.fi.cr).

sujeto a pagar un impuesto adicional del **15%** sobre estas utilidades recibidas de entidades del exterior.

En este caso, por tratarse de rentas de fuente extranjera, los Inversionistas que sean contribuyentes del impuesto sobre la renta en Colombia tendrán derecho a solicitar el descuento tributario correspondiente siempre y cuando se cumplan los términos y condiciones establecidos en el artículo 254 del Estatuto Tributario, tal como fue modificado por el artículo **93 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019.**

Los Beneficios Periódicos recibidos en el exterior por personas naturales o jurídicas, incluyendo otras entidades sin personería jurídica, sin residencia fiscal en Colombia, no estarán sometidos al impuesto sobre la renta en Colombia habida cuenta que la distribución de utilidades por parte del Fondo Inmobiliario de Inversión Gibraltar se consideran ingresos de fuente extranjera y, como se mencionó anteriormente, los extranjeros sin residencia o domicilio en el país únicamente están sometidos al impuesto de renta sobre sus rentas de fuente colombiana.

Los numerales 22, 23 y 24 que se encuentran a continuación se presentan para efectos de inscribir al Fondo en el RNVE y cumplir con lo establecido en la regulación colombiana sobre el contenido mínimo de un prospecto de información de un emisor de valores que se incluye en la Circular 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y sus modificaciones.

La presente información se ocupa de describir y analizar las cifras históricas del Fondo de los años 2019, 2020 y 2021 y las cifras intermedias de marzo de 2022 y 2021 conforme las mismas fueron aprobadas por los órganos competentes del Fondo y fueron reveladas en el mercado de la jurisdicción de origen y en los demás mercados de las jurisdicciones en los cuales el Fondo se encuentra inscrito.

Estos numerales son informativos y no hay lugar a su actualización en el presente documento porque la misma se efectuará mediante el reporte de información financiera de fin de ejercicio y de períodos intermedios, obligaciones de información periódica que ostenta el Fondo con la periodicidad dispuesta en el acápite 14.3 del prospecto, los cuales podrán ser consultados en las oficinas o sitio web de Improsa SAFI (www.grupoimprosa.com), e incluso en el sitio Web de la Superintendencia General de Valores (www.sugeval.fi.cr).

Adicional se actualiza nota al pie de página referente al Artículo 23-1 del ET que define el concepto de “beneficiario real”, como se muestra a continuación:





El Artículo 23-1 del ET define el concepto de “beneficiario real” así: Para todos los efectos fiscales regulados en el Estatuto Tributario (...) se entiende por beneficiario efectivo, final o real, toda persona natural que en último término posea, controle o se beneficie directa o indirectamente de una persona jurídica o estructura sin personería jurídica. Se entiende que una persona natural es beneficiario efectivo, final o real, cuando cumpla con cualquiera de las siguientes condiciones:

a) Persona natural que directa y/o indirectamente, posea el 5% o más del capital o los derechos de voto de la persona jurídica o estructura sin personería jurídica, o

b) Persona natural que, de forma individual o considerando su grupo familiar hasta un 4 grado de consanguinidad o afinidad, ejerce control directo y/o indirecto sobre la persona jurídica o estructura sin personería jurídica. El control se determinará, considerando los artículos 260 y 261 del Código de Comercio, el artículo 260-1 del Estatuto Tributario y demás normas que los modifiquen o complementen, aplicando el siguiente procedimiento:

i. Persona natural que tenga directa y/o indirectamente en última instancia el control material y/o interés o participación controlante sobre la propiedad,

ii. En caso de que no se tenga certeza que la persona natural identificada en el paso (i) corresponda al beneficiario efectivo, final o real, se deberá identificar la persona natural que tenga control sobre la persona jurídica o estructura sin personería jurídica por cualquier otro medio,

iii. En caso de que no se identifique la persona natural en los pasos (i) y (ii), se deberá identificar la persona natural que ostente el cargo de funcionario de más alta gerencia o dirección dentro la persona jurídica o estructura sin personería jurídica, o

c) Persona natural que se beneficie en 5% o más de los rendimientos, utilidades o activos de la persona jurídica o estructura sin personería jurídica”.

El Artículo 631-5 del ET define el concepto de “beneficiario final” así: “Entiéndase por beneficiario final la(s) persona(s) natural(es) que finalmente posee(n) o controla(n), directa o indirectamente, a un cliente y/o la persona natural en cuyo nombre se realiza una transacción. Incluye también a la(s) persona(s) natural(es) que ejerzan el control efectivo y/o final, directa o indirectamente, sobre una persona jurídica u otra estructura sin personería jurídica.

a) Son beneficiarios finales de la persona jurídica las siguientes:

1. Persona natural que, actuando individual o conjuntamente, sea titular, directa o indirectamente, del cinco por ciento (5%), o más del capital o los derechos de voto de la persona jurídica, y/o se beneficie en cinco por ciento (5%), o más de los activos, rendimientos o utilidades de la persona jurídica; y

2. Persona natural que, actuando individual o conjuntamente, ejerza control sobre la persona jurídica, por cualquier otro medio diferente a los establecidos en el numeral anterior del presente artículo; o

3. Cuando no se identifique ninguna persona natural en los términos de los dos numerales anteriores del presente artículo, se debe identificar la persona natural que ostente el cargo de representante legal, salvo que exista una persona natural que ostente una mayor autoridad en relación con las funciones de gestión o dirección de la persona jurídica.

b) Son beneficiarios finales de una estructura sin personería jurídica o de una estructura similar, las siguientes personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;

2. Fiduciario(s) o posición similar o equivalente;

3. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente;

4. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y

5. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades.

En caso de que una persona jurídica ostente alguna de las calidades establecidas previamente para las





estructuras sin personería jurídica o estructuras similares, será beneficiario final la persona natural que sea beneficiario final de dicha persona jurídica conforme al presente artículo”.

²El Artículo 631-5 del ET define el concepto de “beneficiario final” así: “Entiéndase por beneficiario final la(s) persona(s) natural(es) que finalmente posee(n) o controla(n), directa o indirectamente, a un cliente y/o la persona natural en cuyo nombre se realiza una transacción. Incluye también a la(s) persona(s) natural(es) que ejerzan el control efectivo y/o final, directa o indirectamente, sobre una persona jurídica u otra estructura sin personería jurídica.

a) Son beneficiarios finales de la persona jurídica las siguientes:

1. Persona natural que, actuando individual o conjuntamente, sea titular, directa o indirectamente, del cinco por ciento (5%), o más del capital o los derechos de voto de la persona jurídica, y/o se beneficie en cinco por ciento (5%), o más de los activos, rendimientos o utilidades de la persona jurídica; y

2. Persona natural que, actuando individual o conjuntamente, ejerza control sobre la persona jurídica, por cualquier otro medio diferente a los establecidos en el numeral anterior del presente artículo; o

3. Cuando no se identifique ninguna persona natural en los términos de los dos numerales anteriores del presente artículo, se debe identificar la persona natural que ostente el cargo de representante legal, salvo que exista una persona natural que ostente una mayor autoridad en relación con las funciones de gestión o dirección de la persona jurídica.

b) Son beneficiarios finales de una estructura sin personería jurídica o de una estructura similar, las siguientes personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;

2. Fiduciario(s) o posición similar o equivalente;

3. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente;

4. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y

5. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o





	<p>disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades.</p> <p>En caso de que una persona jurídica ostente alguna de las calidades establecidas previamente para las estructuras sin personería jurídica o estructuras similares, será beneficiario final la persona natural que sea beneficiario final de dicha persona jurídica conforme al presente artículo”.</p>
Se adiciona la sub sección 21.3 “Régimen aplicable a inversiones en valores del exterior” para incluir la siguiente leyenda:	
N/A	El régimen fiscal de las inversiones en activos del extranjero será el que aplique específicamente para cada país en el que se invierte.

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”

