



San José, 05 de junio de 2023
ISAFI-SGV-2023-042

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: Resolución emitida por la Superintendencia General de Valores para la modificación mediante autorización previa del prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., comunica que la Superintendencia General de Valores mediante resolución SGV-R-3877 del 31 de mayo de 2023, emitió la **autorización condicionada y sujeta** al cumplimiento de los requisitos que se indicarán y a la emisión de la resolución de cumplimiento de requisitos finales, de las modificaciones al prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, conocidas y aprobadas en la asamblea de inversionistas del 30 de marzo del 2023:

APARTADO	PROSPECTO ANTERIOR	PROSPECTO MODIFICADO		
1. Aspectos generales del fondo	2.6 Monto autorizado y vencimiento o duración del Fondo	2.6 Monto autorizado y vencimiento o duración del Fondo		
	Plazo máximo para la colocación	31 de diciembre del 2026	Plazo máximo para la colocación	31 de diciembre del 2023
	Vencimiento o duración del fondo	11 de mayo del 2030	Vencimiento o duración del fondo	Indefinido
	Número de participaciones autorizadas	200.000	Número de participaciones autorizadas	1.000.000
	Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	13.200	Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	66.000





APARTADO	PROSPECTO ANTERIOR	PROSPECTO MODIFICADO
6. Factores de riesgo	<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 el período de Duración del fondo, 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.</p> <p>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>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 inversionista, 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 la 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.</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>No existía el riesgo</p>	<p>6.52. Riesgo por la Variación del Valor Nominal de la Participación</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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).





APARTADO	PROSPECTO ANTERIOR		PROSPECTO MODIFICADO	
7. Administración de Riesgos del Fondo	No existía		Riesgo por la variación del Valor Nominal de la Participación Este riesgo no es administrable ni controlable, por lo que debe ser asumido por el inversionista.	
8. De los títulos de participación del Fondo	Valor nominal de la participación	El valor nominal de la participación es US\$5.000	Valor nominal de la participación	El valor nominal de la participación es US\$1.000
22. Información Financiera del Fondo Inmobiliario Gibraltar	22.1 Capital autorizado, suscrito y pagado del fondo (...) No existía este texto		22.1 Capital autorizado, suscrito y pagado del fondo (...) El 3 de julio del 2023 se ejecutó un Split o División del valor nominal de la participación, con el fin de que el pase a \$1.000. Este procedimiento se realizó mediante los mecanismos autorizados por la Bolsa Nacional de Valores y significó que para cada título de \$5.000 el inversionista recibió cinco títulos de \$1.000. 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 beneficios que el Fondo cancele a los inversionistas.	
	22.9.5.8 Certificados de títulos de participación y capital pagado en exceso Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto de cada fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de USD5,000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada "capital pagado en exceso". (...)		22.9.5.8 Certificados de títulos de participación y capital pagado en exceso Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto de cada fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de USD1,000 a partir del 3 de julio del 2023, fecha de ejecución del Split o División del Valor Nominal de la Participación, anteriormente de USD5,000 cada uno. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada "capital pagado en exceso". (...)	

Requisitos y condiciones a cumplir:

- Entrega del prospecto en formato electrónico que incorpore los cambios autorizados, así como la declaración jurada rendida ante notario público por el representante legal, en donde se confirma que dicho documento corresponde a la versión definitiva del prospecto aprobada por la Superintendencia en el trámite de modificación.
- Presentación de la documentación indicada en el numeral anterior a más tardar el 27 de junio del 2023. Posterior a la cual, la Superintendencia General de Valores emitirá la carta de cumplimiento





de requisitos finales el 29 de junio del 2023 (dos días hábiles antes de la ejecución del split). Las modificaciones al prospecto autorizadas surten efecto el día hábil siguiente de su notificación (3 de julio del 2023).

3. Una vez que reciba la carta de cumplimiento de requisitos finales, informar al mercado mediante un Comunicado de Hecho Relevante los cambios autorizados al fondo de inversión en referencia, de conformidad con lo establecido en el acuerdo SGV-A-61 Acuerdo sobre hechos relevantes y sus modificaciones, fecha en la cual el prospecto estará disponible en el Registro de Valores e Intermediarios. Asimismo, mantener en las oficinas propias y de las de las entidades comercializadoras la cantidad suficiente de prospectos para la consulta del público inversionista.

Se advierte que la autorización para la modificación del fondo de inversión aquí comunicada no implica un pronunciamiento de Superintendencia General de Valores sobre la validez de la asamblea efectuada y los acuerdos adoptados. La Superintendencia descansa para la valoración del caso sobre la información que le suministra la entidad gestora.

En virtud de ésta autorización condicionada, se informará a los estimados inversionistas y al mercado el cumplimiento de los requisitos y condiciones señalados, incluyendo la emisión de la resolución de cumplimiento de requisitos finales, así como las fechas, dinámica y gestión del Split del título de participación.

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 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 de ninguna otra Superintendencia de las jurisdicciones de inscripción del Fondo”

