IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Fecha:23/09/2022

Ref. consecutivo del sistema - CHR-452

Comunicado de Hecho Relevante

Prospecto

De conformidad con las disposiciones de información que señala la "Ley Reguladora del Mercado de Valores", el "Reglamento sobre el Suministro de Información Periódica, Hechos Relevantes y otras Obligaciones de Información" y en el Acuerdo SGV-A-61 "Acuerdo sobre Hechos Relevantes" y sus posteriores reformas, presento a su conocimiento y por su medio al Mercado de Valores y Público en General el siguiente comunicado:

Asunto: Trámite de actualización anual del prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., en representación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, comunica al medio y a los estimables inversionistas las reformas efectuadas al prospecto del fondo como parte del trámite de **actualización anual** según lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento General sobre Sociedades y Fondos de Inversión, como se muestra a continuación:

a. Se realiza la ampliación en la revelación de riesgos mediante la incorporación de un nuevo riesgo vinculado con la inversión en inmuebles que se encuentren sujetos el Régimen de Zona Franca, inmuebles que se encuentran presentes en la cartera de activos inmobiliario del Fondo, así como su correspondiente administración con el siguiente detalle:

3. Riesgos del Fondo (…) 3.2 Riesgos propios de activos inmobiliarios

Tipo	Descripción
Riesgo por la inversión en activos inmobiliarios vinculados con el régimen de zona franca	La inversión en activos inmobiliarios vinculados con el régimen de zona franca, en virtud del gravamen que representa estar sometido a dicho régimen, podría afectar negativamente al Fondo, sin que pueda limitarse a ello, por la limitada cantidad de usuarios de inmuebles bajo este régimen, por el proceso de licenciamiento como beneficiarios, por los procesos de afectación y desafectación del inmueble, por la variación de la regulación relativa al régimen, incluyendo la variación del tratamiento impositivo especial que cubre a los inquilinos beneficiarios a este régimen, y hasta la disponibilidad de mano de obra y costos a nivel país; todos los cuales pueden afectar el proceso de ocupación y de comercialización del inmueble y demandar inversiones para el mantenimiento de dichos inmuebles, eventos que pueden llegar a tener un impacto directo en los rendimientos del Fondo, como resultado de períodos prolongados de desocupación.

3.3 Administración de los riesgos

Riesgo por la inversión en activos inmobiliarios vinculados con el régimen de zona franca:

Administración del Riesgo: Improsa SAFI realiza un monitoreo constante de las condiciones del mercado inmobiliario, incluyendo la normativa que afecta los activos especializados, tales como, sin que pueda limitarse a ello, los vinculados con el régimen de zona franca, que permitan fundamentar las tendencias del mercado, las decisiones de inversión, las diferentes concentraciones y/o los cursos de acción aplicables. Además, cuenta con administradores profesionales y experimentados que gestionan el régimen de zona franca en aquellos inmuebles sujetos a dicha afectación, en cuyo caso se implementan los cursos de acción seleccionados en función de las situaciones que se presenten.

b. Adicional a lo anterior también se incluyen las siguientes reformas, a saber:

<table>
<tr><th>Prospecto Actual</th><th>Modificación</th></tr>
<tr><td colspan="2">1.2 Tipo de fondo</td></tr>
<tr><td colspan="2">Se actualiza el plazo máximo para la colocación de la emisión autorizada como se muestra a continuación:</td></tr>
<tr><td>31 de diciembre de 2022</td><td>24 de julio de 2037</td></tr>
<tr><td colspan="2">7. Información a los inversionistas</td></tr>
<tr><td colspan="2">En la sección 7.1 “Información periódica que los inversionistas pueden consultar”, se procede a modificar lo siguiente:</td></tr>
<tr><td><table><tr><th>Tipo de información</th><th>Periodicidad</th></tr><tr><td>Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos</td><td>Mensual</td></tr><tr><td>Valoraciones Periciales y financieras</td><td>Anual</td></tr></table></td><td><table><tr><th>Tipo de información</th><th>Periodicidad</th></tr><tr><td>Estados financieros trimestrales no auditados de la SAFI y sus fondos</td><td>Trimestral</td></tr><tr><td>Valoraciones de inmuebles</td><td>Anual</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2">8.1 Información sobre la Sociedad Administradora</td></tr>
<tr><td colspan="2">Se actualiza la dirección de correo electrónico de la sociedad administradora, como se muestra a continuación:</td></tr>
<tr><td>improsaSafi@grupoimprosa.com</td><td>safi@grupoimprosa.com</td></tr>
<tr><td colspan="2">8.2 Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo</td></tr>
<tr><td colspan="2">Se modifica la información correspondiente a la firma de auditoría externa que presta el servicio al Fondo de Inversión:</td></tr>
<tr><td>Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones: KPMG Costa Rica . Edificio KPMG, Boulevard Multiplaza, San Rafael de Escazú.
Apartado Postal 10-208-1000 San José, Costa Rica.
Tel: (506) 2201-4100, Fax:(506) 2201-8803
www. kpmg.co.cr</td><td>Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones: Despacho Crowe Horwath CR, S.A. CPA a cargo: Lic. Juan Carlos Lara P. # 239 calle 11 San José Costa Rica. Apartado Postal 7107-1000 San José – Costa Rica. Teléfono (506) 2221-4657. Fax: (506) 2233-8072.
www.crowe.cr</td></tr>
<tr><td colspan="2">8.3 Administración de conflicto de intereses</td></tr>
</table>

Se incluye la última fecha de actualización de la política sobre conflicto de interés e incompatibilidades:	
(…) actualizada en octubre del 2017. (…)	(…) actualizada en setiembre del 2021. (…)

Finalmente, se informa que estos cambios no dan derecho a solicitar el reembolso de las participaciones sin comisión de salida ni costo alguno.

JAIME EDUARDO UBILLA CARRO

"La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. y no de la Superintendencia General de Valores"