IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Fecha:27/09/2022

Ref. consecutivo del sistema - CHR-464

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: Adición al Hecho Relevante sobre trámite de actualización anual del prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., **en adición** al comunicado de hecho relevante CHR-452 publicado el día viernes 23 de setiembre de 2022 sobre las reformas realizadas al prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones como parte del trámite de actualización anual, informa al medio y a sus estimados inversionistas la siguiente modificación:

Prospecto Actual	Modificación
4.1 Valores de Participación	
Se modifica el apartado “Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión” como se muestra a continuación:	
Se calcula mediante la valoración efectuada por un experto independiente de la sociedad administradora, en la cual tanto los enfoques como métodos de valoración deben satisfacer la definición de valor razonable según lo establecido por las NIIF. El informe debe reflejar los ingresos por arrendamientos y supuestos que los participantes del mercado utilizarían para fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado. No podrá participar como perito persona física o jurídica que pertenezca al mismo grupo económico de la sociedad administradora. El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, con el modelo del valor razonable. Además, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble. A continuación, se procede a detallar las normas a aplicar en la elaboración	La valoración de los inmuebles del fondo de inversión, se rigen por lo señalado en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión de Costa Rica, en los artículos 87 y 88, que señalan lo siguiente: **Artículo 87. Valoración de inmuebles.** Debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado. Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora. Los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF. El Superintendente puede establecer mediante acuerdo disposiciones adicionales sobre el contenido y requerimientos mínimos a desarrollar en los informes de las valoraciones, a partir de estándares de valoración de

del avalúo del perito, de conformidad con el Acuerdo del Superintendente, Instrucciones para la Valoración de los Bienes Inmuebles de los Fondos de Inversión Inmobiliario: 1) Normas por aplicar en la práctica del avalúo El propósito del avalúo será determinar el valor comercial de cada inmueble, entendiéndose este como el valor por el que se puede vender la propiedad, considerando un plazo de venta razonable y condiciones de mercado estables. Este tipo de valoración deberá comprender, por lo menos, los siguientes elementos: a) Análisis de las características del inmueble: 1) Situación legal: naturaleza del inmueble, uso autorizado del suelo (comercial, residencial, industrial, etc.); medidas y linderos; propietario, gravámenes y anotaciones. 2) Características físicas: descripción del inmueble, uso actual y uso potencial, estado (en construcción, terminado, en obra gris ó acabados); estado de conservación; forma y topografía; dimensiones, medidas y superficies de las áreas construidas, privativas y comunes; áreas principales de servicios, techadas, pavimentadas, etc.; tipo y calidad de la construcción; vida útil y edad, materiales, acabados, estructura, etc.; instalaciones especiales (aire acondicionado, sistema de agua potable de presión constante, tanques de captación de agua, sistemas contra incendio, ascensores, escaleras eléctricas, etc.). 3) Características de la zona: clasificación (residencial, comercial, industrial, mixta, etc.); facilidad de acceso y comunicación; servicios públicos (alcantarillado pluvial y sanitario, electricidad, teléfonos, fibra óptica, aceras, pavimentos, parques); otros servicios (comerciales, médicos, entretenimientos, etc.). 4) Otras características: cualquier otra característica o información sobre el inmueble que, de acuerdo con el criterio del perito, pueda incidir significativamente sobre el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión. En el caso de inmuebles desocupados, o con un porcentaje de ocupación menor al setenta y cinco por ciento (75%), el perito deberá rendir su criterio sobre si existen características o condiciones en el inmueble que incidan en el nivel de ocupación. b) Análisis comparativo de mercado: El estudio comparativo de mercado deberá basarse, cuando sea posible, en información sobre el valor de transacciones de propiedades similares realizadas en forma reciente y, en forma secundaria, apoyarse en información sobre precios actuales a los que se ofrecen vender propiedades similares, así como sobre los precios a los que se ofrecen vender propiedades que no se han podido vender después de un período y esfuerzo considerables. 2) Normas por aplicar en la práctica de la valoración financiera:	aceptación internacional. El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble. La valoración no puede tener una antigüedad superior a seis meses, respecto a la fecha de adquisición del activo o de la actualización de la información financiera del fondo. Los inversionistas tendrán acceso a las valoraciones de los inmuebles. El resultado de las valoraciones debe ser remitida a la Superintendencia General de Valores por los medios y plazos que esta señale mediante acuerdo. **Artículo 88. Plazo para la valoración de inmuebles.** Los bienes inmuebles deben valorarse al menos una vez al año, para lo cual se debe considerar la fecha de compra de cada inmueble. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. En cuanto a las Normas Internacionales de Información Financiera en la NIIF 13 Medición del Valor Razonable, se entiende este término como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Adicionalmente, las Disposiciones operativas de las sociedades administradoras de fondos de inversión SGV-A-170, establecen lo siguiente: **INSTRUCCIONES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES.** **Artículo 36. Normas por aplicar en la valoración** El propósito de la valoración es determinar un valor razonable del inmueble, que pueda ser utilizo para el registro del valor del inmueble en los estados financieros de los fondos de inversión, de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. El alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios. **Artículo 37. Informe de Valoración** El informe de valoración es un documento de carácter público y de acceso a los Inversionistas para que estos puedan incorporar esta información en su proceso de toma de decisiones de inversión; por lo tanto, deberá comunicar la información suficiente para la comprensión del alcance de la asignación, del trabajo realizado y de las conclusiones alcanzadas. Este informe deberá considerar al menos: a) La declaración referente al cumplimiento de las normas y estándares IVS. b) Adicional a los aspectos requeridos según el estándar

El valor de los inmuebles se determinará por los flujos netos de efectivo que generarán, la incertidumbre asociada a esos flujos, así como el crecimiento esperado en estos. De esta forma, el valor de un inmueble será el valor presente de los flujos netos de efectivo que se espera genere en el futuro.

Para valorar un inmueble utilizando esta metodología se deberá estimar una tasa de descuento de conformidad con la normativa vigente. Para estimar la tasa de descuento se deberá utilizar como tasa de descuento de Referencia la tasa meta del Fondo, la cual deberá ser ajustada cuando el riesgo de la inversión se separe significativamente de lo normal para bienes raíces. En todo caso el informe de valoración deberá incluir y fundamentar en forma clara y explícita los supuestos utilizados por el perito en la determinación de la tasa de descuento.

Para la estimación de flujos de ingresos deberán considerarse los ingresos que se espera genere el activo, así como su crecimiento anual, de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de alquiler, cuando se trate de inmuebles alquilados, o en las condiciones de mercado para el caso de inmuebles nuevos o desocupados.

Los informes de valoración deberán mostrar en forma clara y explícita los supuestos de tasas de ocupación utilizados, así como los supuestos referentes al plazo en que comenzarán a generar rentas los inmuebles nuevos, una vez que estén en condiciones para ser ocupados, o los inmuebles que se encuentren desocupados. El informe deberá indicar el porcentaje de ocupación en el punto de equilibrio.

Los flujos de egresos deberán comprender proyecciones independientes para cada uno de los posibles rubros significativos de egresos, tales como seguros, impuestos, servicios públicos, tasas municipales, gastos de mantenimiento, seguridad, etc. Para cada uno de los rubros que se consideren significativos deberán establecerse los supuestos o bases utilizados al realizar las proyecciones, así como los supuestos de crecimiento de cada partida.

Para efectos de proyección el horizonte de inversión mínimo será de cinco años y el máximo de diez. Dentro de este rango el plazo elegido dependerá de la naturaleza de la inversión y del criterio del analista. Los períodos podrán comprender etapas múltiples, es decir, etapas en que varían lo supuestos básicos del análisis: ingresos, egresos, ocupación, tasas de crecimiento, tasas de descuento, etc. Durante el período de proyección, se requerirá de pronósticos anuales detallados de inversiones, ingresos y egresos de efectivo. Períodos de proyección diferentes podrán utilizarse cuando existan razones que así lo justifiquen. El razonamiento que fundamenta la decisión deberá ser parte del informe de valoración.

La estimación del valor terminal del activo, al final del período de proyección, se realizará, preferiblemente, mediante el cálculo de una perpetuidad a partir del último flujo de efectivo. El informe de valoración deberá comprender en forma clara y explícita los criterios de estimación de la tasa de descuento de perpetuidad, así como de la estimación de la tasa de crecimiento. El uso de multiplicadores o de valores de rescate para el cálculo del valor residual será permitido por excepción cuando se considere que se justifica plenamente.

El informe de la valoración deberá indicar, en forma clara, precisa y justificada, todos los supuestos que dan fundamento a la valoración.

El análisis de valoración deberá incluir una sección o capítulo dedicado exclusivamente al análisis del riesgo que permita apreciar el efecto de cambios en las variables fundamentales de la proyección sobre el valor teórico del activo y sobre el rendimiento que se ha estimado. Se incluirá también cualquier otro factor de riesgo que, según el criterio del analista, pueda incidir en el resultado de la valoración y, consecuentemente, sobre las decisiones de inversión.

Las valoraciones descritas en el presente apartado se encuentran a disposición del público inversionista en las oficinas centrales de Improsa SAFI y en la Superintendencia General de Valores.

IVS, deben adjuntarse los cálculos realizados para determinar el valor del inmueble, así como la justificación de base de valor utilizada, el enfoque(s) adoptado, el método(s) aplicado, las suposiciones realizadas, las conclusiones y cualquier aspecto significativo que el valorador considere importante revelar.

c) Posterior a la primera valoración con estas normas, en caso de que un inmueble presente un cambio de base(s) de valor, enfoque(s), o método; el valorador deberá incluir los motivos que justifican este cambio.

Artículo 38. Revelaciones del profesional contratado El profesional o la firma de profesionales deberán revelar como parte del informe que presenta sobre el inmueble, una sección en donde se refiera a los siguientes aspectos:

a) La competencia, habilidades técnicas y experiencia que posee en valoración de inmuebles.

b) Si cuenta con la independencia necesaria en relación con la sociedad administradora, su grupo financiero y la persona que ofrece vender o comprar el inmueble a valorar.

c) Si considera satisfactoria la confiabilidad de la información existente, los insumos y supuestos utilizados; de forma que promueva la transparencia y minimice cualquier factor subjetivo en el proceso.

d) Si utilizó en forma adicional un(os) especialista en ciertos aspectos de la asignación.

Si cumple con los principios éticos rectores de su profesión y del colegio profesional respectivo. El valor razonable del inmueble será determinado por el perito a cargo del avalúo comercial, tomando en consideración lo señalado en la NIIF 13 y estándares internacionales de valuación, como lo señala la normativa y acuerdos vigentes de la SUGEVAL.

El informe estará disponible en las oficinas de Improsa SAFI, S.A., así como, en la SUGEVAL.

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”