

San José, 27 de marzo del 2019  
ISAFI-SGV-2019-065

Señora  
Maria Lucia Fernandez G.  
Superintendente General de Valores  
Superintendencia General de Valores  
Presente

Estimada Señora:

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

#### **3.6 Acuerdos de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.**

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., informa que el día veintiséis de marzo del dos mil diecinueve, al ser las diecisiete horas, se celebró en segunda convocatoria la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del **Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar**, que contó con la presencia de 10.646 participaciones de las 60.121 emitidas y en circulación por el Fondo (quorum final de la asamblea), con corte al 25 de marzo del 2019, las cuales corresponden al 17,71% por ciento del total de participaciones, en la cual se expusieron los puntos según agenda previamente convocada:

#### **Agenda:**

1. **Se aprueba por unanimidad (quorum 9.690 títulos)** nombrar al Sr. Jaime Molina Ulloa, Miembro del Comité de Inversión de Improsa SAFI, como Presidente ad hoc de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar
2. **Se aprueba por unanimidad (quorum 9.690 títulos)** nombrar al Sr. Jaime Ubilla Carro, Gerente General de Improsa SAFI, como Secretario ad hoc de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.



3. **Se aprueba por unanimidad (quorum 10.850 títulos)** el Informe de Gestión correspondiente al periodo fiscal 2018 presentado por Improsa SAFI.
4. **Se aprueba por unanimidad (quorum 10.850 títulos)** los Estados Financieros Auditados correspondientes al periodo 2018.
5. **Se aprueba por unanimidad (quorum 10.633 títulos)** la distribución del 100% de las utilidades netas de operación obtenidas durante el período 2018 en proporción a la correspondiente participación de los señores inversionistas.

Considerando que:

- i. Se ha procedido con la aprobación de los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.
- ii. En dichos Estados Financieros se han reconocido las siguientes sumas sujetas a distribución conforme lo dispone el prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar vigente a la fecha de la presente Asamblea:

a) Utilidad de operación	\$15.318.091
b) Ganancias en venta de inmuebles	\$0
c) Capital pagado en exceso	\$6.931.668
<b>Total de sumas sujetas a distribución:</b>	<b>\$22.249.759</b>

- iii. El prospecto vigente del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar contempla como parte de su política de distribución de ingresos netos la repartición de dichas sumas con una periodicidad trimestral.

Se acuerda:

- ✓ Distribuir las siguientes sumas conforme han sido reconocidas en los Estados Financieros Auditados correspondiente al periodo 2018 y lo dispuesto por el Prospecto vigente del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar:

a) Utilidad de operación	\$15.318.091
b) Ganancias en venta de inmuebles	\$0
c) Capital pagado en exceso	\$6.931.668
<b>Total de sumas sujetas a distribución:</b>	<b>\$22.249.759</b>

- ✓ Ratificar los pagos trimestrales efectuados por Improsa SAFI a los Señores Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar por concepto de distribución de rendimientos por un monto de \$25.561.751, todo en conformidad con lo dispuesto por el prospecto vigente.
6. **Se aprueba por una mayoría del 72,17% de votación (quorum 10.646 títulos)** el aumento de la emisión autorizada de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, a efecto de que la emisión autorizada sean 200.000 títulos de participación correspondientes a una suma de \$1000.000.000 a valor nominal y plazo de colocación de la emisión autorizada.

Considerando que:

- i. De conformidad con lo dispuesto por el Prospecto vigente del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, a hoy 26 de marzo de 2019 el saldo por colocar de la emisión autorizada es de 19.879 títulos de participación, equivalente a 24,85%, monto que se propone sea aumentado para seguir creciendo consolidando la posición financiera del Fondo.
- ii. El Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar cuenta con activos inmobiliarios por la suma de \$309 millones (datos al 26 de marzo de 2019).
- iii. El Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar mantiene como política la distribución del 100% de los ingresos netos y el capital pagado en exceso, lo que le impide mantener saldo de caja para atender la amortización del principal adeudado y las inversiones de capital.

Se acuerda:

- ✓ En virtud de que a la fecha en que se realiza la presente Asamblea de Inversionistas, un 75,15% de la emisión autorizada y vigente de títulos de participación ha sido colocada entre distintos inversionistas, se acuerda incrementar la emisión de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar de \$400 millones a \$1.000 millones, de forma tal que la cantidad de títulos de participación autorizados se incremente de 80.000 que se tienen aprobados a la fecha, a 200.000 títulos de participación, cuyo valor nominal es de \$5.000 cada uno.
- ✓ Definir como fecha de colocación de la totalidad de las participaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, el 31 de diciembre del 2026.

- ✓ Autorizar a la administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión proceder con los trámites correspondientes para la ejecución del presente acuerdo, otorgándole para ello facultades suficientes.
7. **Se aprueba por unanimidad (quorum 10.646 títulos)** el monto máximo de títulos de participación de la emisión en circulación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar a los que se les otorgará derecho de reembolso, condición que, de excederse, facultará a Improsa SAFI a solicitar en forma inmediata a la Superintendencia General de Valores que se archive la solicitud de aumento de la emisión autorizada de títulos de participación.

Se acuerda condicionar la eficacia de la moción número 6 a los siguientes aspectos:

- ✓ En caso de que las participaciones objeto de derecho de receso superen la cantidad equivalente a un 2,50% de los títulos de participación en circulación, Improsa SAFI se encuentra autorizada para solicitar en forma inmediata el archivo de la solicitud de incremento de la emisión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar ante la Superintendencia General de Valores.
- ✓ La autorización por parte de la Superintendencia General de Valores.
- ✓ Podrán ejercer el derecho de receso los inversionistas que formen parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, conforme con el Registro de Inversionistas, el día de la celebración de la Asamblea de Inversionistas, siempre que estando presentes en la Asamblea manifiesten su desacuerdo, así como aquellos ausentes que manifiesten su desacuerdo con la propuesta.
- ✓ El plazo máximo para la ejecución del reembolso por el derecho de receso será de un año calendario. En virtud de lo anterior, se autoriza en este acto a Improsa SAFI a prorrogar dicho plazo por un periodo igual y por una única vez en caso de requerirlo.
- ✓ **El precio al que se ejecutará el Derecho de Receso es \$5.441,14 por participación, según la certificación del precio emitida por parte de PIPCA con fecha 06 de marzo del 2019.**
- ✓ Se autoriza dentro del presente proceso de derecho de receso el retracto de las solicitudes de receso que se confeccionen.

8. **Se aprueba por unanimidad (quorum 10.646 títulos)** el mecanismo que Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión empleará para brindar el derecho de receso (reembolso) para aquellos inversionistas presentes en la Asamblea y los ausentes que manifiesten su desacuerdo con la propuesta de aumento de la emisión autorizada de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar y que cumplan con los requisitos normativos que para tal efecto establece el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión en su artículo 25 bis vigente a la fecha.

Se acuerda lo siguiente:

- ✓ Autorizar a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión para que proceda a emplear los recursos propios del Fondo como mecanismo para otorgar el derecho de reembolso a los inversionistas solicitantes.
9. **Se aprueba por unanimidad (quorum 10.646 títulos)** otorgar poder amplio y suficiente a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., en representación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, para que comparezca ante uno o varios de los notarios Jessica Salas Arroyo, Esteban Carranza Kopper, Roberto León y/o María Verónica Riboldi López, para que protocolicen en lo conducente o certifiquen el acta y los acuerdos adoptados en esta Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
10. **Se aprueba por unanimidad (quorum 10.646 títulos)** declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

**Adicionalmente, se informa a los estimables inversionistas que el siguiente procedimiento será aplicado para la ejecución del presente derecho de receso:**

- Para ejercer el derecho de receso, los inversionistas en desacuerdo, ausentes en la Asamblea, deberán comunicar mediante un oficio a Improsa SAFI y a la entidad custodia de sus participaciones, **si se acogen a este derecho en el plazo de un mes contado a partir de la publicación del hecho relevante de los acuerdos de asamblea, es decir del miércoles 27 de marzo 2019 al lunes 06 de mayo 2019 inclusive. Si no se cumple con este requisito, se tendrá de pleno derecho por renunciado al derecho de receso.**
- El inversionista que desee acogerse al derecho de receso deberá tener sus títulos de participación libres de cualquier gravamen o anotación.

- En el plazo señalado para el ejercicio del derecho receso (un mes) por parte de los inversionistas presentes en la asamblea que manifestaron su voto en contra mediante la boleta de votación, así como los ausentes en la Asamblea, las entidades de custodia deberán proceder a la inmovilización de las participaciones en receso.
- Improsa SAFI debe verificar con las entidades de custodia de los clientes que se acogen al derecho de receso: i. La titularidad de las participaciones de los inversionistas en receso; ii. Si la solicitud del cliente cumple con ser recibida a tiempo; iii. Si está suscrita por una persona con la representación legal o poder especial suficiente para actuar en nombre del cliente; y, iv. Si es realizada la inmovilización de participaciones. Las entidades de custodia deben confirmar a Improsa SAFI las participaciones que han inmovilizado.
- Para aquellas solicitudes de acogerse al derecho de receso que no se acepten por no cumplir con los requisitos señalados en el reglamento, Improsa SAFI informará de los motivos.
- Durante el plazo autorizado para ejercer el derecho de receso y proceder a su reembolso, las participaciones de los inversionistas al receso se mantendrán inmovilizadas en las respectivas entidades de custodia por lo que no podrán ser objeto de ninguna transacción.
- Durante este plazo el inversionista puede retractarse de su solicitud de receso para lo cual se requiere la autorización de la administración, conforme con la autorización otorgada por esta asamblea de inversionistas, en caso de ser aceptada la solicitud de retractarse, Improsa SAFI informará a las entidades de custodia para que levanten la inmovilización de las participaciones.
- El derecho de receso es indivisible, es decir, que se aplicará a todas las participaciones que posea cada inversionista en receso del Fondo. Se aclara que se tendrá por pagado el derecho de receso en el momento que se acredite el dinero en las entidades de custodia.
- El reembolso se realizará para todos los inversionistas en la misma fecha.
- Una vez que se haya ejecutado el derecho de receso, la sociedad administradora deberá informar a la Superintendencia sobre el resultado donde se identifique mediante código, a los clientes que fueron reembolsados y el valor de la participación asignado a cada uno de ellos. Por tratarse de un Fondo cerrado, además se deberá identificar a la entidad de custodia de las participaciones del inversionista.



Toda la documentación y formularios relacionados al derecho de receso se encuentran disponibles en [https://www.grupoimprosa.com/safi/fondo-cartas/12/gibraltar\\_fondo-de-inversiaan-inmobiliario](https://www.grupoimprosa.com/safi/fondo-cartas/12/gibraltar_fondo-de-inversiaan-inmobiliario). Cualquier consulta puede comunicarse con:

Contacto	Correo	Teléfono
Betzi Villalobos Fonseca	bvillalobos@grupoimprosa.com	2284-4373
Juan Diego Ortiz Mendez	jortizm@grupoimprosa.com	2284-4384

**Finalmente, se indica que la moción correspondiente a la propuesta de compra-venta de los activos inmobiliarios del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark, convocada y comunicada por el Hecho Relevante del día 04 de marzo del 2019, fue retirada de la agenda de la Asamblea.**

Atentamente,

**José Rodríguez Sánchez**

**Gerente Financiero**

***“Documento Suscrito mediante firma digital”***

CC: Bolsa de Valores de Panamá  
Comisión Nacional de Valores 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”***