

FORMULARIO PARA LA ACTUALIZACION DE INFORMACION RELEVANTE DE ENTIDADES EMISORAS

“Él emisor certifica que los datos contenidos en el presente formulario son congruentes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha, y que no se omite información que pueda afectar materialmente la situación financiero de la entidad emisora”

MES DE MARZO DEL 2015

Por el presente informe, la entidad Fondo Invers. Inmobil. Los Crestones, Sociedad Anónima, según el leal saber y entender de su Representante Legal Jaime Ubilla Carro manifiesta que a la fecha, la situación de la entidad en cuanto a los siguientes puntos es:

- a. Han existido modificaciones en los documentos de constitución del emisor.
- b. Han existido cambios en el grupo empresarial o estructura de control y con relación a los principales accionistas, administradores, ejecutivos o asesores externos.
- c. Han existido variaciones en la calificación asignada u opinión legal emitida al presentarse la solicitud de inscripción de oferta pública.
- d. Se han suscitado cambios en el auditor externo, en la práctica o sistema contable.
- e. Se han suscitado cambios en los datos de ubicación o identificación.
- f. Han existido cambios en cuanto a la creación, desarrollo, modificaciones o cancelación de líneas de negocio, productos o servicios.
- g. Existe la suscripción, rescisión, terminación o incumplimiento de negocios o *convenants* importantes que se relacionan con la actividad económica principal.
- h. Han existido cambios en la legislación fiscal o la imposición de sanciones que puedan afectar materialmente el desarrollo de la emisora.
- i. Existe planteamiento de procesos de cualquier naturaleza (arbitrales, judiciales, administrativos, fiscales, etc.) por la emisora o principalmente en contra de ésta, que por su importancia y efectos derivados de los mismos puedan ser considerados como materiales.

| SI | NO |
|--------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

- j. Se ha suscitado la concretización u ocurrencia de alguno de los riesgos incluidos o no en el prospecto, a los que estuviera sujeto el emisor y que lo afecte materialmente.
- k. Han acaecido siniestros que no estuvieren convenientemente asegurados, o cuya cobertura por la póliza o pólizas respectivas se encuentre sujeto a discusión con la empresa aseguradora o sus ajustadores.
- l. Se han producido hurtos, robos, desfalcos, estafas u otros delitos contra el patrimonio que se perpetuaren en su detrimento y que fuesen materiales.
- m. Se ha suscitado cualquier otra circunstancia que, aunque no se encuentre contenida en los puntos anteriores, AFECTA DESFAVORABLEMENTE la situación de la entidad que representa.
- n. Se ha suscitado cualquier otra circunstancia, que aunque no se encuentra contenida en los puntos anteriores, AFECTA FAVORABLEMENTE la situación de la entidad que representa.
- o. El órgano competente ha convocado a Asamblea General Ordinaria y/o Extraordinaria de Accionistas **(en caso afirmativo, indicar fecha)***

* De conformidad con el Artículo 134 del Código de Comercio "La Asamblea debe reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses que sigan al cierre del ejercicio social..."

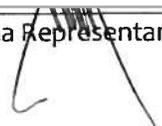
| SI | NO |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

En caso que alguna de las respuestas anteriores hayan sido contestadas afirmativamente, favor especificar las observaciones pertinentes en cuanto a las mismas en documentos aparte que deberá adjuntarse al presente formulario. De ser necesario, acompañar documentación adicional para completar la información requerida.

Guatemala, 08 de Abril del 2015

Firma en Original

Firma Representante Legal




San José, 08 de Abril de 2015
ISAFI-SGV-2015-046

Señores
Bolsa de Valores Nacional, S.A.
Presente

Estimados Señores:

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., en calidad de administradora del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, informa que procedió a realizar la Asamblea Ordinaria de Inversionistas el día veinticuatro de marzo del dos mil quince.

Los acuerdos a los cuales se llegó en la Asamblea fueron los siguientes:

1. **Se aprueba por unanimidad** nombrar al Señor Jaime Molina Ulloa como Presidente ad hoc de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria.
2. **Se aprueba por unanimidad** nombrar al Señor Jaime Ubilla Carro como Secretario ad hoc de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria.
3. **Se aprueba por unanimidad** el informe de gestión correspondiente al período 2014.
4. **Se aprueba por unanimidad** los estados financieros auditados correspondientes al período 2014.
5. En virtud de la aprobación de los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones correspondiente al periodo 2014, la Asamblea de Inversionistas del Fondo acuerda:

Declaratoria de dividendos pagados para el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2014.

- a) Se acuerda distribuir la suma de \$1.483.947 con cargo a las utilidades netas obtenidas en el 2014 por el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones en proporción a la correspondiente participación de los Señores Inversionistas.
- b) Se acuerda ratificar los pagos efectuados por Improsa SAFI a los Señores Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones por concepto de distribución de rendimientos por un monto de \$1.463.730, todo en conformidad con lo dispuesto por el prospecto vigente.



6. Presentación y aprobación de la propuesta de fusión por absorción del fondo de inversión "Improsa Fondo de Inversión no Diversificado Inmobiliario Tres", por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, conforme con lo estipulado por el artículo 26 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión:

- a) Se acuerda autorizar la fusión por absorción del fondo de inversión "Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Tres", por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
- b) La presente propuesta en caso de aprobarse no da derecho de receso, por cuanto no existe modificación al régimen de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
- c) Considerando las valoraciones presentadas y tomando en cuenta que el resultado final del ejercicio del derecho de receso que debe otorgarse en el Fondo de Inversión "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres" podría variar desde cero hasta un diez por ciento de las participaciones en circulación, se acuerda autorizar:
 - i. Que el precio del intercambio de las participaciones del Fondo "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres" por las participaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones pueda variar de acuerdo con el porcentaje de inversionistas del Fondo "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres" que se acojan al derecho de receso.
 - ii. Que conforme las valoraciones efectuadas, el precio de intercambio de las participaciones del Fondo "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres" puede variar desde \$4.624 por título de participación en caso de que nadie ejerza el derecho de receso, hasta un precio de \$4.803 por título de participación, en caso de que el ejercicio del receso sea de un diez por ciento de las participaciones, por un título de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones cuyo valor asciende a \$5.137.
 - iii. En caso de ser necesario, y siempre que el Comité de Inversión así lo acordase, se autoriza a la administración de Improsa SAFI correr un nuevo escenario de valoración financiera, en la eventualidad de que el ejercicio de derecho de receso sea superior al 10%, y siempre que dicha instancia acordase continuar con el proceso de fusión por absorción de los fondos de inversión citados, por lo que el precio de intercambio de las participaciones definitivo para ambos fondos de inversión serán debidamente comunicados al mercado bursátil mediante Hecho Relevante.



- iv. De ser necesario, se procederá a realizar el pago en dinero en efectivo a los inversionistas del Fondo "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres", con el fin de completar la proporción de intercambio de los títulos de participación con recursos del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
- v. Sobre esta base, se instruye a la Administración para que aplique la misma metodología de valoración aquí presentada para determinar el intercambio definitivo una vez ejercido el derecho de receso por los inversionistas que se encuentren en condición de ejercerlo y hayan cumplido con los trámites correspondientes y el efectivo relacionado y comunique dicho término de intercambio definitivo y el efectivo relacionado mediante hecho relevante, una vez finalizado el derecho de receso respectivo.
- vi. Se acuerda delegar en la Administración realizar todos los actos y gestiones que sean necesarios ante las autoridades regulatorias costarricenses, a fin de:
 - ✓ Obtener la autorización e inscripción de la fusión acordada de parte de la SUGEVAL.
 - ✓ Generar el intercambio de participaciones, de modo que la Administración entregue al custodio correspondiente a cada inversionista del fondo de inversión que desaparece las participaciones del fondo de inversión prevaleciente y el dinero correspondiente, recibiendo a cambio las participaciones del fondo de inversión que desaparece.
 - ✓ Autorizar a la Administración para gestionar con las entidades de custodio el canje de las participaciones y pago del efectivo correspondiente ya sea por derecho de receso o intercambio de participaciones.
 - ✓ Proceder con la transferencia electrónica de los activos líquidos a favor del fondo prevaleciente, a saber el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones.
 - ✓ Solicitar a Registro Nacional que en virtud de la fusión y en aplicación analógica del artículo 224 del Código de Comercio, que los bienes inmuebles registrados a nombre de "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres" que desaparece, deben registrarse a nombre del Fondo prevaleciente.
 - ✓ Registrar en el balance general del Fondo prevaleciente todos los activos y pasivos de "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres" a su valor razonable en la fecha en que la fusión sea aprobada por la Superintendencia General de Valores.
 - ✓ Refinanciar los pasivos provenientes del fondo de inversión "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres".
 - ✓ Para determinar el valor razonable de los activos entregados y de los pasivos asumidos, se seguirá el siguiente procedimiento:



- Para el efectivo y otros medios líquidos, así como anticipos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y la totalidad de los pasivos (corrientes y no corrientes), en la fecha en que la fusión adquiera firmeza legal se utilizarán las sumas que se encuentren debidamente registrados en la contabilidad del Fondo.
 - Para el inventario de bienes inmuebles, se registrarán por el menor valor entre el avalúo pericial y el financiero, para lo cual se practicarán los avalúos correspondientes conforme la normativa lo requiere.
 - Inscrita dicha fusión, se presentará ante distintas entidades públicas y/o privadas que correspondan las certificaciones o documentos que sean necesarios para acreditar la fusión y que el fondo de inversión prevaleciente asuma de pleno derecho todos los derechos o beneficios y obligaciones del fondo que desaparece, entre los cuales se destacan los permisos, licencias, autorizaciones, contratos, entre otros.
-
- ✓ Proceder con la desinscripción del fondo de inversión "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres" ante las autoridades reguladoras.
 - ✓ Proceder con la notificación de los inquilinos del proceso de fusión acordado en la presente asamblea de inversionistas.
 - ✓ Ejecutar cualquier otro acto que sea necesario para inscribir la fusión correspondiente y acreditar al fondo de inversión prevaleciente todos los derechos, beneficios y obligaciones de "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres".
 - ✓ Se acuerda autorizar a Improsa SAFI para que proceda a emplear como el mecanismo para el otorgamiento del derecho de receso que asiste a los inversionistas del fondo de inversión "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres" el endeudamiento bancario.
 - ✓ Se acuerda autorizar que la fuente de pago del derecho de receso será por medio del financiamiento bancario de entidades financieras privadas o públicas, locales o internacionales, o bien con recursos propios, de acuerdo con las condiciones que la Sociedad Administradora considere más beneficiosas.
 - ✓ Se acuerda autorizar que el plazo máximo a proponer para la ejecución del reembolso por el derecho de receso será de un año. 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.



- ✓ Se acuerda autorizar a Improsa SAFI para que ejecute el derecho de receso al precio que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utilizará como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por la sociedad administradora de fondos de inversión. Por tanto el precio por participación será de \$4.500, conforme la certificación obtenida de PIPCA de fecha 23 de marzo del 2015.
 - ✓ Se autoriza que Improsa SAFI otorgue dentro del proceso de derecho de receso en el fondo de inversión "Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres" el retracto de las solicitudes de receso que se confeccionen.
7. La Asamblea de Inversionistas acuerda declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Inversionistas del Fondo Inmobiliarios los Crestones.
8. Se acuerda otorgar poder amplio y suficiente a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., en representación del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, para que comparezca ante uno o varios de los notarios Jessica Salas Arroyo, Esteban Carranza Kopper, Pablo Sancho Coto 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 Los Crestones.

Atentamente,

Firma en Original

Jaime Ubilla Carro
Gerente General

