

[REDACTED]

“El 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 Ociubre 2013

Por el presente informe, la entidad Fondo de Inv. Inm 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 convenents 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<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, defalcos, 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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.

05 de noviembre de 2013  
Guatemala, \_\_\_\_\_

Firma en Original

\_\_\_\_\_  
Firma Representante Legal

San José, 18 de noviembre de 2013  
ISAFI-2013-129

Señores  
Bolsa De Valores Nacional S.A  
Presente

Estimado Señor:

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A en calidad de administradora del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y de conformidad con lo dispuesto en la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, en su Artículo 25, "Requisitos para las modificaciones al prospecto que requieren autorización previa", me permito informarle que el fondo de inversión anteriormente mencionado procedió realizar la Asamblea Extraordinaria convocada para el día 03 de setiembre de 2013, en la cual se realizó la presentación y sometimiento a votación de la modificación del Prospecto vigente a efecto de que el Fondo distribuya el 100% de las ganancias de capital netas de impuestos en forma trimestral, producto de la venta de bienes inmuebles en la proporción correspondiente a la participación de los señores inversionistas informando que este cambio al Prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones no da derecho a solicitar el reembolso de las participaciones. Teniendo dicho acuerdo respuesta afirmativa en forma unánime de los señores y señoras inversionistas.

Por lo cual para el mes de octubre del presente año le fueron aprobados por parte de la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, los cambios en el prospecto de la siguiente forma:

Anterior	Actual
<b>5. Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones</b>	<b>5. Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones</b>
<b>5.2 Distribución de beneficios periódicos</b>	<b>5.2 Distribución de beneficios periódicos</b>
<b>Determinación del beneficio a distribuir</b>	<b>Determinación del beneficio a distribuir</b>
Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles: con una periodicidad anual, y con base en los estados financieros auditados debidamente aprobados por la asamblea de inversionistas, el Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones repartirá el 50% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo, si las hubiere. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones, al cierre del ejercicio fiscal, en el libro oficial que para tales efectos administra Improsa SAFI.	Con una periodicidad trimestral el Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo, si las hubiere. La ganancia de capital será distribuida de manera uniforme y proporcional en los cuatro siguientes trimestres, contados a partir de la fecha en que se materializó la ganancia de capital. Dicho pago se llevará a cabo en cada fecha de pago de rendimientos. En caso de que los pagos a realizar por concepto de distribución de las ganancias de capital realizadas por venta de inmuebles, conforme a lo dispuesto en la presente política, se prolonguen al siguiente ejercicio económico anual, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión deberá haber cancelado a más tardar el 31 de marzo del siguiente ejercicio fiscal en el que se realizó la venta del inmueble, la totalidad de la ganancia de capital, si la hubiere. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos inversionistas que se encuentren acreditados como propietarios de títulos de participación del Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones, al cierre de cada periodo trimestral, en el libro oficial que para tales efectos administra Improsa SAFI.

Tel: (506) 2284-4000 • Fax: (506) 2290-6556  
Apdo. Postal: 588-2120  
improsa@improsa.com  
www.improsa.com  
San José, Avenida Primera,  
Calle Central y Segunda. Edificio Grupo Improsa



**Improsa SAFI**  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión

Además con este trámite y en cumplimiento del Artículo 22 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos se procedió a realizar la actualización anual del prospecto; generándose adicionalmente, a lo indicado anteriormente como cambio de fondo lo siguiente:

Anterior	Actual
2. Política de Inversión	2. Política de Inversión
2.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios	2.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora	Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora
<p>Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 5% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante.</p>	<p>Ni los inversionistas ni las personas físicas o jurídicas vinculadas con ellos o que conformen un mismo grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los activos del fondo. La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando no generen, en su conjunto, más de un 5% de los ingresos mensuales del fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante.</p> <p>Para tales efectos la sociedad administradora, cumplirá con los siguientes lineamientos, en busca de mantener la equidad en las condiciones de precio y contratos de alquiler del fondo.</p> <p><b>Determinación del precio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se realizaran y documentarán 3 estudios de mercados en la zona, realizados por profesionales independientes a la Sociedad Administradora y al grupo relacionado a esta.</li> <li>• En estos estudios cada profesional deberá indicar cuál sería el precio al que debería alquilarse el inmueble, tomando en cuenta las condiciones de mercado y la zona de ubicación del mismo.</li> <li>• El precio al que se alquilará el inmueble será determinado como el promedio de los tres datos suministrados por los estudios realizados.</li> <li>• La información sobre la determinación del precio estará disponible para consulta de los inversionistas interesados, en las oficinas de la Sociedad Administradora.</li> </ul> <p><b>Condiciones de los contratos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los contratos de alquiler que se firmen con la sociedad administradoras o algún de las empresas del grupo de esta, deberán mantener el estándar utilizado con el resto de inquilinos del fondo, en lo que respecta a los siguientes temas:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deposito en Garantía.</li> <li>2. Plazos de comunicación de finalización del contrato.</li> <li>3. Penalizaciones por salida anticipada.</li> <li>4. Porcentajes de incrementos.</li> <li>5. Pago de servicios públicos.</li> </ol> </li> <li>• Los contratos estarán a disposición de los inversionistas en las oficinas de la Sociedad Administradora, para su consulta en todo momento.</li> </ul>

Atentamente

Firma en Original

Representante Legal

Tel: (506) 2284-4000 • Fax: (506) 2290-6556  
 Apdo. Postal: 588-2120  
 improsaf@improsa.com  
 www.improsa.com  
 San José, Avenida Primera,  
 Calle Central y Segunda. Edificio Grupo Improsa



**Improsa SAFI**  
 Sociedad Administradora  
 de Fondos de Inversión