

## 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 NOVIEMBRE 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 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 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"/>

- 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 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.

Guatemala, 03 de diciembre de 2013

Firma en Original

Firma Representante Legal

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 Octubre 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 aumente el monto de la emisión y número de participaciones autorizadas, los señores inversionistas informando que este cambio al Prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones tienen 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 noviembre 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>1. Descripción del Fondo</b>	<b>1. Descripción del Fondo</b>
<b>1.2 Tipo de fondo</b>	<b>1.2 Tipo de fondo</b>
<b>1.2.3 Monto autorizado</b>	<b>1.2.3 Monto autorizado</b>
<b>Monto de la Emisión</b>	<b>Monto de la Emisión</b>
US\$ 27.370.000,00	US\$ 100.000.000,00
<b>Número de participaciones autorizadas</b>	<b>Número de participaciones autorizadas</b>
5,474 participaciones	20,000 participaciones
<b>Se agrega</b>	<b>Monto mínimo de participaciones a emitir que le permitan al fondo lograr la Política de Inversión</b>
<b>Se agrega</b>	15.494 participaciones (a Octubre 2013 ya se han colocado 5.474 participaciones)
<b>Se agrega</b>	<b>Fecha máxima para la Colocación del 100% de las participaciones</b>
<b>Se agrega</b>	03 de Octubre de 2020
<b>2. Política de Inversión</b>	<b>2. Política de Inversión</b>
<b>2.2 Política de inversión de activos inmobiliarios</b>	<b>2.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios</b>
<b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora</b>	<b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a la sociedad administradora</b>
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.	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.  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. <b>Determinación del precio:</b> <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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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>Deposito en Garantía.</li> <li>Plazos de comunicación de finalización del contrato.</li> <li>Penalidades por salida anticipada.</li> <li>Porcentajes de incrementos.</li> <li>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>
--	--

<b>3. Riesgos del Fondo</b>	<b>3. Riesgos del Fondo</b>
<b>3.1 Tipos de riesgo</b>	<b>3.1 Tipos de riesgo</b>
<b>Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación</b>	<b>Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación</b>
En consecuencia, el proceso de crecimiento y diversificación del portafolio de inversiones inmobiliarias puede limitarse por períodos prolongados de tiempo, y, en consecuencia, el crecimiento de los ingresos netos de operación y los rendimientos netos distribuidos a los inversionistas dependerán de la capacidad que tengan los activos que ya forman parte del portafolio de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión para generar flujos netos de efectivo. De igual forma, si el fondo no logra colocar su emisión en un plazo máximo de tres años, este deberá proceder a reducir el monto autorizado.	En consecuencia, el proceso de crecimiento y diversificación del portafolio de inversiones inmobiliarias puede limitarse por períodos prolongados de tiempo, y, en consecuencia, el crecimiento de los ingresos netos de operación y los rendimientos netos distribuidos a los inversionistas dependerán de la capacidad que tengan los activos que ya forman parte del portafolio de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión para generar flujos netos de efectivo.
<b>Se agrega</b>	<b>Riesgo por no Colocar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y el nivel de endeudamiento previstos.</b>
<b>Se agrega</b>	El Fondo de Inversión corre el riesgo de no colocar la cantidad de participaciones autorizadas para ser colocadas, dada la posibilidad de que en el mercado no se de la demanda esperada de, lo cual podría llevar al fondo a no poder alcanzar su expectativas de crecimiento en lo que se refiere a la compra de nuevos activos, cancelación de pasivos, atención de mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles, que podría traerle consecuencias de efectos tales como desocupación de los inmuebles del fondo, concentración relativa de la cartera de inmuebles, obsolescencia y depreciación y sus efectos sobre la competitividad
<b>Se agrega</b>	<b>3.3 Administración de los riesgos</b>
<b>Se agrega</b>	<b>Riesgo por no Colocar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y el nivel de endeudamiento previstos.</b>
<b>Se agrega</b>	Improsa SAFI como administradora del Fondo de Inversión está realizando los esfuerzos necesarios para minimizar este riesgo, ofreciendo los títulos no solo a nivel nacional sino internacional en los países en los cuales se encuentra inscrito el fondo (Panamá, Nicaragua; Guatemala, El Salvador), con el fin de que la demanda esperada de los mismos sea la necesaria para realizar la colocación total de los títulos según las fechas fijadas por la administración para lograr alcanzar la meta de colocación de las mismas. El monto de participaciones a colocar fue definido a partir de la demanda de títulos que ya es conocida por la administración en los mercados indicados y de los posibles inmuebles a comprar, mantenimiento y reducción de deuda ya definidos.



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>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

**Atentamente,**

Firma en Original

**Jaime Ubilla Carro**  
**Representante Legal**

