



20
25

Asamblea de Inversionistas

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO



Agenda

Agenda Ordinaria

1

Nombramiento del Presidente y Secretario ad hoc de la Asamblea.

2

Presentación y aprobación del Informe de Gestión correspondiente al periodo 2025.

3

Presentación y aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al periodo 2025.

4

Presentación y aprobación/ratificación de la distribución del 58,60% de las utilidades netas y la creación de reservas correspondientes para atender el servicio de la deuda del Fondo durante el periodo 2025 por el equivalente al 41,40% de las utilidades netas obtenidas por el Fondo en el ejercicio 2025.

Agenda Extraordinaria

5

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, sección 2 Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar el uso de fideicomisos para garantizar las operaciones de crédito del Fondo.

6

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar la captación de recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ello sus facultades.

De acuerdo con los artículos 18, 23, 25, 48 y 77 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se informa que ninguno de los puntos de agenda otorga derecho de receso.



Proceso de votación e Intervenciones





Reglas de la Asamblea





Mociones Iniciales

Moción 01

Se acuerda nombrar al Sr. Jaime Molina Ulloa, Presidente del Comité de Inversión de Improsa SAFI, como Presidente ad hoc de la Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.

VOTAR

Moción 02

Se acuerda nombrar al Sr. Jaime Ubilla Carro, como Secretario ad hoc de la Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.

VOTAR



Palabras de Bienvenida

Jaime Molina Ulloa
Presidente del Comité de Inversión



Presentación Informe de Gestión



Perspectiva Mercado Inmobiliario



Jaime Ubilla Carro
Gerente General de Improsa SAFI

Mercado inmobiliario y sus cambios



Oficina



Comercio



Industrial y logístico

Sector oficinas

Principales oportunidades de mercado

- El mercado continúa ajustándose con la consolidación del trabajo híbrido.
- La demanda creció (22% interanual), pero la vacancia aumentó por devoluciones de espacio y nuevo inventario.
- El mercado se volvió más competitivo, ampliándose la brecha entre precios de lista y precios de cierre.
- El cuarto trimestre mostró mayor actividad, especialmente en espacios de mayor metraje y enfocados en eficiencia.

Fuente: Informe inmobiliario Cushman & Wakefield 2025. Improsa SAFI



2.134.700 m²

Inventario



19,60%

Tasa de
desocupación



US\$19,30/m²

Precio por metro
cuadrado



418.401 m²

Inventario disponible



**Superior a
16.600 m²**

Inventario en construcción

Sector comercial

Principales oportunidades de mercado

- La actividad estuvo impulsada por demanda consistente, concentrada en Heredia, San José Oeste y Cartago.
- El nuevo inventario se incorporó de forma selectiva, evitando presiones fuertes en la vacancia.
- La demanda se orientó hacia espacios más eficientes y mejor especificados, fortaleciendo la liquidez del mercado.
- Los proyectos de uso mixto mantuvieron ocupación estable gracias a una demanda más diversificada.

Fuente: Informe inmobiliario Cushman & Wakefield 2025. Improsa SAFI



1.898.200 m²
Inventario



5,50%
Tasa de
desocupación



US\$20,60m²
Precio por metro
cuadrado



104.401 m²
Inventario disponible



**Superior a
50.800 m²**
Nuevo Inventario

Sector industrial y logístico

Principales oportunidades de mercado

- Existe alta demanda con oferta limitada, especialmente con inventarios clase A.
- El crecimiento del mercado estuvo impulsado por el régimen de Zonas Francas, superando al régimen definitivo.
- Las empresas demandan infraestructura logística e industrial más especializada y de alto estándar.

Fuente: Informe inmobiliario Cushman & Wakefield 2025. Improsa SAFI



6.925.900 m²
Inventario



2,20%
Tasa de
desocupación



US\$7,50/m²
Precio por metro
cuadrado



152.640 m²
Inventario disponible



**Superior a
109.800 m²**
Nuevo Inventario



Gestión de Mercadeo y Comunicación





Gestión de la Cartera



Andrea Conejo Zumbado
Gestora del Portafolio Inmobiliario

Cartera Inmobiliaria



\$39 MM

Activos inmobiliarios



6

Inmuebles



+56 mil

Área arrendable (m2)

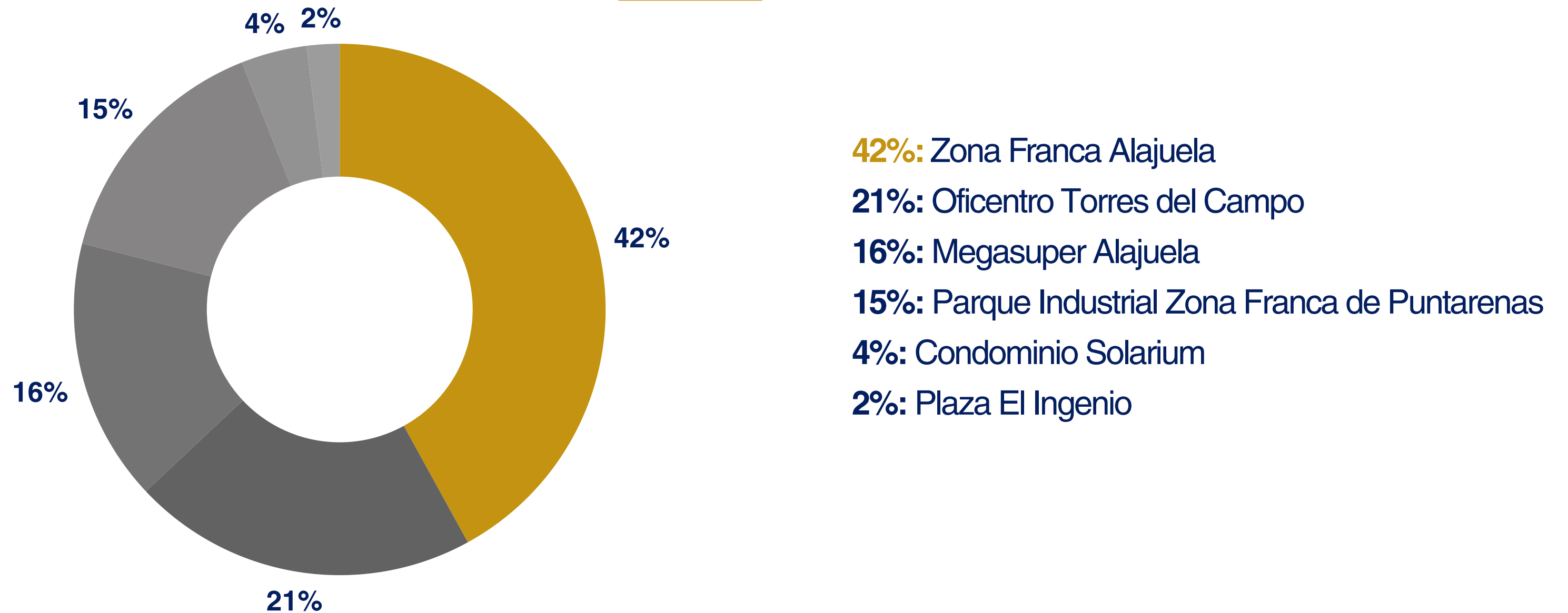


39

Inquilinos

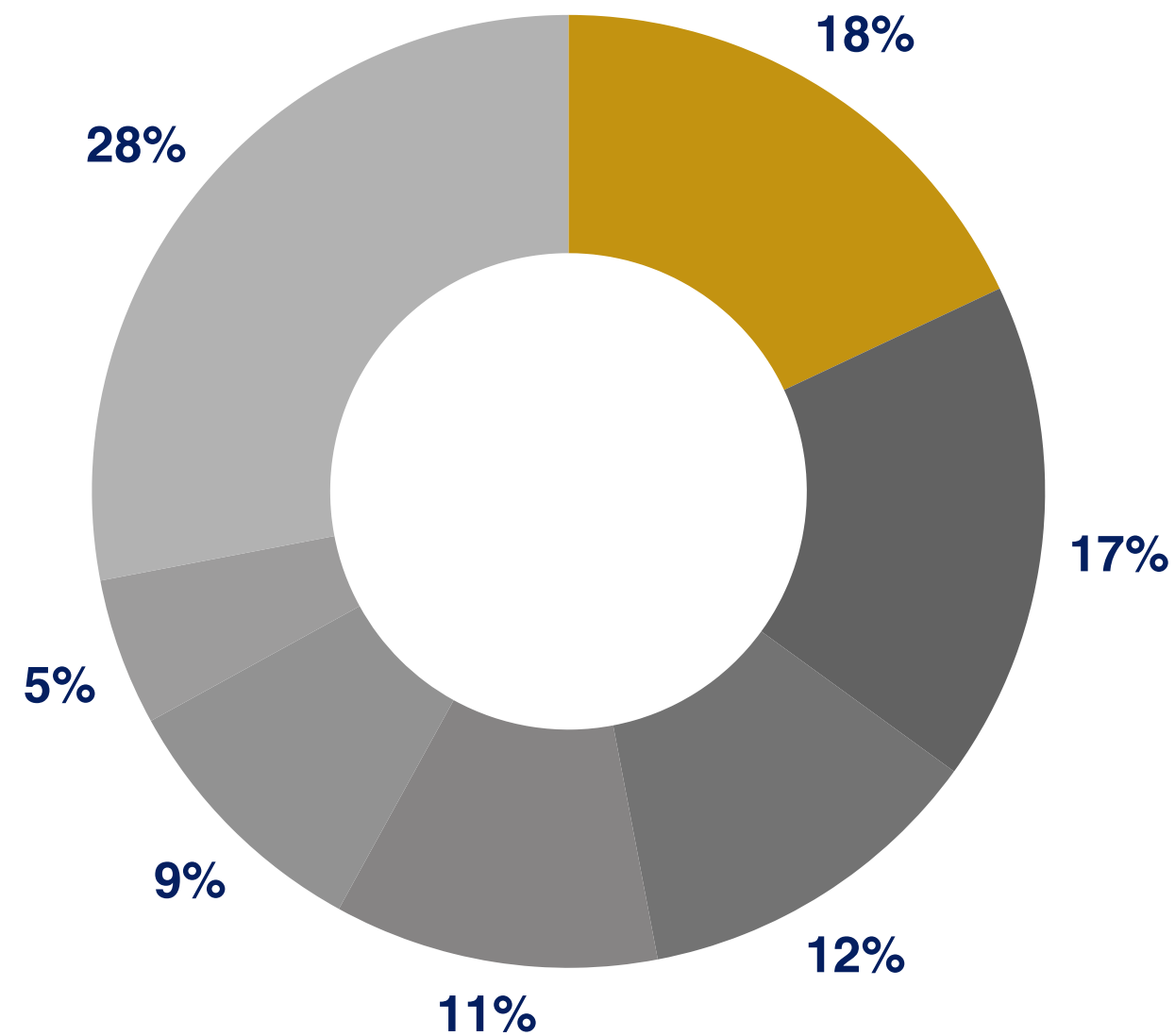
Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos de activos inmobiliarios en millones de US dólares.

Diversificación por inmueble



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Participación relativa calculada sobre valor libros del portafolio del Fondo.

Diversificación por inquilino



18%: Precision Concepts Costa Rica S.A.

17%: Corporación Megasuper

12%: Consejo Rector del Sistema de Banca para el Desarrollo

11%: AGM Automotive Costa Rica S.A.

9%: IKOR Puntarenas S.A.

5%: ADN Solutions S.R.L.

28%: Otros inquilinos

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Participación relativa calculada sobre el ingreso anual devengado del Fondo.

Cifras de Ocupación

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable diciembre 2025	56.786	
Área arrendada diciembre, 2024	44.086	77,63%
Colocación bruta	6.832	12,03%
Devolución del área	(6.538)	(11,51%)
Colocación neta	294	0,52%
Área arrendada diciembre, 2025	44.380	78,15%
Renovación de contratos, 2025	9.807	

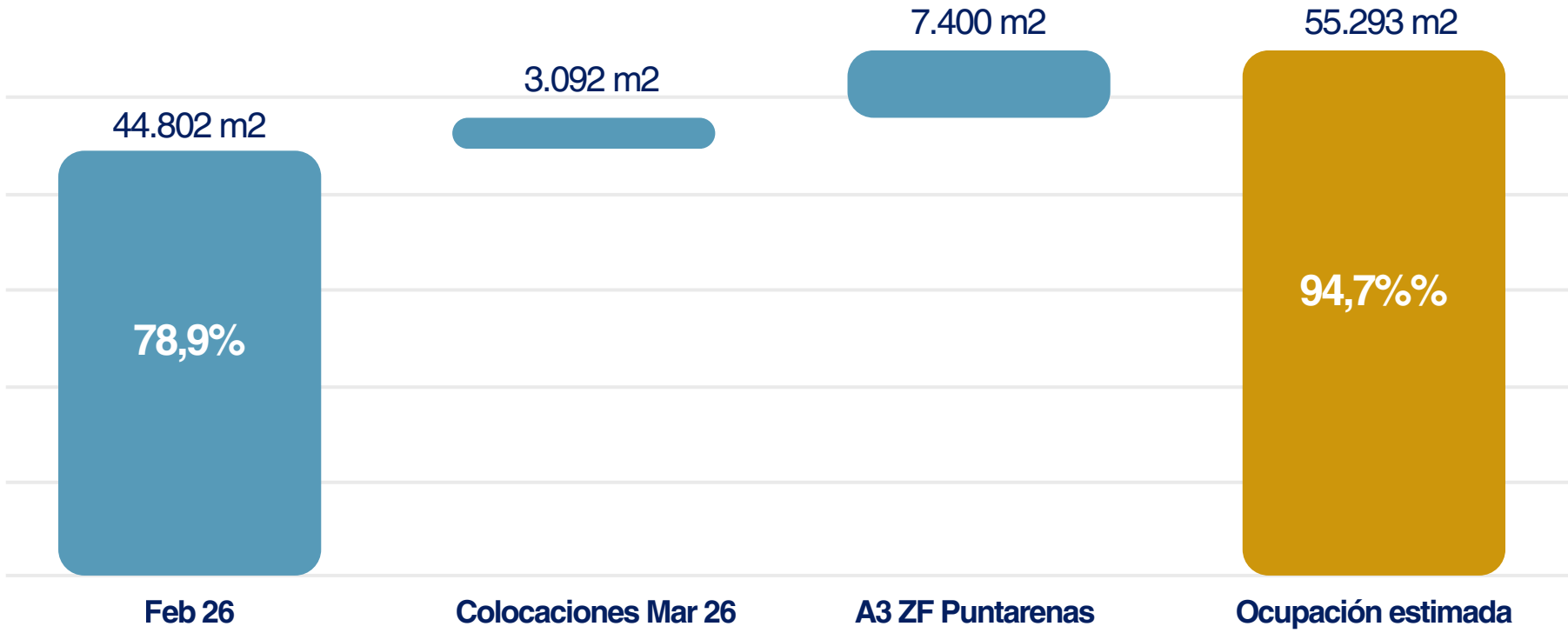
Gestión de la Ocupación

Al cierre del 2025 la tasa de ocupación del Fondo se encuentra **5,9% por encima del promedio de la industria.**



Zona Franca Puntarenas

Ocupación estimada con construcción de A3 Zona Franca Puntarenas



Diversificación por Segmento

Activo Inmobiliario

Ocupación

Oficina	21,60%	70,57%
Comercio	17,92%	96,19%
Industria almacenamiento y logística	60,48%	73,20%
Total	100,00%	78,15%



Inversión en mejoras realizadas durante el 2025



6

Inmuebles que registraron mejoras



+\$530 K

Invertidos en mejoras de inmuebles en **2024**

+\$579 K

Invertidos en mejoras de inmuebles en **2025**





Gestión Comercial



Cambios en ocupación de inmuebles



Zona Franca Alajuela

81% 82%

Diciembre 2024 Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros

42%



Zona Franca Puntarenas

63% 60%

Diciembre 2024 Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros

15%



Torres del Campo

61% 71%

Diciembre 2024 Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros

22%

Cambios en ocupación de inmuebles



Megasuper Alajuela

100% **100%**
Diciembre 2024 Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros

16%



Condominio Solarium

80% **80%**
Diciembre 2024 Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros

4%



Plaza Grecia

92% **33%**
Diciembre 2024 Diciembre 2025

Peso relativo según valor en libros

2%

Estrategia de venta de activos (largo plazo)



5%

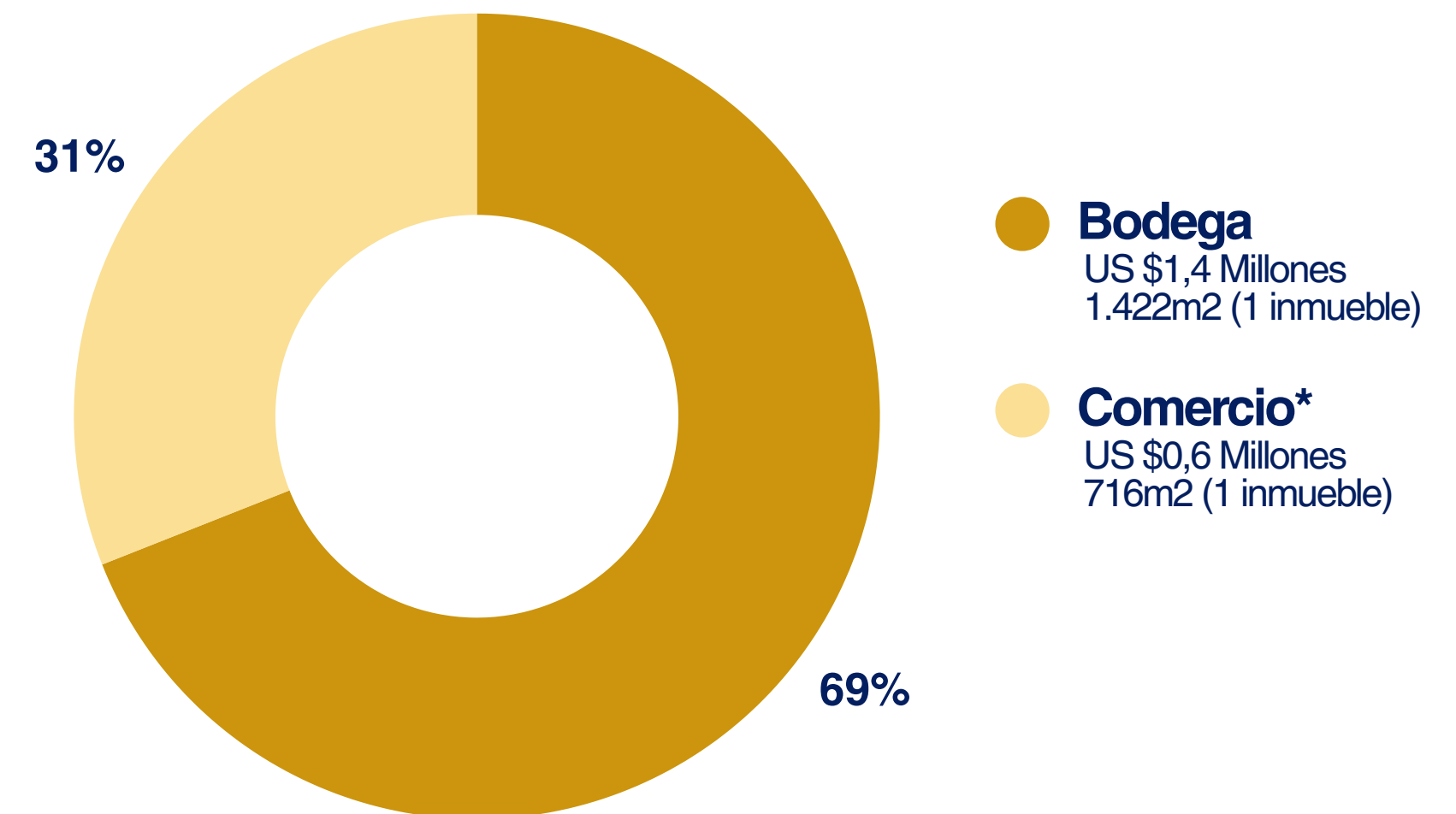
del portafolio en
desinversión

Se seleccionaron activos que no cumplen con el desempeño financiero deseado por el Fondo.

Evaluación basada en:

- Rentabilidad del activo
- Contribución al flujo de caja del Fondo
- Riesgos de desocupación
- Riesgo de obsolescencia (inversiones cuantiosas requeridas de incierta recuperación)

Plan de ventas por segmento



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares.



Informe de Sostenibilidad





Gestión Financiera



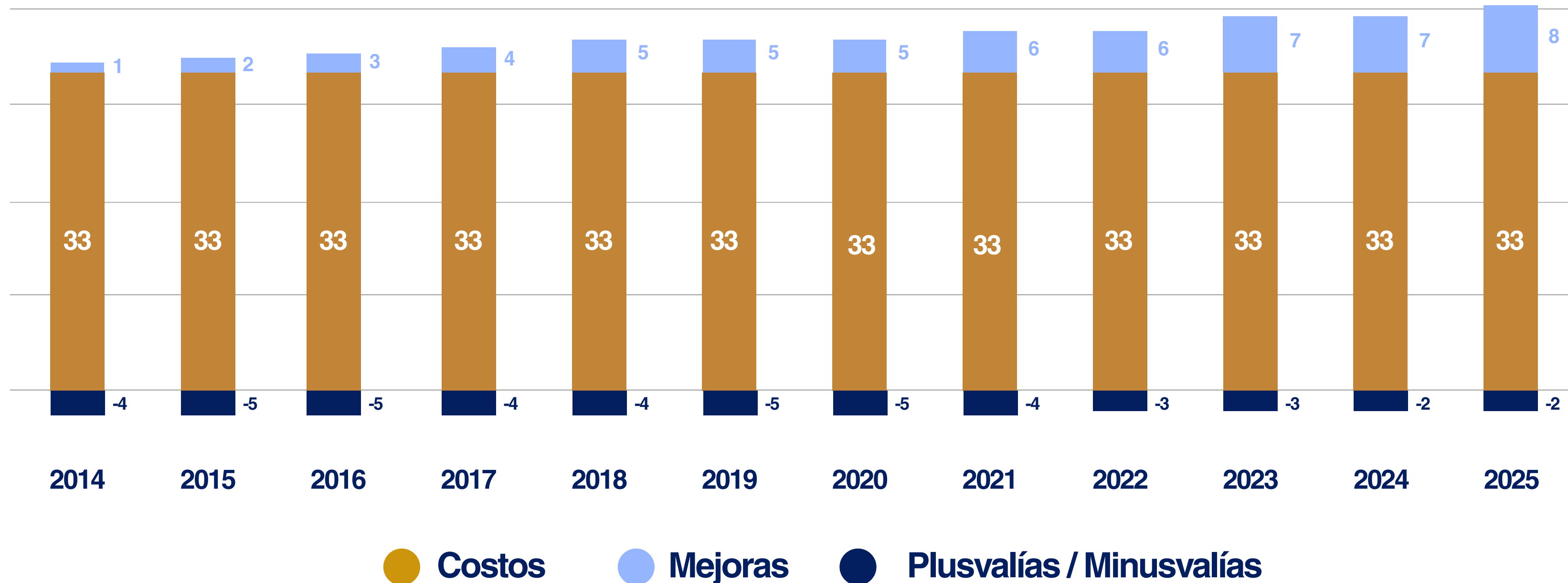
Henry Díaz Hernández
Jefe Financiero

Estado de activos neto

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Total de activos	\$39.635.147	\$38.945.067	\$690.800	1,77%
Total de pasivos	5.110.224	5.373.906	(263.682)	(4,91%)
Total Activo Neto	\$34.524.923	\$33.571.161	\$953.762	2,84%

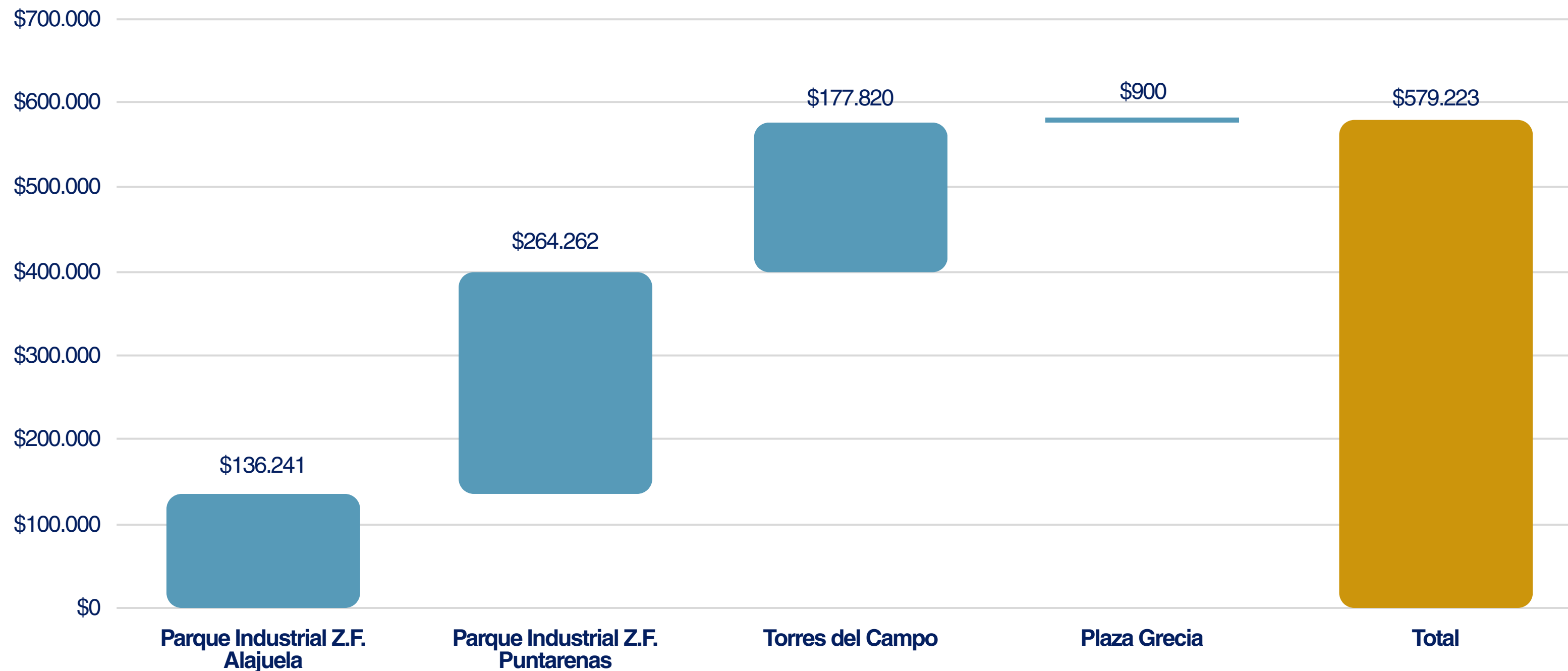
Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos expresados en US dólares.

Cambios en el valor del activo inmobiliario



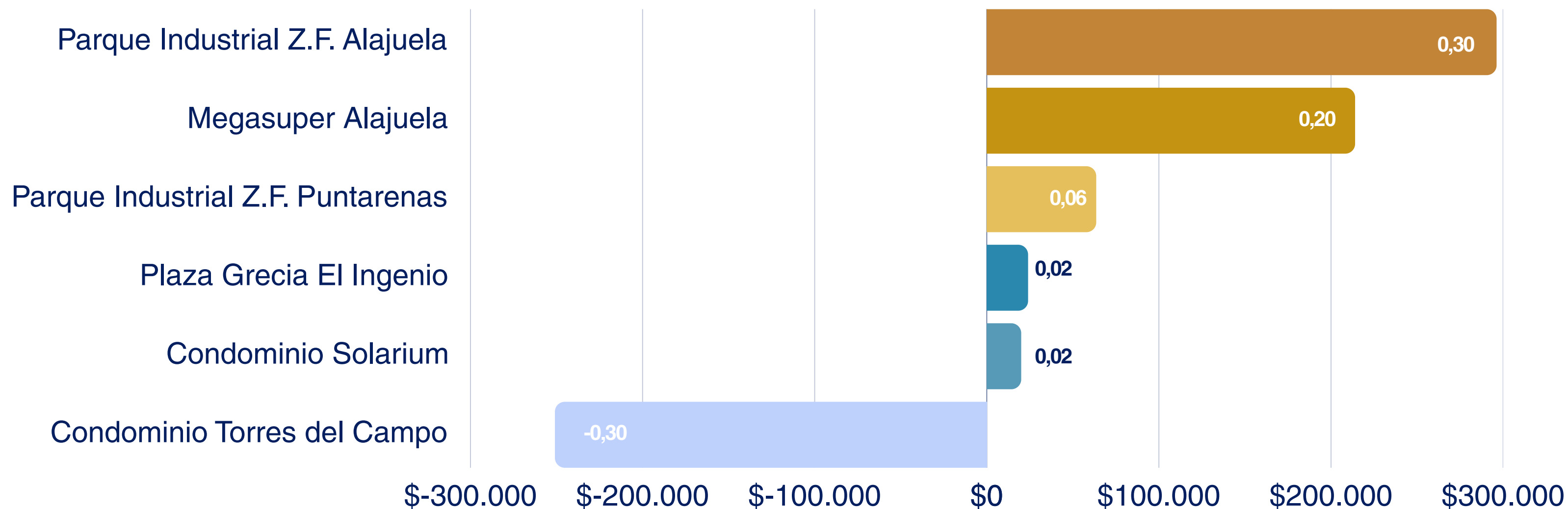
Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos en millones de US dólares.

Inversión en mejoras por inmueble 2025



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos expresados en US dólares.

Plusvalías y Minusvalías por inmuebles



Pasivos y endeudamientos



Pasivos bancarios 2025:
+\$4.5 millones



Variaciones 2024-2025:
-\$305 mil (-6,25%)

35%


Porcentaje de endeudamiento según **Prospecto de Inversión**

Variación en pasivos bancarios	
Saldo de los Pasivos Bancarios al 31 de diciembre de 2024	\$4.876.210
Más: Nuevos créditos	350.000
Menos: Amortizaciones	(654.537)
Subtotal	(304.537)
Saldo de los Pasivos Bancarios al 31 de diciembre de 2025	\$4.571.673

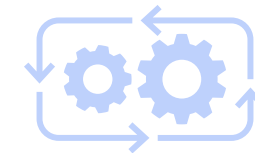
13%

Porcentaje de endeudamiento del **Fondo**

Composición de pasivos bancarios

Entidad	Fecha Formalización	Tasa Interés	Monto Inicial	Amortización	Saldo Final	Vencimiento
	29/7/21	5,85%	\$5.065.472	(\$2.162.718)	\$2.902.754	15/7/26
	20/12/23	7,24%	1.600.000	(281.081)	1.318.319	21/12/26
	27/10/25	6,35%	350.000	-	350.000	27/06/26
				\$7.015.472	(\$2.443.799)	\$4.571.673

Gestión del endeudamiento



Negociaciones **alternativas en curso para mejorar las condiciones del pasivo total**

-  INVERLINK
-  DAVIVIENDA
-  DAVI
bank
-  **Bancolombia** |  **Cibest**
Capital
-  **BN**



Negociaciones avanzadas para
renovación de los vencimientos de 2026

DAVI
bank

Activo neto (patrimonio)



Patrimonio 2025:
\$35 millones



Variaciones 2024-2025: ↑
\$953 mil (2,84%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Títulos de participación	\$32.735.000	\$32.735.000	-	-
Ajustes por readquisición de participaciones	136.053	136.053	-	-
Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	(1.419.932)	(1.731.779)	\$311.847	18,01%
Otras reservas	2.997.104	2.356.203	640.901	27,20%
Resultado acumulado del periodo	76.698	75.684	1.014	1,34%
Total de Activos Netos	\$34.524.923	\$33.571.161	\$953.762	2,84%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en US dólares.

Crecimiento del valor patrimonial del Fondo 2014 - 2025

	31/12/2025	31/12/2014	Δ Abs	Δ Rel
Activo neto (valor patrimonial)	\$34.524.923	\$27.118.140	\$7.406.78	27,32%
Participaciones en circulación	6.547	6.547	3	0,00%
Valor en libros de la participación	5.273	4.142	0	27,31%
(Descuento) Prima sobre valor nominal	\$273	(\$858)	\$1.131	131,87%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos en US dólares.

Estado de resultados del periodo

			Variaciones	
	2025	2024	Absoluta	Relativa
Ingresos Totales	\$4.000.399	\$4.473.276	(\$472.877)	(10,57%)
Gastos totales	1.649.261	1.647.681	1.580	0,10%
Resultado antes de impuestos	2.351.138	2.825.595	(474.457)	(16,79%)
Impuesto sobre la renta	(436.270)	(445.640)	9.370	(2,10%)
Resultado después de impuestos	1.914.868	2.379.955	(465.087)	(19,54%)
Efecto neto de ganancia y pérdidas por ajustes del valor de los inmuebles	(366.878)	(761.440)	394.562	(51,82%)
Resultado distribuible del periodo	\$1.547.990	\$1.618.515	(\$70.525)	(4,36%)

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en US dólares.

Ingresos totales



Ingresos totales 2025:
\$4 millones

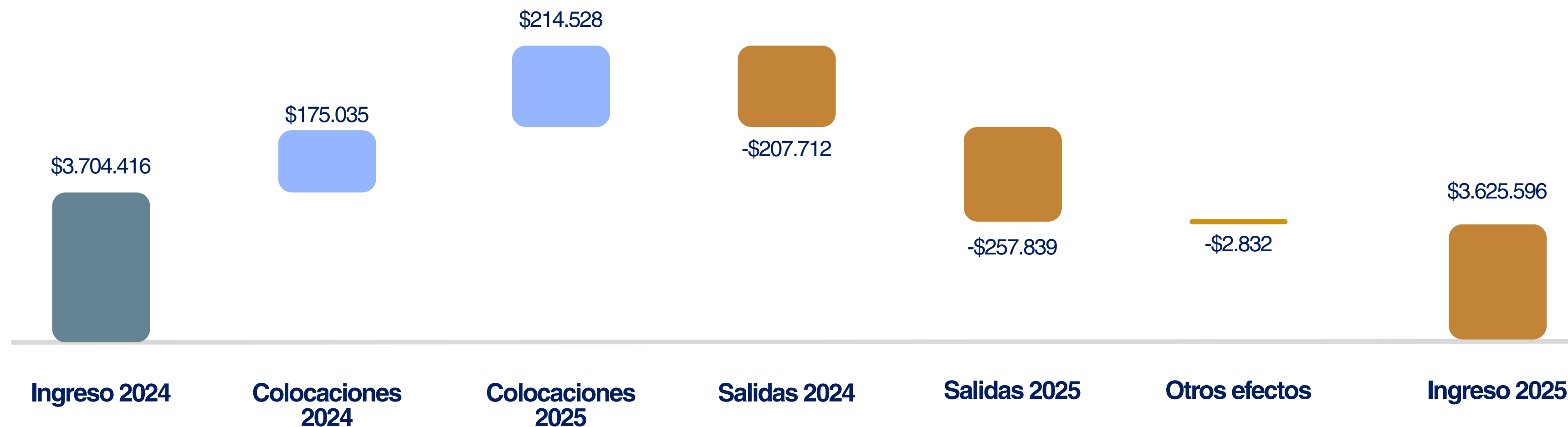


Variaciones 2024-2025:
-\$473 mil (10,57%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Ingreso por alquileres	\$3.625.596	\$3.704.416	(\$78.820)	(2,13%)
Interesados sobre inversiones y efectivo	3.936	3.450	486	14,09%
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles	366.878	761.440	(394.562)	(51,82%)
Otros ingresos	3.989	3.970	19	0,48%
	\$4.000.399	\$4.473.276	(\$472.877)	(10,57%)

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en US dólares.

Evolución del ingreso por arrendamiento



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos en US dólares.

Gastos totales



Gastos totales 2025:
+\$1.6 millones



Variaciones 2024-2025:
\$1.580 (0,10%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Comisiones de administración	\$592.950	\$576.258	\$16.692	2,90%
Gastos financieros	300.334	326.588	(26.254)	(8,04%)
Pérdidas por diferencias de cambio, neta	3.018	3.352	(334)	(9,96%)
Gastos operativos	752.727	741.483	11.244	1,52%
Otros gastos	232	-	232	100,00%
Total de gastos	\$1.649.261	\$1.647.681	\$1.580	0,10%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos en US dólares.

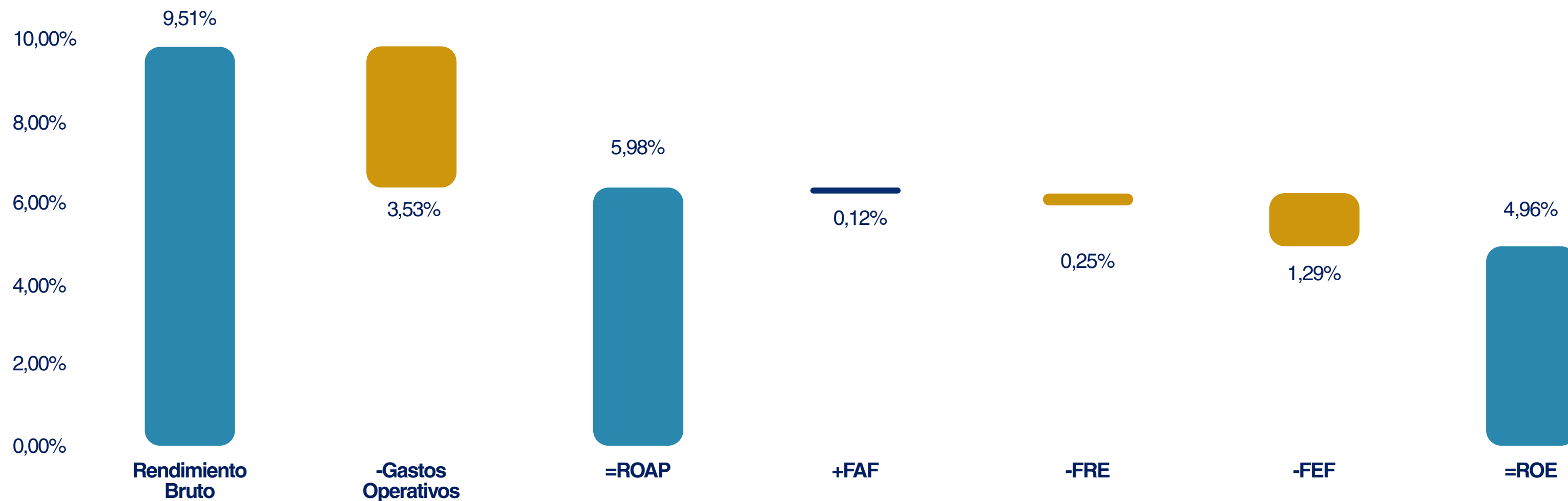
Rentabilidad del Fondo 2025



ROE 2024: 4,66%
ROE 2025: 4,96%

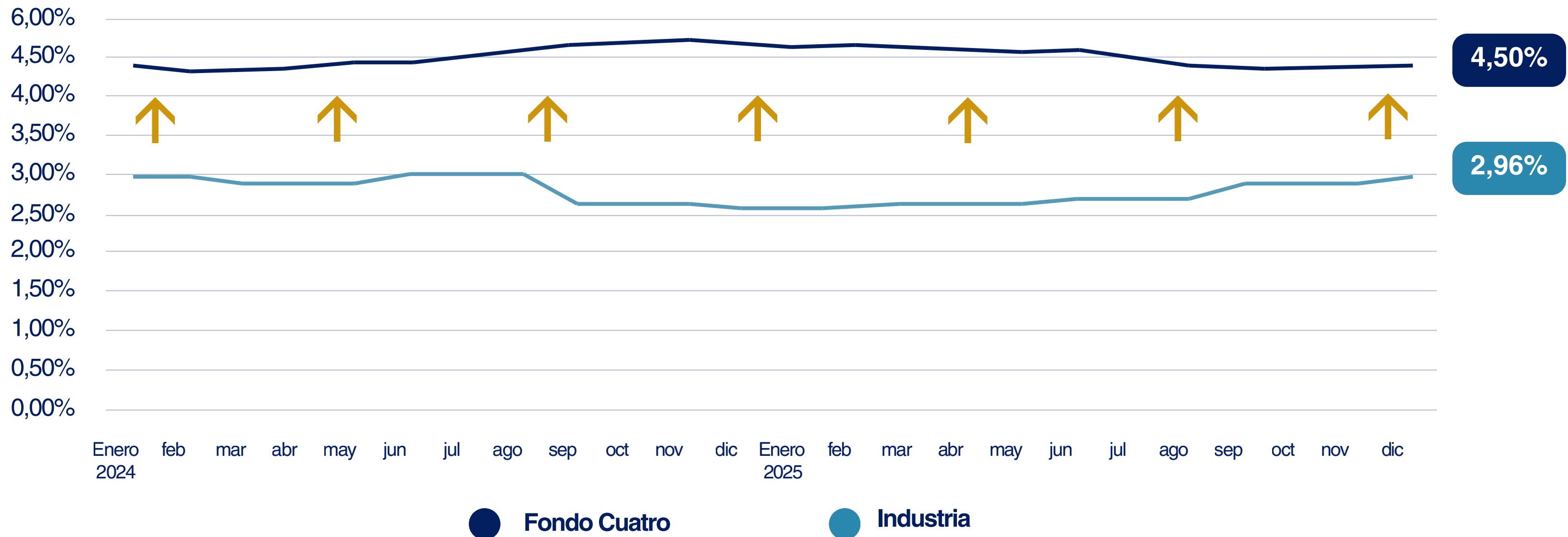


Variación 2024-2025:
30 puntos base.



Rendimiento líquido: **Cuatro vs Industria**

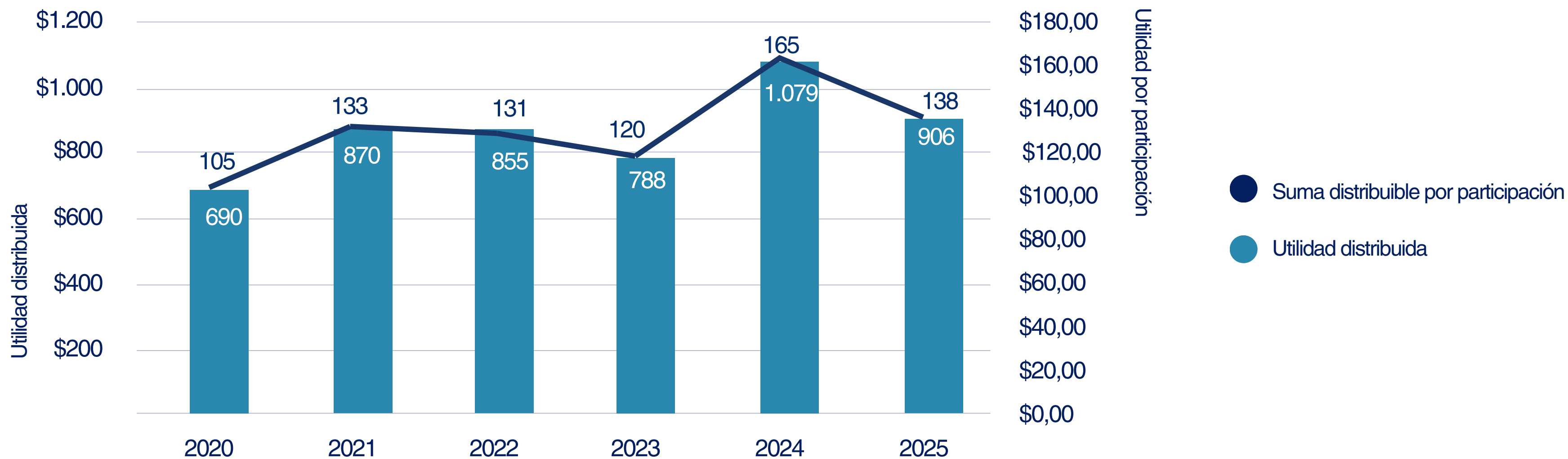
Durante 3 años consecutivos el Fondo se ha mantenido por encima del promedio de la industria.



Fuente: Impresa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. SUGEVAL.

Sumas Distribuibles

Total de beneficios distribuibles: \$906 mil
Monto por participación: \$138



Fuente: Estados Financieros Auditados 2025.

Extracto de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (el Fondo), que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

FABIAN
ZAMORA
AZOFEIFA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
FABIAN ZAMORA
AZOFEIFA (FIRMA)
Fecha: 2026.02.10
17:04:17 -06'00'

San José, Costa Rica
6 de febrero de 2026

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116FID001004811 V.30-9-2026
Timbre Ley 6663 ₡1.000
Adherido al original

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
Improsa Fondo de Inversión No
Diversificado Inmobiliario Cuatro
Identificación del cliente:
3110256070
Dirigido a:
Improsa Fondo de Inversión No
Diversificado Inmobiliario Cuatro
Fecha:
03-02-2026 05:49:40 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de ₡1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-25959



Calificación de Riesgo

Moody's
Local

Calificadora

A+.cr

Calificación

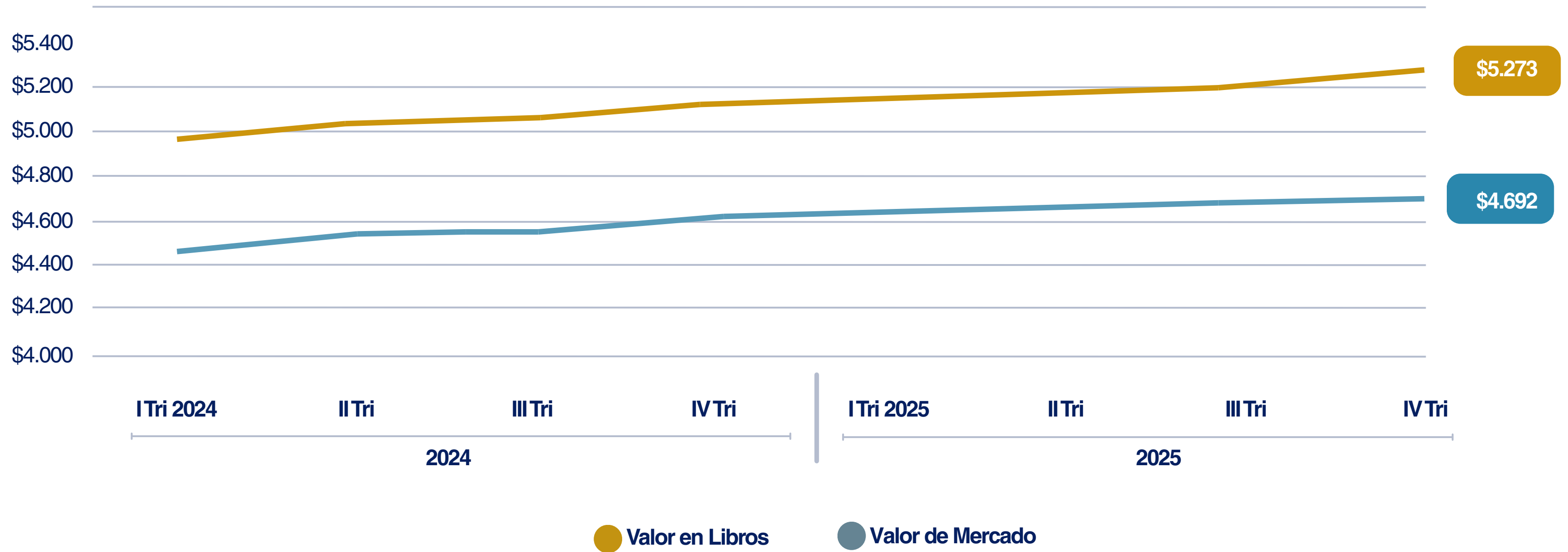
Estable

Perspectiva

Significa que la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. **Nivel bueno.**

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Moody's Local. Fecha de publicación de la última calificación: 10 de diciembre, 2025.

Comparativo valor en libros - valor de mercado



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.
VALMER. Vector de precios al cierre de diciembre, 2025.



Periodo de Intervenciones

Moción 03

Expuesto el Informe de Gestión correspondiente al periodo fiscal 2025 presentado por Improsa SAFI, la Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro acuerda aprobar dicho informe.

VOTAR

Moción 04

Expuestos los Estados Financieros Auditados correspondientes al periodo 2025, la Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro acuerda la aprobación de dichos Estados Financieros Auditados.

VOTAR

Moción 05

En virtud de la aprobación de los Estados Financieros Auditados del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro correspondiente al periodo 2025, la Asamblea de Inversionistas del Fondo acuerda:

1. Con cargo a las utilidades netas de operación obtenidas en el 2025, que ascienden a la suma de \$1.547.990, se acuerda aprobar/ratificar la distribución de la suma de \$907.089 (58,60%), en proporción a la correspondiente participación de los señores inversionistas.
2. Con cargo a las utilidades netas de operación obtenidas en el 2025, que ascienden a la suma de \$1.547.990, se acuerda realizar una reserva patrimonial por un monto de \$640.901 (41,40%), con el fin de atender pasivos bancarios, todo en conformidad con lo dispuesto por el prospecto vigente.
3. Se acuerda ratificar los pagos efectuados en el ejercicio 2025, a los señores inversionistas de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro por concepto de distribución de rendimientos por un monto de \$906.075.

VOTAR



Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

Agenda
Extraordinaria

Agenda Extraordinaria

5

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, sección 2 Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar el uso de fideicomisos para garantizar las operaciones de crédito del Fondo.

6

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, sección 2, Política de Inversión, subsecciones 2.1, de la Política de Inversión de Activos Financieros, y 2.2, de la Política de Inversión de Activos Inmobiliarios, con el fin de autorizar la captación de recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, delegando en el Comité de Inversión la definición y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegar en terceros, sin perder por ello sus facultades.

De acuerdo con los artículos 18, 23, 25, 48 y 77 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se informa que ninguno de los puntos de agenda otorga derecho de receso.

5. Considerando:

1. Resulta en beneficio del Fondo el uso del fideicomiso de garantía en sustitución de otras figuras de garantías, por los siguientes aspectos:
 - a. Reducción en el costo total de la formalización de las operaciones de crédito.
 - b. Facilita la gestión legal de las garantías otorgadas.
2. De acuerdo con el artículo 77 del RGSAFI, se autoriza el uso de los fideicomisos de garantía para colateralizar las operaciones de crédito del Fondo, siempre que:
 - a. Se cuente con la autorización de esta asamblea de inversionistas del Fondo.
 - b. Se revele en el prospecto de inversión dicha autorización.
 - c. El contrato de fideicomiso solo se utilice para garantizarle al acreedor el pago de la obligación.
 - d. Se garantice la independencia entre el fiduciario y la entidad acreedora.
 - e. Se traspase el activo al fondo de inversión, una vez que la obligación sea cancelada.
3. Que conforme el artículo 48 y 23 del RGSAFI, el presente trámite es de autorización previa por parte de la Superintendencia General de Valores, requiriendo para ello la aprobación de la asamblea de inversionista y **no** genera derecho de receso.
4. Que, desde la perspectiva de gestión integral de riesgos, el Fondo requiere tener a su disposición la mayor cantidad de herramientas posibles para gestionar el endeudamiento de manera ordenada y eficiente.

Propuesta de modificación: Sección 2. Política de Inversión

Subsecciones 2.1. Política de Inversión de activos financieros y 2.2 Políticas de Inversión de activos inmobiliarios. Ítem Esquema de Financiamiento

Propuesta de cambio

Esquema de financiamiento			
Nivel máximo de endeudamiento del fondo	35%: El Fondo podrá otorgar garantías de naturaleza hipotecaria mediante la emisión de cédulas hipotecarias, hipotecas comunes, y/o mediante la constitución de fideicomisos de garantía.	Moneda de contratación de las deudas del fondo	Dólares Estadounidenses

Moción 06

La Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro acuerda que:

1. El Fondo podrá otorgar garantías de naturaleza hipotecaria, mediante la emisión de cédulas hipotecarias o hipotecas comunes y/o mediante la constitución de fideicomisos de garantía.
2. La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con cargo al Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, proceda a tramitar, conforme a su mejor criterio, la modificación del prospecto de inversión del Fondo a efecto de introducir el otorgamiento de garantías aquí indicados, y los requisitos normativos aplicables en cada una de las jurisdicciones en las que el Fondo se encuentre inscrito. Se aclara que las facultades otorgadas a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., son tan amplias como en derecho sea necesario, pudiendo tramitar la presente modificación de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

VOTAR

6. Considerando:

1. El artículo 48 del RGSAFI autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública, siempre que:
 - a. El monto máximo de la emisión o las emisiones se calcula de acuerdo con el límite máximo de endeudamiento revelado en el prospecto y el monto total del capital autorizado.
 - b. Se requiere de la autorización de la asamblea de inversionistas del fondo.
 - c. Es requisito para cada colocación, que el fondo esté y se mantenga dentro del máximo de endeudamiento permitido.
 - d. El plazo de vencimiento de las emisiones en ningún caso puede ser superior a la fecha de vencimiento del fondo de inversión, cuando aplique.
 - e. Se debe contar con una calificación de riesgo otorgada a la emisión por una empresa calificadora de riesgo nacional.
 - f. El trámite de autorización debe cumplir con lo dispuesto en el Reglamento sobre Oferta Pública de Valores, excepto porque la definición de las características específicas de la emisión debe ser aprobada por la asamblea de inversionistas o delegada por esta en el comité de inversión del fondo.
 - g. Para las emisiones de valores de deuda registradas en otras jurisdicciones, la sociedad administradora debe cumplir con lo señalado en los acápites a. al d anteriores, así como con los requerimientos normativos que establezca el órgano regulador de dicho mercado.
2. Conforme a los artículos 48 y 23 del RGSAFI, este trámite es de autorización previa por parte de la Superintendencia General de Valores, requiriendo para ello la aprobación de la asamblea de inversionista y No genera derecho de receso.
3. Desde la perspectiva de gestión integral de los riesgos financieros del Fondo, es conveniente contar con la mayor cantidad de mecanismos, alternativas y/o instrumentos del mercado local e internacional para poder llevar a cabo un refinanciamiento de dichos pasivos de una manera ordenada.

Propuesta de modificación: Sección 2. Política de Inversión

Subsecciones 2.1. Política de Inversión de activos financieros y 2.2 Políticas de Inversión de activos inmobiliarios. Ítem Esquema de Financiamiento

Propuesta de cambio

Esquema de financiamiento

Nivel máximo de endeudamiento del fondo

35%: El Fondo podrá obtener créditos o préstamos de entidades locales y del exterior o participar en contratos de reporto que se organicen en las bolsas de valores y en las operaciones diferidas de liquidez que el Banco Central de Costa Rica realice con fundamento en sus Regulaciones de Política Monetaria, cuya contraparte sea el Banco Central u otra entidad en la posición de comprador a plazo. Adicionalmente, se autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión o emisiones de valores de deuda de oferta pública, seriadados, de mediano o largo plazo, delegando en el Comité de Inversión la definición, el momento-oportunidad, registro y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, todo de conformidad con la normativa aplicable, reservándose la facultad de delegarlo en terceros el Comité de Inversión, sin perder por ello sus facultades.

El límite máximo de endeudamiento del 35% del activo total del Fondo incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de activos y será calculando de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión; es decir, la relación entre el total de pasivos, excepto las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar y el activo total del Fondo.

El Fondo podrá otorgar garantías de naturaleza hipotecaria mediante la emisión de cédulas hipotecarias, hipotecas comunes, y/o mediante la constitución de fideicomisos de garantía.

Moción 07

La Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro acuerda que:

1. El Fondo podrá obtener créditos o préstamos de entidades locales y del exterior o participar en contratos de reporto que se organicen en las bolsas de valores y en las operaciones diferidas de liquidez que el Banco Central de Costa Rica realice con fundamento en sus Regulaciones de Política Monetaria, cuya contraparte sea el Banco Central u otra entidad en la posición de comprador a plazo. Adicionalmente, se autoriza la captación de recursos del público mediante la emisión o emisiones de valores de deuda de oferta pública, seriados, de mediano o largo plazo, delegando en el Comité de Inversión la definición, el momento-oportunidad, registro y aprobación de las características de las emisiones de valores de deuda de oferta pública, todo de conformidad con la normativa aplicable, reservándose el Comité de Inversión la facultad de delegarlo en terceros, sin perder por ello sus facultades. El límite máximo de endeudamiento del 35% del activo total del Fondo incluye el endeudamiento para atender necesidades transitorias de liquidez y el endeudamiento para la adquisición de activos y será calculado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión; es decir, la relación entre el total de pasivos, excepto las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar, y el activo total del Fondo.
2. La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con cargo al Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, proceda a tramitar, conforme a su mejor criterio, la modificación del prospecto de inversión del Fondo a efecto de introducir la captación de recursos mediante emisiones de oferta pública conforme a lo indicado y los requisitos normativos aplicables en cada una de las jurisdicciones en las que el Fondo se encuentre inscrito. Se aclara que las facultades otorgadas a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., son tan amplias como en derecho sea necesario, pudiendo tramitar la presente modificación de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

VOTAR



Mociones Finales

Moción 08

Se acuerda otorgar poder amplio y suficiente a Improsa SAFI, en representación del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, para que el señor Jaime Ubilla Carro comparezca ante el o los notarios públicos de su elección, a efecto de que protocolicen en lo conducente o certifique el acta y los acuerdos adoptados en esta Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.

VOTAR

Moción 09

La Asamblea de Inversionistas acuerda declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.

VOTAR



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



@ImprosaBancadeInversion