

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO

Administrado por

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2025

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)

(en dólares estadounidenses sin centavos)

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO

Administrado por

IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Opinión de los auditores independientes		1
Estado de activos netos	A	7
Estado de resultados integrales	B	8
Estado de cambios en el activo neto	C	9
Estado de flujos de efectivo	D	10
Notas a los estados financieros		11

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A los inversionistas del Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro,
a la Junta Directiva de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
y a la Superintendencia General de Valores

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).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 2 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Párrafo de énfasis- Vencimiento de Documentos por pagar

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la nota 15 a los estados financieros, en la cual se revela que, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene documentos por pagar con Davibank Costa Rica, S.A. por un saldo total de US\$4.571.673, cuyo vencimiento ocurre en su totalidad dentro de los doce meses siguientes. Tal como se indica en dicha nota, la Administración del Fondo ha gestionado el refinanciamiento de estas obligaciones y ha concluido el proceso de revisión anual requerido por el acreedor, encontrándose actualmente en la etapa de solicitud para la renovación del componente “balloon” de los pasivos.

Párrafo de énfasis- Valoración de participaciones

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la nota 28 de los estados financieros relacionada con el Comunicado de Hecho Relevante N.º CHR-7528 de fecha 5 de noviembre de 2025, en el que Valmer Costa Rica, S.A. informó que continuará brindando sus servicios hasta el 31 de marzo de 2026. Un eventual cambio de proveedor de precios, junto con posibles diferencias en las metodologías de valoración aplicadas a las participaciones del Fondo, podría representar un cambio significativo en la base de medición de dichos instrumentos financieros. De materializarse, este cambio podría dar lugar a ajustes en la valoración de las participaciones, los cuales serían reconocidos de conformidad con la normativa contable vigente aplicable y que, dependiendo de su magnitud, podrían resultar relevantes para los usuarios de la información financiera.

Otros asuntos

El valor razonable de los inmuebles se determinó en diferentes momentos del año 2025, por lo que podrían existir condiciones que inciden en el valor razonable de los inmuebles que podrían no haberse considerado en la determinación del valor razonable al 31 de diciembre de 2025. El valor razonable de las propiedades de inversión lo determina un experto independiente contratado por la sociedad administradora. El perito independiente en cumplimiento de la normativa emitida por la SUGEVAL aplica las Normas Internacionales de Valoración, en un modelo de valoración de nivel 3 de acuerdo con la NIIF 13. Este ejercicio está sujeto a la aplicación de la metodología y criterio profesional del valuador, lo cual origina la aplicación de diversas metodologías con incidencia en la comparabilidad y el valor razonable de los inmuebles.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

a) Propiedades de inversión**Asunto clave de auditoría**

Las propiedades de inversión son valuadas con posterioridad al reconocimiento inicial al valor razonable.

Las normas que regulan el proceso de valoración de propiedades de inversión se encuentran contenidas en el artículo 87 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión el cual requiere que los enfoques y métodos de valuación que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF; y en el acuerdo del Superintendente General de Valores N° SGV-A-170 (Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión) el cual requiere que el alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por sus siglas en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

El registro del valor razonable del inmueble en los estados financieros del Fondo se realiza en los resultados del periodo. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Respuesta de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, verificamos:

Que se cuente con los informes de valoración de los peritos respectivos para cada inmueble.

Que la valoración cuente con la declaración de cumplimiento de las normas y estándares IVS vigentes.

Que la valoración sea realizada por peritos independientes bajo la normativa establecido por SUGEVAL y con reconocida experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión, y que estén inscritos en el colegio profesional respectivo.

En las notas 14 y 20 se incluyen las revelaciones sobre las características de las propiedades de inversión, las técnicas de valoración y las razones para cambio de técnica, políticas y procedimiento de análisis de cambios en el valor razonable utilizado por la administración del Fondo, y la sensibilidad de las valoraciones a cambios en los supuestos, entre otros aspectos.

b) Cumplimiento de las disposiciones normativas**Asunto clave de auditoría**

La Sociedad debe mantener un cumplimiento de las disposiciones normativas del Fondo, como parte de sus procedimientos de control interno y normativo.

Respuesta de auditoría

Entre otros procedimientos, aplicamos los siguientes:

- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que, de forma generalmente admitida, tienen un efecto directo en la determinación de cantidades e información materiales a revelar en los estados financieros.
- Aplicamos procedimientos clave de auditoría en la identificación de posibles casos de incumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias que puedan tener un efecto material sobre los estados financieros.
- Indagamos y obtuvimos respuesta por parte de la administración y los responsables del gobierno corporativo del Fondo sobre el cumplimiento de dichas disposiciones legales y reglamentarias.
- Inspeccionamos las comunicaciones escritas emitidas por el regulador, así como las respuestas por parte del Fondo y su respectivo seguimiento.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Valores, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabián Zamora Azofeifa.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 se extiende hasta el 6 de febrero de 2026. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

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

Cuadro A

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.
Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Activo				
Efectivo	9	US\$	306,901	382,188
Inversiones en instrumentos financieros	10		0	99,521
Documentos por cobrar	11		76,945	91,743
Alquileres y cuentas por cobrar	12		42,638	30,768
Impuesto sobre la renta diferido, neto	23		250,576	305,608
Gastos diferidos	13		150,948	174,201
Propiedades de inversión	14		38,807,139	37,861,038
Total de activo		US\$	<u>39,635,147</u>	<u>38,945,067</u>
Pasivo				
Documentos por pagar	15		4,571,673	4,876,210
Depósitos en garantía	16		345,725	326,991
Ingresos diferidos	17		120,594	102,972
Gastos acumulados y cuentas por pagar	18		72,232	67,733
Total de pasivo		US\$	<u>5,110,224</u>	<u>5,373,906</u>
Activo neto			<u><u>34,524,923</u></u>	<u><u>33,571,161</u></u>

Composición del valor del activo neto

Certificados de títulos de participación	5.7		32,735,000	32,735,000
Ajustes por readquisición de participaciones			136,053	136,053
Ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	14		(1,419,932)	(1,731,779)
Otras reservas	5.g		2,997,104	2,356,203
Ganancias por distribuir	5.i		76,698	75,684
Total de activo neto		US\$	<u><u>34,524,923</u></u>	<u><u>33,571,161</u></u>

Número de títulos de participación		US\$	<u>6,547</u>	<u>6,547</u>
------------------------------------	--	-------------	--------------	--------------

Valor del activo neto por título de participación			<u>5,273</u>	<u>5,128</u>
---	--	--	--------------	--------------

Cuentas de orden	19	US\$	<u>106,564</u>	<u>105,144</u>
------------------	----	-------------	----------------	----------------

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110256070
IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Atención: Superintendencia General de Valores
Registro Profesional: 36704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY DAVIO
Estado de Situación Financiera
2025-02-02 15:24:48 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: [gpjWvSdG](https://timbres.contador.co.cr)
<https://timbres.contador.co.cr>

Cuadro B

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Estado de resultados integrales
Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos			
Ingreso por arrendamientos	20	US\$ 3,625,596	3,704,416
Ingreso por intereses		3,936	3,450
Ganancias no realizadas por valuación de inmuebles, netas	14	366,878	761,440
Otros ingresos		3,989	3,970
Total de ingresos		US\$ 4,000,399	4,473,276
Gastos			
Comisiones de administración	5.n	592,950	576,258
Pérdidas por diferencial cambiario, netas		3,018	3,352
Gastos financieros	21	300,334	326,588
Gastos operativos	22	752,727	741,483
Otros gastos		232	0
Total de gastos		US\$ 1,649,261	1,647,681
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		US\$ 2,351,138	2,825,595
Impuesto sobre la renta	23	(436,270)	(445,640)
Utilidad neta del año		US\$ 1,914,868	2,379,955
Otros resultados integrales, netos de impuestos			
Partidas que se reclasifican o podrían reclasificarse a resultados			
Ajuste por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, neto de impuestos sobre la renta		0	0
Resultados integrales totales del año		US\$ 1,914,868	2,379,955
Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas en valuación de inmuebles	27	US\$ 1,547,990	1,618,515
Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas	27	292.48	363.52
Utilidades por título de participación básicas y diluidas netas	27	236.44	247.21

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110256070
IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO
DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY
DAVID
Estado de Resultados Integral
2026-02-02 15:24:49 -0600



VERIFICACIÓN: qpjWvSdG
<https://timbres.confador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

Cuadro C

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios en los Activos Netos
Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(En US dólares sin centavos)

Nota	Numero de certificados de participacion	Certificados de títulos de participación	Ajuste por readquisición de participaciones	Pérdida no realizada en valuación de propiedades de	Otras reservas	Ganancias por distribuir	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	6,547	US\$ 32,735,000	136,053	(2,379,003)	1,799,864	92,885	US\$ 32,384,799
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones</i>							
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	0	(1,079,377)	(1,079,377)
Incremento de reservas	5.g	0	0	0	556,339	(556,339)	0
Total transacciones con los tenedores de participaciones		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>556,339</u>	<u>(1,635,716)</u>	<u>(1,079,377)</u>
<i>Aumento de activos netos</i>							
Utilidad neta del año		0	0	0	0	2,379,955	2,379,955
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles	14	0	0	761,440	0	(761,440)	0
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido	23	0	0	(114,216)	0	0	(114,216)
Total de activos netos		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>647,224</u>	<u>0</u>	<u>1,618,515</u>	<u>2,265,739</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6,547	US\$ 32,735,000	136,053	(1,731,779)	2,356,203	75,684	US\$ 33,571,161
Saldo al 31 de diciembre de 2024		US\$ 32,735,000	136,053	(1,731,779)	2,356,203	75,684	33,571,161
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones</i>							
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		0	0	0	0	(906,075)	(906,075)
Incremento de reservas	5.g	0	0	0	640,901	(640,901)	0
Total transacciones con los tenedores de participaciones		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>640,901</u>	<u>(1,546,976)</u>	<u>(906,075)</u>
<i>Aumento de activos netos</i>							
Utilidad neta del año		0	0	0	0	1,914,868	1,914,868
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles	14	0	0	366,878	0	(366,878)	0
Ajuste por impuesto sobre la renta diferido	23	0	0	(55,031)	0	0	(55,031)
Total de activos netos		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>311,847</u>	<u>0</u>	<u>1,547,990</u>	<u>1,859,837</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	6,547	US\$ 32,735,000	136,053	(1,419,932)	2,997,104	76,698	US\$ 34,524,923

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110256070
IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO
DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY
DAVID
Estado de Cambios en el Patrimonio
2025-02-02 15:24:49 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: qpiWvSdG
<https://timbres.contador.co.cr>

Cuadro D

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Estado de Flujo de Efectivo
Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(En dólares estadounidenses sin centavos)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año	US\$	1,914,868	2,379,955
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ingreso por intereses		(3,936)	(3,450)
Gastos por intereses	21	284,812	303,999
Amortizaciones	21	15,522	22,589
Ganancia por valuación de inmuebles	14	(366,878)	(761,440)
Gasto por impuesto sobre la renta		436,270	445,640
		<u>2,280,658</u>	<u>2,387,293</u>
Variaciones en activos y pasivos:			
Documentos por cobrar		14,798	9,520
Alquileres y cuentas por cobrar		(11,870)	9,567
Gastos diferidos		7,731	16,078
Depósitos en garantía		18,734	12,999
Ingresos diferidos		17,622	(34,791)
Cuentas por pagar		<u>5,504</u>	<u>(1,679)</u>
Sub total		2,333,177	2,398,987
Intereses cobrados		3,936	3,450
Intereses pagados		(286,982)	(304,114)
Impuestos pagados		<u>(435,104)</u>	<u>(446,188)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	US\$	1,615,027	1,652,135
Actividades de inversión:			
Mejoras capitalizadas a las propiedades de inversión	14	<u>(579,223)</u>	<u>(530,394)</u>
Efectivo neto usado por actividades de inversión	US\$	(579,223)	(530,394)
Actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos		350,000	600,000
Amortización de préstamos		(654,537)	(605,888)
Utilidades distribuidas		<u>(906,075)</u>	<u>(1,079,377)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	US\$	(1,210,612)	(1,085,265)
Variación neta en el efectivo		(174,808)	36,476
Efectivo y equivalentes al inicio del año		481,709	445,233
Efectivo y equivalentes al final del año	9 US\$	<u>306,901</u>	<u>481,709</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Jaime Ubilla Carro
Representante Legal

Henry Díaz Hernández
Contador General

Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

Céd. 3110256070
IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO
DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Atención: Superintendencia General de
Valores
Registro Profesional: 30704
Contador: DIAZ HERNANDEZ HENRY
DAVID
Estado de Flujo de Efectivo
2025-02-02 15:24:50 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: [apiWvSdG
https://timbres.confador.co.cr](https://timbres.confador.co.cr)

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(1) Constitución y operaciones

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro (el Fondo), fue autorizado en la sesión 99-99 celebrada el 21 de junio de 1999, del Consejo Nacional de Supervisión Financiera (CONASSIF). Actualmente es administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Sociedad).

El 7 de septiembre de 1996, mediante acuerdo de sesión No. 222-96, artículo No. 7, de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Valores, hoy Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), se autorizó a la Sociedad para administrar fondos de inversión. El Fondo ha sido administrado por esta Sociedad desde el 25 de julio de 2014.

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores, No. 7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la SUGEVAL, que es el ente regulador.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas para su inversión en valores, u otros activos autorizados por la SUGEVAL, que administra una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el fondo. Tales aportes en el fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo que contiene la información relacionada con la Sociedad, el objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

Las principales características del Fondo son las siguientes, las cuales están incluidas en el prospecto de inversión actualizado por última vez en diciembre de 2025:

- Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos, denominado en dólares estadounidenses cuyo patrimonio está limitado a 6.676 participaciones con un valor nominal de US\$5.000 cada una para un total de US\$33.380.000. Al 31 de diciembre 2025 y 2024 el Fondo tiene en circulación 6.547 participaciones con un valor nominal de US\$5.000 cada una para un total de US\$32.735.000, que equivalen a 98% del total autorizado.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Las participaciones se emiten por medio de títulos a la orden denominados Títulos de participación, que se llevan en forma electrónica en Interclear Central de Valores S.A. (Central de anotación en cuenta) y son regulados por la SUGEVAL. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posean y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores, y únicamente se podrán redimir los títulos directamente en caso de que:
 - a) Ocurran cambios en el control de la sociedad administradora o se sustituya esta.
 - b) Se dé una liquidación anticipada del Fondo o para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - c) Se dé una fusión por absorción de sociedades administradoras, siendo que el reembolso será otorgado a los inversionistas de los fondos de inversión de la sociedad que desaparece.
 - d) Exista una conversión del Fondo cerrado a uno abierto.
 - e) Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por la Asamblea de Inversionistas y por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo es invertido por la Sociedad por cuenta y riesgo de los inversionistas principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habilitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías y deben estar localizados en territorio costarricense.
- La Sociedad es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el Prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestar servicios al Fondo.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- El Fondo podrá utilizar hasta 20% de su activo total en la adquisición de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios que para tal efecto mantiene la SUGEVAL.
- Al menos 80% del promedio anual de saldos mensuales de los activos del Fondo se deben invertir en bienes inmuebles.

(2) Bases de contabilización

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el CONASSIF y por la SUGEVAL.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva, para su emisión el 27 de enero de 2026.

(a) Base de medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando la inversión en inmuebles (propiedades de inversión) (ver Nota 14).

(3) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros son presentados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional del Fondo. Toda la información es presentada en dólares sin centavos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

(4) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(i) Juicios y estimaciones

La información sobre juicios y estimaciones realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros, se describen a continuación:

- Clasificación y medición posterior: evaluación del modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos financieros y evaluación de si los términos contractuales de los activos financieros “son solo pago de principal e intereses” (SPPI) sobre el monto principal pendiente.
- Riesgo de crédito: establecer los criterios para determinar si el riesgo de crédito en los activos financieros ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y determinar la metodología para incorporar información prospectiva en la medición de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) y la selección y aprobación de modelos utilizados para medir las PCE.

(ii) Supuestos e incertidumbres

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, relevantes en el año, se incluye en las siguientes notas:

- Riesgo de crédito / deterioro de los instrumentos financieros: determinación de las entradas de información en el modelo de medición de las PCE, incluida la incorporación de información prospectiva.

(5) Políticas contables significativas e información relevante

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fondo, para los periodos presentados en estos estados financieros.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(a) Moneda extranjera

i. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional del Fondo en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha del estado de activos netos son convertidos al dólar estadounidense al tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del año.

Los activos y pasivos no monetarios que se miden al costo histórico y aquellos denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional, al momento de su reconocimiento inicial, según el tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica.

Los activos y pasivos no monetarios que son medidos al valor razonable en una moneda extranjera son convertidos al dólar estadounidense a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del año.

ii. Método de valuación de activos y pasivos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el tipo de cambio de venta se estableció en ₡501,42 (₡512,73 en 2024) por cada US\$1,00 el cual corresponde al tipo de cambio de referencia para la venta, según el Banco Central de Costa Rica.

(b) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

El Fondo reconoce el efectivo, los depósitos en cuentas corrientes y los equivalentes de efectivo en la fecha en que se originan. Todos los demás instrumentos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el Fondo se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Un activo o un pasivo financiero se miden inicialmente al valor razonable más, para un activo o pasivo financiero no medido a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

Clasificación

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican como medido: a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), de acuerdo con el modelo de negocio bajo el cual gestione sus instrumentos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Fondo cambie su modelo de negocios para administrar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican el primer día del primer periodo de presentación de informes después del cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero es medido al costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado para ser medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos al principal e intereses sobre el saldo vigente.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Un activo financiero es medido al valor razonable con cambios en otro resultado integral solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado para ser medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y al vender estos activos financieros.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Todos los activos financieros que no sean clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la Administración del Fondo;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el ‘principal’ se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. Sin embargo, el principal puede cambiar con el tiempo (por ejemplo, si hay reembolsos del principal).

El ‘interés’ se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fondo considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de “sin responsabilidad”).
- Características que modifican la consideración del valor temporal del dinero (por ejemplo, restablecimiento periódico de las tasas de interés).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el término anticipado del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Mediciones subsecuentes y ganancias y pérdidas

Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos y las ganancias y pérdidas cambiarias, se reconocen en resultados.

Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en la reserva del valor razonable. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.

Los activos financieros medidos al costo amortizado, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Pasivos financieros

Clasificación

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado.

(iii) *Deterioro de activos financieros*

El Fondo reconoce pérdidas crediticias esperadas a los siguientes activos que no son medidos al valor razonable con cambios en resultados:

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Inversiones en valores

El Fondo requiere el reconocimiento de una reserva para pérdidas por un monto equivalente a las pérdidas crediticias esperadas dentro de los siguientes 12 meses o de por vida.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses corresponden a la porción de las pérdidas de crédito esperadas de por vida, que resultan de eventos de incumplimiento posibles dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas a 12 meses se denominan "instrumentos financieros de etapa 1". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 1 no han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial y no están deteriorados

Las pérdidas crediticias esperadas de por vida corresponden a la suma de las pérdidas crediticias esperadas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida esperada del instrumento financiero. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas de por vida pero que no están deteriorados por el crédito se denominan "instrumentos financieros de Etapa 2". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 2 han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, pero no están deteriorados.

Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas de por vida y que tienen un deterioro crediticio se denominan "instrumentos financieros de la Etapa 3".

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden de la siguiente manera:

- Activos financieros que no tienen deterioro crediticio en la fecha de reporte: estas pérdidas se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir; y

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Activos financieros con deterioro crediticio en la fecha de reporte: estas pérdidas se miden como la diferencia entre el importe bruto en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Las pérdidas crediticias son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene ‘deterioro crediticio’ cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelantos por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas en el estado de activos netos

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación de pérdida se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Alquileres por cobrar y cuotas de mantenimiento por cobrar

El máximo de alquileres y cuotas que se acumula en el balance será el equivalente a un mes de alquiler o cuota de mantenimiento. El exceso de un mes se reflejará en una cuenta de orden denominada “Cuotas por arrendamientos pendientes de pago” y “Cuotas de mantenimiento pendientes de pago”.

- Servicios públicos por cobrar

Las cuentas por cobrar con antigüedad superior a 30 días contados a partir del vencimiento del plazo de trámite de cobro son estimadas como incobrables. En caso de determinarse la imposibilidad de cobro se acreditan las cuentas por cobrar debitando la cuenta de estimación por incobrables. El plazo de trámite de cobro citado comprende 30 días posteriores a la facturación.

- Documentos por cobrar

Para el registro de la estimación de documentos por cobrar la administración aplica condiciones diferentes según cada caso de incumplimiento, las cuales dependen de un estudio específico y/o de la valoración de las condiciones del proceso de pago. Una vez evaluado el tema y finiquitadas las condiciones se firma un adendum denominado “acuerdo de pago” entre el inquilino y el Fondo en el cual se establecen las nuevas condiciones de cancelación de los saldos adeudados por el inquilino.

(iv) Dar de baja

Activos financieros

El Fondo da de baja en su estado de situación financiera, un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido) y la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cumplen o cancelan o expiran.

(v) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los ingresos y gastos son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de resultados su monto neto, solo cuando es requerido o permitido por una Norma (por ejemplo, ganancias y pérdidas que surgen de un grupo de transacciones similares, como las ganancias y pérdidas en activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados).

(vi) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de efectivo y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable.

(vii) Política de inversiones

Las inversiones del Fondo se efectuarán exclusivamente en dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. Además, la totalidad de los activos del Fondo estarán expresados en dicha moneda.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El Fondo podrá adquirir títulos valores emitidos por el sector público, en este caso no aplica calificación de riesgo ya que los títulos valores cuentan con garantía directa del Estado. En el caso de los títulos valores emitidos por el Sector Privado, estos deben contar con al menos calificación de grado de inversión (BBB+). En caso de que los valores en que invierte el fondo, su calificación de riesgo disminuyera por debajo del mínimo exigido, el gestor procederá con la venta en un máximo de tres meses.

El Fondo podrá constituir operaciones de reporto en las que actúe como comprador a plazo hasta por un 10% del valor de sus activos financieros. Estas políticas podrán realizarse con el fin de cubrir necesidades de liquidez o como parte de la estrategia de inversión activa desarrollada por la Administración.

El Fondo podrá mantener inversiones en títulos valores, las cuales no podrán ser superiores al 20% de sus activos.

En cuanto a las inversiones en títulos valores se aplicará una diversificación en títulos emitidos por el Gobierno o papel comercial emitidos por empresas del sector privado, denominado en dólares y con un plazo de hasta 5 años, siempre que se encuentren inscritos ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

Se puede mantener efectivo o inversiones en valores negociados en una bolsa de valores organizada.

(viii) Custodia de títulos valores

Los títulos valores de las inversiones del Fondo se encuentran depositados en la Interclear Central de Valores S.A. a través de la cuenta de custodia a nombre del Fondo respectivo en el Banco Nacional de Costa Rica

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que van a ser utilizadas para recibir rentas o para generar una apreciación de capital, o ambas. Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Es necesario que una compañía de peritos independientes que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración, lleve a cabo la valoración de la cartera de propiedades de inversión del Fondo.

El efecto de la valoración de inmuebles es llevado a las cuentas de resultados como ganancias o pérdidas. Con el monto neto, ajustado con el impuesto de renta diferido, se constituye una reserva patrimonial cuya contrapartida es la cuenta de las utilidades por distribuir.

El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tiene la obligación de hacer una única valoración por inmueble, en la cual debe indicar la justificación de base de valor utilizada, el enfoque adoptado (ingresos, mercado y costos de reposición), el método aplicado, las suposiciones realizadas, las conclusiones y cualquier aspecto significativo que el valorador considere importante revelar, todo de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación (IVS por sus signs en idioma inglés).

Enfoque de ingresos

Los avalúos bajo el enfoque de ingresos se realizan de conformidad con el Acuerdo SGV-A-170 “Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, emitido por la SUGEVAL.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

El propósito del avalúo por el profesional en finanzas es obtener una estimación del valor de los inmuebles con base en el método de flujos netos de efectivo que estos generarán, la incertidumbre asociada a esos flujos, así como la evolución esperada en éstos en el futuro. De esta forma, el valor de un inmueble será el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista.

El informe de la valoración deberá indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, por lo menos, los siguientes elementos:

- a) Tasa de descuento: Incluir y fundamentar en forma clara y explícita los supuestos utilizados en la determinación de la tasa o tasas de descuento, explicar cómo esta tasa refleja las evaluaciones del profesional en relación a los riesgos específicos del activo para los cuales se realizan las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si se utiliza para el descuento la tasa meta del fondo, ésta se debe ajustar cuando el riesgo de la inversión se separe de lo que el profesional considera como normal para esos bienes inmuebles.
- b) Plazos: incluir y fundamentar en forma clara y explícita el plazo de proyección de los flujos utilizados por el profesional.
- c) Descripción de los supuestos utilizados: mostrar en forma clara y explícita los supuestos utilizados en la determinación de los ingresos y egresos de flujos esperados asociados al inmueble, cálculo de la perpetuidad, valor terminal o residual, tasas de ocupación esperadas, así como los supuestos referentes al plazo en que comenzarán a generar rentas los inmuebles nuevos o los inmuebles que se encuentren desocupados.
- d) Descripción de las características de los contratos de arrendamiento: en caso de que los contratos hayan considerado opciones de compra, se debe revelar las condiciones de lo pactado y la forma en que esta información fue incorporada en la valoración del inmueble.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- e) Análisis de riesgos: mostrar en forma clara y explícita una descripción del efecto de cambios en las variables fundamentales de la proyección sobre el valor teórico del activo y sobre el rendimiento que se ha estimado. Se debe incluir también cualquier otro factor según el criterio del profesional, que pueda incidir en el resultado de la valoración y, consecuentemente, sobre las decisiones de inversión.
- f) Historial de ocupación e ingresos: suministrar información estadística agregada sobre el comportamiento histórico del nivel de ocupación real del inmueble, para un periodo que comprenda como mínimo los dos años anteriores a la fecha de la valoración, cuando aplique.
- g) Flujo de efectivo.
- h) Resumen del proceso de valoración. Hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados, entre ellos, la existencia de opciones de compra; si las hubiese. En las valoraciones posteriores a la inicial, cuando es el mismo valorador, se deben indicar los supuestos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado.

Enfoque de mercado

Los avalúos bajo el enfoque de mercado se realizan de conformidad con el Acuerdo SGV-A-170 “Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, emitido por la SUGEVAL.

El propósito del avalúo es determinar un valor razonable del inmueble, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Este tipo de avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, al menos, los siguientes elementos:

1. Análisis de las características del inmueble, que incluya al menos:
 - a) Situación legal: detallar los aspectos registrales y legales del inmueble.
 - b) Características físicas: descripción de los datos necesarios que permitan una correcta identificación del inmueble y se indiquen sus características generales a la fecha de valoración (estado, tipo de calidad de construcción, estructura, vida útil y edad, entre otros).
 - c) Características de la zona: descripción de la zona donde se ubica el inmueble y de los servicios y otras facilidades que están disponibles.
 - d) Otras características: cualquier otra característica o información sobre el inmueble que de acuerdo con el criterio del profesional pueda incidir significativamente sobre el nivel de ocupación, el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión.
2. Análisis comparativo de mercado:
 - a) Revelación de la información sobre el valor de transacciones cerradas de propiedades similares realizadas en forma reciente. El profesional debe revelar cuáles son las características y antigüedad que consideró como elementos razonables para realizar la comparación.
 - b) Si la información de mercado se obtiene únicamente de ofertas de venta y no de transacciones cerradas, se debe revelar tal limitación al alcance del estudio realizado.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Enfoque de costo de reposición

Los avalúos bajo el enfoque de ingresos se realizan de conformidad con el Acuerdo SGV-A-170 “Disposiciones operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión”, emitido por la SUGEVAL.

Este tipo de avalúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración y comprender, al menos, los siguientes elementos:

1. Análisis de las características del inmueble, que incluya al menos:
 - a. Situación legal: detallar los aspectos registrales y legales del inmueble.
 - b. Características físicas: descripción de los datos necesarios que permitan una correcta identificación del inmueble y se indiquen sus características generales a la fecha de valoración (estado, tipo de calidad de construcción, estructura, vida útil y edad, entre otros).
 - c. Características de la zona: descripción de la zona donde se ubica el inmueble y de los servicios y otras facilidades que están disponibles.
 - d. Otras características: cualquier otra característica o información sobre el inmueble que de acuerdo con el criterio del profesional pueda incidir significativamente sobre el nivel de ocupación, el valor de la propiedad o pueda ser relevante para tomar una decisión de inversión o desinversión.
 - e. Costos directos como materiales y mano de obra.
 - f. Costos indirectos como transporte, instalación, honorarios, comisiones, impuestos, costos financieros, margen de utilidad, etc.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Independientemente del enfoque de valoración utilizado, el informe de valoración debe incluir un resumen del proceso de valoración, el cual debe hacer referencia clara de sus alcances, limitaciones y dificultades que puedan haber incidido significativamente en los resultados.

En las valoraciones posteriores a la inicial, se debe indicar los elementos relevantes que cambiaron respecto al periodo anterior y que afectaron significativamente el nuevo valor determinado.

Para la estimación del valor razonable, el perito independiente aplica y analiza los tres enfoques de valuación generalmente aceptados: enfoque de mercado, ingresos y enfoque de costos. La ponderación asignada a cada enfoque se determina con base en el grado de relevancia, confidencialidad y disponibilidad de la información observable para cada propiedad, así como las características específicas del activo valuado y las condiciones del mercado inmobiliario.

Mejoras a inmuebles

Las mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad del mismo, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores son cargados directamente a gastos en el momento en que se incurren.

La Sociedad podrá generar reparaciones, transformaciones, ampliaciones, adiciones, remodelaciones, mejoras y/o mantenimiento en los inmuebles que formen parte del fondo de inversión, con cargo al fondo de inversión.

Para tal efecto, se seguirán los lineamientos establecidos en la Política aprobada por el Comité de Inversión de la Sociedad, en busca de la conservación y buen funcionamiento del activo o el aumento del valor de los inmuebles adquiridos.

Los criterios que se determinarán para el registro de los trabajos realizados son los siguientes:

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(i) Lineamientos para el mantenimiento según programación:

a. Mantenimiento programado, sistemático o preventivo:

El Gestor de Portafolios y la Gerencia General revisarán el Presupuesto Anual de Mantenimiento programado para cada uno de los inmuebles que pertenezcan a los portafolios de los fondos de inversión administrados por la SAFI, con el fin de gestionar los inmuebles de manera planificada, oportuna, eficaz y velando por el cumplimiento integral de los objetivos previstos en la presente política.

El mantenimiento programado, sistemático o preventivo según definido en el presente documento no requerirá de la autorización del Comité de Inversiones ni de la Asamblea de Inversionistas para su ejecución, ya que los montos de este tipo de mantenimiento serán incluidos en el Presupuesto Anual de Mantenimiento de cada fondo de inversión, el cual es aprobado por el Comité de Inversión.

b. Mantenimiento no programado, no sistémico o correctivo:

De surgir una necesidad de generar una reparación frente a un evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, y que afecte la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, el Gestor de Portafolios y la Gerencia General aprobarán en forma mancomunada la actividad de mantenimiento que deba ejecutarse sin límite de suma, así como al contratista propuesto por la empresa a cargo de la administración de los bienes inmuebles.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Concluido un período de 72 horas hábiles después de haberse practicado la actividad de mantenimiento en respuesta a un evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro y que sea considerado mantenimiento mayor conforme la definición prevista en la presente política, deberá elevar a conocimiento del Comité de Inversión un informe integral respecto al evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro que pudo afectar o afectó la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado en cuestión. No se requerirá remitir informe alguno cuando se trate de mantenimiento correctivo programado, siempre que este se encuentre contemplado en el Presupuesto Anual de Mantenimiento o bien que sea un mantenimiento menor.

(ii) Lineamientos según costo acumulado

El costo acumulado de las reparaciones, remodelaciones, adiciones, ampliaciones y/o mejoras en los últimos doce meses móviles, será un elemento que determinará cuál es el procedimiento para seguir por parte de la Administración, según se explica a continuación:

Costo Acumulado igual o menor a 5 mil dólares del valor en libros del inmueble:

- i. La Administración deberá contar con el fundamento técnico, comercial y/o financiero que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento del inmueble.
- ii. La Administración podrá cotizar y utilizar un único proveedor de servicios, conforme a su criterio.
- iii. Se considera mantenimiento menor.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Costo Acumulado mayor a 5 mil dólares o igual o menor al 15% del valor en libros del inmueble:

- i. La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico, en caso de que sea contratado a un proveedor externo (diferente al administrador de bienes inmuebles), no podrá ser una persona física o jurídica vinculada a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improsa.
- ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.
- iii. Se considera mantenimiento menor.

Costo Acumulado mayor al 15% o igual o menor al 30% del valor del inmueble:

- i. La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico deberá ser contratado a un especialista de reconocida trayectoria conforme al criterio de la Administración y no vinculado a ninguna de las empresas subsidiaria del Grupo Financiero Improsa.
- ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- iii. La Administración requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones para ejecutar este tipo de erogaciones, salvo en los casos no previstos, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, que afecten la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en el inciso 1.B. del punto 8.1 de la presente política, denominado “Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo”.
- iv. Se considera mantenimiento mayor.

Costo Acumulado mayor al 30% del valor del inmueble:

- i. La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico deberá ser contratado a un especialista de reconocida trayectoria conforme al criterio de la Administración y no vinculado a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improsa.
- ii. La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.
- iii. La Administración requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones para ejecutar este tipo de erogaciones, salvo en los casos no previstos, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, y que afecten la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en el inciso 1.B. del punto 8.1 de la presente política, denominado “Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo”. Queda a criterio exclusivo del Comité de Inversiones si considera necesario elevar dicha aprobación a la Asamblea de Inversionistas.
- iv. Se considera mantenimiento mayor.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Las actividades u obras que sean requeridas, podrán ser contratadas, o no, con empresas vinculadas o relacionadas con el Grupo Financiero Improsa, en cuyo caso deberá garantizarse y mantener documentación que respalde que los precios se encuentran en la media de mercado y que ha sido revelado el conflicto de interés correspondiente. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que el proveedor de servicios sea un inquilino del fondo de inversión directamente afectado con la actividad o de otros inquilinos de otros fondos de inversión administrados por la SAFI.

De requerirse la creación y uso de reservas para el mantenimiento y/o reparaciones, las mismas deberán ser aprobadas por la Asamblea de Inversionistas del fondo de inversión en cuestión, considerar las normas contables aplicables y no deberán incluir mecanismos que pretendan garantizar al inversionista rendimientos.

(iii) Lineamientos para Registro de Proveedores y Contratistas:

El Registro de Proveedores y Contratistas sirve para definir reglas claras para la selección de empresas previamente calificadas. De igual forma, se emplea con el fin de conocer el mercado, las prácticas empresariales de los posibles contratistas y sus políticas de precios, así como para reducir los riesgos asociados a dicha selección, identificar y desarrollar nuevos oferentes, ampliar el panel de proveedores y contratistas, implementar estrategias de compras y monitorear el desempeño de dichas empresas.

La empresa encargada de la administración de bienes inmuebles deberá garantizar a la SAFI que cuenta con un registro de proveedores amplio y suficiente, diseñado con base en las mejores prácticas en la materia, que este se encuentra actualizado al menos con una periodicidad anual, que las empresas calificadas se encuentra al día con el pleno cumplimiento de las leyes laborales del país y que incorporan en sus operaciones cotidianas robustas políticas de seguridad ocupacional.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Sólo se podrá contratar, para prestar servicios para cualquiera de las actividades previstas en la presente política, empresas que se encuentran debidamente autorizadas en el Registro de Proveedores y Contratistas, y deberá verificarse al momento de cada contratación, que se encuentren al día con el pago de sus obligaciones obrero patronales (con la Caja Costarricense de Seguro Social, el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, el IMAS, el INA, así como con cualesquiera otras instituciones respectivas) y que mantienen debidamente asegurados a sus trabajadores (y al día con los pagos relacionados).

Ventas:

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Sociedad, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico.

Alquiler:

El artículo No. 86 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión menciona lo siguiente:

“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. Para estos efectos, rige la definición de grupo económico establecida en el artículo No. 120 de este Reglamento.

La sociedad administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando en el prospecto se haya revelado esta posibilidad, identificando el límite máximo respecto a los ingresos mensuales del fondo y los mecanismos que utilizará la sociedad para procurar la independencia en la determinación de los precios y para que los contratos se otorguen en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

La revelación de los contratos con las entidades señaladas en el párrafo anterior debe realizarse mediante un Comunicado de Hecho Relevante, en el plazo de un día hábil posterior a la fecha de suscripción del contrato.”

Todos los arrendamientos son operativos.

(d) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con el capítulo XI “Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital” adicionado a la Ley de Impuesto sobre la Renta mediante la Ley No. 9635 Ley para el fortalecimiento de las finanzas públicas, las rentas y las ganancias de capital derivadas de las participaciones de los fondos de inversión, contemplados en la Ley No. 7732 “Ley Reguladora del Mercado de Valores”, la parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión han tributado, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta. La parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión no han tributado, quedarán sujetos a un impuesto único del 15%.

Adicionalmente, el Artículo No. 29, inciso No. 4, indica que los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley No. 7732, podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.

i. *Corriente:*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable en el mes, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activos netos y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El monto del impuesto corriente por pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir, que refleja la incertidumbre relacionada con el impuesto sobre la renta, si corresponde. Se mide utilizando las tasas impositivas promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha de presentación. Los impuestos correctos también incluyen los impuestos derivados de los dividendos.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

ii. *Diferido:*

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias en la medida que no serán reversadas en el futuro previsible; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen a las diferencias temporales en el año en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de reporte.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Fondo espera, al final del año sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(e) Depósitos en garantía

El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios, una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

En cada contrato de arrendamiento se estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

(f) Certificados de títulos de participación y capital pagado en exceso

Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto de cada fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$5.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “capital pagado en exceso”.

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico, por lo que no existe título físico representativo. El cliente recibe una orden de inversión que indica el valor de adquisición de las participaciones.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Compañía, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantenía 6.547 certificados de títulos de participación en circulación. (6.547 certificados de títulos de participación en el 2024).

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(g) Reservas

Del total de ingresos que el Fondo reciba, se segregarán los recursos necesarios como reserva para el pago del principal de las obligaciones contraídas. El cálculo se hará de forma diaria, en función del saldo del financiamiento, el plazo, la tasa de interés y la forma de pago pactada. En el evento que alguna de estas condiciones varíe, el cálculo de la reserva se ajustará en lo necesario.

La reserva será aplicada al principal de los créditos según la periodicidad establecida en cada contrato de financiamiento.

En caso de que al momento de realizar el pago de las operaciones se obtenga de los recursos de otras fuentes, ya sea por venta de propiedades, por apalancamiento o por emisión de participaciones en mercado primario, la Sociedad determinará si se reversa la reserva y se distribuye el monto correspondiente a los participantes o si la reserva se mantendrá para cubrir el (los) siguiente(s) pago(s) de principal(es).

Este mecanismo será utilizable en todos los casos en que existan operaciones crediticias, de acuerdo con las condiciones de cada facilidad.

(h) Determinación del valor de los activos netos y el rendimiento de los fondos

Los activos netos del Fondo son determinados por la diferencia entre los activos y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debidamente valoradas a su valor de mercado e incluye los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos, así como las inversiones en inmuebles, de igual manera valoradas a su valor de mercado mediante técnicas de valoración por expertos independientes (valoración pericial y valoración financiera).

El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división de los activos netos entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones de cada fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del fondo.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rendimiento por el periodo de los últimos 12 meses, expresado en términos anuales es el siguiente:

Rendimientos por los últimos 12 meses:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendimiento total últimos 12 meses	5,54%	7,00%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	4,38%	4,66%

(i) Política de distribución de rendimientos

Los rendimientos netos que obtienen los inversionistas de la operación del Fondo son reconocidos diariamente y son pagaderos mensualmente de acuerdo con la política de distribución de dividendos que se encuentra consignada en el Prospecto vigente del Fondo.

Adicionalmente, los inversionistas pueden obtener su rentabilidad de la diferencia entre el valor de compra de las participaciones y el valor al cual estas sean vendidas en mercado secundario.

(j) Ganancia no realizada por valuación de propiedades de inversión

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes quienes cumplen con las Normas Internacionales de Valoración vigentes. Dicho perito determina el valor razonable mediante una ponderación de las distintas técnicas de valoración, aplicando enfoques, estimaciones y descuento de flujos económicos futuros, de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Esta utilidad no se distribuye entre los inversionistas, ya que es una ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

(k) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de resultados integral conforme se devengan, utilizando la base de 365 días.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(l) Intereses

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en ganancias utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente los pagos o recibos en efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero para:

- el importe bruto en libros del activo financiero; o
- el costo amortizado del pasivo financiero.

Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo presentado en el estado de resultados incluyen:

- intereses sobre activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado;
- intereses sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

(m) Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados integral sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, los cuales son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

Por otra parte, el Fondo incurre en costos asociados a la colocación o formalización de contratos de arrendamiento que son reconocidos en el estado de resultados conforme el Fondo perciba los beneficios económicos del contrato suscrito.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(n) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Sociedad una comisión por la administración de los fondos, calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente.

Al 31 de diciembre, el Fondo paga la siguiente comisión de administración:

	31/12/2025	31/12/2024
Comisión por administración	1,75%	1,75%

(6) Marco de gestión de riesgos

A continuación, se enlistan los principales riesgos a los que está expuesto el Fondo:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operativo
- Riesgo de valoración de inmuebles
- Riesgo por incumplimiento del arrendatario y riesgo de concentración por inquilino

Para conocer la explicación de estos y otros riesgos a los que está expuesto el Fondo, consultar la sección 3 del prospecto del Fondo.

La Junta Directiva de la Sociedad tiene la responsabilidad general del establecimiento y la supervisión del marco de gestión de riesgos del Fondo. La Junta Directiva ha establecido a Unidad de Administración Integral de Riesgo, que es responsable de aprobar y monitorear las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad y del Fondo.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fondo, establecer límites y controles de riesgo apropiados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de gestión de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades del Fondo. El Fondo a través de sus normas y procedimientos de capacitación y gestión, tiene como objetivo desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus roles y obligaciones.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para el Fondo si la contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las inversiones en valores, inversiones en inmuebles y cuentas por cobrar del Fondo. Para fines de informes de gestión de riesgos, el Fondo consideró todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito, por ejemplo, riesgo de incumplimiento del deudor individual, riesgo país y riesgo sector.

Gestión del riesgo crediticio

La gestión de riesgo crediticio del Fondo es responsabilidad de la administración y la evaluación de esta gestión es llevada a cabo por el Departamento de Riesgo del Grupo Financiero Improsa S.A.

La gestión consiste en el seguimiento a los instrumentos financieros que comprenden la cartera de inversiones. El Departamento de Riesgo vela por el cumplimiento de las políticas de inversión:

- Se estipula que se puede invertir en el sector público o privado con calificación mínima AA, por parte de calificadoras de riesgo autorizadas, siempre que dichos instrumentos se encuentren debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores.
- No se podrá invertir más del 20% en un solo emisor.
- No se podrá invertir más del 20% en operaciones de reporto, posición vendedora a plazo.
- A solicitud de la administración se realizarán ejercicios de estrés de pérdida esperada en las inversiones de los fondos, lo cual depende de la composición de la cartera de inversiones.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

En cuanto al riesgo de las cuentas por cobrar del Fondo, la Administración dentro de sus políticas tiene la práctica de no registrar más de un mes por cobrar de alquileres y cuota de mantenimiento; el registro de más de un mes es registrado en cuentas de orden.

Análisis de calidad crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al costo amortizado y al valor razonable con cambios en otro resultado integral. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros los montos en la tabla representan los importes en libros brutos. La explicación de los términos "Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3" se incluye en la Nota 7.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantenía inversiones.

Al 31 de diciembre de 2024, se presenta el análisis de instrumentos financieros al costo amortizado:

		Al 31 de diciembre de 2024				
	Rango PI a 12 meses		Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	0%	US\$	99.521	0	0	99.521
Estimación	-		0	0	0	0
		US\$	99.521	0	0	99.521

Montos derivados de las pérdidas crediticias esperadas

- Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al determinar si el incumplimiento de riesgo en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo considera información razonable y soportable que es relevante y está disponible sin un costo o esfuerzo importante. Esto incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basados en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación de expertos en crédito e incluyendo información prospectiva.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Para la determinación de si el riesgo crediticio de una exposición particular se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo utiliza un indicador general, según su modelo cuantitativo, basado en la asignación de valores umbrales límite para el cambio de niveles (notches), establecidos de forma decreciente partiendo de cada una de las calificaciones de la escala de grado de inversión y mantenimiento un rango uniforme y progresivamente menor para los cambios de escala a partir del grado de especulación, de tal manera que, si la cantidad de niveles que existe entre la calificación de la fecha de origen y la calificación de la valoración actual resulta mayor o igual al umbral de cambio de notch para la calificación original, se considera entonces que se ha generado un incremento significativo en el riesgo de crédito del activo financiero correspondiente.

- Definición de incumplimiento

El Fondo considerará un activo financiero en incumplimiento (default) cuando:

- Es poco probable que la contraparte pague completamente sus obligaciones de crédito al Fondo, sin acudir a acciones por parte del Fondo para adjudicarse el colateral (en el caso que tenga); o
- El deudor presenta una mora superior a los 90 días en cualquier obligación crediticia material.

Al evaluar si un deudor se encuentra en incumplimiento, el Fondo considera indicadores principalmente de naturaleza cuantitativa (como, por ejemplo: mora e impago sobre otra obligación con el Fondo), y los indicadores de naturaleza cualitativa.

Los insumos utilizados en la evaluación de si los instrumentos financieros se encuentran en incumplimiento y su importancia pueden variar a través del tiempo, para reflejar cambios en circunstancias.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Información prospectiva

El Fondo incorporará información prospectiva en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial y en la medición de sus pérdidas crediticias esperadas.

La Sociedad formula escenarios de estrés por cambios no anticipados en las variables económicas relevantes. El resultado de los escenarios es conocido por el Comité de Inversiones de Fondos Financieros y aprobado por el Comité Corporativo de Riesgos. Este proceso procura la determinación del impacto o pérdida en términos de puntos base y monetarios. Se espera que los escenarios representen condiciones adversas y neutrales, de manera que los resultados permitan formular estrategias de gestión que deriven en la protección del portafolio.

- Estimación de las pérdidas crediticias esperadas

Los insumos utilizados en la estimación de las pérdidas crediticias esperadas son las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI); y
- Exposición ante el incumplimiento (EI).

El Fondo espera definir estos parámetros haciendo uso de modelos estadísticos desarrollados internamente, utilizando datos históricos y supuestos basados en el negocio; y serán ajustados para reflejar información proyectada según se describe a continuación.

Probabilidad de incumplimiento (“PI”): Corresponde a la probabilidad de que, dado un perfil de riesgo, una operación entre en estado de incumplimiento en un periodo de tiempo predefinido. Los estimados de la PI son realizados a cierta fecha, en la cual la Compañía calcula mediante un análisis de información histórica, así como el empleo de modelos estadísticos.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Pérdida dado el incumplimiento (“PDI”): Es la magnitud de la pérdida efectiva esperada dado un evento de incumplimiento. La Compañía estima los parámetros de la PDI basándose en un análisis histórico de las tasas de recuperación de las operaciones que han entrado en incumplimiento. El modelo desarrollado para el cálculo de la PDI considera la estructura, el colateral y costos de recuperación. Es calculada sobre una base de flujos de caja descontados utilizando la tasa de interés efectiva original de los préstamos como factor de descuento. La PDI puede diferir de las cifras utilizadas para propósitos regulatorios.

Las diferencias principales se relacionan a la eliminación de imposiciones regulatorias, supuestos de calibración, inclusión de información con proyección a futuro y la tasa de descuento utilizada.

Exposición ante el incumplimiento (“EI”): Mide la exposición actual y exposiciones futuras durante la vida del préstamo, en el evento de incumplimiento. La PDI de un activo financiero será el valor en libros bruto al momento del incumplimiento. Para las obligaciones de desembolsos y garantías financieras, la PDI considera el monto previsto, así como futuros montos potenciales que puedan ser retirados o repagados bajo el contrato, los cuales serán estimados basados en observaciones históricas y proyecciones.

Según lo descrito anteriormente, y sujeto a utilizar un máximo de 12 meses de PI para activos financieros cuyo riesgo de crédito no ha incrementado significativamente, la Compañía mide la PDI considerando el riesgo de incumplimiento sobre el periodo máximo contractual (incluyendo cualquier opción de extensión del deudor) sobre el cual se expone al riesgo de crédito, aun cuando, para propósitos de administración de riesgo, la Compañía considera un periodo más largo.

- Pérdidas crediticias esperadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no ha registrado pérdidas crediticias esperadas para sus inversiones en instrumentos financieros.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero. El riesgo de liquidez surge de los descargos en el momento y en los montos de los flujos de efectivo, que es inherente a las operaciones e inversiones del Fondo.

Gestión del riesgo de liquidez

Aunque los fondos inmobiliarios, por su naturaleza y por la normativa aplicable, invierten mayoritariamente en inmuebles, podría llegar a tener hasta 20% de sus activos invertidos en valores, producto de dineros transitorios que mantenga mientras se ubican inmuebles atractivos en precio y generación de alquileres o plusvalías. La parte del Fondo que se invierte en valores podría enfrentar riesgos como, pero no limitados a, los siguientes:

Riesgo no sistémico:

El riesgo no sistémico conocido también como riesgo no relacionado con el comportamiento del mercado o riesgo diversificado, es el vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio de inversiones particular que no se encuentre plenamente diversificado. En la medida que la cartera se encuentre diversificada y se realice un cuidadoso proceso de selección de los valores, este riesgo puede disminuirse en forma significativa, aunque no puede eliminarse completamente.

Dado que la normativa vigente exige la valoración a precio de mercado de la cartera financiera de los fondos diariamente, cualquier cambio o deterioro de la cotización de los instrumentos que compongan la cartera financiera se registrará con la misma periodicidad y podrá tener una incidencia positiva, negativa o nula en la determinación del precio del título de participación a una fecha determinada.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Riesgo sistémico:

El riesgo sistémico conocido también como riesgo de mercado o riesgo no diversificado, es el que se origina en fluctuaciones prolongadas en la actividad macroeconómica del país como, pero no limitadas a, cambios en tasas de interés del mercado, devaluación de la moneda, decisiones políticas del Gobierno de Costa Rica en cuanto a impuestos, crédito y liquidez del sistema.

Riesgo asociado al nivel de endeudamiento bancario del Fondo:

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que el Fondo no cuente o pueda obtener la liquidez necesaria para asumir los compromisos u obligaciones que tenga frente a sus acreedores. El endeudamiento bancario tiene asociados dos componentes que son el riesgo de tasas de interés y el riesgo de renovación. En este particular, la administración del Fondo ha buscado dos mecanismos que le permiten mitigar estos riesgos:

- Cuando las condiciones de mercado así lo permiten, se establecen contratos de crédito con tasas de interés fijas, al 31 de diciembre de 2025 el 63% de la deuda está pactada con tasa fija.
- En las negociaciones relacionadas con la amortización al principal se busca que esta amortización esté acorde con las capacidades financieras del Fondo y buscando que no demande servicios de deuda acelerados.

(c) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios de mercado (en el caso del Fondo: las tasas de interés) que afectarán los ingresos del Fondo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado del Fondo es gestionar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables para garantizar la solvencia del Fondo al tiempo que se optimiza la rentabilidad del riesgo.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Este riesgo se puede catalogar como un riesgo de carácter sistémico, por lo tanto, es propio al entorno y afecta a todos los participantes de un mismo mercado. Este riesgo está relacionado con una serie de factores fuertemente ligados al desempeño macroeconómico.

Gestión del riesgo de mercado

- Riesgo de mercado.

En la gestión de riesgos de mercado en los fondos de inversión la Unidad de Riesgos realiza las siguientes acciones:

- Seguimiento a los instrumentos que componen la cartera de inversiones.
- Cálculo del riesgo de desocupación trimestral de todos los fondos de inversión del mercado.
- Seguimiento al rendimiento total y líquido de la industria de fondos, así como el cálculo del índice Sharpe para todos los fondos del mercado.
- Seguimiento del valor de la participación total, líquido y de mercado para los fondos de la industria.
- Cálculo del Índice HH para dar seguimiento a la concentración por inmuebles.
- Cálculo del Índice HH para dar seguimiento a la concentración por inquilinos.
- Solicitudes explícitas del CAIR.
- Riesgo de tasas de interés.

En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen la cartera financiera del Fondo experimentarán una disminución. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.

Para mitigar este riesgo se gestiona una cartera con una duración adecuada y consistente con el objetivo del Fondo. Adicionalmente, el gestor del portafolio debe observar los límites máximos de riesgo impuestos por la Junta Directiva.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Seguidamente se presenta un análisis de sensibilidad en las tasas de interés de los pasivos bancarios:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Carga financiera del periodo	US\$	300.334	326.588
Costo financiero promedio		6,49%	6,85%
Aumento de 100 puntos base		7,49%	7,85%
Reducción de 100 puntos base		5,49%	5,85%
Impacto por incremento/reducción en tasas de interés	US\$	46.276	47.677

Del análisis anterior se concluye que ante un aumento o la reducción de 100 puntos base en las tasas de interés de los créditos, la carga financiera del periodo para los nueve meses terminados al 31 de diciembre de 2025 hubiera sido de $\pm$ US\$46.276 ($\pm$ US\$47.677 al 31 de diciembre de 2024).

- Riesgo de tipo de cambio

Este riesgo se origina en las fluctuaciones del valor de las monedas. Es la posible pérdida en la capacidad de compra de un inversionista, la cual se deriva de las variaciones inesperadas en las tasas de cambio de las divisas en las cuales el inversionista mantiene posiciones.

Los fondos administrados por la Sociedad están especializados por moneda, es decir, su cartera de inversiones, tanto activa como pasiva, está denominada en una misma moneda (en este caso, dólares), tal como se especifica en el prospecto.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Seguidamente se muestra un análisis de sensibilidad de los cambios en la moneda extranjera del Fondo:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Tipo de cambio de venta al inicio del periodo	512,73	526,88
Tipo de cambio de venta al final del periodo	501,42	512,73
Variación del tipo de cambio	(11.31)	(14.15)
Pérdida por diferencial cambiario neta del periodo	US\$ 3.018	3.352
Fortalecimiento del colón costarricense 5%	(0,57)	(0,71)
Debilitamiento del colón costarricense 5%	0,57	0,71
Impacto por fortalecimiento/debilitamiento en tipos de cambio	US\$ 152	168

Del análisis anterior se concluye que ante un fortalecimiento o un debilitamiento del 5% en el colón costarricense, el resultado cambiario neto para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 hubiera sido de $\pm$ US\$152($\pm$ US\$168 al 31 de diciembre de 2024).

- Riesgo de las operaciones de reporto.

Estas operaciones tienen asociado el riesgo de que el comprador a plazo incumpla con la recompra de los valores en las condiciones originalmente pactadas, lo cual puede ocasionar al Fondo una pérdida en caso de que el valor de mercado de los valores en garantía sea menor que el pactado en el reporto. Asimismo, en caso de que el Fondo actúe como comprador a plazo, podría enfrentar fluctuaciones en el precio de mercado de los valores otorgados en garantía que lo obligarían a efectuar reposiciones de margen. Adicionalmente, en el momento de no renovar la operación y de vender los subyacentes y ante un cambio en las condiciones de mercado, se puede generar una pérdida en la venta de los valores.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Para administrar el riesgo de reportos y de contraparte, el Fondo únicamente formaliza estas operaciones a través de puestos de bolsa que cuenten con políticas de contraparte y de garantías, así como un patrimonio adecuado para minimizar los riesgos de estas operaciones. Por su parte, el Comité de Inversiones establece las políticas en materia de contrapartes.

(d) Riesgo operativo y legal

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Fondo, del personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no esté relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

Gestión de riesgo operativo

La alta gerencia de cada área de negocio es la principal responsable del desarrollo e implementación de los controles del riesgo operacional. Esta responsabilidad es respaldada por el desarrollo de normas de administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- Segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Cumplimiento de las disposiciones legales.
- Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluyendo planes para restaurar operaciones claves y apoyo interno y externo para asegurar la prestación de servicios.
- Capacitación del personal.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo.
- El Comité de Administración Integral de Riesgo se encarga de supervisar el cumplimiento de las políticas de riesgo operacional y prestar especial atención a los temas relevantes que surjan con el fin de exigir medidas de mitigación por parte de las áreas involucradas.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(e) Riesgo de cartera inmobiliaria

Existe el riesgo de concentración en un mismo tipo de inmuebles o en un mismo inmueble. En el primer caso, la inversión está sujeta a cambios que se den en el sector económico en que se encuentren los inmuebles, oficinas, comercio, bodegas, etc.; la concentración en una misma clase de inmueble afectaría la totalidad de la cartera. En el segundo caso, la concentración en un mismo inmueble podría verse afectada por siniestros, desastres naturales, los cuales son protegidos mediante los seguros. La concentración de arrendamientos en un sólo inquilino puede producir riesgos de incumplimiento contractual, quiebra de la empresa, estado de iliquidez, etc.

Por esta razón no es permitido el arrendamiento a una misma empresa o empresas de un mismo grupo de interés económico por más de 25% del promedio mensual del ingreso por arrendamiento percibido por el Fondo, conforme lo dispuesto por el artículo No. 79 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

La adquisición de inmuebles desocupados influye directamente en los ingresos, pues el producto de los arrendamientos representa un alto porcentaje de los ingresos de los Fondos. Existe el riesgo de que los inmuebles que se encuentren arrendados sean desocupados.

La desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un fondo de inversión inmobiliario, que puede materializarse como resultado, entre otros factores, de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios, oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles, cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo, y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga, el Fondo no recibiría ingresos por alquiler e incurriría en gastos tales como pero no limitados a seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produciría una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos, que termina cuando los inmuebles son nuevamente alquilados.

El riesgo de tasa de interés puede materializarse mediante tres mecanismos de transmisión. En primera instancia, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en la materia se puede emplear el endeudamiento como estrategia para financiar las adquisiciones de inmuebles para su portafolio de inversiones. Por consiguiente, aumentos en las tasas de interés de mercado generan un crecimiento en el gasto financiero en que incurriría el Fondo, lo que produciría una baja temporal en sus ingresos netos y en su capacidad para distribuir rendimientos respecto a los niveles observados en períodos de tasas de interés bajas. En segunda instancia, un aumento en las tasas de interés de mercado tendría como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras que demanda la normativa efectuar, la fecha de compra y anualmente, para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 y el Acuerdo del Superintendente SGV-A-170 (antes SGV-A-51). La tasa de descuento utilizada para las valoraciones, es aprobada por el Comité de Inversión. En tercera instancia, es importante mencionar que un aumento en las tasas de interés de mercado incidiría igualmente en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos de los títulos de participación de fondos de inversión inmobiliario respecto a otros instrumentos disponibles en el mercado bursátil.

Otro riesgo es el de la adecuada administración de los inmuebles, ya que una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria violentaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación, o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Y por último, el riesgo de morosidad de inquilinos se define como la probabilidad de que un arrendatario o inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad de un fondo de inversión inmobiliario no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler a los que está obligado en forma puntual, de conformidad con lo dispuesto, tanto por el contrato de arrendamiento debidamente suscrito como por las obligaciones que le impone la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente, lo que se traduciría en una contracción de la capacidad que tienen los fondos para producir flujos de caja positivos y utilidades distribuibles, y por supuesto se produciría una reducción en la liquidez con que los fondos cuentan para atender sus obligaciones frente a terceros.

Gestión del riesgo de cartera inmobiliaria

Para atenuar el riesgo por concentración de inmuebles, por obligación legal y por política de la Sociedad, todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente respecto a su valor de reposición, que es determinado por un perito independiente utilizando para ello la metodología de valoración con enfoque de costo de reposición descrito en la nota 5, inciso c), contra siniestros a través de pólizas suscritas con aseguradoras de reconocida solvencia.

De igual forma la Sociedad procederá a contratar dos coberturas adicionales, a saber la de responsabilidad civil general con cobertura por lesión o muerte de terceras personas y daños a la propiedad de terceros bajo la modalidad de límite único combinado y límite agregado anual de US\$500.000, así como la que cubre los ingresos por arrendamiento que se dejarían de percibir en caso de que se materializase un siniestro en cualesquiera de los bienes inmuebles que conformen la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión.

Por su parte, para reducir el riesgo de concentración por arrendatario, de acuerdo con el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión vigente a la fecha, en su artículo No. 79, la Sociedad promoverá que no más de un 25% de los ingresos mensuales del Fondo puede provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico, lo cual, aunque reduce dicho riesgo, no lo elimina completamente.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Para enfrentar ese riesgo, la Sociedad procurará la máxima diversificación de arrendatarios posible, y sólo accederá a la concentración máxima del 25% si esta se justifica en función de la solvencia financiera y trayectoria de los arrendatarios, o bien como resultado del proceso de conformación de un portafolio de inversiones en el largo plazo.

Cabe mencionar que dicho porcentaje establecido en el artículo No. 79 debe alcanzarse en el plazo de tres años contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. En el caso de que no se alcancen los porcentajes en el plazo indicado o que posteriormente estos se dejen de cumplir por más de seis meses, la Sociedad está obligada a comunicarlo a los inversionistas mediante un Comunicado de Hechos Relevantes en el plazo establecido en la normativa. Una vez transcurrido el plazo de tres años o el periodo de seis meses sin haber alcanzado los porcentajes mínimos, la sociedad debe convocar a una asamblea de inversionistas para que se les comunique el exceso presentado y aprueben el plan de acción respectivo. Cabe mencionar que a la fecha dicho límite de concentración de ingresos se cumple en forma holgada.

Seguidamente se presenta la concentración por sector económico al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Zona Franca	47%	44%
Comercio	21%	22%
Servicios	10%	10%
Gobierno	12%	12%
Otros sectores	10%	12%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Adicionalmente se presenta la concentración por tipo de activo basado en su valor en libros al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Oficinas	22%	22%
Comercio	21%	18%
Industria de almacenamiento y logística	57%	60%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(f) Liquidez de las participaciones:

El mercado de títulos de participación de fondos de inversión inmobiliarios se encuentra poco desarrollado en Costa Rica, por lo que su liquidez será baja mientras aumenta el volumen de títulos de esta naturaleza en relación con el mercado bursátil en general. Este riesgo puede materializarse en períodos de tiempo prolongados para poder realizar una venta parcial o total en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores, así como en precios de mercado inferiores al valor del activo neto calculado por la sociedad administradora de fondos de inversión de conformidad con la normativa vigente en la materia.

(7) Valor razonable

Varias de las políticas y revelaciones contables del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para activos y pasivos financieros como no financieros.

(i) Modelos de valoración

Los instrumentos financieros medidos a valor razonable se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable, que refleja la importancia de los datos de entrada utilizados en la realización de las mediciones.

- Nivel 1: utiliza precios de mercado cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.
- Nivel 2: utiliza precios distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). Esta categoría incluye instrumentos valorados utilizando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que se consideran menos activos; u otras técnicas de valoración en las que todas las entradas significativas son observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Nivel 3: Datos de entrada no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los cuales la técnica de valoración incluye datos de entrada que no son observables y los datos de entrada no observables tienen un efecto significativo en la valoración del instrumento. Esta categoría incluye los instrumentos que son valorados con base en los precios cotizados para instrumentos similares para los cuales se requiere que las suposiciones o ajustes no observables significativos para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

Las técnicas de valuación incluyen modelos de valor presente de flujos de efectivo descontados, comparación con instrumentos similares, para los cuales si existen precios observables de mercado y otros modelos de valuación. Para cada tipo de instrumento y dependiendo de la complejidad de cada tipo, el Fondo, determina el modelo apropiado para que refleje el valor razonable para cada tipo de instrumento. Estos valores no pueden ser observados como precios de mercado por la valoración de juicio implícito.

Los modelos utilizados son revisados periódicamente a fin de actualizar los factores y poder obtener una valoración más cercana a su valor razonable.

El objetivo de las técnicas de valoración es obtener una medición del valor razonable que refleje el precio que se recibiría por vender el activo o que se pagaría por transferir el pasivo en una transacción ordenada entre los participantes del mercado en la fecha de medición.

(ii) Marco de valoración

El Fondo tiene un marco de control establecido para la medición de valores razonables. Este valor se determina mediante la aplicación de una valoración de precios de mercado proporcionados por la sociedad Valmer Costa Rica, S.A. Esta metodología ha sido aprobada por la SUGEVAL.

(iii) Instrumentos financieros no medidos al valor razonable

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros no medidos al valor razonable en la fecha de presentación, por el nivel en la jerarquía del valor razonable en el que se clasifica la medición del valor razonable:

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2025						
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	306.901	0	0	306.901	306.901
Inversiones al costo amortizado	US\$	0	0	0	0	0
Documentos por cobrar	US\$	0	0	71.534	71.534	76.945
Alquileres y cuentas por cobrar	US\$	0	0	42.638	42.638	42.638
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	0	0	72.232	72.232	72.232
Documentos por pagar	US\$	0	0	4.497.414	4.497.414	4.571.673
Al 31 de diciembre de 2024						
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	382.188	0	0	382.188	382.188
Inversiones al costo amortizado	US\$	0	0	99.521	99.521	99.521
Documentos por cobrar	US\$	0	0	84.182	84.182	91.743
Alquileres y cuentas por cobrar	US\$	0	0	30.768	30.768	30.768
<u>Pasivos</u>						
Cuentas por pagar	US\$	0	0	67.733	67.733	67.733
Documentos por pagar	US\$	0	0	4.710.932	4.710.932	4.876.210

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado: efectivo, inversiones al costo amortizado, documentos por cobrar, alquileres y cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor razonable de los documentos por cobrar y por pagar se estima mediante la aplicación de técnicas de valoración de flujos de efectivo descontados. Los datos de entrada de dicha técnica de valoración incluyen: tasas de interés de los documentos por cobrar y por pagar, periodos pendientes de cobro y pago y cuotas por cobrar y pagar.

(8) Saldos y transacciones de la Sociedad y sus partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos y transacciones de la Sociedad y sus partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pasivos:		
Comisiones por pagar SAFI	106	19
Gastos:		
Comisión de administración		
Improsa SAFI S.A.	592.950	576.258
Gastos legales		
Improsa Centro de servicios	1.359	3.698
Administración de inmuebles		
Improsa Capital S.A.	118.613	118.612

Adicionalmente, para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo pagó a Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A, comisiones por servicios bursátiles que ascendieron a las sumas de US\$163 y US\$149 respectivamente.

Finalmente, durante los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo contrató servicios a Improsa Capital S.A., por concepto de servicios arquitectónicos, comisiones de correduría de bienes raíces y por la gerencia de proyectos constructivos que ascendieron a US\$30.747 y US\$24.037 respectivamente.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(9) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo se detalla como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Banco Nacional de Costa Rica	US\$	306.901	382.188
Total efectivo	US\$	<u>306.901</u>	<u>382.188</u>

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024, con el propósito de presentación del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo se integra de la siguiente manera:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Efectivo	US\$	306.901	382.188
Posición de las inversiones en valores menores a 90 días		0	99.521
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	<u>306.901</u>	<u>481.709</u>

(10) Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantenía inversiones en instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones en instrumentos financieros se detallan como sigue:

<u>Clasificación</u>	<u>Tipo de título</u>	<u>Emisor</u>	<u>Rendimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor en libros</u>
CA ⁽¹⁾	Recompras	Gobierno	4,85%	08/01/2025	US\$ 99.521
					<u>US\$ 99.521</u>

(1) CA: Costo amortizado

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(11) Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar corresponden a arreglos de pago con inquilinos por alquileres y cuotas de mantenimiento pendientes de pago. Al 31 de diciembre de 2025, los documentos por cobrar ascienden a US\$76.945 (US\$91.743 en diciembre 2024) y devengan una tasa de interés entre 8% y el 14% y plazo entre 24 meses y 30 meses.

(12) Alquileres y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los alquileres y cuentas por cobrar se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Alquileres por cobrar ⁽¹⁾	US\$	16.460	11.938
Por cobrar a inquilinos		19.190	1.029
Impuesto al valor agregado por cobrar a inquilinos		6.988	17.801
Total de cuentas por cobrar	US\$	<u>42.638</u>	<u>30.768</u>

(1) Los alquileres por cobrar tienen una antigüedad igual o inferior a 30 días, en apego a lo establecido en la política de registro de ingresos del Fondo. A continuación, se presenta un detalle de los alquileres por cobrar por inmueble:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Condominio Solarium	US\$	633	45
Oficentro Torres del Campo		9.113	7.845
Parque Industrial Zona Franca de Alajuela		1.723	2.992
Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas		4.922	429
Plaza Grecia El Ingenio		69	627
Total	US\$	<u>16.460</u>	<u>11.938</u>

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(13) Gastos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos diferidos se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Seguros	US\$	10.940	10.807
Gastos de formalización de créditos ⁽¹⁾		44.867	58.072
Otros		95.141	105.322
Total de gastos diferidos	US\$	<u>150.948</u>	<u>174.201</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se amortizaron gastos diferidos correspondientes a la formalización de créditos por un monto de US\$15.522 (US\$22.589 en diciembre 2024).

(14) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión del Fondo se detallan como sigue:

<u>Edificio</u>		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Condominio Solarium	US\$	1.885.764	255.162	(679.925)	1.461.001
Condominio Torres del Campo		5.844.926	1.917.038	619.499	8.381.463
Megasuper Alajuela		2.897.354	209.246	3.177.400	6.284.000
Parque Industrial Zona Franca de Alajuela		12.230.758	2.632.530	1.421.105	16.284.393
Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas		7.221.515	2.697.058	(4.192.190)	5.726.383
Plaza Grecia El Ingenio		2.563.118	123.179	(2.016.398)	669.899
Total general	US\$	<u>32.643.435</u>	<u>7.834.213</u>	<u>(1.670.509)</u>	<u>38.807.139</u>

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre de 2024, la inversión en inmuebles del Fondo se detalla como sigue:

<u>Edificio</u>		<u>Costo</u>	<u>Mejoras capitalizadas</u>	<u>Valuación acumulada</u>	<u>Total</u>
Condominio Solarium	US\$	1.885.764	255.162	(699.925)	1.411.001
Condominio Torres Del Campo		5.844.926	1.686.574	870.427	8.401.927
Megasuper Alajuela		2.897.354	209.246	2.963.400	6.070.000
Parque Industrial Zona Franca de Alajuela		12.230.758	2.496.289	1.124.890	15.851.937
Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas		7.221.515	2.485.440	(4.255.781)	5.451.174
Plaza Grecia El Ingenio		2.563.118	122.279	(2.040.398)	644.999
Total general	US\$	<u>32.643.435</u>	<u>7.254.990</u>	<u>(2.037.387)</u>	<u>37.861.038</u>

a) Movimiento del periodo

Al 31 de diciembre de 2025, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

	<u>Saldo final diciembre 2024</u>	<u>Mejoras capitalizadas ⁽¹⁾</u>	<u>Actualización del valor de mercado ⁽²⁾</u>	<u>Saldo final diciembre 2025</u>
US\$	<u>37.861.038</u>	<u>579.223</u>	<u>366.878</u>	<u>38.807.139</u>

Al 31 de diciembre de 2024, el movimiento de la inversión en inmuebles se detalla cómo sigue:

	<u>Saldo final diciembre 2023</u>	<u>Mejoras capitalizadas ⁽¹⁾</u>	<u>Actualización del valor de mercado ⁽²⁾</u>	<u>Saldo final diciembre 2024</u>
US\$	<u>36.569.204</u>	<u>530.394</u>	<u>761.440</u>	<u>37.861.038</u>

- (1) Las mejoras al portafolio de inmuebles corresponden a desembolsos efectuados tendientes a mantener el valor de los inmuebles en el largo plazo, así como a mantener la competitividad de estos. Todo ello a fin de procurar mantener la generación de flujos de efectivo presentes y futuros para el Fondo.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- (2) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo realizó avalúos de los edificios por medio de un perito independiente, de conformidad con el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y de acuerdo con el Acuerdo SGV-A-170. Por las técnicas de valoración utilizadas, estas se clasifican en un Nivel 3 de jerarquía para la determinación del valor razonable.

Seguidamente se presenta el detalle de los principales resultados de valoración que se observaron en los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Inmueble		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Parque Industrial Zona Franca Alajuela	US\$	296.215	384.623
Megasuper Alajuela		214.000	367.465
Plaza Grecia		24.000	179.906
Condominio Solarium		20.000	115.018
Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas		63.591	(145.014)
Condominio Torres del Campo		(250.928)	(140.558)
	US\$	<u>366.878</u>	<u>761.440</u>

b) Condiciones de los contratos de arrendamiento

- Los contratos pueden ser prorrogados a su vencimiento por períodos iguales a los establecidos siguiendo las formalidades de comunicación por escrito indicadas en el contrato, salvo que una de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovar el contrato dentro de los tres meses anteriores a la fecha de expiración.
- El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no podrá dar por terminado anticipadamente el contrato. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes.
- El pago de los servicios públicos corresponde a los arrendatarios y los tributos propios del inmueble y su mantenimiento estructural son exclusiva responsabilidad del Fondo.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Cualquier mejora o modificación que el arrendatario desee ejecutar en el inmueble debe contar con la autorización previa y por escrito de la Sociedad. Los gastos y costos en los que incurra el arrendatario en razón de estas mejoras o modificaciones serán responsabilidad exclusiva de éste sin que el Fondo deba indemnizarlo aun cuando queden al final del arriendo como mejoras al inmueble.

c) Seguros

Todos los edificios que forman parte de las propiedades incluidas en la cartera de este Fondo están cubiertos por pólizas de seguro por daño físico, que incluye eventos como terremotos, inundaciones, incendios y otros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los inmuebles se encuentran asegurados US\$46.078.449, US\$35.837.408, respectivamente. El seguro cubre la pérdida directa e inmediata que sufra la propiedad asegurada como consecuencia de daño o destrucción (determinada por el valor de reposición), en casos en los que se produzca en forma repentina y accidental, así como los alquileres dejados de percibir por siniestros ocurridos al inmueble.

Para salvaguardar los inmuebles propiedad del Fondo se contratan los servicios de Improsa Corredora de Seguros, S.A. para que por medio de MAPFRE Seguros Costa Rica S.A. se cubran los inmuebles de posibles siniestros, así como de ciertas eventualidades o actos no previstos. El seguro contratado por el Fondo es una póliza de daño físico directo que cubre el valor de los edificios y áreas complementarias de los inmuebles, así como un porcentaje por rentas caídas.

El valor de los inmuebles se actualiza según su valor de reposición, que es determinado por un perito independiente utilizando para ello la metodología de valoración bajo el enfoque de costo de reposición descrito en la nota 5, inciso c) según las valoraciones ingenieriles realizadas anualmente en las cuales se indica el nuevo valor del edificio y de las áreas complementarias.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

d) Gravámenes sobre bienes inmuebles

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las operaciones están garantizadas con hipotecas de primero y segundo grado sobre algunas de las fincas filiales de las propiedades de Torre del Campo, Megasuper Alajuela y Parque Industrial Zona Franca Alajuela, además de la cesión suspensiva de derechos de cobro de los contratos de arrendamiento presentes y futuros.

Seguidamente se muestra un detalle de los inmuebles entregados como garantía inmobiliaria por los contratos de crédito vigentes:

Al 31 de diciembre de 2025

<u>Entidad</u>			<u>Valor nominal</u>	<u>Valor en</u>
<u>acreedora</u>	<u>Inmueble</u>		<u>de las</u>	<u>libros del bien</u>
			<u>garantías</u>	<u>inmueble</u>
			<u>emitidas</u>	
Davibank ⁽¹⁾	Parque Industrial Zona Franca de Alajuela	US\$	5.795.400	16.284.393
Davibank	Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas		3.400.000	5.726.383
Davibank	Condominio Torres Del Campo		2.600.100	8.381.463
Davibank	Megasuper Alajuela		2.600.000	6.284.000
		US\$	<u>14.395.500</u>	<u>36.676.239</u>

- ¹⁾ Según comunicado de hecho relevante del 2 de diciembre del 2025, Scotiabank de Costa Rica, S.A. paso a denominarse Davibank Costa Rica, S.A.

Al 31 de diciembre de 2024

<u>Entidad</u>			<u>Valor nominal</u>	<u>Valor en</u>
<u>acreedora</u>	<u>Inmueble</u>		<u>de las</u>	<u>libros del bien</u>
			<u>garantías</u>	<u>inmueble</u>
			<u>emitidas</u>	
Scotiabank	Parque Industrial Zona Franca de Alajuela	US\$	5.795.400	15.851.937
Scotiabank	Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas		3.400.000	5.451.174
Scotiabank	Condominio Torres Del Campo		2.600.100	8.401.927
Scotiabank	Megasuper Alajuela		2.600.000	6.070.000
		US\$	<u>14.395.500</u>	<u>35.775.038</u>

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

e) Valor razonable de las propiedades de inversión

i) Procesos de valoración:

La coordinación de la actualización del valor de los inmuebles está a cargo del Gestor de Portafolio Inmobiliario. La metodología utilizada en las valoraciones se realiza de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia General de Valores con base en los Estándares Internacionales de Valuación Vigentes, mediante los cuales el perito determina un valor razonable del activo de acuerdo a diferentes enfoques de valuación, siendo los más comunes el enfoque de ingresos, enfoque de mercado y enfoque de costos; con ellos realiza una ponderación del valor razonable. Corresponde al criterio del perito determinar el valor razonable con base en lo señalado en las NIIF 13 según los enfoques utilizados. En el informe de valoración, el perito realiza una explicación sobre las técnicas utilizadas.

Los resultados de las valoraciones son preliminarmente revisados por el Gestor de Portafolio, para determinar si la información utilizada por el perito es correcta o bien si hay algún punto que a criterio del Gestor se deba discutir con el perito. Una vez conforme con el informe, el Gestor brinda el visto bueno para la emisión del informe final y su correspondiente envío a SUGEVAL.

Como regla general pero no limitante, en caso de que el resultado de una valoración muestre una plusvalía o minusvalía significativa (mayor al 10% del valor del inmueble) debe ser conocida por el Comité de Inversión previo e remitir el informe a SUGEVAL. También es deber del Gestor de Portafolio informar trimestralmente sobre la evolución de los cambios en el valor en libros de las propiedades de inversión mediante el Informe de Gestión que se presenta con dicha periodicidad. Finalmente, y para corroborar los datos de entrada no observables se elabora un check list para cada informe de valoración con el resultado de los valores revisados.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Según el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, los profesionales a cargo de las valoraciones de los inmuebles deben rotarse al menos cada 4 años. En este particular Improsa SAFI cuenta con un expediente de los peritos asignado para cada informe de valoración, de manera que este le permite verificar los requisitos señalados en la normativa para su contratación. Adicionalmente, los peritos cumplen con las Normas Internacionales de Valoración vigentes y además incluyen en el informe de valoración un apartado donde se hace mención a su alcance, sus limitaciones y su responsabilidad y las declaraciones correspondientes en materia de independencia de la Sociedad Administradora, sobre su experiencia con valuador, sobre sus competencias, habilidades y conocimiento técnico y sobre el cumplimiento de los principios éticos rectores de su profesión y del colegio profesional respectivo.

ii) Técnicas y variables de valoración

Para las mediciones del valor razonable, la NIIF 13 requiere que una entidad revela una descripción de las técnicas de valoración y las variables utilizadas en la medición del valor razonable. También requiere se revele la información sobre las variables no observables significativas que fueron utilizadas en la medición.

En la siguiente tabla se presenta la ponderación de las técnicas de valoración empleadas en la determinación del valor razonable de los inmuebles para los periodos 2025 y 2024:

<u>Inmueble</u>	<u>Técnicas de valoración 2025</u>	<u>Técnicas de valoración 2024</u>
Condominio Solarium	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (80%) Enfoque de mercado (20%)
Condominio Torres Del Campo	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (40%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (10%)
Megasuper Alajuela	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)	Enfoque de ingresos (90%) Enfoque de mercado (10%)
Parque Industrial Zona Franca de Alajuela	Enfoque de ingresos (35%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (15%)	Enfoque de ingresos (35%) Enfoque de mercado (50%) Enfoque de costos (15%)

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

<u>Inmueble</u>	<u>Técnicas de valoración 2025</u>	<u>Técnicas de valoración 2024</u>
Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas	Enfoque de ingresos (80%) Enfoque de mercado (20%)	Enfoque de ingresos (80%) Enfoque de mercado (20%)
Plaza Grecia El Ingenio	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)	Enfoque de ingresos (45%) Enfoque de mercado (45%) Enfoque de costos (10%)

Improsa SAFI inició en 2024 la rotación de los peritos encargados de la valoración anual de los inmuebles de los fondos de inversión, en cumplimiento del artículo 52 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

Seguidamente se presenta la información cuantitativa sobre las mediciones de valor razonable que utilizan datos de entrada no observables significativos:

<u>Inmueble</u>	<u>Valor razonable 2025</u>	<u>Técnicas de valoración</u>	<u>Variables no observables</u>	<u>Rango (Promedio Ponderado)</u>
Condominio Solarium	US\$ 1.461.000	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación	100,00% (100,00%)
			Inversiones de capital	1,00% - 2,00% (1,67%)
		Enfoque de mercado (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.027 (\$1.027)
Condominio Torres Del Campo	US\$ 8.151.000	Enfoque de ingresos (40%)	Factor de ocupación	78,78% - 95,26% (86,70%)
			Inversiones de capital	2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.798 - US\$2.451 (US\$2.214)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$82 - US\$1.344 (US\$557)
Megasuper Alajuela	US\$ 6.284.000	Enfoque de ingresos (90%)	Factor de ocupación	95,00% - 100,00% (99,13%)
			Inversiones de capital	2,00% (2,00%)
		Enfoque de costos (10%)	Precio por metro cuadrado	US\$247 - US\$591 (US\$372)

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Parque Industrial Zona Franca de Alajuela	US\$16.266.000	Enfoque de ingresos (35%)	Factor de ocupación	87,96% - 96,36% (91,02%)
			Inversiones de capital	2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (50%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.075 - US\$1.295 (US\$1.195)
		Enfoque de costos (15%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$577 - US\$848 (US\$744)
Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas	US\$5.608.000	Enfoque de ingresos (80%)	Factor de ocupación	90,00% - 99,69% (92,82%)
			Inversiones de capital	2,00% (2,00%)
		Enfoque de costos (20%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$43 - US\$221 (US\$15)
Plaza Grecia El Ingenio	US\$669.000	Enfoque de ingresos (45%)	Factor de ocupación	70,00% - 97,86% (75,19%)
			Inversiones de capital	2,00% - 2,00% (2,00%)
		Enfoque de mercado (45%)	Precio por metro cuadrado	US\$1.577 - US\$2.649 (US\$2.134)
		Enfoque de costos (10%)	Valor unitario por metro cuadrado	US\$190 - US\$999 (US\$870)
Total ⁽⁴⁾	US\$38.439.000			

- (1) Las técnicas de valoración se encuentran mencionadas detalladamente en la nota 5, inciso (c).
- (2) Las variables no observables significativas se describen a continuación:
- Factor de ocupación: corresponde a la ocupación física de las áreas arrendables de los bienes inmuebles.
 - Inversiones de capital: corresponde a los desembolsos que realiza el Fondo con el fin de conservar y aumentar la capacidad para generación de rentas de los bienes inmuebles.
 - Precio por metro cuadrado: corresponde al precio de las referencias de mercado utilizado para la homologación y determinación del valor razonable bajo el enfoque de mercado.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

- Valor unitario por metro cuadrado: corresponde a los valores utilizados para determinar cuál sería el valor razonable del inmueble bajo el enfoque de costo.
- (3) Rango y promedio ponderado: los valores incluidos en la última columna corresponden al rango de valores para cada variable no observable y entre paréntesis se indica el promedio ponderado de los valores utilizados.
- (4) La diferencia existente entre los valores razonables reportados en la tabla y el valor en libros de los bienes inmuebles de la nota 14 se debe a las mejoras que se efectuaron en los inmuebles posterior a la fecha en que se reconoció la actualización del valor razonable.

iii) Sensibilidad a cambios en datos de entrada no observables significativos

Los datos de entrada no observables más significativos usados en la medición del valor razonable de las propiedades de inversión son el factor de ocupación e inversiones de capital para la técnica de enfoque de ingresos; precio por metro cuadrado para la técnica de enfoque de mercado y valor unitario por metro cuadrado para la técnica de enfoque de costo de reposición.

Los incrementos o disminuciones significativos en cualquiera de estos datos de entrada considerados aisladamente darían lugar a una medición del valor razonable, según el enfoque utilizado, significativamente mayor o menor, dependiendo de si los valores tienden a aumentar o a disminuir. Generalmente, entre los datos de entrada no observables mencionados, independientemente del enfoque utilizado, no existe una interrelación directa. Por ejemplo, al observar o sensibilizar un cambio en el factor de ocupación de un bien inmueble, los precios por metro cuadrado (enfoque de mercado) y los valores unitarios por metro cuadrado (enfoque de costo) no tendrían ningún impacto ya que son variables completamente independientes entre sí.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

En aquellas valoraciones donde se utiliza el enfoque de ingresos, la variable factor de ocupación de un bien inmueble es muy importante y por lo tanto tiene una incidencia significativa en la determinación del valor razonable. Los supuestos empleados por el perito incluyen tanto la observación de los datos pasados como las perspectivas futuras de ocupación de cada bien inmueble al momento de determinar su valor razonable, motivo por el cual si algunas de estas perspectivas cambian es de esperar que un nuevo ejercicio de valoración refleje valores razonables diferentes a los determinados previamente.

(15) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2025, los documentos por pagar se detallan como sigue:

<u>Acreedor</u>	<u>Fecha de formalización</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Monto original</u>	<u>Saldo actual</u>
Davibank Costa Rica ⁽¹⁾	29/07/2021	15/07/2026	5,85%	US\$	5.065.472	2.902.754
Davibank Costa Rica	20/12/2023	21/12/2026	6,50%		1.600.000	1.318.919
Davibank Costa Rica	27/10/2025	27/06/2026	6,35%		350.000	350.000
				US\$	<u>7.015.472</u>	<u>4.571.673</u>

- 1) Según comunicado de hecho relevante del 2 de diciembre del 2025, Scotiabank de Costa Rica, S.A. paso a denominarse Davibank Costa Rica, S.A.

Al 31 de diciembre de 2024, los documentos por pagar se detallan como sigue:

<u>Acreedor</u>	<u>Fecha de formalización</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Monto original</u>	<u>Saldo actual</u>
Scotiabank Costa Rica	29/07/2021	15/07/2026	5,85%	US\$	5.065.472	3.392.426
Scotiabank Costa Rica	20/12/2023	21/12/2026	7,24%		1.600.000	1.483.784
				US\$	<u>6.665.472</u>	<u>4.876.210</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la conciliación entre cambios en los pasivos por arrendamientos y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación es como sigue:

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<i>Documentos por pagar</i>			
Saldo al inicio del año	US\$	4.876.210	4.882.098
Nuevas obligaciones financieras		350.000	600.000
Pagos de obligaciones financieras		(654.537)	(605.888)
Saldo al final del año	US\$	<u>4.571.673</u>	<u>4.876.210</u>
<i>Intereses por pagar (Ver nota 18)</i>			
Saldo al inicio del año	US\$	11.804	11.919
Gasto por intereses		284.812	303.999
Intereses pagados		(286.982)	(304.114)
Saldo al final del año	US\$	<u>9.634</u>	<u>11.804</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los vencimientos de los documentos por pagar se detallan como sigue:

Vencimiento por año:		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Hasta 1 año	US\$	4.571.673	654.537
De 1 a 2 años		0	4.221.673
De 2 a 3 años		0	0
	US\$	<u>4.571.673</u>	<u>4.876.210</u>

Con motivo del vencimiento de las principales líneas de crédito en 2026, la administración del Fondo ha gestionado, de forma activa, con la entidad bancaria el refinanciamiento de dichas obligaciones. Dadas las negociaciones realizadas con los acreedores, actualmente el Fondo terminó el proceso de revisión anual por parte del acreedor y avanza con la solicitud para la renovación del balloon de los pasivos. La Administración se encuentra dando seguimiento al proceso y se espera contar con la aprobación y formalización del refinanciamiento de los pasivos antes de la fecha de vencimiento de estos.

(16) Depósitos en garantía

El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato y por lo general equivale a un mes de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los depósitos en garantía ascendían a US\$345.725 y US\$326.991, respectivamente.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(17) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos diferidos se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingresos diferidos por alquileres	US\$	117.078	100.731
Cuotas de mantenimiento anticipadas		3.516	2.241
Total ingresos diferidos	US\$	<u>120.594</u>	<u>102.972</u>

(18) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Intereses por pagar sobre documentos por pagar	US\$	9.634	11.804
Comisiones por pagar		106	19
Impuesto sobre la renta por pagar		36.930	35.764
Impuesto al valor agregado por pagar		7.212	10.045
Provisiones		10.234	7.207
Otras cuentas por pagar		8.116	2.894
Total de cuentas por pagar	US\$	<u>72.232</u>	<u>67.733</u>

(19) Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas de orden se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días	US\$	3.155	2.447
Cuotas de mantenimiento atrasadas a más de 30 días		910	198
Cuotas de arrendamiento en cobro judicial		102.499	102.499
Total de cuentas de orden	US\$	<u>106.564</u>	<u>105.144</u>

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Seguidamente se presenta la antigüedad de las cuotas de arrendamiento atrasadas a más de 30 días al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

		31/12/2025	31/12/2024
de 30 a 60 días	US\$	0	0
De 61 a 90 días		3.155	2.447
De 91 a 180 días		0	0
Más de 180 días		0	0
	US\$	<u>3.155</u>	<u>2.447</u>

(20) Ingresos por arrendamientos

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre 2025 y 2024, los ingresos por arrendamientos se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Condominio Solarium	US\$	79.947	90.879
Megasuper Alajuela		635.185	617.149
Oficentro Torres del Campo		667.595	691.717
Parque Industrial Zona Franca de Alajuela		1.617.545	1.641.003
Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas		571.577	600.262
Plaza Grecia El Ingenio		53.747	63.406
Total	US\$	<u>3.625.596</u>	<u>3.704.416</u>

El precio del alquiler es pagadero según se pacta en cada contrato de arrendamiento siendo el pago mensual la forma más utilizada. En el caso de los inquilinos de carácter gubernamental, el alquiler se cobra por mes vencido; los contratos de arrendamiento están determinados en dólares estadounidenses y solo en algunas ocasiones están determinados en colones costarricenses. Además, en dichos contratos se establecen los mecanismos para los incrementos anuales. El monto del depósito en garantía se estipula en cada contrato.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre, el porcentaje de ocupación de los inmuebles se detalla como sigue:

	31/12/2025	31/12/2024
Condominio Solárium	80%	80%
Megasuper Alajuela	100%	100%
Oficentro Torres del Campo	71%	61%
Parque Industrial Zona Franca de Alajuela	82%	81%
Parque Industrial Zona Franca de Puntarenas	60%	63%
Plaza Grecia	33%	91%
Ocupación del Fondo	78%	79%

Al 31 de diciembre de 2025, la ocupación del Fondo era de 78,15% (78,56% en el 2024), mientras que la ocupación de la industria de fondos inmobiliarios fue de 72,25% (71,52% en el 2024).

Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2025, el promedio de ocupación del Fondo fue de 79,59% (83,10% en el 2024).

Al 31 de diciembre, los ingresos que recibiría el Fondo en función de los vencimientos de los contratos de arrendamientos suscritos con los inquilinos y vigentes a esas fechas, se detallan a continuación:

	31/12/2025	31/12/2024
Hasta un año	US\$ 3.282.692	3.115.234
De uno a cinco años	6.111.176	4.861.112
Más de cinco años	3.278.356	3.081.274
	US\$ <u>12.672.224</u>	<u>11.057.620</u>

La Administración del Fondo mantiene una gestión activa de renovación de los contratos con lo cual se asegura la continuidad de flujos de ingreso permitiendo la sostenibilidad de la operación del Fondo y el servicio de sus obligaciones.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(21) Gastos financieros

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos financieros se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Intereses a entidades de crédito	US\$	284.812	303.999
Amortización de gastos de formalización		15.522	22.589
Total de gastos financieros		<u>300.334</u>	<u>326.588</u>

(22) Gastos operativos

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos operativos se detallan como sigue:

		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Administración de bienes inmuebles	US\$	118.613	118.612
Calificación de riesgo		7.451	11.187
Comisión por correduría de bienes raíces		37.896	34.406
Comisiones a la entidad en custodia		3.502	3.415
Gastos bancarios		93	107
Gastos de asambleas de inversionistas		21.801	12.692
Gastos de auditoría		6.649	6.750
Gastos por otros servicios contratados		4.384	3.049
Honorarios de abogado		1.642	5.544
Impuestos municipales		122.315	118.436
Mantenimiento y reparaciones		357.544	356.986
Peritazgo de inmuebles		12.650	9.702
Publicidad y propaganda		5.565	2.594
Seguridad privada de inmuebles		0	54
Seguros de inmuebles		52.622	57.949
Total de gastos operativos	US\$	<u>752.727</u>	<u>741.483</u>

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(23) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo debe presentar sus declaraciones mensuales de impuesto sobre la renta sobre los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único.

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle del gasto de impuesto de renta corriente se detalla como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Impuesto sobre la renta	US\$ 436.270	445.640

La diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a los rendimientos provenientes de títulos valores, que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses antes de impuesto sobre la renta, se concilia como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingreso por arrendamiento bruto	US\$ 3.625.596	3.704.416
Gastos deducibles (20%)	725.119	740.883
Base imponible de alquileres	2.900.477	2.963.533
Otros ingresos	7.990	7.401
Base imponible	2.908.467	2.970.934
Tasa de impuestos	15%	15%
Impuesto sobre la renta	US\$ 436.270	445.640

Al 31 de diciembre de 2025, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles	US\$ 1.033.277	0	1.033.277
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles	0	(782.701)	(782.701)
	US\$ 1.033.277	(782.701)	250.576

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Al 31 de diciembre 2024, el impuesto de renta diferido se origina de las diferencias temporales de los rubros que se describen a continuación:

		<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas no realizadas en valuación de Inmuebles	US\$	1.049.416	0	1.049.416
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles ⁽¹⁾		0	(743.808)	(743.808)
	US\$	<u>1.049.416</u>	<u>(743.808)</u>	<u>305.608</u>

- 1) Al cierre del período 2025 se identificó que el monto consignado para las ganancias no realizadas por valuación de inmuebles del ejercicio 2024 no correspondía al valor final digitado, tratándose únicamente de una diferencia de forma que no afecta los resultados del período ni las valuaciones realizadas. Seguidamente se muestra la información presentada en el informe del 2024 y en la parte superior como se está presentando en informe de 2025 según correspondía:

		<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Neto</u>
Pérdidas no realizadas en valuación de Inmuebles	US\$	1.049.416	0	1.049.416
Ganancias no realizadas en valuación de inmuebles		0	(766.294)	(766.294)
	US\$	<u>1.049.416</u>	<u>(766.294)</u>	<u>305.608</u>

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(24) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de septiembre de 2018, el “Reglamento de Información Financiera”, el cual tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2020, con algunas excepciones.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF o CINIIF no adoptadas aún:

a) Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Adicionalmente, el CONASSIF ha establecido los formatos de presentación de los estados financieros, los cuales presentan diferencias con las guías para determinar la estructura y requisitos mínimos sobre el contenido de los estados financieros.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

b) Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Propiedades de inversión

El registro del valor del inmueble en los estados financieros del fondo de inversión se realiza de conformidad con la normativa contable emitida por el CONASSIF, con el modelo del valor razonable. Adicionalmente, se debe constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

c) Marco Conceptual revisado:

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad publicó una versión revisada del Marco Conceptual para la información financiera con un balance entre conceptos de alto nivel y el suministro de detalles que permitan ser una herramienta práctica para el desarrollo de nuevos estándares, con el fin de asegurar que las normas que se emitan sean conceptualmente uniformes y que las transacciones similares sean tratadas de igual forma. El contenido del Marco Conceptual revisado incluye una mejor definición, orientación del alcance de los elementos de los estados financieros, la medición, entre otros consta su nueva versión de ocho capítulos y un glosario y reitera que el Marco no es una norma. Será vigente a partir de enero 2020. Este Marco Conceptual no ha sido considerado por el CONASSIF.

(25) Calificación de riesgo

El 3 de diciembre de 2025, quedó ratificada la calificación de riesgo otorgada en la Sesión Ordinaria n°1692024 de la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A., con información financiera no auditada a septiembre de 2025. La calificación otorgada al Fondo fue scr A 3 (CR) con perspectiva estable y 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.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

(26) Contingencias

Los registros contables del Fondo pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación por los años 2025, 2024, 2023 y 2022 por lo que existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado el Fondo para liquidar sus impuestos.

Por su parte y desde el punto de vista legal, los abogados del Fondo indican que no hay asuntos legales que afecten la posición financiera del Fondo.

(27) Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles

a) Resultado total distribuible

La Administración ha incluido la medición de los resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas por valuación de inmuebles, considerando que es información pertinente para comprender el rendimiento financiero del Fondo. Este resultado distribuible ajustado por ganancias y pérdidas no realizadas en la valuación de inmuebles se calcula mediante el ajuste de la utilidad neta del año, con el propósito de excluir el efecto de las partidas que, según la normativa aplicable a los fondos de inversión, no son sujetas de distribución.

Seguidamente se presenta una conciliación de los resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles:

	Nota	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Utilidad neta del periodo		US\$ 1.914.868	2.379.955
Efecto neto de ganancias y pérdidas por valuación de bienes inmuebles, netas	14	<u>(366.878)</u>	<u>(761.440)</u>
Resultados distribuibles ajustados por ganancias y pérdidas no realizadas en valuación de inmuebles		US\$ <u>1.547.990</u>	<u>1.618.515</u>

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

b) Utilidades por título de participación básicas y diluidas brutas y netas

De acuerdo con lo estipulado en la NIC 33 Ganancias por Acción, estas deben calcularse considerando la cantidad promedio ponderada de acciones del periodo (títulos de participación en el caso del Fondo).

(28) Hechos significativos y subsecuentes

- a) Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., informó el 18 de marzo de 2025 que, en referencia a los acuerdos por las asambleas extraordinarias de inversionistas celebradas el día 10 de febrero 2025 para el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, y el 11 de febrero del 2025 para el Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, el plazo dispuesto para realizar las solicitudes del derecho receso respectivo finalizó el día 17 de marzo del 2025.

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, comunicó en ese día que, el derecho de receso resultante fue superior al límite indicado. Debido a lo anterior, se procedió a archivar ambos procesos de fusión, continuando la operación con normalidad de todos los fondos involucrados, sean el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, y el Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro. En consecuencia, se aclara que no procede el pago del derecho de receso, por lo que en forma inmediata se solicitó a las entidades de custodia la liberación de las participaciones adheridas al receso de la inmovilización.

- b) Modificaciones al Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

El pasado 16 de septiembre de 2025, en el artículo 9 del acta de la sesión 1970-2025 celebrada por el Consejo Nacional de Supervisión de Sistema Financiero (CONASSIF) y que fue publicada en el diario oficial La Gaceta #182 del 30 de septiembre de 2025, se aprobaron las reformas al Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.

IMPROSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO CUATRO
Administrado por
IMPROSA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2024)
(en dólares estadounidenses sin centavos)

Dentro de las reformas planteadas a dicho reglamento se encuentra la modificación de los artículos 23, 28 bis, 28 ter, 29, 36, 36 bis, 38, 39, 39 bis, 39 ter, 39 quater, 39 quinquies, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 79 y 80, así como la adición de las disposiciones transitorias XVI, XVII, XVIII, XIX y XX. En virtud de estas reformas, la Administración del Fondo ya realizó un análisis de las modificaciones que tienen un impacto en la gestión de los fondos de inversión y actualmente se encuentra en el proceso de adopción de las modificaciones que tienen un impacto directo en la administración de los fondos de inversión y que serán acatadas en las fechas de cumplimiento definidas por el ente regulador.

- c) En julio del presente año, Valmer Costa Rica, S.A., comunicó su decisión de proceder con su desinscripción como Proveedor de Precios, la cual surtiría efectos a partir del 1° de enero de 2026.

No obstante, y en atención a solicitudes recibidas de diversos clientes, así como con el propósito de asegurar una transición ordenada y adecuada de los servicios prestados, Valmer Costa Rica, S.A., ha decidido extender la continuidad de sus operaciones hasta el 31 de marzo de 2026.

La Administración se encuentra realizando las gestiones correspondientes para contratar un nuevo proveedor de precios, una vez concluyan los servicios actualmente brindados por Valmer Costa Rica, S.A.

Adicionado a lo anterior, en el mercado costarricense existen dos proveedores de precios diferentes a Valmer Costa Rica S.A., proveedores inscritos ante la Superintendencia General de Valores, cada uno de los cuales posee una metodología de definición de precios inscrita y aceptadas por la SUGEVAL y que puede tener diferencias entre sí, por lo que el cambio de proveedor de precios puede provocar que exista una diferencia en la valoración de los instrumentos.

- d) Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2025 y la emisión de los presentes estados financieros no se conocen otros hechos o eventos que puedan influir significativamente en las operaciones del Fondo.