

A photograph showing the silhouettes of several business professionals in a meeting room. One man stands in the center, holding a folder, while others are seated around a table. The scene is backlit by a bright window, creating a strong glow and lens flare. The overall mood is professional and collaborative.

**EJE**  
**GOBERNANZA**

El **Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro (FI14)**, es un fondo de inversión organizado y constituido bajo las normas de la República de Costa Rica, es decir, es un patrimonio independiente y propiedad de un cúmulo de inversionistas, cuyo objeto principal es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente su venta, debidamente administrado por una sociedad administradora de fondos de inversión, y cuya propiedad se encuentra representada por títulos de participación o participaciones.

Es un vehículo de inversión colectiva inmobiliaria que le permite a sus inversionistas participar en un portafolio de bienes inmuebles localizados en Costa Rica y generadores de renta, mediante emisión de títulos de participación que tendrán igual valor y condiciones, emitidas a la orden, sin vencimiento, registradas mediante el mecanismo de anotación electrónica y que le permiten participar de las ganancias y/o pérdidas del Fondo.

Fue aprobado por la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, mediante la resolución SESION 99-99 (15), del 21 de junio de 1999, cédula jurídica o identificación tributaria en Costa Rica número 3-110-256070, como un fondo cerrado, es decir, de patrimonio fijo y cuyas participaciones colocadas no son redimibles directamente por el Fondo, salvo en las circunstancias y los procedimientos previstos en la normativa de su jurisdicción de origen y señalados en el prospecto.

El Fondo cuenta con un “Prospecto” de inversión (conocido como “Reglamento” en otros mercados), documento que contiene toda la información relevante, incluyendo sin limitarse a ello, las relaciones entre los Inversionistas, el Fondo y la Sociedad Administradora, de manera que los Inversionistas, independientemente de la jurisdicción de inversión, puedan formarse un juicio fundamentado sobre la inversión.

El “Prospecto” se encuentra disponible, entre otras locaciones, en la página web de la Superintendencia General de Valores de la República de Costa Rica, [www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr), y en la página de la Sociedad Administradora [www.grupoimprosa.com/safi/](http://www.grupoimprosa.com/safi/).

## 1. Órganos de Gobierno Corporativo

Considerando la naturaleza jurídica y la jurisdicción de origen del Fondo, a continuación, un resumen de los órganos de Gobierno Corporativo:

- **Asamblea de Inversionistas**

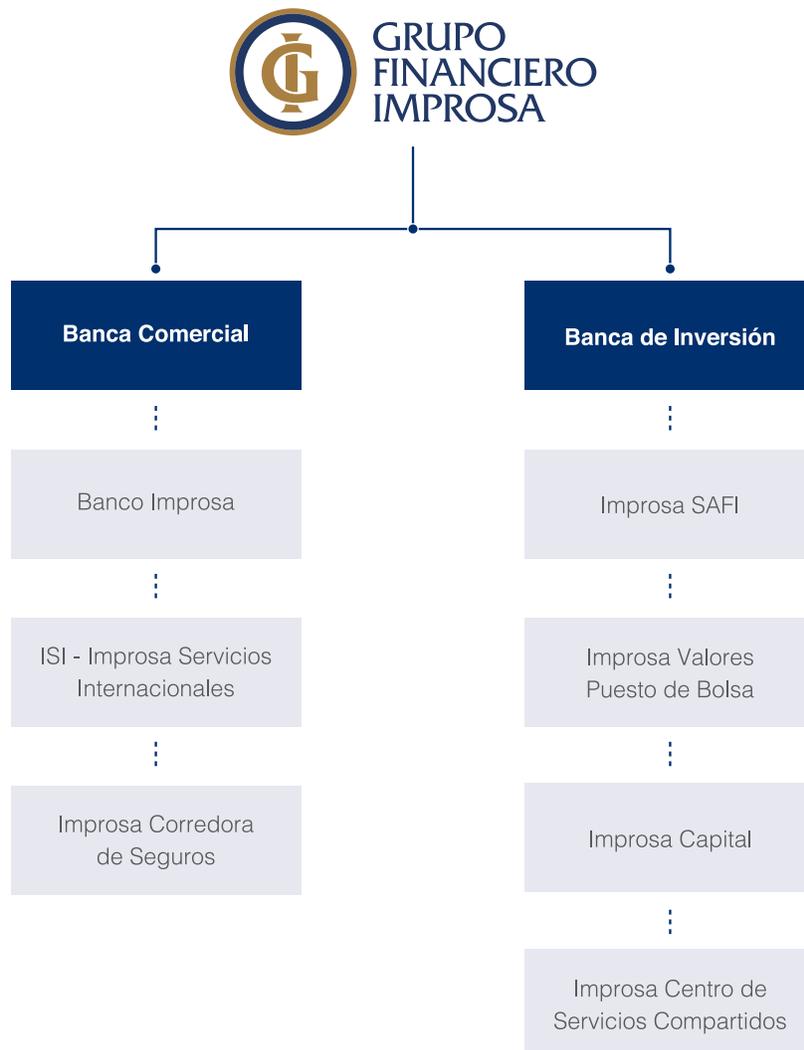
Es el órgano supremo del Fondo, compuesto por los Inversionistas debidamente convocados y reunidos con el quórum y demás reglas establecidas en el “Prospecto” (conocido como “Reglamento” en otros mercados) y la normativa aplicable que, sin perjuicio de otras responsabilidades establecidas por la normativa aplicable, se encargará de aprobar: (i) Cambio de control, fusión y sustitución de sociedades administradoras; (ii) La modificación del Prospecto de inversión y que generan derecho de receso, en el tanto se circunscriba a los siguientes casos: (1) Modificaciones del régimen de inversión, previsto en el Prospecto vigente, entendido como la naturaleza del fondo (abierto o cerrado), la política de inversión, el nivel en endeudamiento autorizado para el fondo, el aumento en las comisiones de administración, entrada o salida máximas establecidas en el Prospecto, la disminución de la periodicidad de distribución de los rendimientos hacia los inversionistas y el aumento en el monto autorizado de fondos cerrados. (2) Cambio de la entidad de custodia, cambio de control, fusión y sustitución de la sociedad administradora y fusión de fondos de inversión, cuando aplique. Situaciones indicadas en los puntos i. y ii. Inmediatamente anteriores brindan el derecho de receso (derecho de retiro) a los Inversionistas en desacuerdo presentes en la asamblea, así como aquellos ausentes que manifiesten su desacuerdo. (iii) desinscripción de un fondo, entre otros.

Se aclara que la asamblea de inversionistas le aplican normas especiales, incluyendo las normas relacionadas con las asambleas extraordinarias de las sociedades mercantiles del Código de Comercio de Costa Rica, más no concurren con la totalidad de funciones, estructura y demás particularidades de las asambleas de accionistas de las sociedades mercantiles.

- **Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A**

Sociedad administradora organizada y constituida bajo las normas de la República de Costa Rica, debidamente aprobada por la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, mediante la sesión 222-96 (7), del 7 de agosto del 1996. Sociedad cuyo objeto social es exclusivo y circunscrito a la administración de fondos de inversión y complementariamente la comercialización de fondos locales o extranjeros, y que por mandato legal ejerce todos los actos de disposición y administración del Fondo, entendiendo que actúa a nombre de los inversionistas y por cuenta de ellos.

Inició operaciones en el año 2000 y tiene más de 22 años de experiencia en la administración profesional de fondos de inversión inmobiliarios y es una subsidiaria del Grupo Financiero Improsa, S.A.:



Improsa SAFI deberá velar por el cumplimiento del “Prospecto” (conocido como “Reglamento” en otros mercados), en especial, su política de inversión, y la normativa aplicable, que ostenta el “deber fiduciario” es decir la diligencia, cuidado y pericia, respecto de la labor encomendada, en calidad de “buen padre de familia”, destacando sin limitarse a ello (i) actuaciones dentro de los límites de la licitud, (ii) el deber de confidencialidad sobre la información de los clientes, (iii) rendición de cuentas de su gestión como administrador y ejecuto y, (iv) la administración y protección.

### Remuneración de la Sociedad Administradora

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión percibirá como única retribución por sus servicios, una Comisión de administración máxima: de conformidad con la regulación vigente y las normas contenidas en el “Prospecto” (conocido como “Reglamento” en otros mercados), la Junta Directiva de Improsa SAFI podrá fijar mediante acuerdo firme como comisión exclusivamente de administración del Fondo hasta un máximo del 2,5% anual sobre el valor de activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se cobra mensualmente.

- **Junta Directiva**

Es el máximo órgano colegiado responsable de la organización de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., así como, sin limitarse a ello, de la aprobación y seguimiento del cumplimiento de objetivo estratégicos, compuesto por:



Marianela Ortuño Pinto  
Presidente



Félix Ángel Alpízar Lobo  
Vicepresidente



Víctor Watkins Parra  
Secretario



Arnoldo Camacho Castro  
Tesorero



Federico Escobar Pardo  
Vocal I



Robert Woodbridge Alvarado  
Fiscal

- **Comité de Inversión**

Nombrado por la Junta Directiva de Improsa SAFI y estará conformado por un mínimo de tres miembros, del cual al menos el 30% deberán ser miembros independientes. Los miembros del comité deben procurar la imparcialidad y objetividad en la valoración de opciones y la toma de decisiones de inversión, y deberán contar con experiencia en materia de inversiones según el tipo de activos que indique la política de inversión del fondo.

El Comité tiene la tarea de definir las directrices generales de inversión del Fondo, aprobar la definición del modelo de negocio para gestionar los activos financieros que se utilizarán para sus registros contables, supervisar la labor del Gestor del Portafolio, evaluar si las recomendaciones de la unidad de gestión integral de riesgos son acogidas, en caso contrario, evaluar las justificaciones respectivas, y velar por el desempeño adecuado del portafolio, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión de Costa Rica.



**Marianela Ortuño Pinto**

Presidente del Grupo Financiero Improsa.

Experiencia en el campo de las inversiones y en temas financieros bancarios.

**Jaime Molina Ulloa**

Presidente honorario de la Cámara de la Construcción y Expresidente de la Unión de Cámaras de la Empresa Privada. Miembro independiente.

Posee una amplia experiencia en el mercado de bienes raíces y de la construcción.



**Marco de la Espriella Peters**

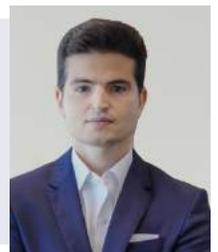
Consultor y asesor financiero en diferentes sectores de la industria. Miembro Independiente.

Amplia experiencia en asesorías y consultorías en diferentes sectores de la industria.

**Tomás Pinto Urbina**

Socio Fundador y Director General de Alpha Inmobiliaria Miembro independiente.

Amplia experiencia en la industria inmobiliaria.



- **Comités Técnicos del Fondo**

**Comité Estratégico de Activos**

Comité de carácter técnico nombrado ad hoc por la Presidencia de la Junta Directiva para analizar las estrategias de intervención de un activo inmobiliario a fin de mejorar su desempeño, maximizando el beneficio para los inversores y mitigando el riesgo que enfrentan los activos conforme evoluciona el mercado inmobiliario.

Está conformado por los siguientes miembros:

- Presidencia y Vicepresidencia de la Junta Directiva
- Gerencia General de Improsa SAFI
- Ejecutivo de mayor rango en Banca de Inversión con el rol de análisis financiero
- Gestor de Portafolio
- Dirección Comercial de Real Estate
- Gerencia de Improsa Capital (entidad encargada de la gestión de los inmuebles pertenecientes al fondo)

**Comité de Administración de Inmuebles (CAI):**

Comité técnico que tiene como principal objetivo velar por la continuidad operativa de los activos, dando seguimiento a las distintas intervenciones que se realizan en el parque inmobiliario propiedad de los fondos y supervisa la gestión del riesgo operativo de los activos.

El CAI conoce de forma regular el avance de las obras de mantenimiento programado, las intervenciones no programadas y los proyectos derivados de decisiones del Comité de Inversión, a fin de velar por que se lleven a cabo de acuerdo con las buenas prácticas para la ejecución de obras.

El CAI brinda de manera colegiada retroalimentación y directrices sobre el funcionamiento operativo de los bienes inmuebles y analiza los aspectos que puedan incidir en la capacidad operativa de los mismos.

Está conformado por los siguientes miembros:

- Presidente del Comité de Inversión
- Gerencia General de Improsa SAFI
- Gestor de Portafolio
- Gerente de Improsa Capital
- Gerente de Proyectos tercerizados a través de contratistas
- Gerente de Facilidades

- **Comités del Grupo Financiero Improsa**

Improsa SAFI también deberá formar parte de los comités del Gobierno Corporativo del Grupo Financiero Improsa, los cuales se describen con detalle en la Código de Gobierno Corporativo que se presentará más adelante. Dichos comités son:

- Comité de Auditoría
- Comités Integrales de Riesgo
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Tecnología de Información y Comunicación
- Comité de Proyectos e Iniciativas

- Gerente General

Es la persona nombrada por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora responsable del proceso de planeamiento, organización, dirección y control de los recursos organizacionales para el logro de los objetivos establecidos por el Junta Directiva, lo cual incluye a los fondos de inversión administrados. Asimismo, por su función, cargo o posición, intervienen o tiene la posibilidad de intervenir en la toma de decisiones importantes dentro de la Sociedad Administradora y en consecuencia del Fondo.

Jaime Ubilla Carro  
Gerente general  
Periodo de Gestión: 22 años



- Gestor de Portafolio

Persona contratada para la administración de la cartera de activos financieros y no financieros del Fondo, cuya designación debe ser ratificada por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

Andrea Conejo Zumbado  
Gestora de Portafolio  
Periodo de Gestión: 5 años



- **Equipo Gerencial**

Equipo encargado de apoyar la gestión de los activos financieros y no financieros del Fondo.



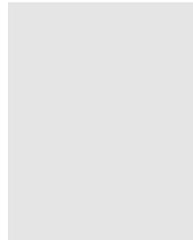
Luis Fernando Coto  
Improsa Banca de Inversión  
Gerente Servicios Financieros  
y Operaciones  
26 años de experiencia



Betzi Villalobos  
Improsa Banca de Inversión  
Gerente de Mercadeo  
y Relación con el Inversionista  
17 años de experiencia



Miguel Meléndez  
Improsa SAFI  
Gerente de Análisis Financiero  
10 años de experiencia



Rashid Alice  
Improsa Capital  
Director de Servicios de Administración  
de Inmuebles  
33 años de experiencia



Oscar Muñoz  
Improsa Capital  
Gerente de Facilidades  
30 años de experiencia



Ericka Flores  
Improsa Capital  
Gerente de Comercialización  
20 años de experiencia



María Emilia Fernández  
Improsa Valores Puesto de Bolsa  
Gerente Operaciones Bursátiles  
25 años de experiencia



- Auditor Externo (revisor fiscal)

Firma de auditoría o auditor, independiente e inscrito en el Registro de Auditores Elegibles del Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, aprobada por la Junta Directiva de Improsa SAFI, que ejecuta la auditoría financiera - contable del Fondo y de la Sociedad Administradora, y en este último caso también la auditoría de tecnología de la información.

#### Improsa SAFI



Delotte & Touche. Centro Corporativo El Cafetal La Ribera de Belén, Heredia, Apartado Postal 3667-1000 San José, Costa Rica.  
Tel: (506) 2246-5000, Fax:(506)2246-5100  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

#### Fondo:



Despacho Crowe Horwath CR, S.A. CPA a cargo: Lic. Juan Carlos Lara P.  
# 239 calle 11 San José Costa Rica. Apartado Postal 7107-1000 San José  
– Costa Rica. Teléfono (506) 2221-4657. Fax: (506) 2233-8072.

- Entidad de Custodia y Agente de Pago

La entidad que presta el servicio para el cuidado y conservación de valores y el efectivo relacionado, así como el registro de su titularidad, y los servicios de agente de pago.



Banco Nacional  
Tel: 2212-2000  
[www.bncr.fi.cr](http://www.bncr.fi.cr)

## 2. Políticas, Reglamentos y Códigos Relacionadas

### 2.1 Política de Inversión del Fondo

En relación con la política de inversión del Fondo la misma se encuentra detallada en el “Prospecto” (conocido como “Reglamento” en otros mercados), el cual se encuentra publicado en la página web de Improsa SAFI y de la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, [www.sugeval.fi.cr](http://www.sugeval.fi.cr) y [www.grupoimprosa.com](http://www.grupoimprosa.com).

## 2.2 Gobierno Corporativo Grupo Financiero Improsa

Debido a que el Fondo, es administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y esta a su vez, forma parte del Grupo Financiero Improsa, la administración del Fondo debe acogerse a todas las prácticas del buen gobierno corporativo del Grupo Financiero Improsa.

La actual versión del Código de Gobierno Corporativo, se organiza tomando en consideración lo establecido en el Acuerdo SUGEF 16-16 Reglamento sobre Gobierno Corporativo, el cual toma en cuenta las recientes variaciones de los principios y estándares internacionales de prácticas de buen gobierno. Este documento establece los lineamientos para asumir comportamientos íntegros y tomar decisiones correctas y son de aplicación y de acatamiento obligatorio para todos los órganos internos y colaboradores del Grupo Financiero Improsa y sus subsidiarias.

Conozca el Documento Completo [Código de Gobierno Corporativo](#)

Dicho documento cuenta con los siguientes Anexos que se relacionan con la gestión de Improsa SAFI

1. [Reglamento Interno Comité de Auditoría](#)
2. [Reglamento Interno Comité de Cumplimiento](#)
3. [Reglamento Interno Comité de Riesgo SAFI](#)
4. [Reglamento Interno Comité de Tecnología de Información y Comunicaciones](#)
5. [Reglamento Comité de Inversiones-SAFI](#)
6. [Política de Divulgación Efectiva de los Valores y Objetivos de GFI y Subsidiarias](#)
7. [Política de Comunicación con Partes Interesadas](#)
8. [Política Relación con los Accionistas](#)
9. [Política de Desarrollo de Talento Humano GFI](#)
10. [Política de Evaluación de Junta Directiva, Comités y Alta Gerencia](#)
11. [Política de Capacitación y Desarrollo](#)
12. [Política Remuneración Fija y Bono Anual Principales Órganos de Dirección](#)
13. [Política sobre los Criterios de Idoneidad para los Miembros](#)
14. [Política Precios de Transferencia del GFI y relaciones entre Compañías](#)
15. [Reglamento Comité de Nominaciones y Remuneraciones](#)
16. [Política Ética y Conducta del Grupo Financiero Improsa y Fondos de Inversión](#)
17. [Anexo a Política del Comité de Cumplimiento](#)

Estos documentos se encuentran publicados en la página web de Grupo Improsa [www.grupoimprosa.com](http://www.grupoimprosa.com).

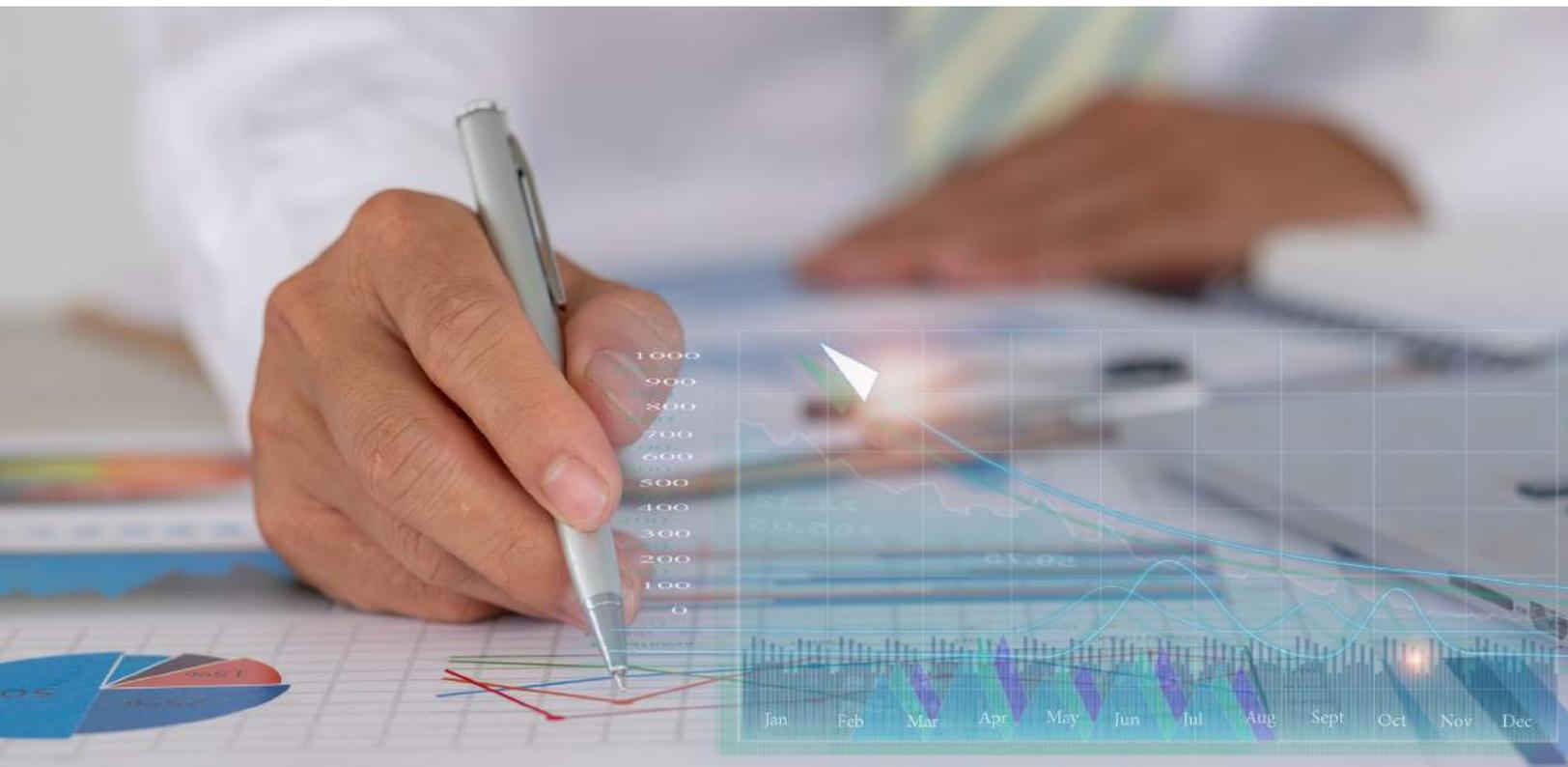
## 3. Reglas de Transparencia y Divulgación de Información

De acuerdo con el “Prospecto” (conocido como “Reglamento” en otros mercados) y la normativa de la jurisdicción de origen, en cuanto a las reglas de transparencia y divulgación información, se adjunta a continuación un resumen de los mecanismos de revelación de información:

- a. El Prospecto incluye información general sobre la naturaleza del Fondo, la Sociedad Administradora, el Gerente y demás órganos de control y administración del Fondo. Igualmente incluye la información relevante para los Inversionistas relacionada con los riesgos de las Inversiones, los costos y gastos asociados con el funcionamiento del Fondo y la descripción general de los derechos y obligaciones de las partes involucradas, entre otras cosas.
- b. La Sociedad Administradora en todo caso mantendrá a disposición de los Inversionistas y en su página de internet [www.grupoimprosa.com/safi/](http://www.grupoimprosa.com/safi/) la siguiente información:
1. Prospecto.
  2. Ficha técnica.
  3. Informes Trimestrales.
  4. Memoria o Informe de Fin de Ejercicio.
  5. Miembros de Junta Directiva y Comité de Inversión.
  6. Miembros del Equipo Gerencial.
  7. Estados Financieros Auditados e Intermedios.
  8. Informe de Calificación de Riesgo.
  9. Datos de contacto del Revisor Fiscal o Auditor Externo.
  10. Evolución para el último año de los principales indicadores del Fondo.
  11. Cualquier otra información adicional que a criterio de Sociedad Administradora sea relevante, siempre y cuando sea real, veraz, suficiente, consistente, oportuna y sin omitir aspectos relevantes para entender la naturaleza de lo revelado ni utilizar expresiones ambiguas, con una descripción de cómo se obtuvo, en el caso de incorporar cálculos o indicadores matemáticos.

#### 4. Mejoras prácticas de información al inversionista

Considerando las mejores prácticas vinculadas con la información de los Inversionistas existentes en las jurisdicciones en las que se encuentra inscrito el Fondo, voluntariamente el Fondo emitirá la siguiente información:



TIPO DE INFORMACIÓN	PERIODICIDAD	LUGARES PARA CONSULTA O MEDIOS PARA DIFUSIÓN
Hechos Relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> / <a href="http://www.grupoimprosa.com">www.grupoimprosa.com</a>
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del fondo, valor de la participación y rendimientos del fondo	Diario	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> / <a href="http://www.grupoimprosa.com">www.grupoimprosa.com</a>
Reporte de la composición de la cartera de los fondos	Quincenal	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a>
Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus fondos	Mensual	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> / <a href="http://www.grupoimprosa.com">www.grupoimprosa.com</a>
Informes Trimestrales	Trimestral	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> / <a href="http://www.grupoimprosa.com">www.grupoimprosa.com</a>
Estados Financieros Intermedios SAFI y fondos	Trimestral	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> / <a href="http://www.grupoimprosa.com">www.grupoimprosa.com</a>
Calificación de Riesgo	Semestral	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> / <a href="http://www.grupoimprosa.com">www.grupoimprosa.com</a>
Estados Financieros auditados de la SAFI y sus fondos	Anual	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> / <a href="http://www.grupoimprosa.com">www.grupoimprosa.com</a>
Valoraciones de los Inmuebles	Anual	Oficinas de Improsa SAFI
Memoria o Informe de Fin de Ejercicio	Anual	<a href="http://www.sugeval.fi.cr">www.sugeval.fi.cr</a> / <a href="http://www.grupoimprosa.com">www.grupoimprosa.com</a>

## 5. Atención al Inversionista

La atención a los inversionistas se hará a través de los siguientes canales:

Correo electrónico: [safi@grupoimprosa.com](mailto:safi@grupoimprosa.com)

Teléfono: (506) 2284-4373

Dirección: Costa Rica, San José, Avenida Primera, Calles Cero (Central) y Segunda, costado sur Club Unión, Edificio Grupo Financiero Improsa, Sexto Piso.

Nombre de persona a cargo: Betzi Villalobos, Gerente de Mercadeo y Relación con el Inversionista.

Horario de atención: De lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. hora Costa Rica.

El Fondo por medio de Improsa SAFI dará respuesta motivada y por escrito a las peticiones, reclamaciones, inquietudes o propuestas, dentro de los quince (15) días hábiles costarricenses siguientes a la petición, reclamación o propuesta. Cuando resulte necesario, por razones relativas a la consecución de la información o a la evaluación de la petición, reclamo o propuesta, este término podrá ampliarse por una sola vez, hasta por un lapso adicional de quince (15) días hábiles costarricenses, previo aviso escrito al interesado.

Cuando en criterio del Fondo, la respuesta a las peticiones, reclamaciones, inquietudes o propuestas de un Inversionista pueda colocarlo en ventaja, el Fondo garantizará el acceso a dicha respuesta a los demás Inversionistas de manera inmediata, de acuerdo con los mecanismos que la misma haya establecido para el efecto, y en las mismas condiciones económicas. El Fondo podrá negarse a entregar la información solicitada cuando la misma pueda calificarse como información reservada, privilegiada y/o confidencial; la negativa para entregar información o brindar aclaraciones sobre información reservada, privilegiada y/o confidencial debe estar sustentada.