

INFORME DE GESTIÓN TRIMESTRAL

IV Trimestre - 2023



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión





Gibraltar

Fondo de Inversión Inmobiliario

IV Trimestre - 2023

INDICADORES: GIBRALTAR EN CIFRAS



\$395 M

ACTIVOS
TOTALES



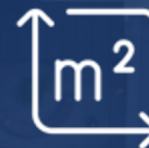
\$384 M

ACTIVOS
INMOBILIARIOS



38

INMUEBLES



169 mil

ÁREA
ARRENDABLE (M²)



154

INQUILINOS



Diversificación por Inmueble



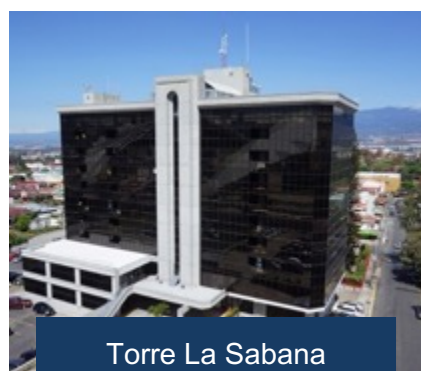
C.C. El Cafetal II

23%



C.C. El Tobogán

21%



Torre La Sabana

7%



Tributo

6%



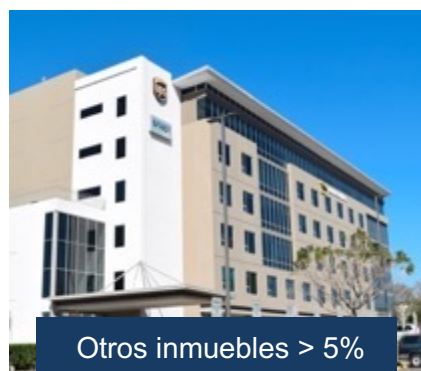
Global Park

5%



Multipark

5%



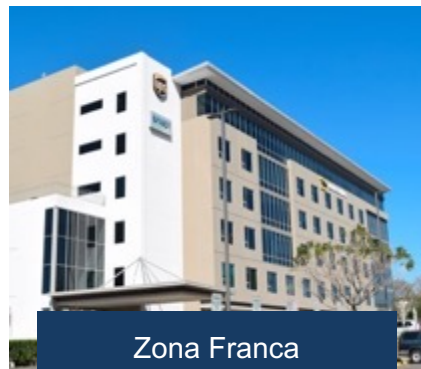
Otros inmuebles > 5%

33%

38
Inmuebles



Diversificación por Actividad Económica



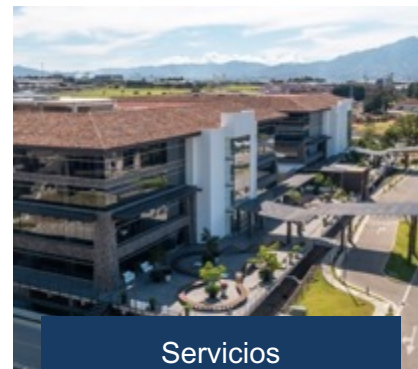
Zona Franca

49%



Comercio

17%



Servicios

16%



Gobierno

8%



Industria

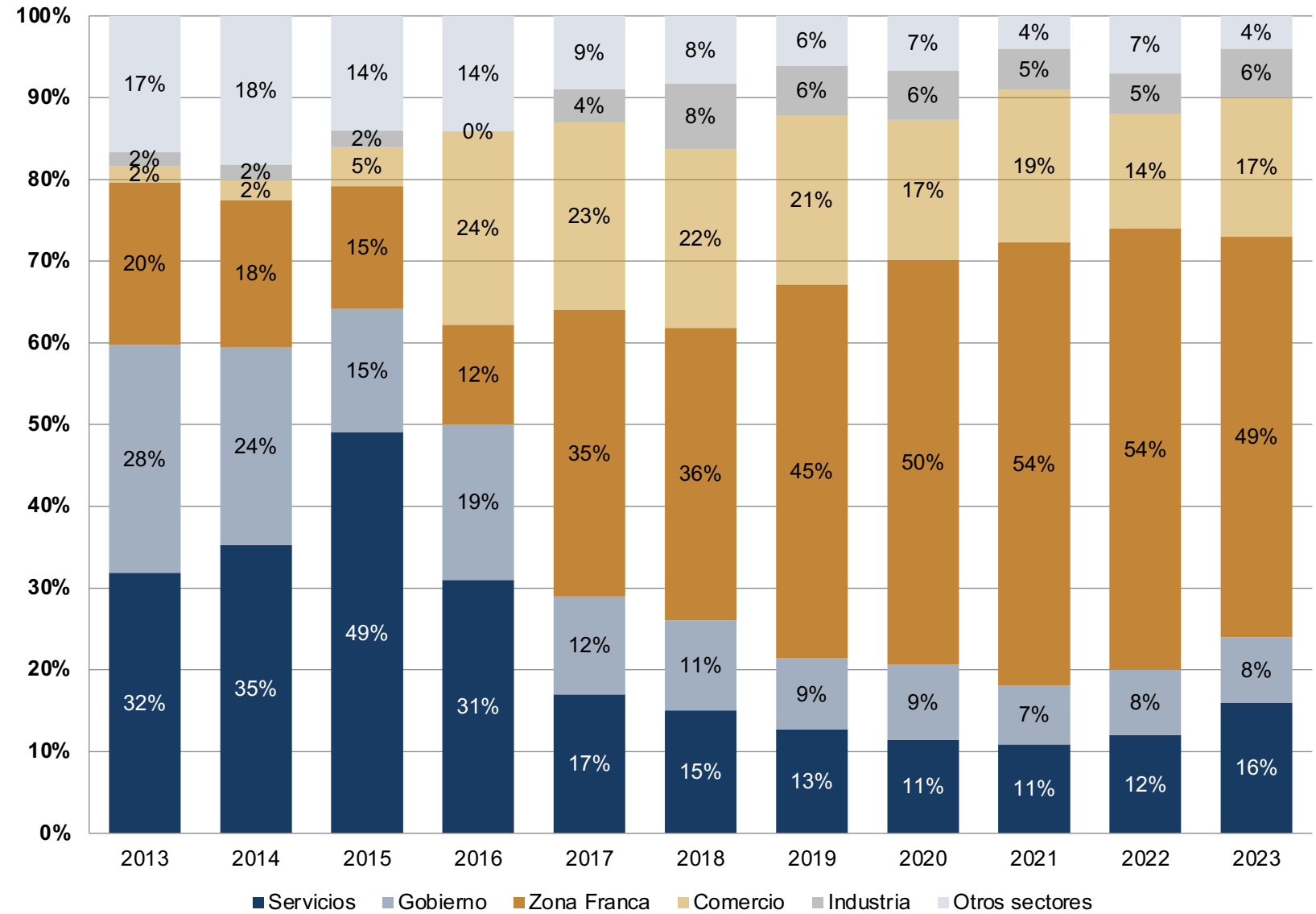
6%



Otros Sectores

4%

COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA



Datos de 2023 con cierre a diciembre | Clasificación según ingresos del inquilino



Diversificación por Inquilinos

+150 inquilinos
10 de ellos forman parte del **Fortune 500**



12%



12%



7%

=43%



Consejo Nacional
de Vialidad
CONAVI

6%



foundever™
SYKES

6%

Otros Inquilinos

57%



Embajadas



GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

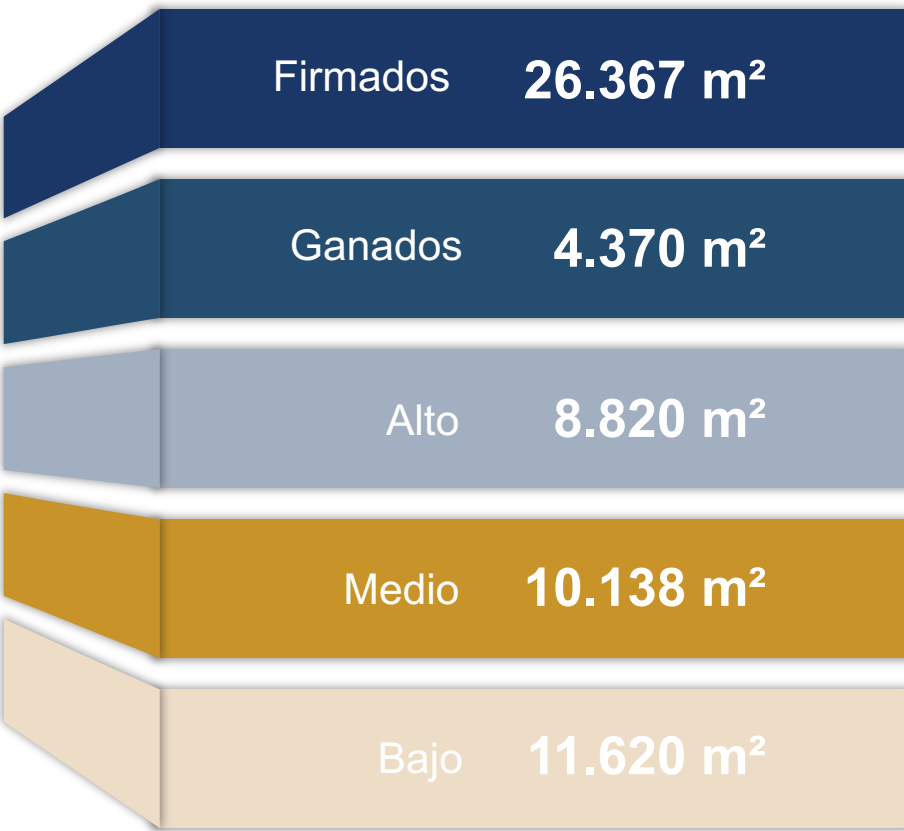
Detalle	Contratos firmados	Ganados	Alto potencial	Total	Salidas efectivas	Absorción neta	Ingreso mensual promedio FIIG
Metros cuadrados	11.593	726	7.909	20.229	20.684	-455	
Ingreso por arrendamiento	137.989	14.284	161.023	313.297	410.569	-97.272	\$ 2.291.226,17
Total	6,02%	0,62%	7,03%	13,67%	17,92%	-4,25%	

Fuente: Improsa SAFI. Datos a diciembre de 2023.



PIPELINE DE NEGOCIOS

Negociaciones Portafolio Inmobiliario SAFI



Total en Prospectos: 30.578 m²
(alto, medio y bajo)

Negociaciones



Detalle	Total
Firmados	11.593 m²
Ganados	726 m²
Potencial Alto	7.909 m²
Potencial Medio	8.422 m²

Total (alto y medio): 16.331 m²

Fuente: Improsa SAFI. Datos a diciembre de 2023.

GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación



75%
Gibraltar Diciembre



75%
Industria Diciembre



91%
Gibraltar 10 años



89%
Industria 10 años

Plazo promedio de vencimiento de los contratos



63%
Plazo máximo de 3 años



21%
Plazo de más de 3 y menos de 5 años

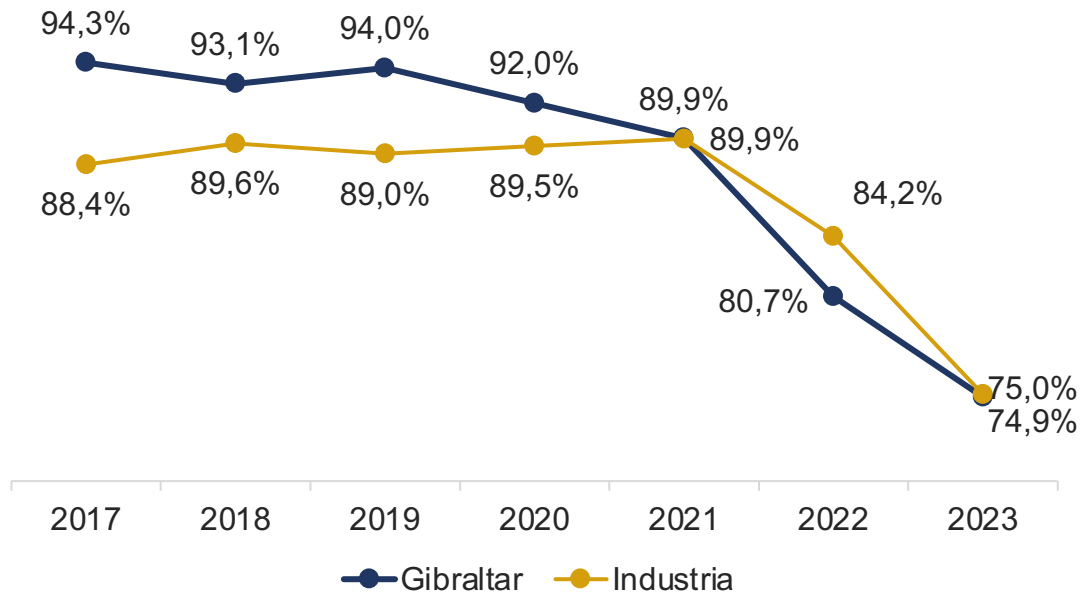


16%
Plazo a más de 5 años

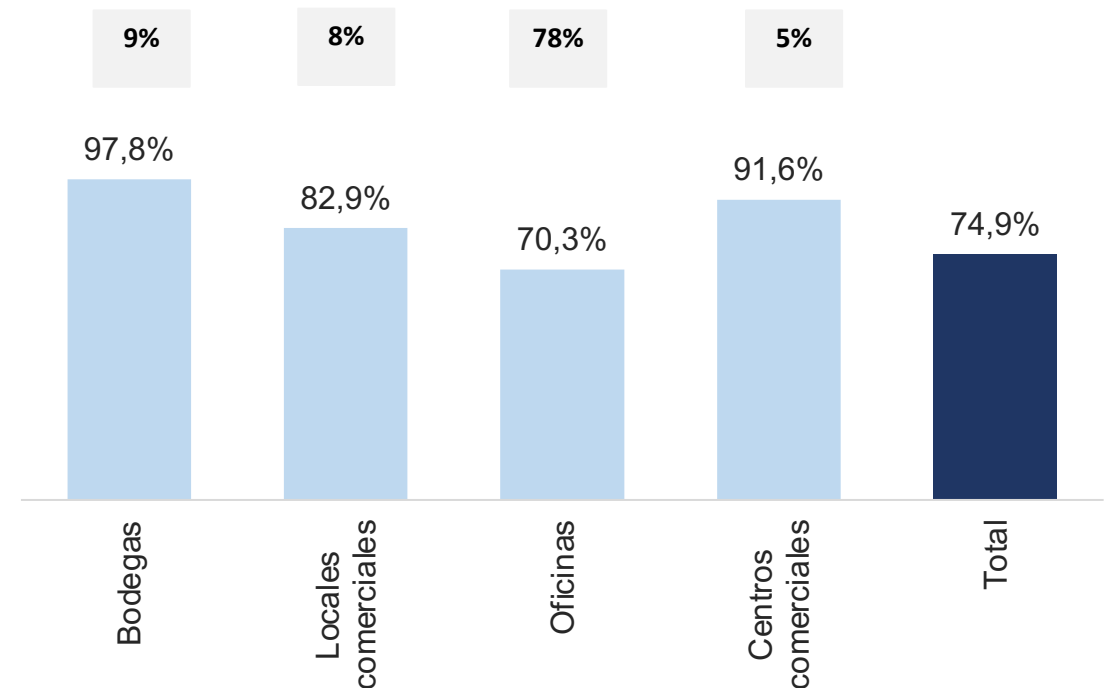


GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación Histórica

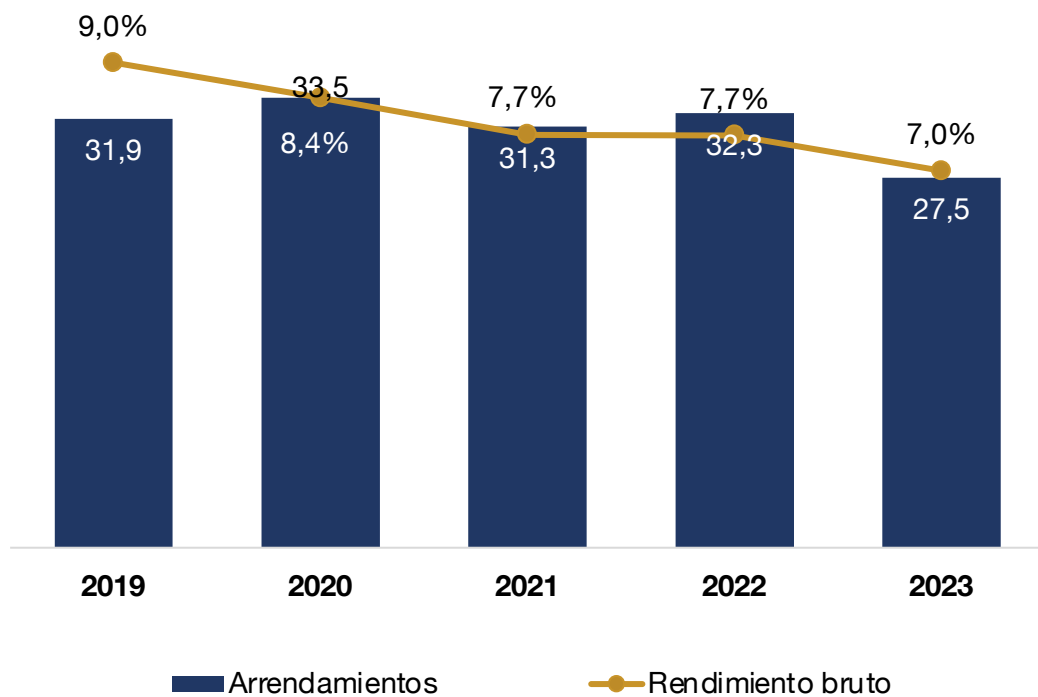


Ocupación por Segmento

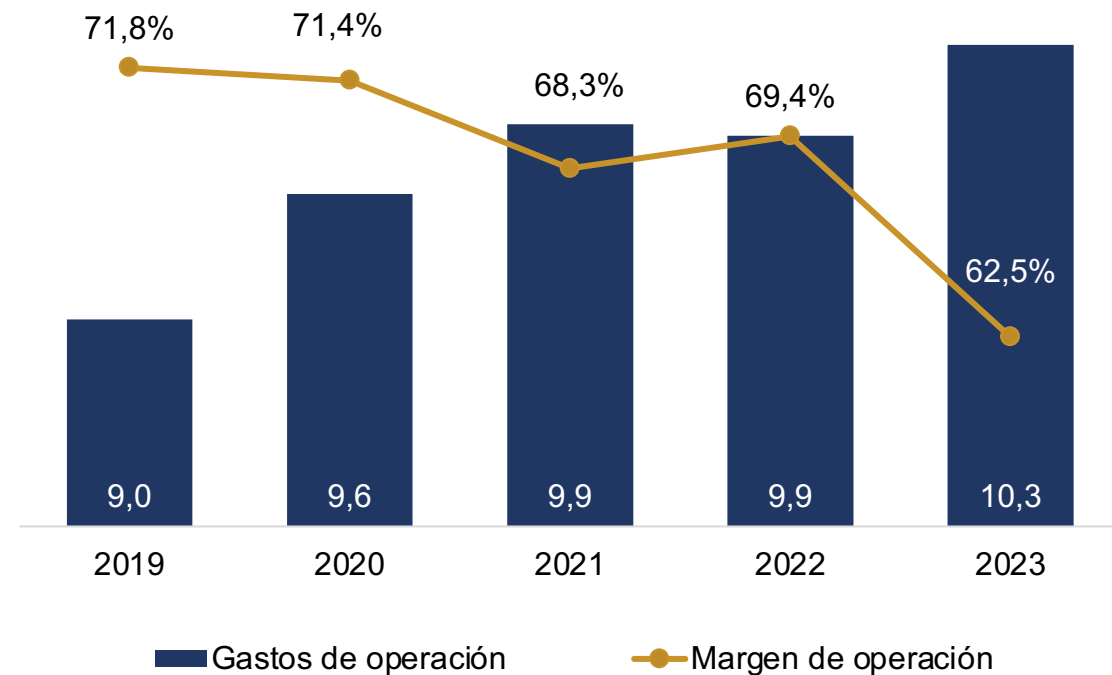


ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento y Rendimiento Bruto

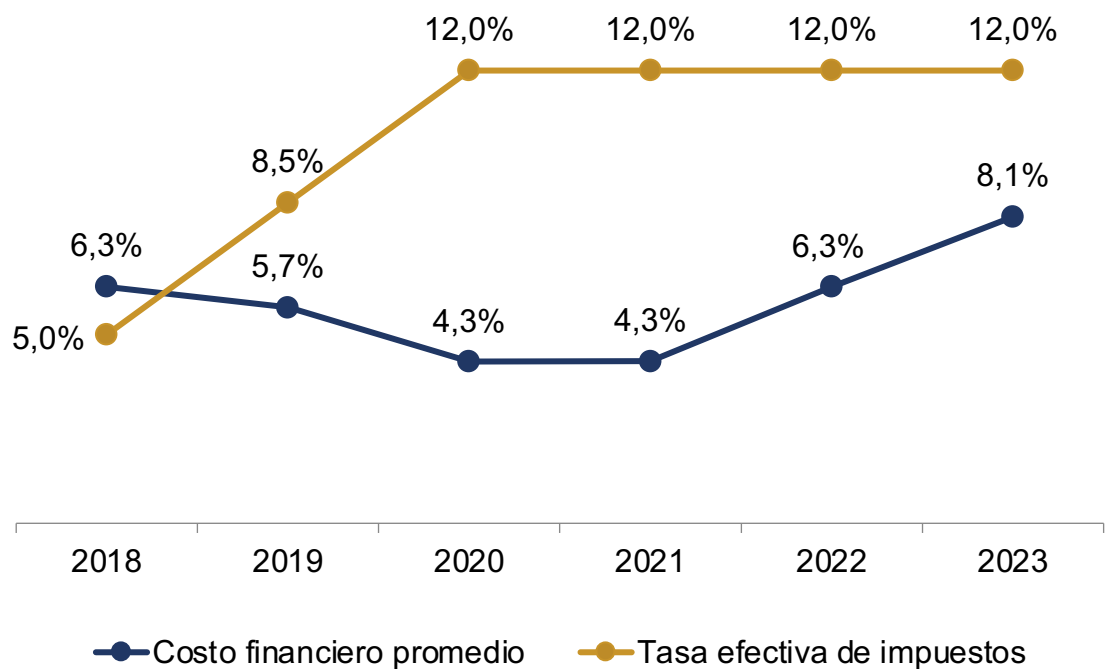


Gastos y Margen de Operación

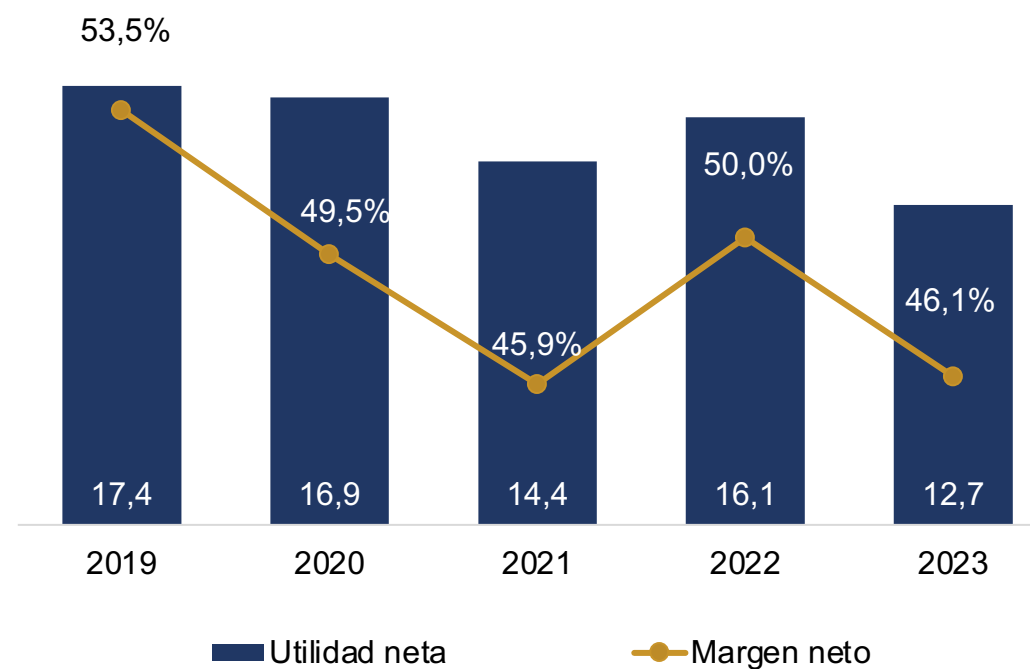


ESTADOS FINANCIEROS

Gasto financiero e impuestos

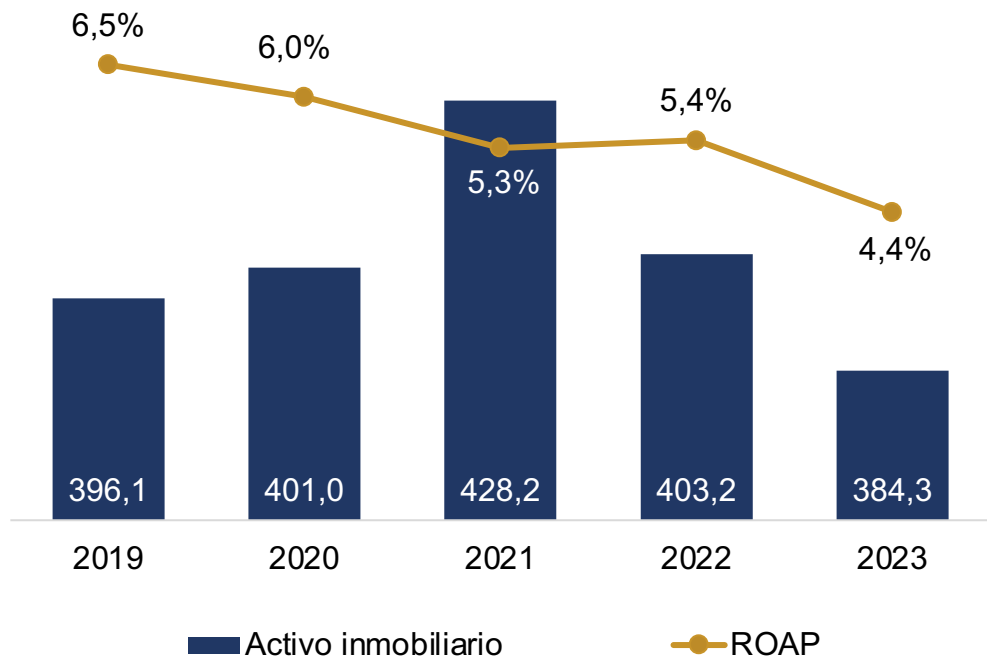


Utilidad neta y margen neto

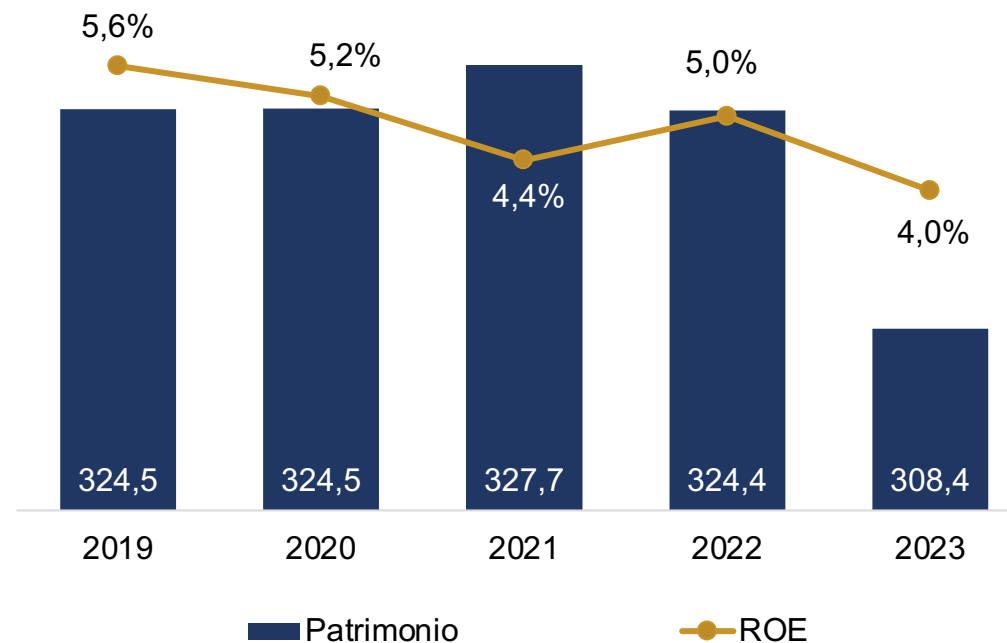


ESTADOS FINANCIEROS

Activo Inmobiliario y ROAP

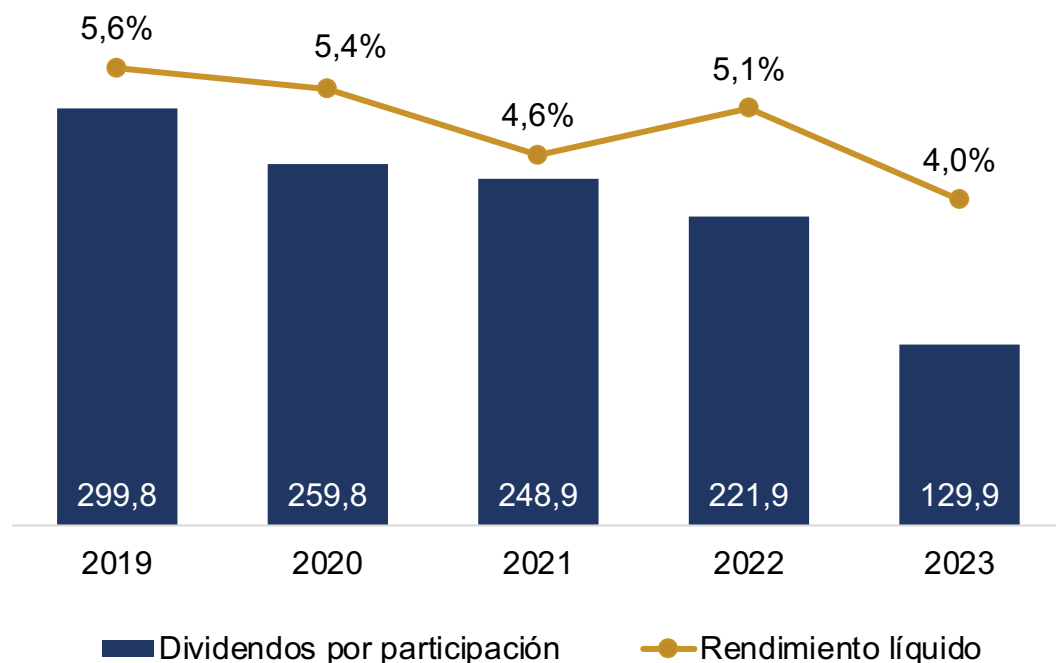


Patrimonio y ROE



ESTADOS FINANCIEROS

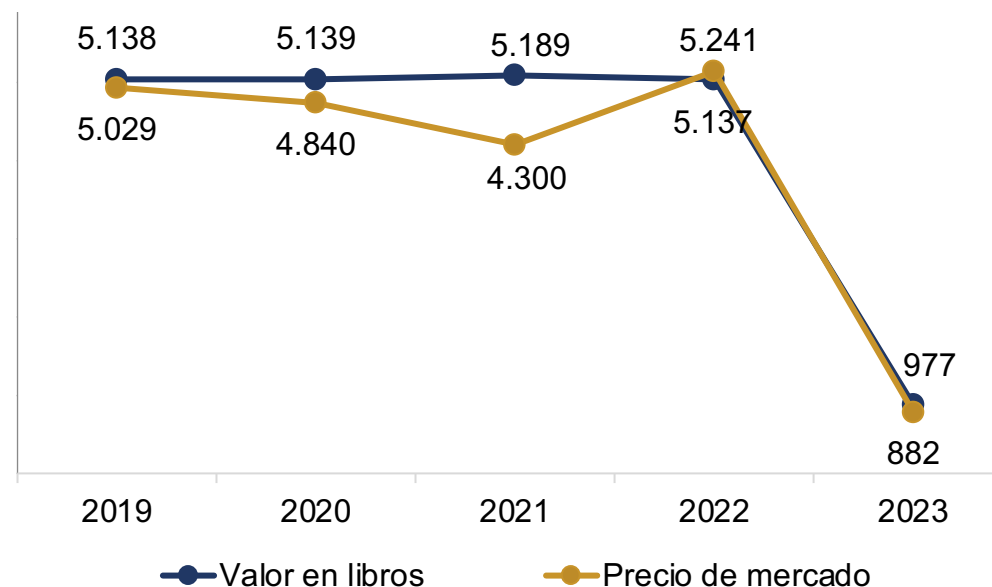
Dividendo por participación y Rendimiento Líquido



Rendimiento de dividendos sobre precio de mercado: **5,61%**

Fuente: Improsa SAFI. Datos a diciembre de 2023. Rendimiento a Valor de Mercado: suma de dividendos de los últimos 12 meses / precio promedio de vector de los últimos 12 meses.

Valor de la participación



A partir de julio de 2023, se ejecutaron cambios en el prospecto del Fondo Gibraltar, donde se cambia el plazo de vencimiento y el valor de la participación (precio de la participación pasó de \$5.000 a \$1.000).



LOS CRESTONES

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

IV Trimestre - 2023

INDICADORES: LOS CRESTONES EN CIFRAS



\$273 M

ACTIVOS
TOTALES



\$264 M

ACTIVOS
INMOBILIARIOS



33

INMUEBLES



168 mil

ÁREA
ARRENDABLE (M²)



112

INQUILINOS



Diversificación por Inmueble



Forum I

22%



Multipark

12%



Walmart Heredia

8%



Oficentro La Virgen

8%



Desarrollo Comercial La Sabana

6%



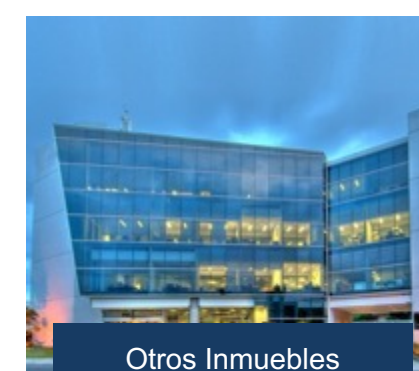
Distrito 7

5%



Grupo Q

5%



Otros Inmuebles

34%



Diversificación por Actividad Económica



Zona Franca

34%



Servicios

25%



Comercio

22%



Financiero

10%



Industrial

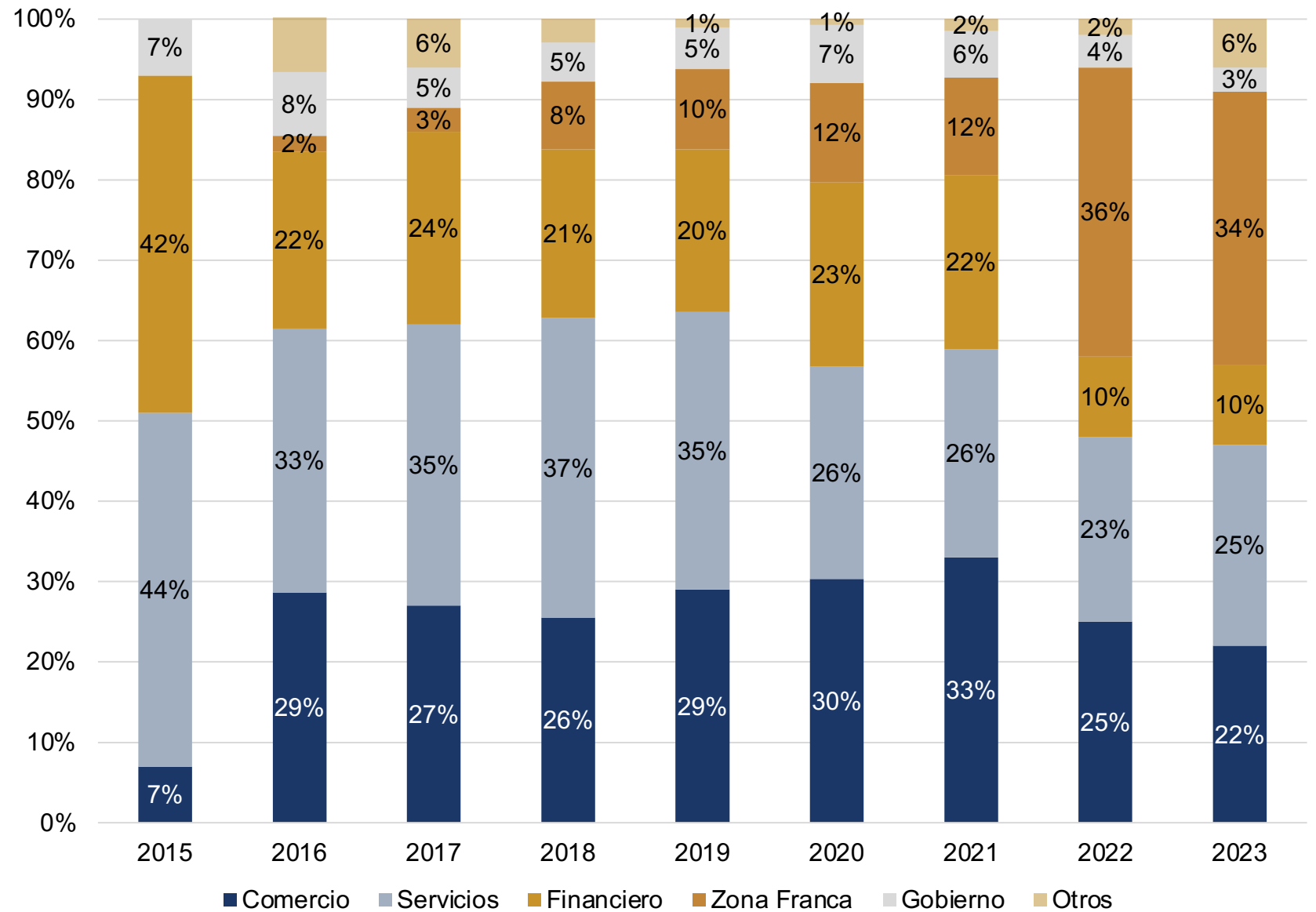
5%



Gobierno

4%

COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA





Diversificación por Inquilinos

P&G

15%

Walmart

12%

EMERSON

9%

BANCO NACIONAL

7%

GRUPOQ

6%

MCM Midland Credit Management®

6%

=55%

Otros Inquilinos

45%

Smurfit Kappa

Gessa

opcccss

EVONIK
Leading Beyond Chemistry

unicef



stewart

WNDRVR

SYNTER

Scotiabank

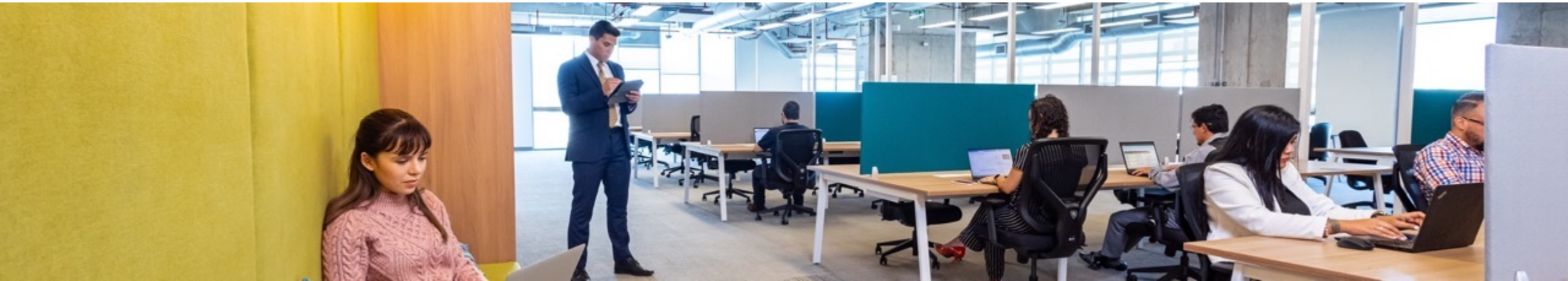
Just

ORIFLAME
SWEDEN

GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

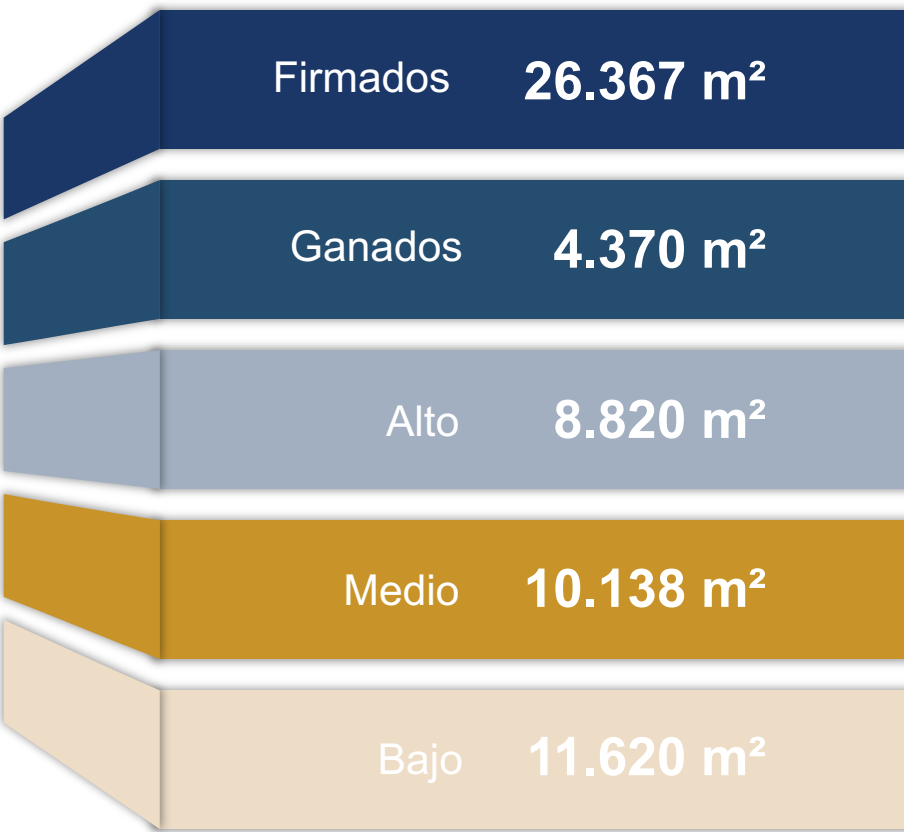
Detalle	Contratos firmados	Ganados	Alto potencial	Total	Salidas Efectivas	Absorción neta	Ingreso mensual promedio FIC
Metros cuadrados	11.666	3.401	1.350	16.417	12.955	3.462	
Ingreso por arrendamiento	112.239	46.667	25.650	184.556	145.590	38.966	\$ 1.642.527,22
Total	6,83%	2,84%	1,56%	11,24%	8,86%	2,37%	

Fuente: Improsa SAFI. Datos a diciembre de 2023.



PIPELINE DE NEGOCIOS

Negociaciones Portafolio Inmobiliario SAFI



Total en Prospectos: 30.578 m²
(alto, medio y bajo)



Detalle	Total
Firmados	11.666 m ²
Ganados	3.401 m ²
Potencial Alto	1.350 m ²
Potencial Medio	1.461 m ²

Total (alto y medio): 2.810 m²

GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación



84%

Los Crestones Diciembre



75%

Industria Diciembre



86%

Los Crestones 10 años



89%

Industria 10 años

Plazo promedio de vencimiento de los contratos



40%

Plazo máximo de 3 años



18%

Plazo de más de 3 y menos de 5 años



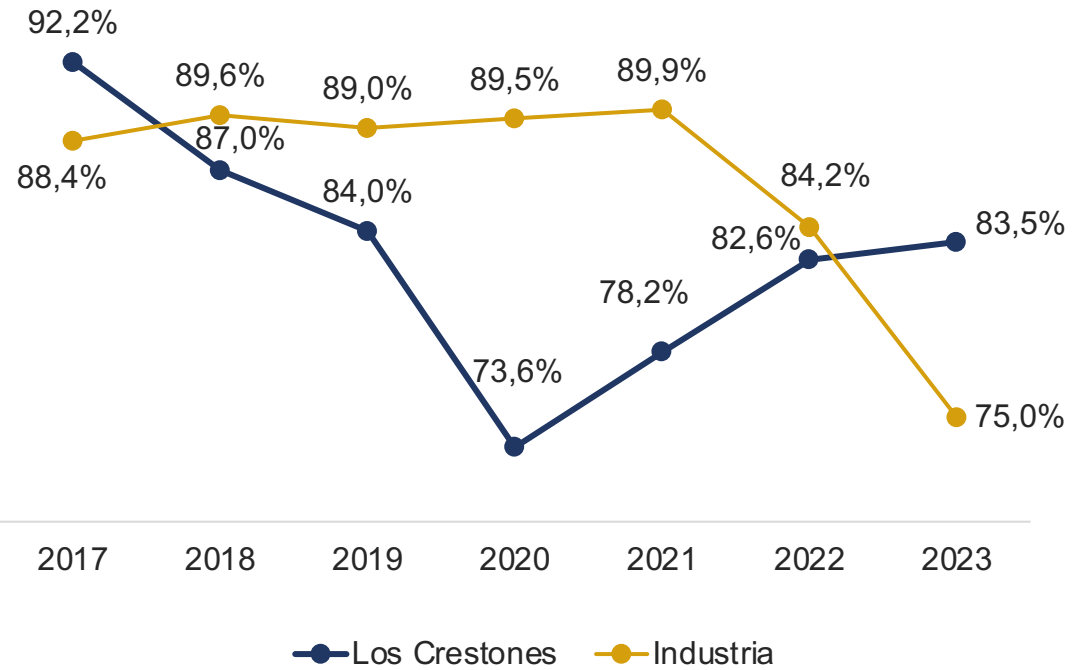
42%

Plazo a más de 5 años

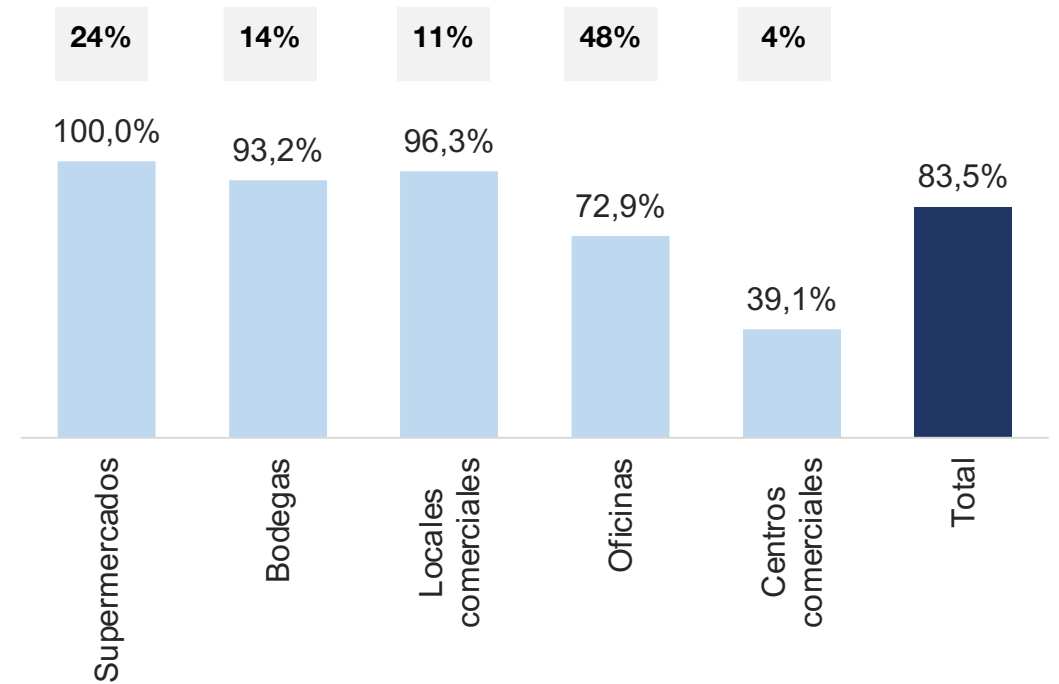


GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación Histórica

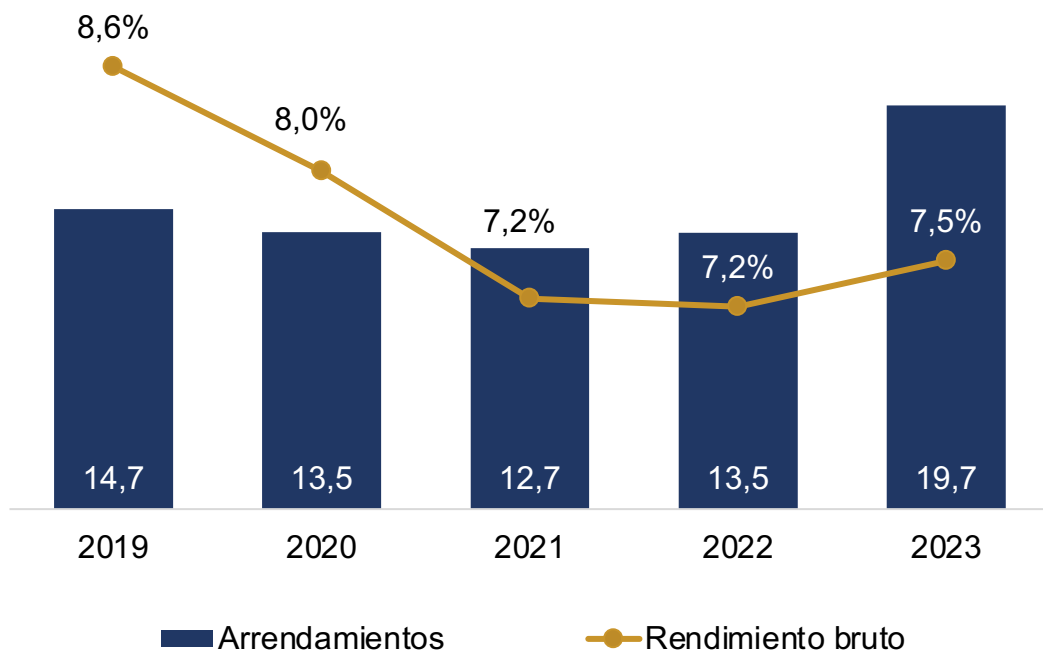


Ocupación por Segmento

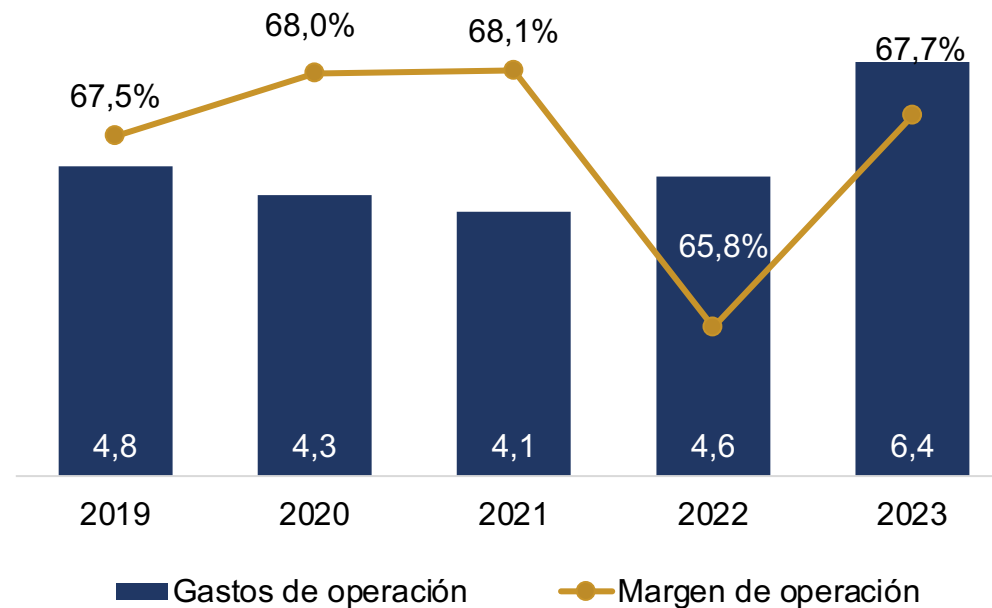


ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento y Rendimiento Bruto

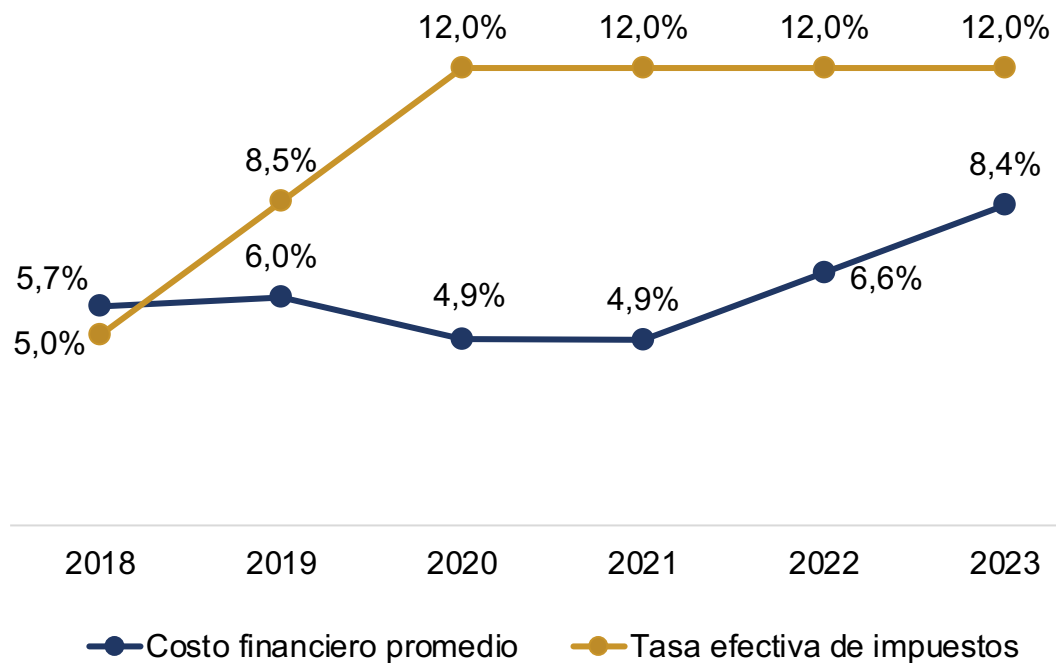


Gastos y Margen de Operación

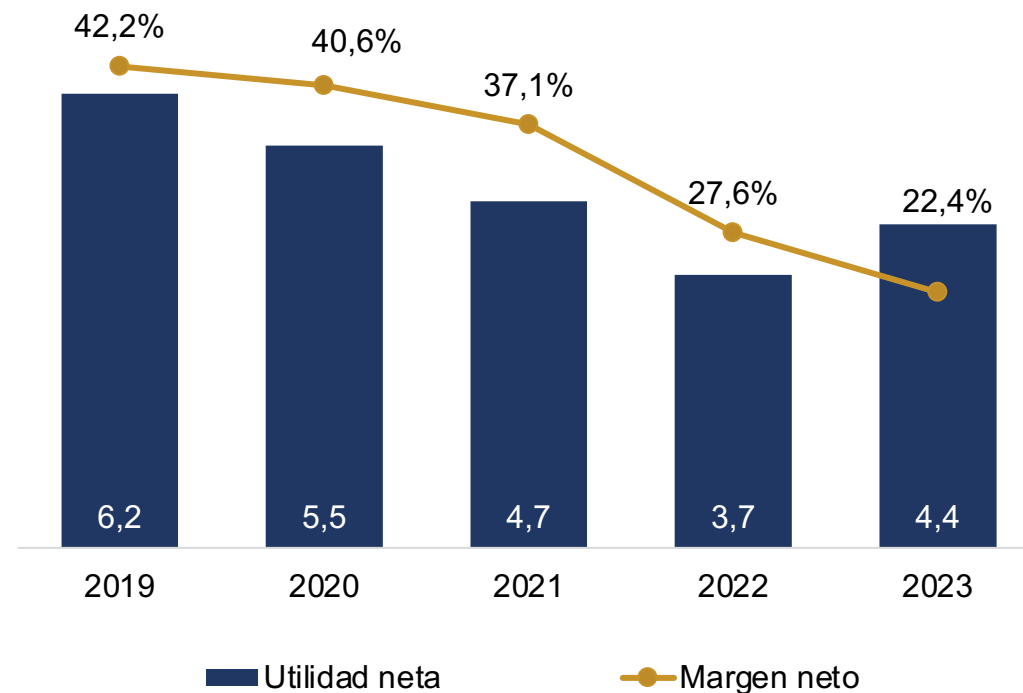


ESTADOS FINANCIEROS

Gasto financiero e impuestos

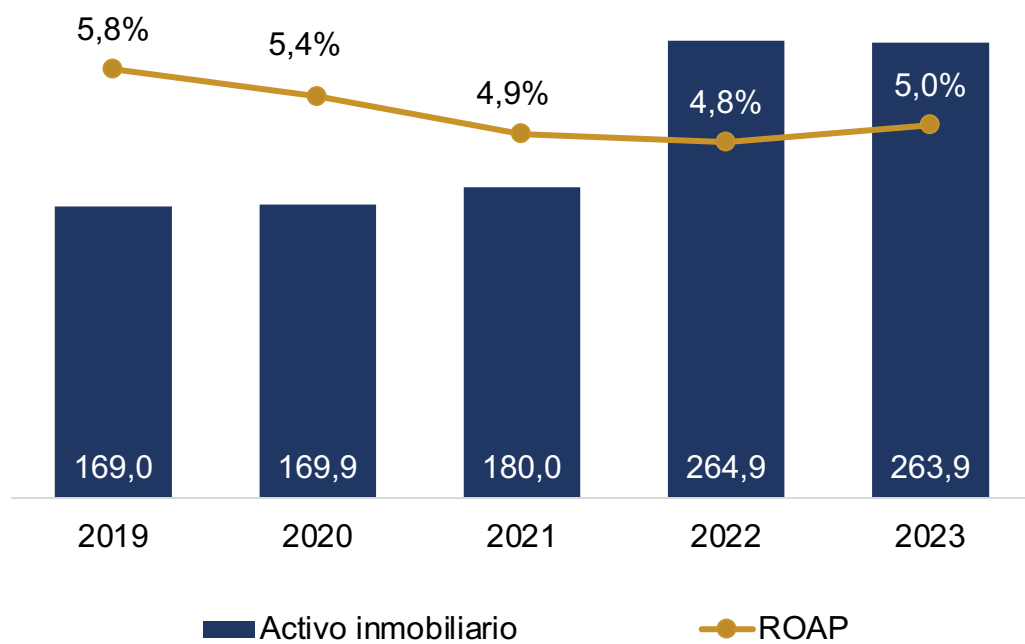


Utilidad neta y margen neto

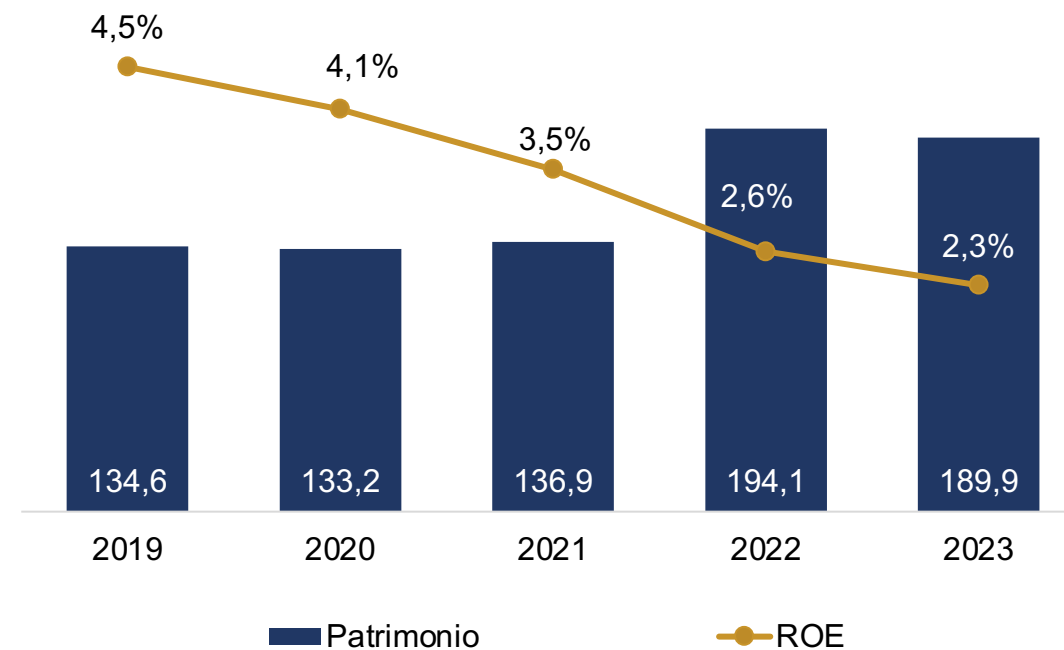


ESTADOS FINANCIEROS

Activo Inmobiliario y ROAP

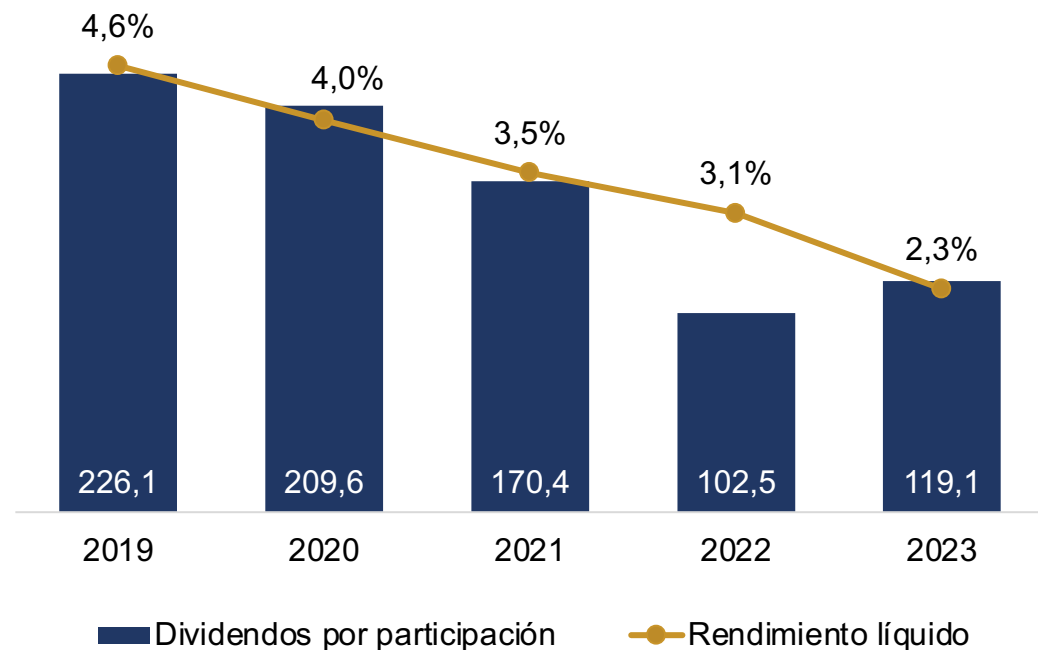


Patrimonio y ROE

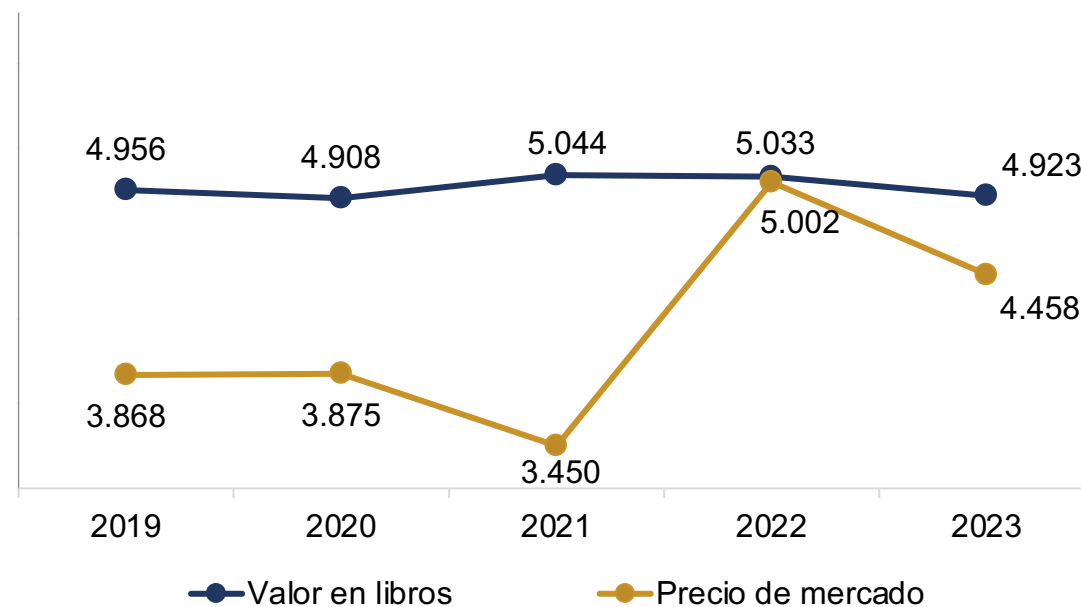


ESTADOS FINANCIEROS

Dividendo por participación y Rendimiento Líquido



Valor de la participación



Rendimiento de Dividendos sobre Precio de Mercado: 2,34%



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión