



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

IV Trimestre **2024**

Agenda y expositores



Miguel Meléndez
Gerente Análisis
Financiero

Resultados
Financieros

Fusión de Fondos
Inmobiliarios



Andrea Conejo
Gestora de Portafolio
Fondos Inmobiliarios

Cifras de
Ocupación



Éricka Flores
Directora
Comercial

Innovación y
especialización
Comercial



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Resultados Financieros

Miguel Ángel Meléndez
Gerente Análisis Financiero

Detalle de beneficios por trimestre

	III Tri 2024	IV Tri 2024	Variación relativa
Ingresos por arrendamiento	US\$ 6.418.920	US\$ 6.541.596	1,91%
Otros ingresos	555.355	379.085	(31,74%)
Total Ingresos	6.974.275	6.920.681	(0,77%)
Comisión de administración	1.248.766	1.250.359	0,13%
Gastos de operación	1.510.181	1.508.232	(0,13%)
Gastos financieros	1.720.488	1.589.695	(7,60%)
Otros gastos	15.263	102.031	568,49%
Total Gastos	4.494.698	4.450.317	(0,99%)
Utilidad antes de impuestos	2.479.577	2.470.364	(0,37%)
Impuestos	826.593	835.462	1,07%
Beneficio total	US \$1.652.984	US \$1.634.902	(1,09%)
Beneficio distribuido por participación	US\$ 4,99	US\$ 5,30	
Cantidad de participaciones en circulación	315.780	315.780	

Datos al cierre de diciembre, 2024. Datos en dólares estadounidenses.



Detalle de beneficios por trimestre

	Jun 24 – Ago 24	Set 24 – Nov 24	Variación relativa
Ingresos por arrendamiento	US\$ 5.141.287	US\$ 5.061.804	(1,55%)
Otros ingresos	78.901	64.108	(18,75%)
Total Ingresos	5.220.188	5.125.912	(1,81%)
Comisión de administración	588.977	581.063	(1,34%)
Gastos de operación	1.062.926	1.031.946	(2,91%)
Gastos financieros	1.729.634	1.629.682	(5,78%)
Otros gastos	1.407	2.032	44,42%
Total Gastos	3.382.944	3.244.723	(4,09%)
Utilidad antes de impuestos	1.837.244	1.881.189	2,39%
Impuestos	624.379	610.316	(2,25%)
Beneficio total	US \$1.212.865	US\$1.270.873	4,78%
Beneficio distribuido por participación	US \$31,45	US\$ 32,95	

Cantidad de participaciones en circulación

38.570

38.570

Detalle de beneficios por trimestre

	III Tri 2024	IV Tri 2024	Variación relativa
Ingresos por arrendamiento	US\$ 954.863	US\$ 903.838	(5,34%)
Otros ingresos	1.572	2.927	86,20%
Total Ingresos	956.435	906.765	(5,19%)
Comisión de administración	145.677	146.333	0,45%
Gastos de operación	164.085	188.771	15,04%
Gastos financieros	82.098	83.869	2,16%
Otros gastos	900	2.225	147,22%
Total Gastos	392.760	421.198	7,24%
Utilidad antes de impuestos	563.675	485.567	(13,86%)
Impuestos	115.753	108.660	(6,13%)
Beneficio total	US \$447.922	US\$ 376.907	(15,85%)
Beneficio distribuido por participación	US\$ 47,17	US\$ 36,32	

Cantidad de participaciones en circulación

6.547

6.547

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

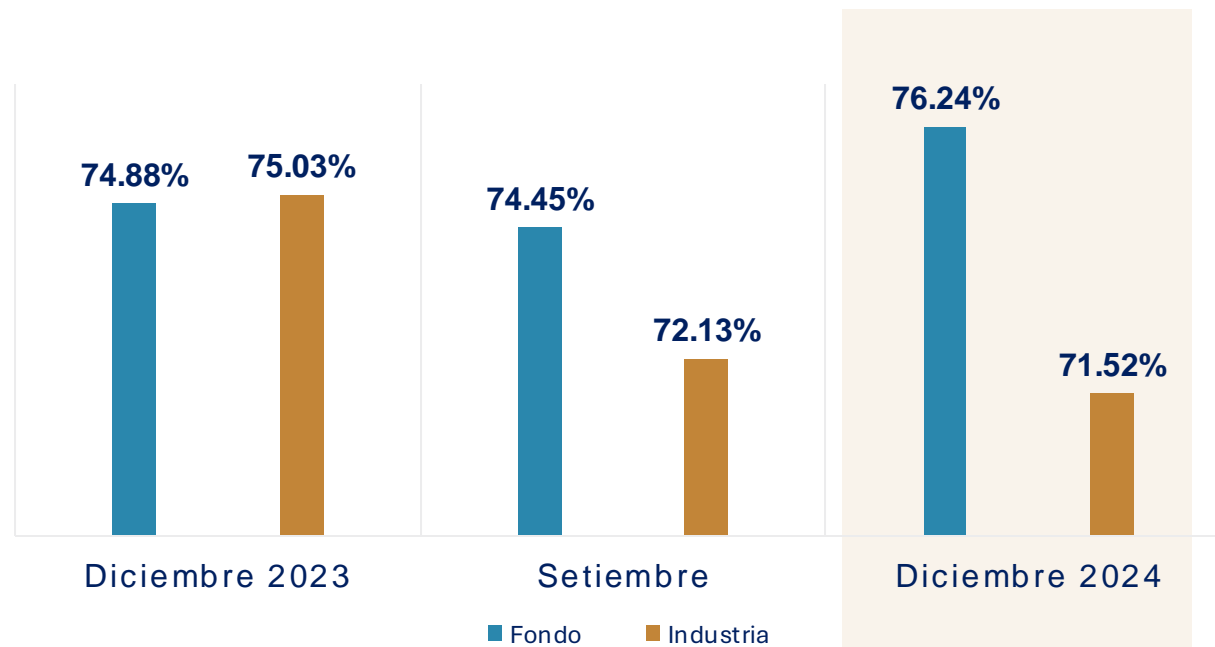
Cifras de Ocupación

Andrea Conejo
Gestora de Portafolio

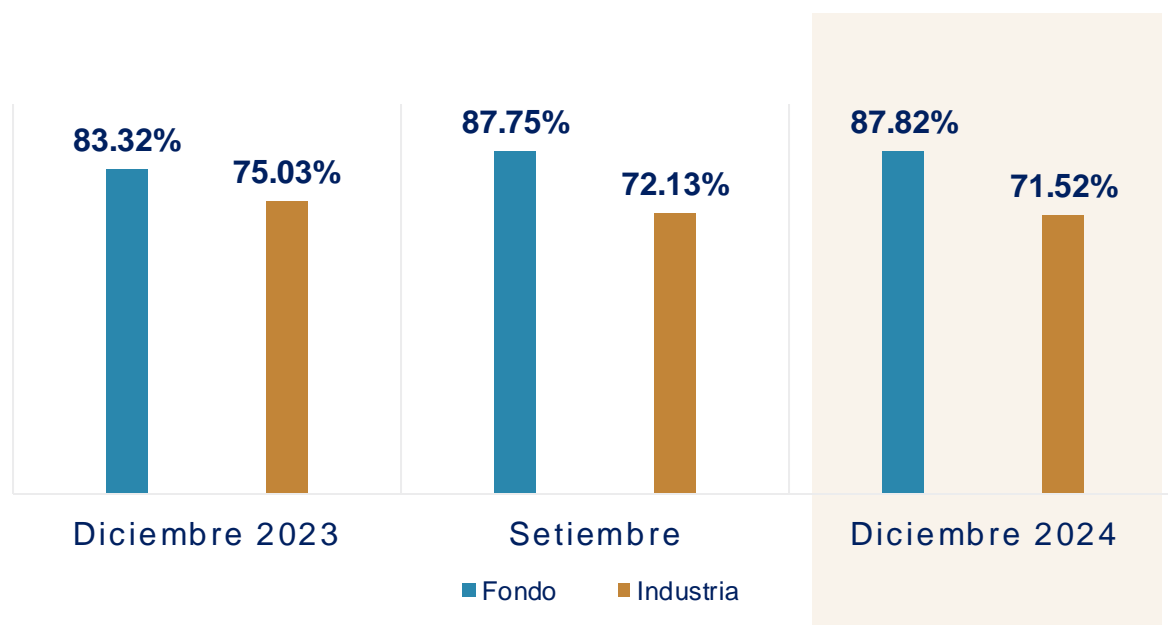
Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario
Gibraltar

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable	168.064	
Área arrendada setiembre, 2024	125.114	74,35%
Colocación bruta	5.411	3,22%
Devolución de área	(2.230)	(1,33%)
Colocación neta	3.181	(1,89%)
Área arrendada diciembre, 2024	128.295	76,24%



	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable	165.809	
Área arrendada setiembre, 2024	145.402	87,69%
Colocación bruta	2.387	1,44%
Devolución de área	(2.170)	(1,31%)
Colocación neta	216	0,13%
Área arrendada diciembre, 2024	145.402	87,82%



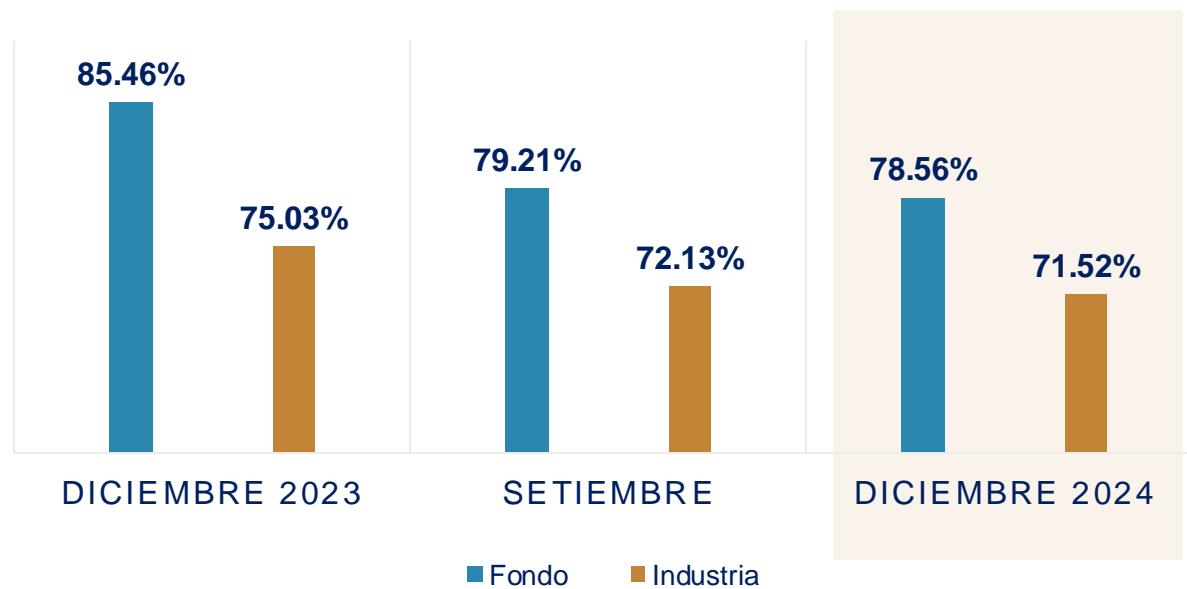
Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario
Los Crestones

Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario Cuatro

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable	56.119	
Área arrendada setiembre, 2024	44.454	79,21%
Colocación bruta	0	0,00%
Devolución de área	(368)	(0,66%)
Colocación neta	(368)	(0,66%)
Área arrendada diciembre, 2024	44.086	78,56%



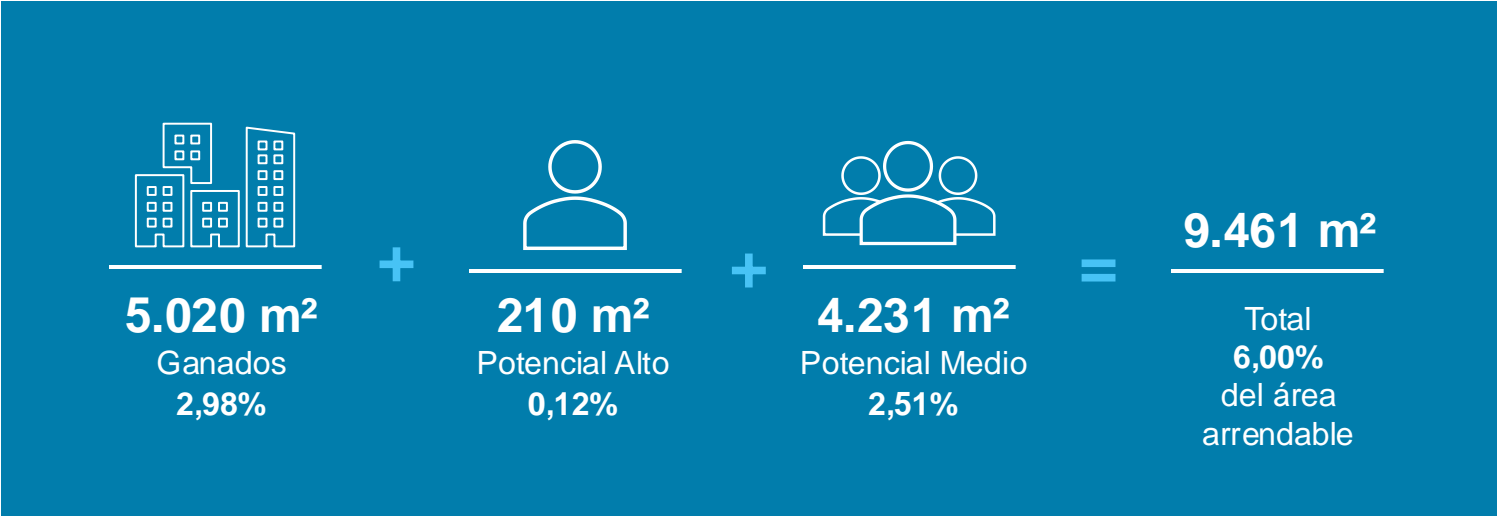


Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Innovación y especialización **Comercial**

Éricka Flores
Directora Comercial

Pipeline de Negocios



Inmuebles del Pareto



CC. El Cafetal II

85%

Ocupación
Diciembre 2024



CC. El Tobogán

49%

Ocupación
Diciembre 2024



Tributo

48%

Ocupación
Diciembre 2024

Multipark Camp

1.456 m²
Área
arrendable

0%
Ocupación
Diciembre 2023

63%
Ocupación
Diciembre 2024



Dinamismo en la tasa de ocupación debido a su modelo de oficina flexible.

Sabana Urbano

2.672 m²
Área
arrendable

34%
Ocupación
Diciembre 2023

89%
Ocupación
Diciembre 2024



Disponibles únicamente 297 m²



Tech Park

13.009 m²
Área
arrendable

89%
Ocupación
Julio 2022

97%
Ocupación
Diciembre 2024

Desocupación de área post pandemia | Actualmente disponible bodega de 396 m².



Mall Paseo de las Flores

2.026 m²
Área
arrendable

49%
Ocupación
Julio 2022

81%
Ocupación
Diciembre 2024

Mall llegó a tener más de 7 locales desocupados después de pandemia.

Cronos Plaza

848 m²

Área
arrendable

63%

Ocupación
Diciembre 2023

100%

Ocupación
Diciembre 2024

Afectación relevante durante la pandemia | Desocupación por más de 4 años.



Torre La Sabana

11.275 m²

Área
arrendable

79%

Ocupación
Marzo 2022

92%

Ocupación
Diciembre 2024



Pipeline de Negocios



612 m²

Ganados
0,37%



6.103 m²

Potencial Alto
3,68%



5.348 m²

Potencial Medio
3,23%



12.063 m²

Total
7,28%
del área
arrendable

88,19%
Ocupación ganada

91,87%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto

95,10%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial
Alto+Potencial Medio



Inmuebles del Pareto



Multipark

75%

Ocupación
Diciembre 2024



Oficentro La Virgen

28%

Ocupación
Diciembre 2024

+Información en Eventos Destacados

Edificio Meridiano

1.800 m²
Área
arrendable

13%
Ocupación
Octubre 2023

72%
Ocupación
Diciembre 2024



El inmueble llegaría al 100% de ocupación al cierre de las negociaciones actuales.

Distrito 7

18.025 m²
Área
arrendable

81%
Ocupación
Marzo 2023

100%
Ocupación
Diciembre 2024



Se arrendaron 1.500 m² adicionales al total del área arrendable del inmueble.



Parque Empresarial Forum I

25.695 m²
Área
arrendable

92%
Ocupación
Diciembre 2023

95%
Ocupación
Diciembre 2024
Condominio 4 y 5

Colocación al 100% del multitenant.



Sabanilla Corporativo

1.899 m²
Área
arrendable

6%
Ocupación
Marzo 2023

90%
Ocupación
Setiembre 2024

Devolución de área de la sucursal Desyfin.



Momentum Lindora

2.370 m²

Área
arrendable

50%

Ocupación
Diciembre 2023

22

596 m²

Área disponible
Diciembre 2024
Efecto oficinas

95%

Ocupación
Diciembre 2024
Solo locales comerciales

Centro Comercial sufrió desocupación casi total durante la pandemia.

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

Pipeline de Negocios



85,88%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto

86,01%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto+Potencial Medio



Zona Franca Alajuela

22.261 m²
Área
arrendable

²²
95%
Ocupación
Diciembre 2023

81%
Ocupación
Diciembre 2024

Salida de inquilino.



Zona Franca Puntarenas

15.842 m²
Área
arrendable

45%
Ocupación
Julio 2022

63%
Ocupación
Diciembre 2024

Para la colocación al 100% del inmueble se requiere la construcción de la bodega A3.



Plaza Grecia El Ingenio

715 m²

Área
arrendable

²²
0%

Ocupación
Julio 2022

91%

Ocupación
Setiembre 2024

Después de muchos años de desocupación total, el único espacio disponible actualmente es de 61 m².



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Eventos Destacados: Fusión de Fondos Inmobiliarios

Miguel Ángel Meléndez
Gerente Análisis Financiero



DESAFÍOS

EN LA GESTIÓN DE FONDOS INMOBILIARIOS

01

Costos de oportunidad mayores

02

Recuperación del sector oficinas más lenta de lo esperado

03

Amplía oferta inmobiliaria con una demanda más sofisticada y exigente (inversiones incrementales)

04

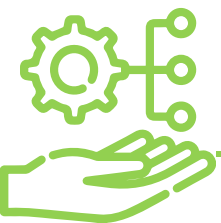
Compromiso con la sostenibilidad

05

Carga tributaria mayor a la de los otros jugadores

06

Coyuntura macroeconómica local



Diversificación

1. Ampliar la base de inquilinos, activos y sectores de actividad.
2. Invertir en el desarrollo de nuevos nichos de inversión.
3. Eliminación de concentraciones de riesgo.
4. Desarrollo del “Office as a Service” y las oficinas flexibles.

Escala

1. **Consolidación de fondos de inversión inversión bajo una sola marca, a saber, el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.**
2. Mayor tamaño para mejorar posición competitiva (poder de negociación).
3. Reducir/suavizar volatilidades del entorno.
4. Mejora potencial en percepción y liquidez del instrumento.

Eficiencia Operativa

1. Materialización de sinergias operativas existentes no explotadas.
2. Aprovechamiento de economías de escala en ingresos y gastos.
3. Transformación y reposicionamiento de activos.
4. Adopción de tecnologías aplicadas a la gestión de activos.
5. Adopción de principios ASG (Ambiental, Social y Gobernanza).

Eficiencia Financiera

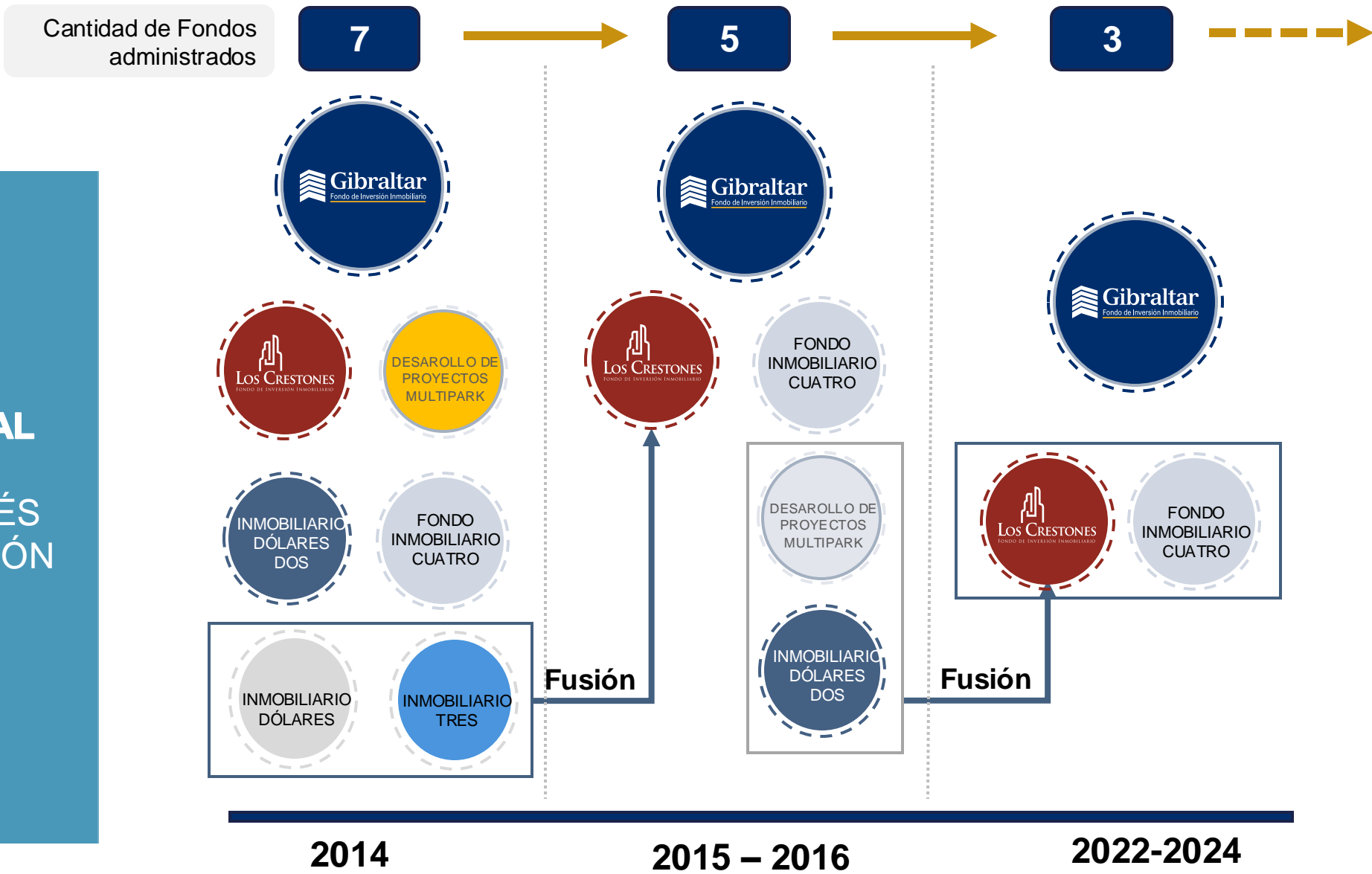
1. Mejora de perfil crediticio (escala y diversificación).
2. Negociación de mejores condiciones con proveedores.
3. Acceso a nuevas fuentes de financiamiento y mercados de capitales.



RESPUESTA ESTRATÉGICA AL ENTORNO



**RESPUESTA
ESTRATÉGICA AL
ENTORNO:
ESCALA A TRAVÉS
DE LA ADQUISICIÓN
Y FUSIÓN DE
FONDOS**



Absorción Fondos Interbolsa: 25 de julio de 2014. **Fusiones:** Los Crestones y Fondo Dólares Tres: 3 de agosto de 2015; Los Crestones y Fondo Dólares: 1 de marzo de 2016; y Los Crestones, Fondo Dólares Dos y Fondo Multipark: 1 de diciembre de 2022.

DIVERSIFICACIÓN

Mayor distribución
del ingreso entre inquilinos



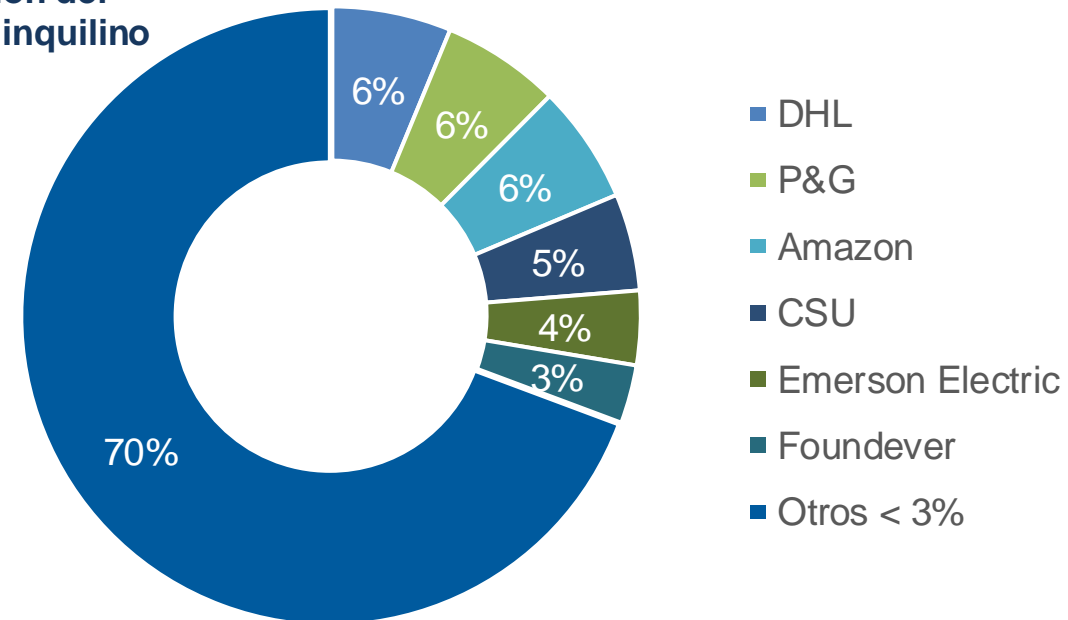
6%

Menor dependencia de mayores inquilinos.

70%

Del ingreso del Fondo fusionado provendría de inquilinos cuyo peso en el ingreso total es menor a un 3%.

Concentración del
ingreso por inquilino



VENTAJAS DIVERSIFICACIÓN



Mayor poder de negociación
con inquilinos y mejores
precios promedio de alquiler



Disminución del riesgo ante
eventos de desocupación



Estabilidad del flujo
de caja



Mejor perfil crediticio de
cara a acreedores

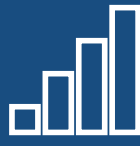
CIFRAS RESULTANTES FUSIÓN



Gibraltar
Fondo de Inversión Inmobiliario



+US\$ 715 M
Activo Total



+US\$ 525 M
Activo Neto



+75
Inmuebles



+395 mil
Área arrendable



+300
Inquilinos



+1.800
Inversionistas

Datos al cierre de octubre de 2024.



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Eventos Destacados: Nuevos Nichos Inmobiliarios

Andrea Conejo
Gestora de Portafolio



PODER JUDICIAL
Oficentro La Virgen
Área adjudicada
+3.950 m²



28% **→** **70%** Ocupación del inmueble



Fondo Los Crestones

ejecutará su primer iniciativa inmobiliaria de reconversión de activos (REPURPOSING) en el Oficentro La Virgen.

Inversión aproximada

US\$ 5 Millones

Periodo de obras

10 meses

Ocupación del Fondo Los Crestones alcanza una **ocupación del 90%** del área arrendable.



Espacio de preguntas

Webinar
IV Trimestre **2024**



Asambleas Extraordinarias

Prerregistro **Abierto**

www.asambleasimprosasafi.com



Fondo Los Crestones

Fecha de Asamblea

10 Feb

Primera Convocatoria
4:00 p.m.

Fondo Cuatro

Fecha de Asamblea

11 Feb

Primera Convocatoria
9:00 a.m.

Fondo Gibraltar

Fecha de Asamblea

11 Feb

Primera Convocatoria
4:00 p.m.



Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

IV Trimestre 2024

Síguenos en redes sociales como
@ImprosaBancadeInversion

