



INFORME DE GESTIÓN TRIMESTRAL

III Trimestre - 2023



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



Gibraltar

Fondo de Inversión Inmobiliario

III Trimestre - 2023

INDICADORES: GIBRALTAR EN CIFRAS



\$398 M

ACTIVOS
TOTALES



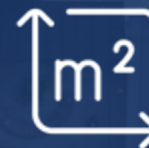
\$384 M

ACTIVOS
INMOBILIARIOS



38

INMUEBLES



169 mil

ÁREA
ARRENDABLE (M²)



153

INQUILINOS



Diversificación por Inmueble



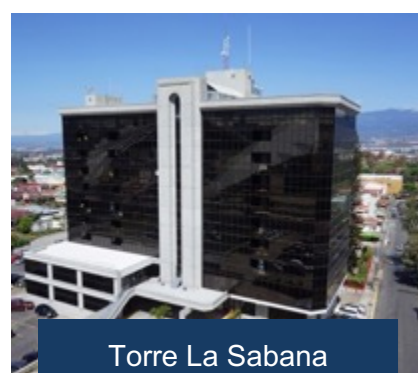
C.C. El Cafetal II

23%



C.C. El Tobogán

21%



Torre La Sabana

7%



Tributo

6%



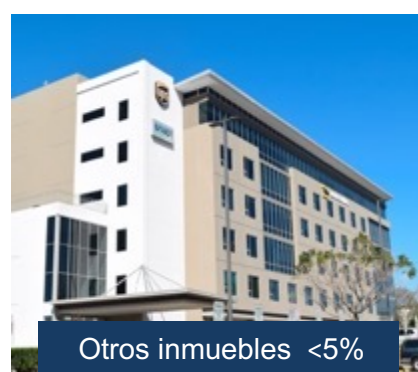
Global Park

5%



Multipark

5%



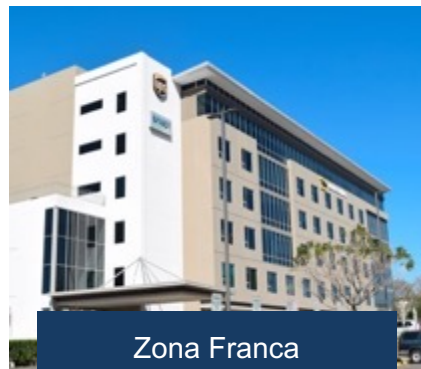
Otros inmuebles <5%

33%

38
Inmuebles



Diversificación por Actividad Económica



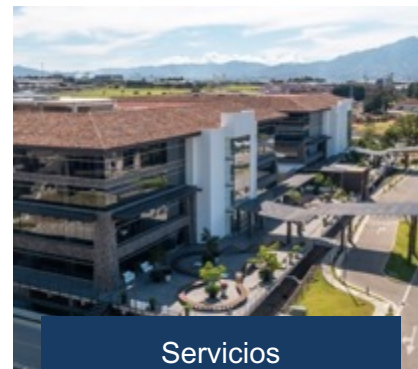
Zona Franca

49%



Comercio

16%



Servicios

16%



Gobierno

9%



Industria

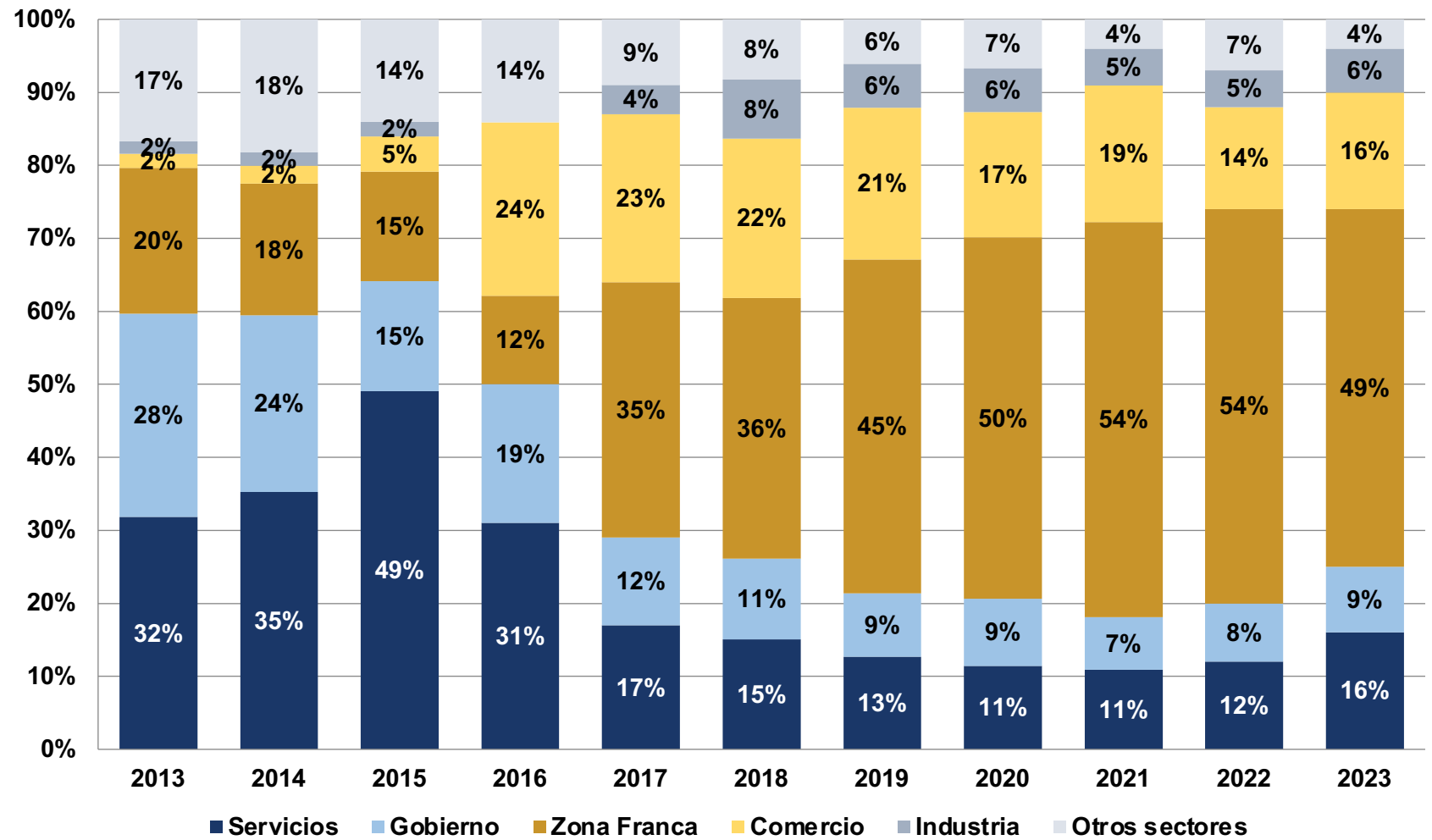
6%



Otros Sectores

4%

COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA



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



Diversificación por Inquilinos

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



12%



12%



7%

=44%



Consejo Nacional de Vialidad
CONAVI

7%



foundever™
SYKES

6%

Otros Inquilinos

56%



Embajadas



GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

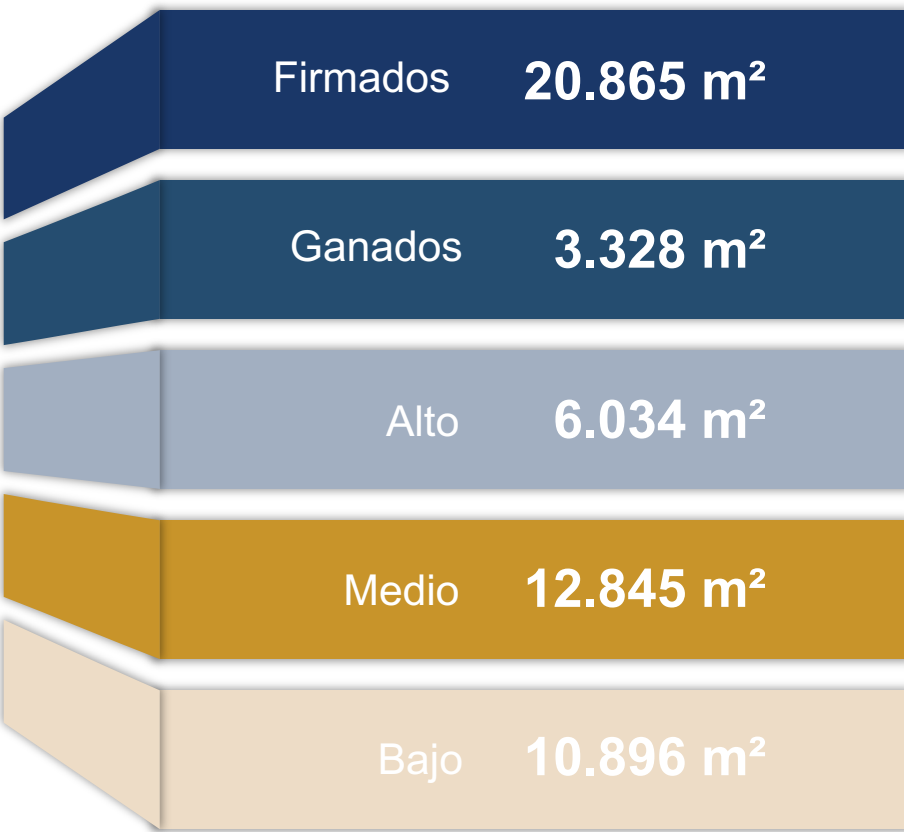
Detalle	Contratos firmados	Ganados	Alto potencial	Total	Salidas efectivas	Absorción neta	Ingreso mensual promedio FIIG
Metros cuadrados	9.004	998	5.673	15.675	17.963	2.289	
Ingreso por arrendamiento	98.894	17.020	118.846	234.760	360.211	125.451	\$ 2.291.514
Total	4,32%	0,74%	5,19%	10,24%	15,72%	-5,47%	

Fuente: Improsa SAFI. Datos a setiembre, 2023.



PIPELINE DE NEGOCIOS

Negociaciones Portafolio Inmobiliario SAFI



Total en Prospectos: 29.775 m²
(alto, medio y bajo)

Negociaciones



Detalle	Total
Firmados	9.004 m ²
Ganados	998 m ²
Potencial Alto	5.673 m ²
Potencial Medio	10.767 m ²

Total (alto y medio): 16.440 m²

Fuente: Improsa SAFI. Datos a setiembre, 2023.

PIPELINE DE NEGOCIOS



Área Arrendable
en negociación

4.690 m²



OCUPACIÓN
META
2023

83%

GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación



75%
Gibraltar Setiembre



84%
Industria Setiembre



92%
Gibraltar 10 años



89%
Industria 10 años

Plazo promedio de vencimiento de los contratos



70%
Plazo máximo de 3 años



14%
Plazo de más de 3 y menos de 5 años

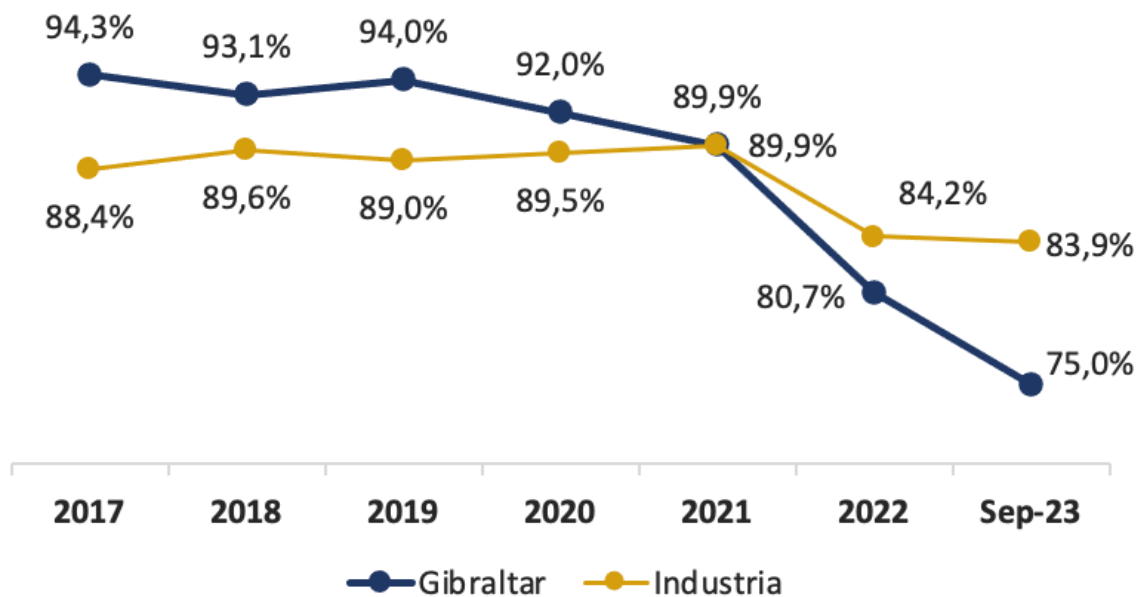


16%
Plazo a más de 5 años

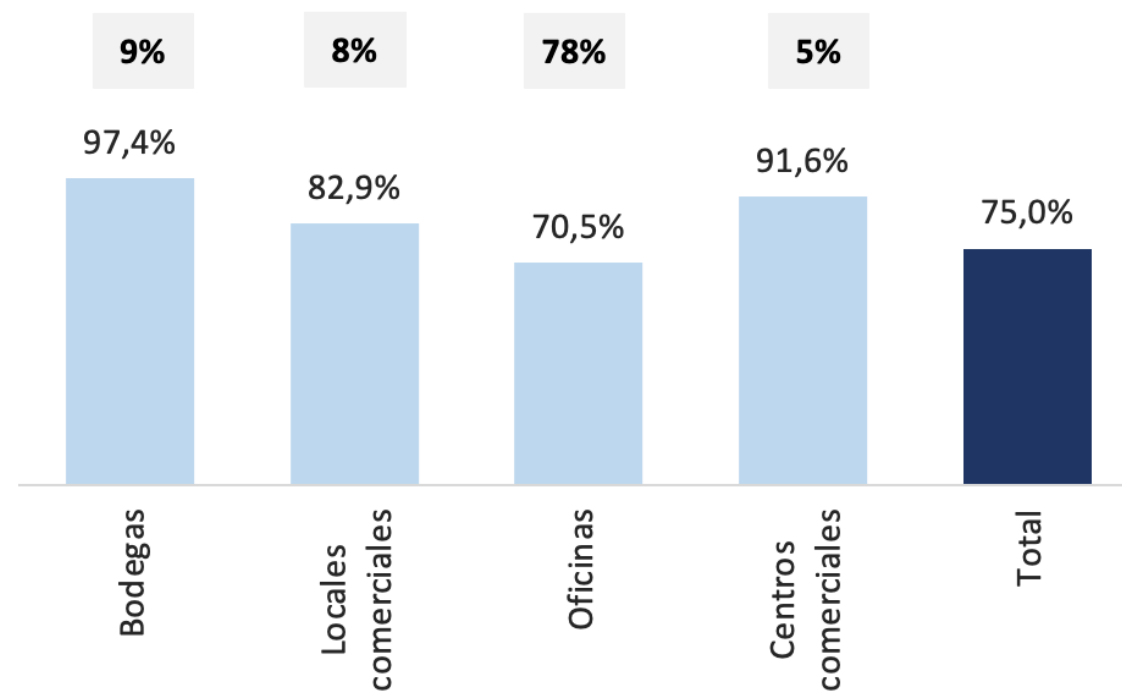


GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación Histórica

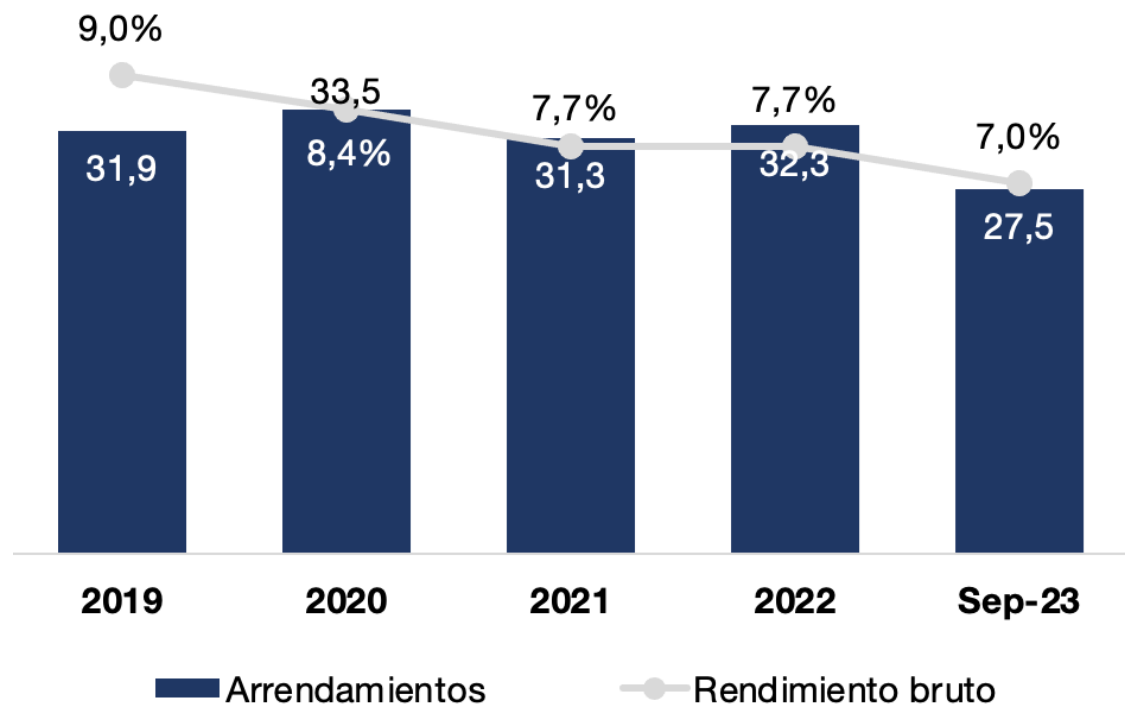


Ocupación por Segmento

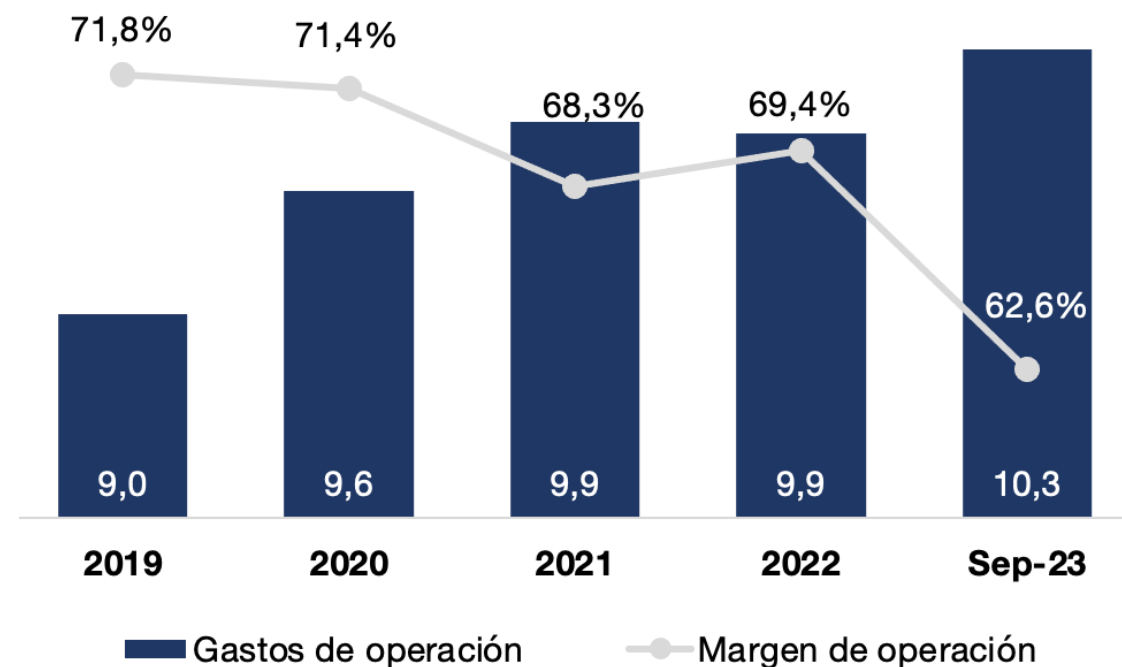


ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento y Rendimiento Bruto

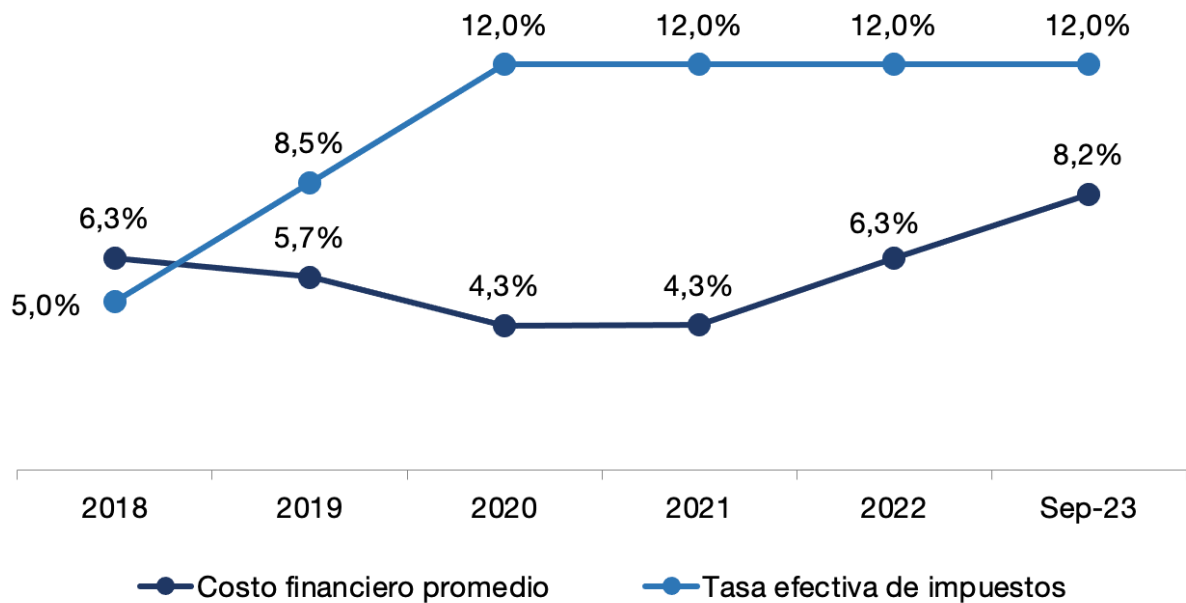


Gastos y Margen de Operación

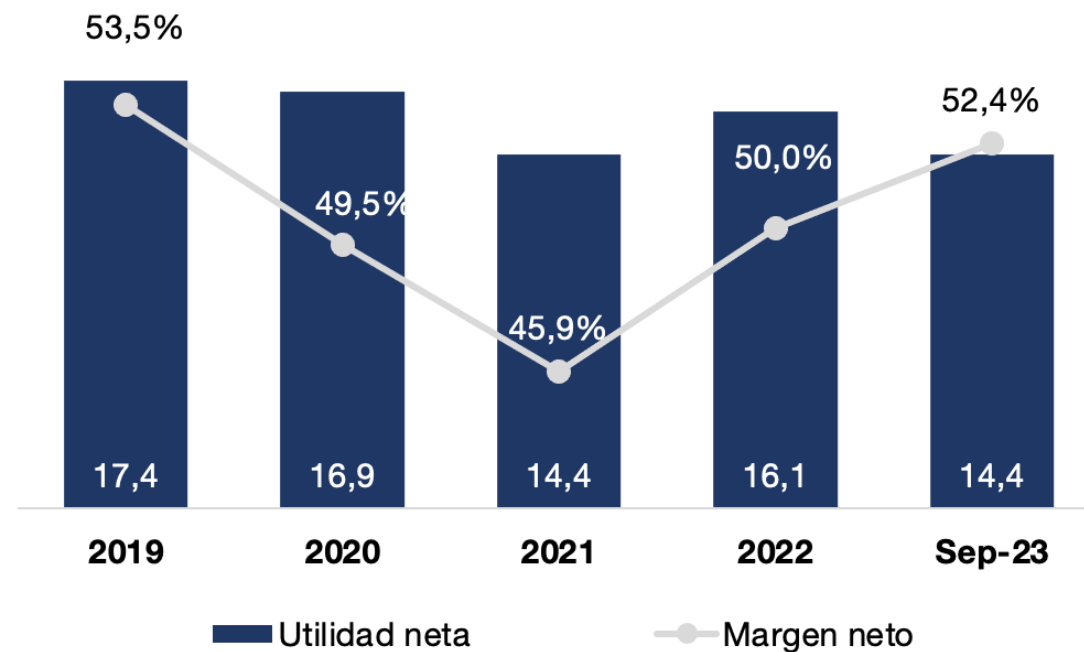


ESTADOS FINANCIEROS

Gasto financiero e impuestos

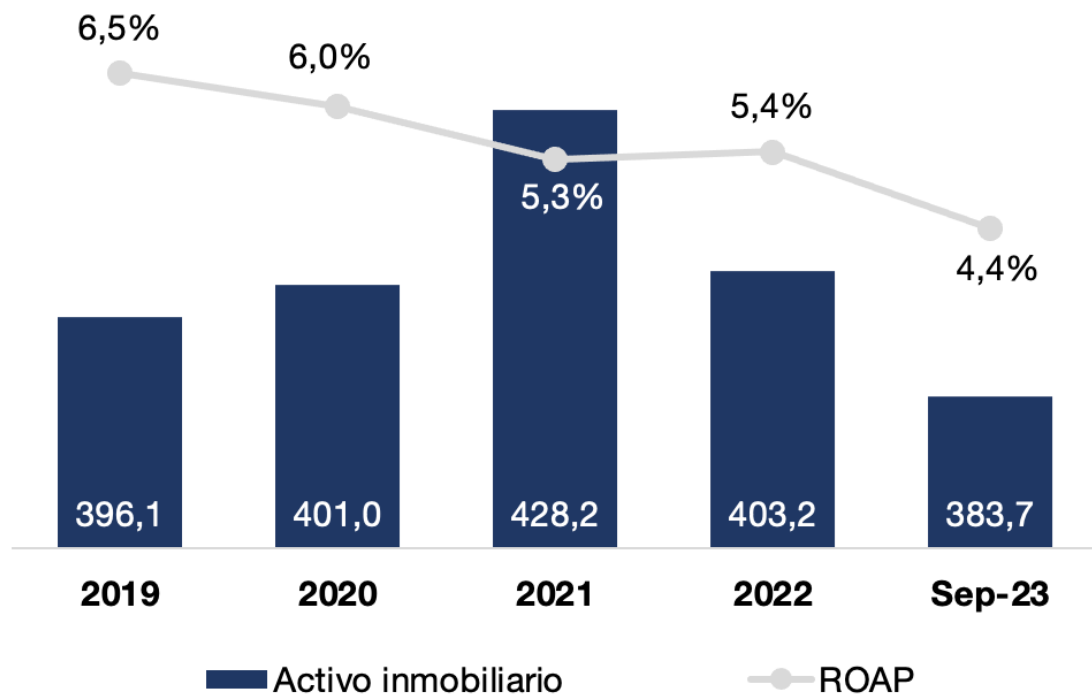


Utilidad neta y margen neto

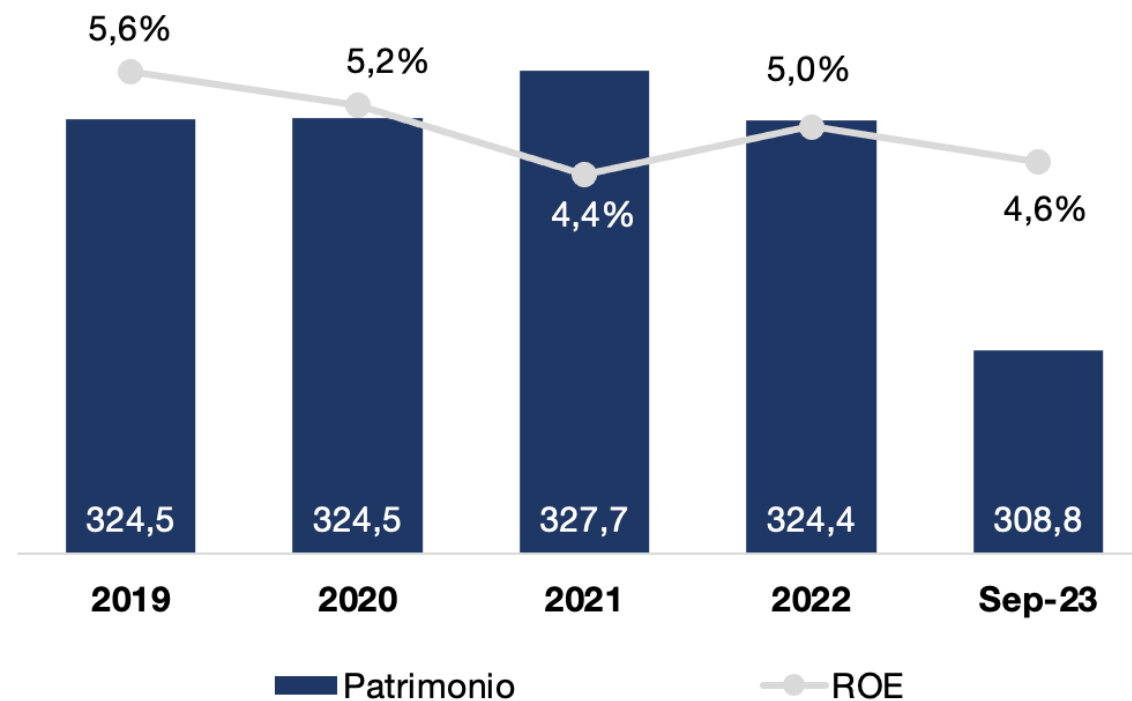


ESTADOS FINANCIEROS

Activo Inmobiliario y ROAP

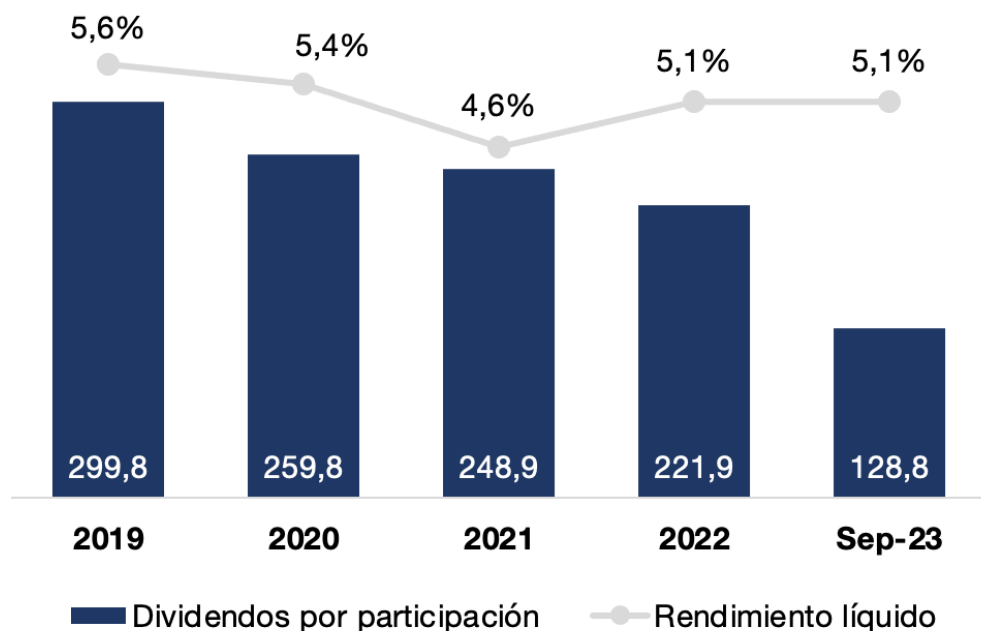


Patrimonio y ROE



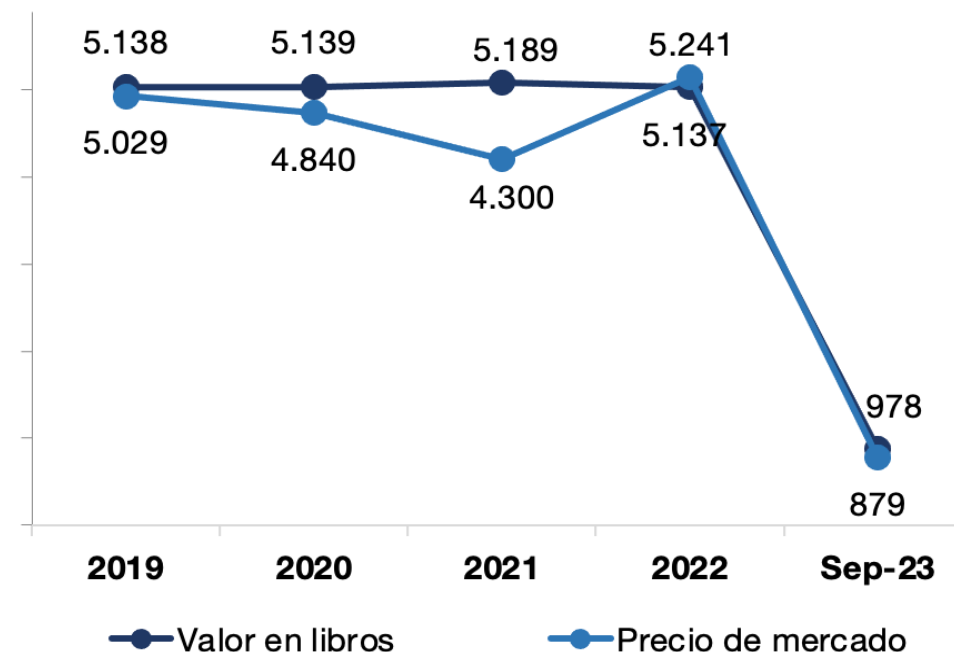
ESTADOS FINANCIEROS

Dividendo por participación y Rendimiento Líquido



Rendimiento de dividendos sobre precio de mercado: **6,84%**

Valor de la participación



Absoluta: **\$99** Porcentual: **11%**



LOS CRESTONES

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

III Trimestre - 2023

INDICADORES: LOS CRESTONES EN CIFRAS



\$276 M

ACTIVOS
TOTALES



\$265 M

ACTIVOS
INMOBILIARIOS



33

INMUEBLES



168 mil

ÁREA
ARRENDABLE (M²)



111

INQUILINOS



Diversificación por Inmueble



Forum I

22%



Multipark

12%



Walmart Heredia

8%



Oficentro La Virgen

7%



Desarrollo Comercial La Sabana

6%



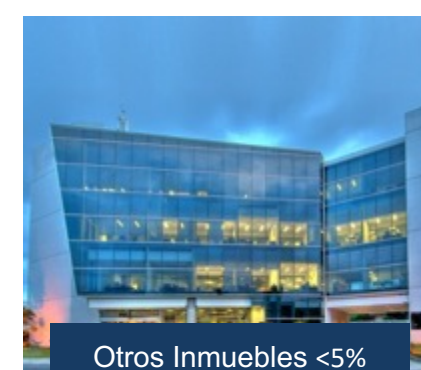
Distrito 7

6%



Grupo Q

5%



Otros Inmuebles <5%

34%



Diversificación por Actividad Económica



Zona Franca

34%



Servicios

24%



Comercio

23%



Financiero

10%



Industrial

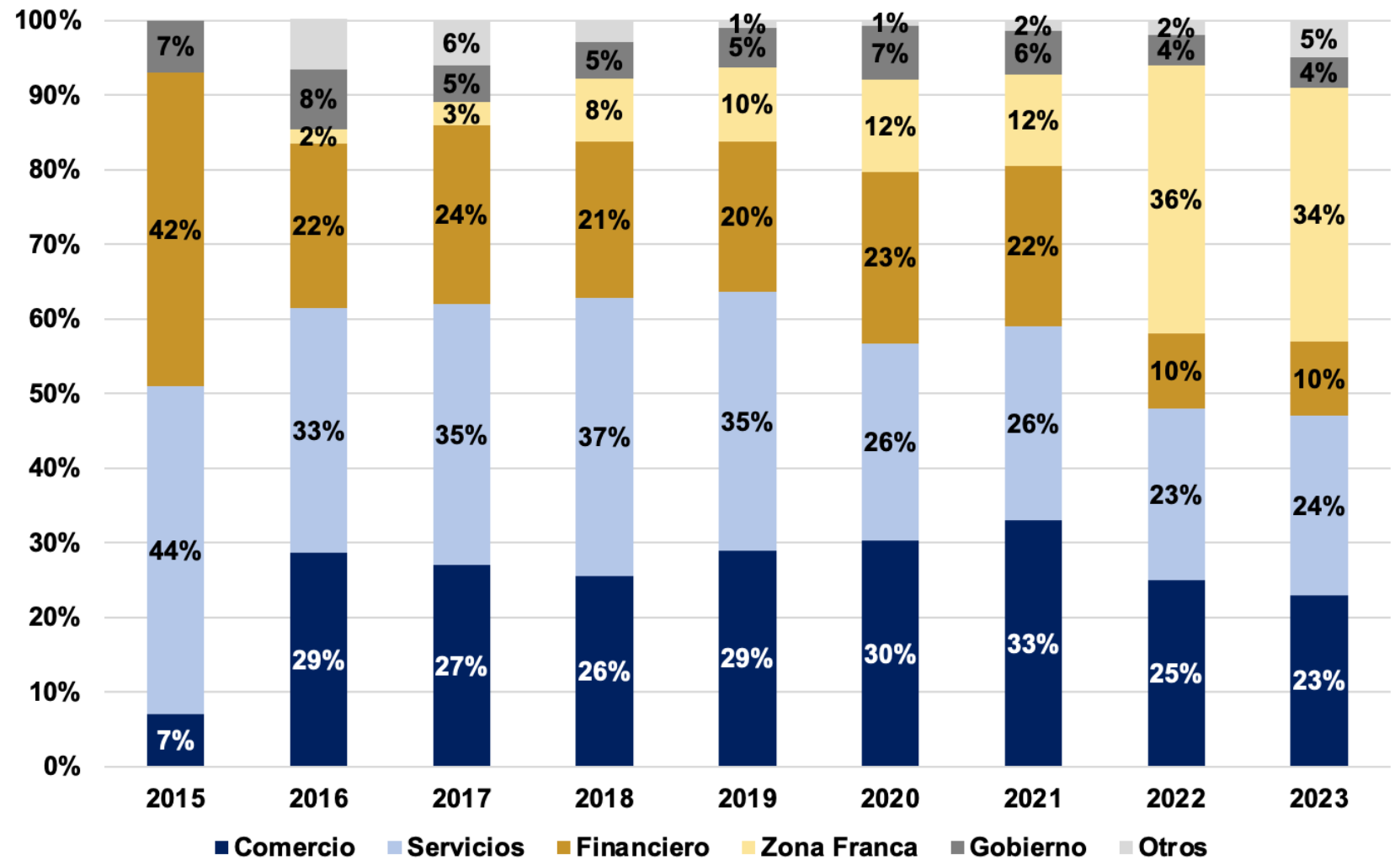
5%



Gobierno

4%

COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA



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



Diversificación por Inquilinos

P&G

15%

Walmart

12%

EMERSON

9%

BANCO NACIONAL

7%

GRUPO Q

6%

MCM | Midland Credit Management®

5%

=54%

Otros Inquilinos

46%

Smurfit Kappa

Gessa

opcccss
Operadores de Pensiones Complementarias

EVONIK
Leading Beyond Chemistry

unicef



stewart

WNDRVR

SYNTER

Scotiabank

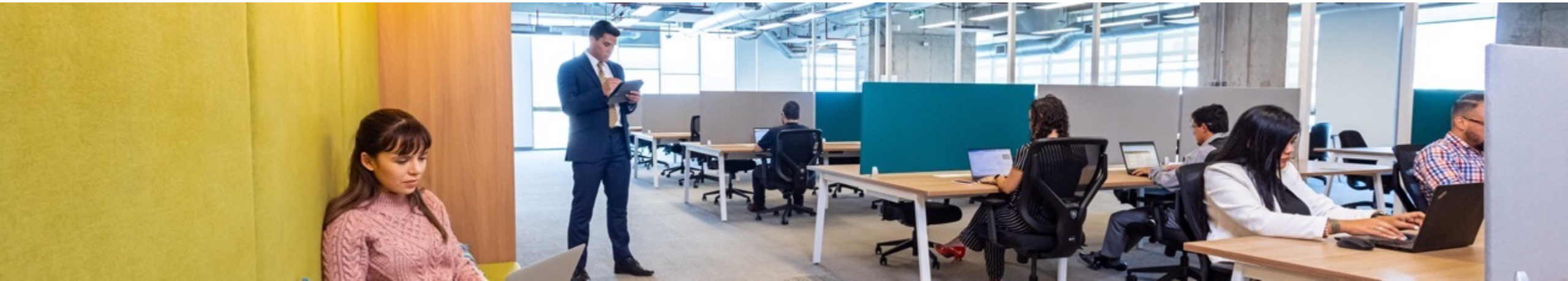
Just

ORIFLAME
SWEDEN

GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

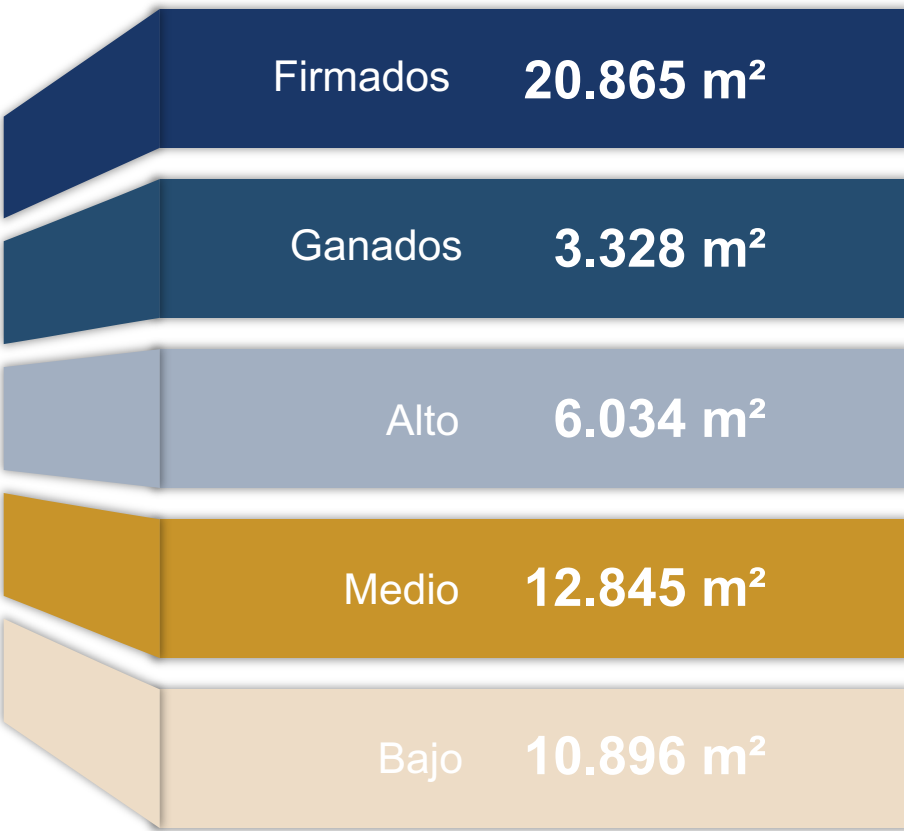
Detalle	Contratos firmados	Ganados	Alto potencial	Total	Salidas Efectivas	Absorción neta	Ingreso mensual promedio FIG
Metros cuadrados	8.657	1.406	461	10.524	10.034	490	
Ingreso por arrendamiento	87.576	16.780	8.032	112.388	115.482	3.095	1.637.561
Total	5,35%	1,02%	0,49%	6,86%	7,05%	-0,19%	

Fuente: Improsa SAFI. Datos a setiembre, 2023.



PIPELINE DE NEGOCIOS

Negociaciones Portafolio Inmobiliario SAFI



Total en Prospectos: 29.775 m²
(alto, medio y bajo)



Detalle	Total
Firmados	8.657 m ²
Ganados	1.406 m ²
Potencial Alto	461 m ²
Potencial Medio	2.078 m ²

Total (alto y medio): 2.539 m²

GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación



83%

Los Crestones Setiembre



84%

Industria Setiembre



86%

Los Crestones 10 años



89%

Industria 10 años

Plazo promedio de vencimiento de los contratos



54%

Plazo máximo de 3 años



20%

Plazo de más de 3 y menos de 5 años



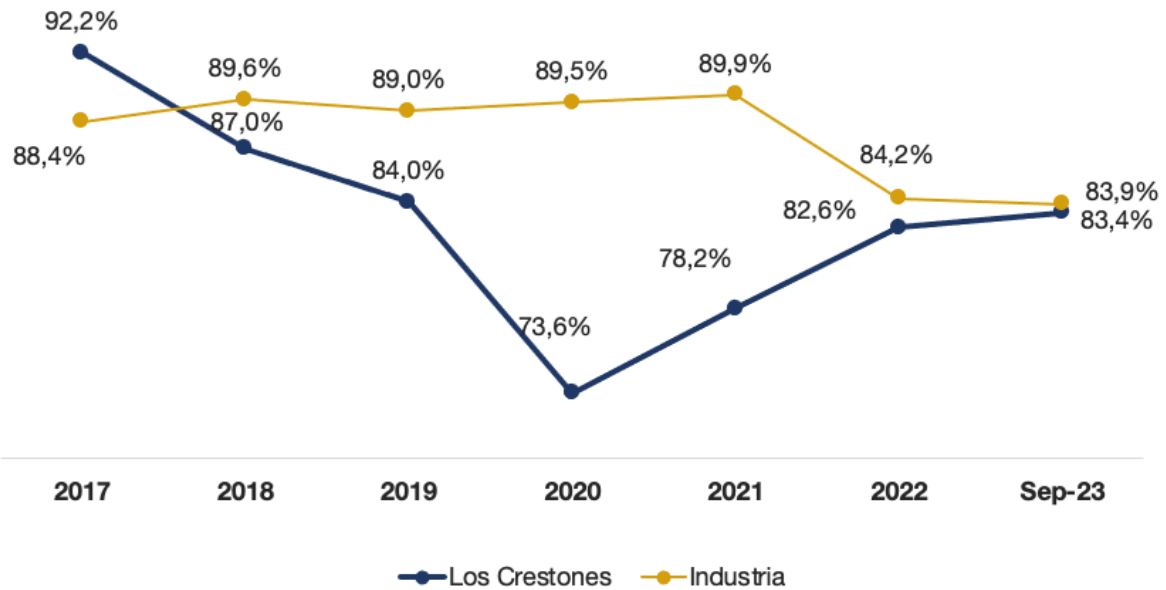
36%

Plazo a más de 5 años

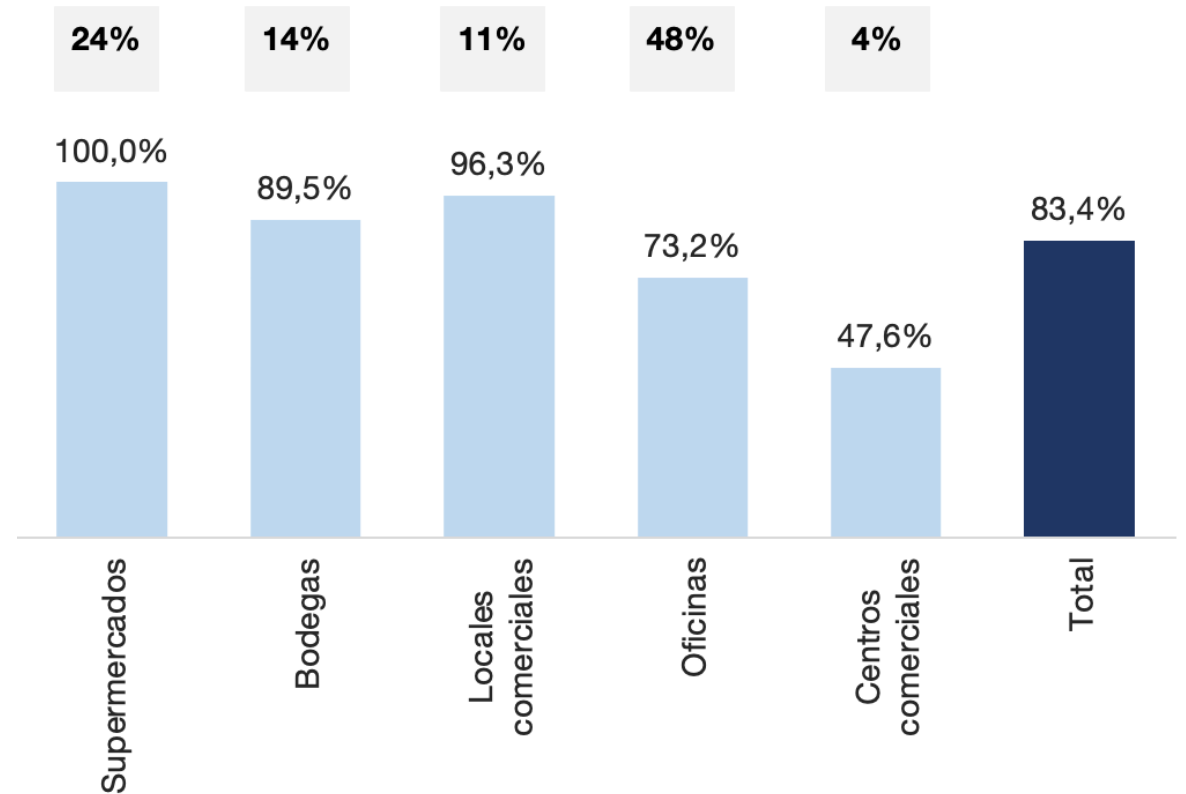


GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación Histórica

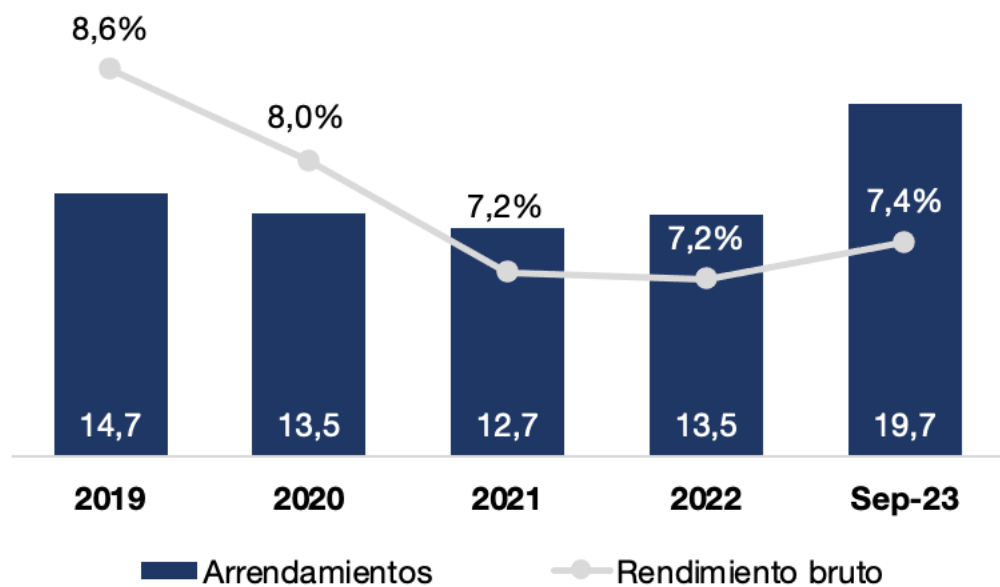


Ocupación por Segmento

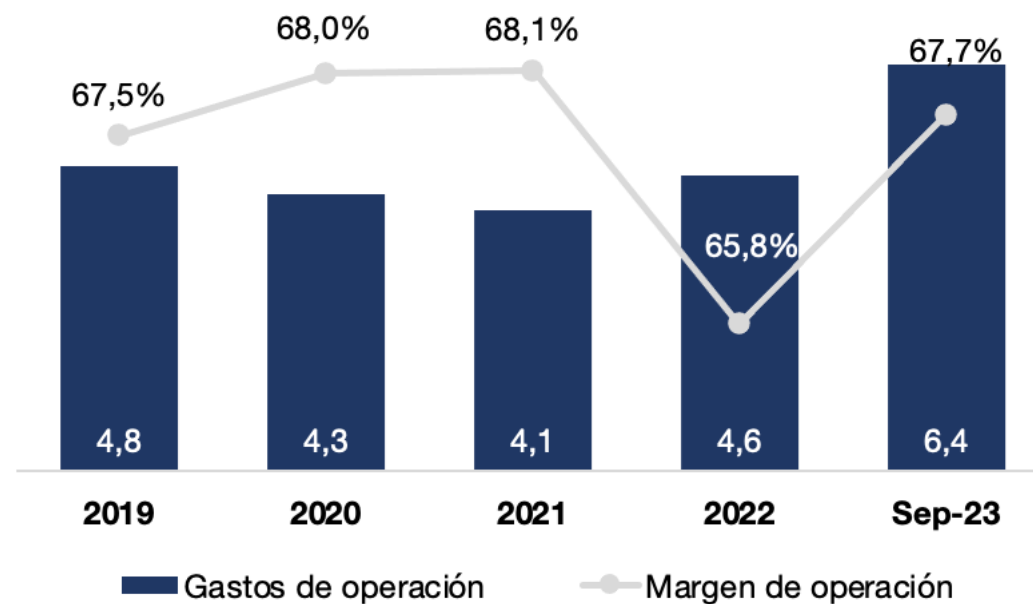


ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento y Rendimiento Bruto

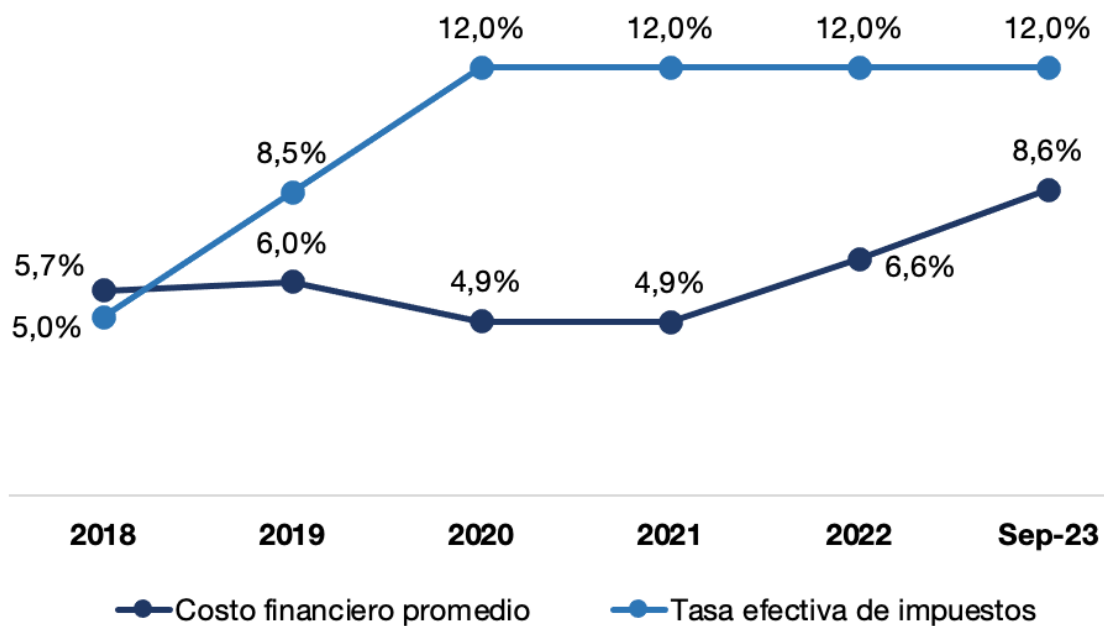


Gastos y Margen de Operación

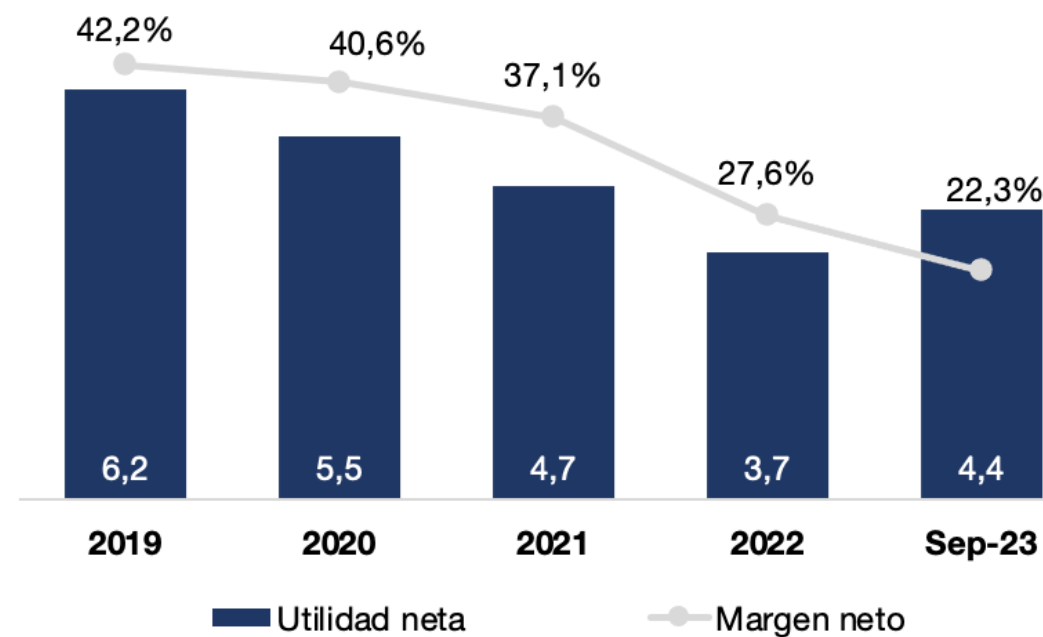


ESTADOS FINANCIEROS

Gasto financiero e impuestos

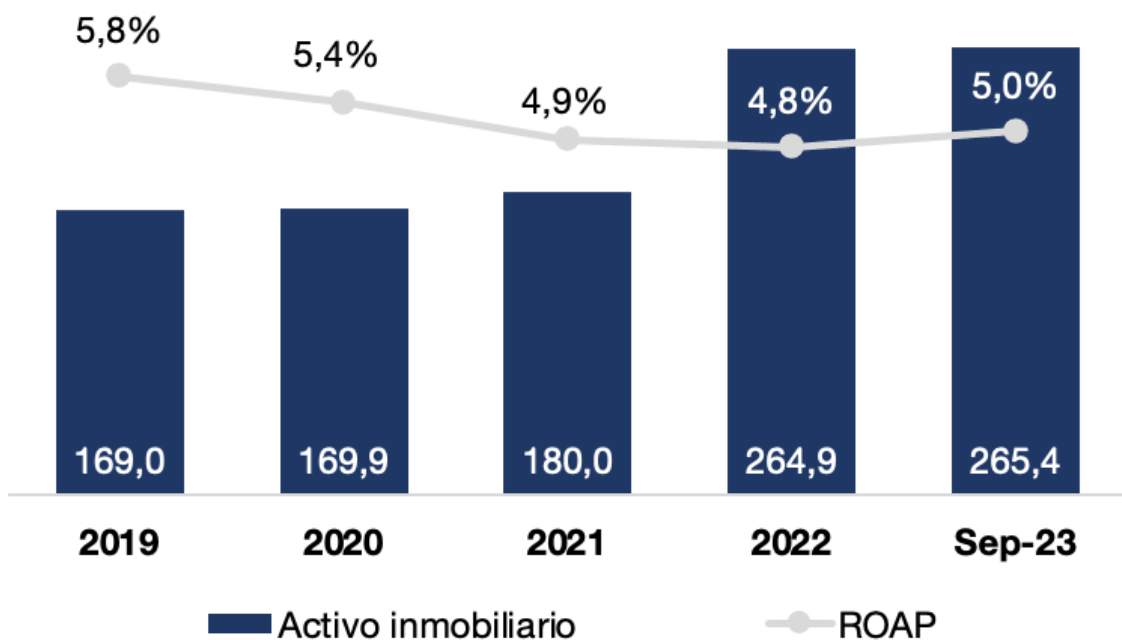


Utilidad neta y margen neto

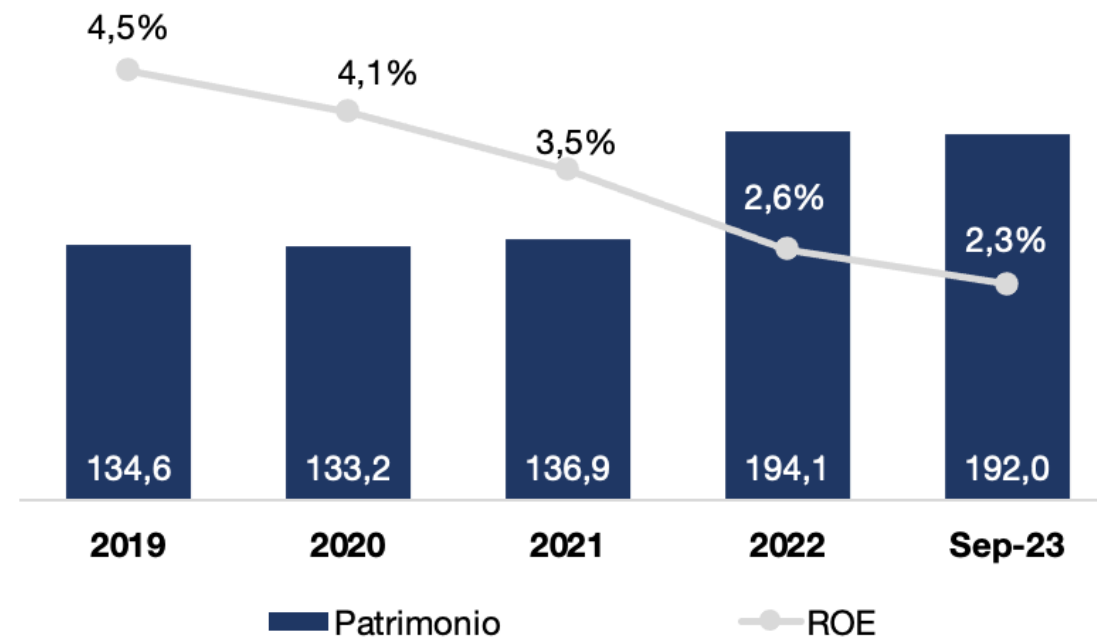


ESTADOS FINANCIEROS

Activo Inmobiliario y ROAP

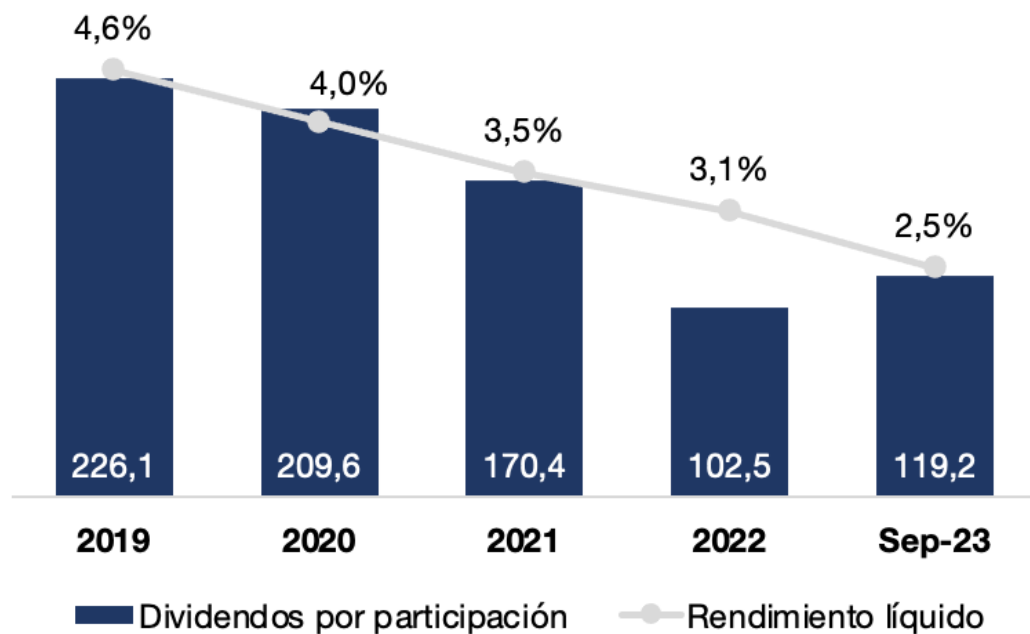


Patrimonio y ROE



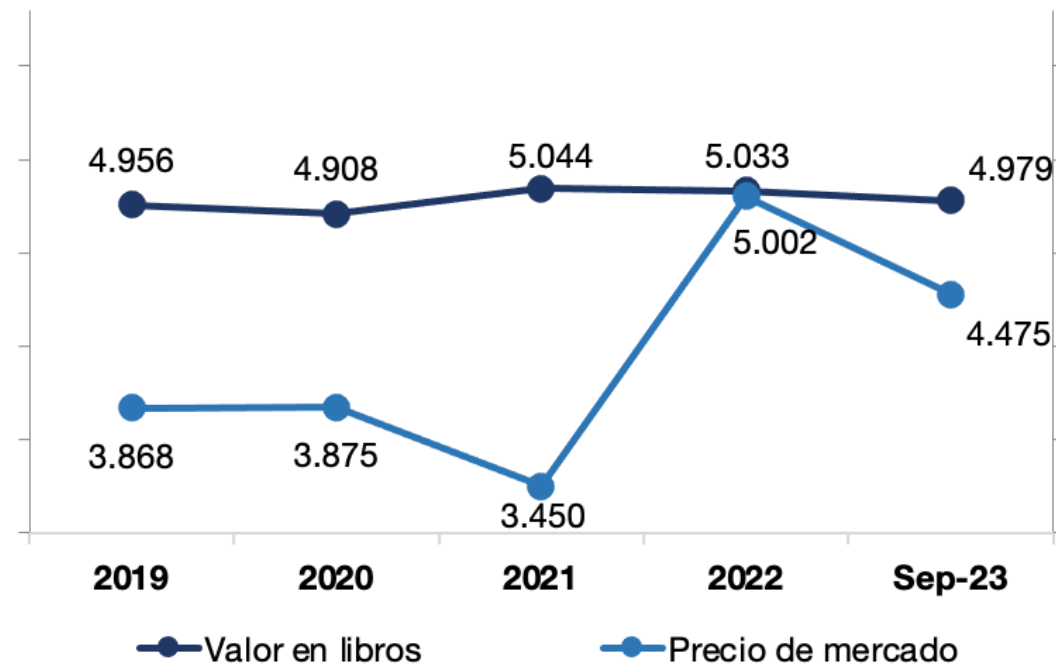
ESTADOS FINANCIEROS

Dividendo por participación y Rendimiento Líquido



Rendimiento de Dividendos sobre Precio de Mercado: **2,29%**

Valor de la participación



Absoluta: **\$504** Porcentual: **11%**



INFORME DE GESTIÓN TRIMESTRAL

III Trimestre - 2023



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión