



# 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



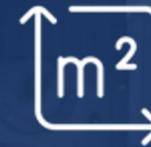
**\$384 M**

ACTIVOS  
INMOBILIARIOS



**38**

INMUEBLES



**169 mil**

ÁREA  
ARRENDABLE (M<sup>2</sup>)



**153**

INQUILINOS

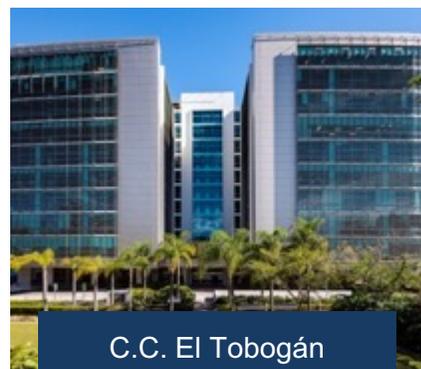


## Diversificación por Inmueble



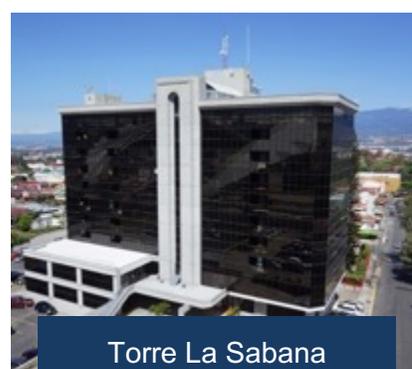
C.C. El Cafetal II

23%



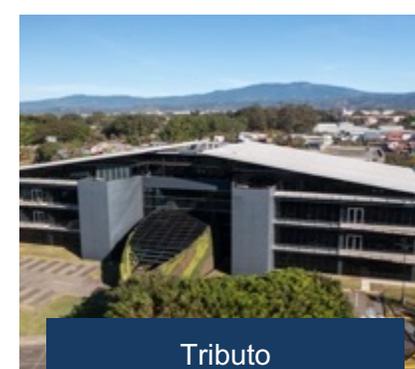
C.C. El Tobogán

21%



Torre La Sabana

7%



Tributo

6%



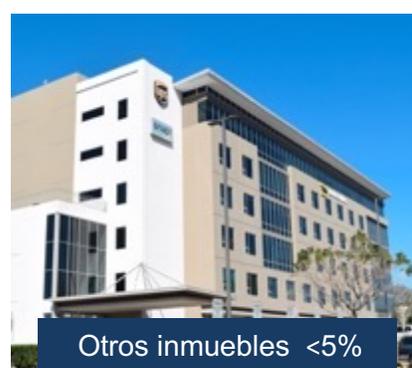
Global Park

5%



Multipark

5%



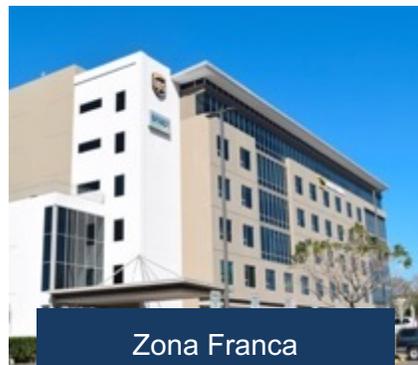
Otros inmuebles <5%

33%

**38**  
Inmuebles

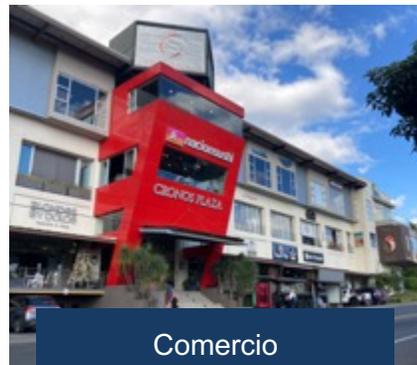


## Diversificación por Actividad Económica



Zona Franca

49%



Comercio

16%



Servicios

16%



Gobierno

9%



Industria

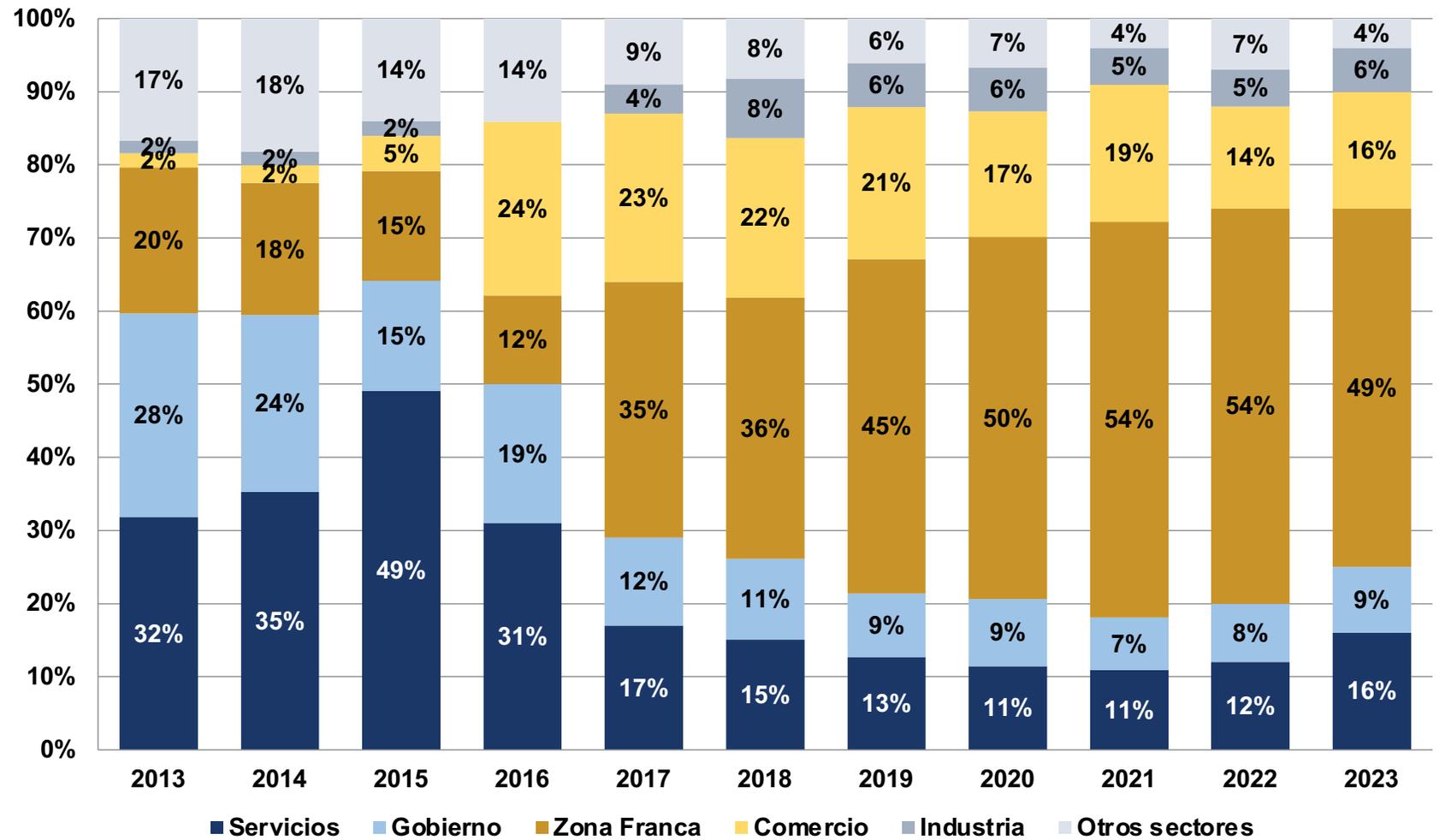
6%



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

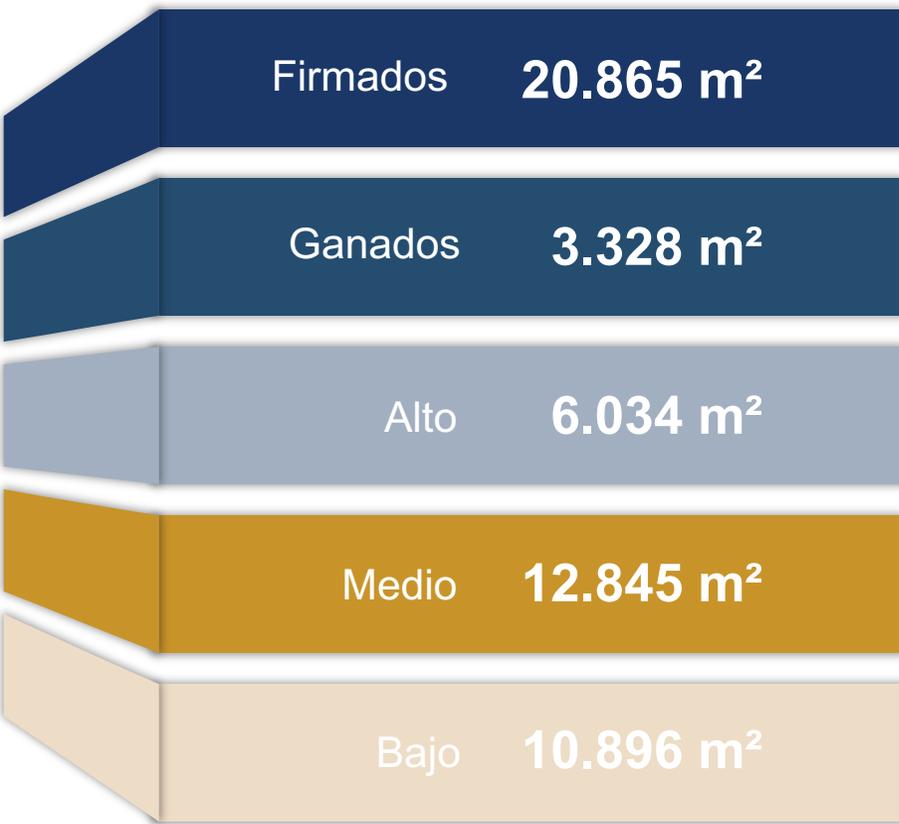
Detalle	Contratos firmados	Ganados	Alto potencial	Total	Salidas efectivas	Absorción neta	Ingreso mensual promedio FIIG
Metros cuadrados	9.004	998	5.673	15.675	17.963	2.289	
Ingreso por arrendamiento	98.894	17.020	118.846	234.760	360.211	125.451	\$ 2.291.514
<b>Total</b>	<b>4,32%</b>	<b>0,74%</b>	<b>5,19%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

Fuente: Improsa SAFI. Datos a setiembre, 2023.



# PIPELINE DE NEGOCIOS

## Negociaciones Portafolio Inmobiliario SAFI



**Total en Prospectos: 29.775 m<sup>2</sup>**  
(alto, medio y bajo)

## Negociaciones



Detalle	Total
Firmados	9.004 m <sup>2</sup>
Ganados	998 m <sup>2</sup>
Potencial Alto	5.673 m <sup>2</sup>
Potencial Medio	10.767 m <sup>2</sup>

**Total (alto y medio): 16.440 m<sup>2</sup>**

Fuente: Improsa SAFI. Datos a setiembre, 2023.

# PIPELINE DE NEGOCIOS



Área Arrendable  
en negociación

**4.690 m<sup>2</sup>**



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

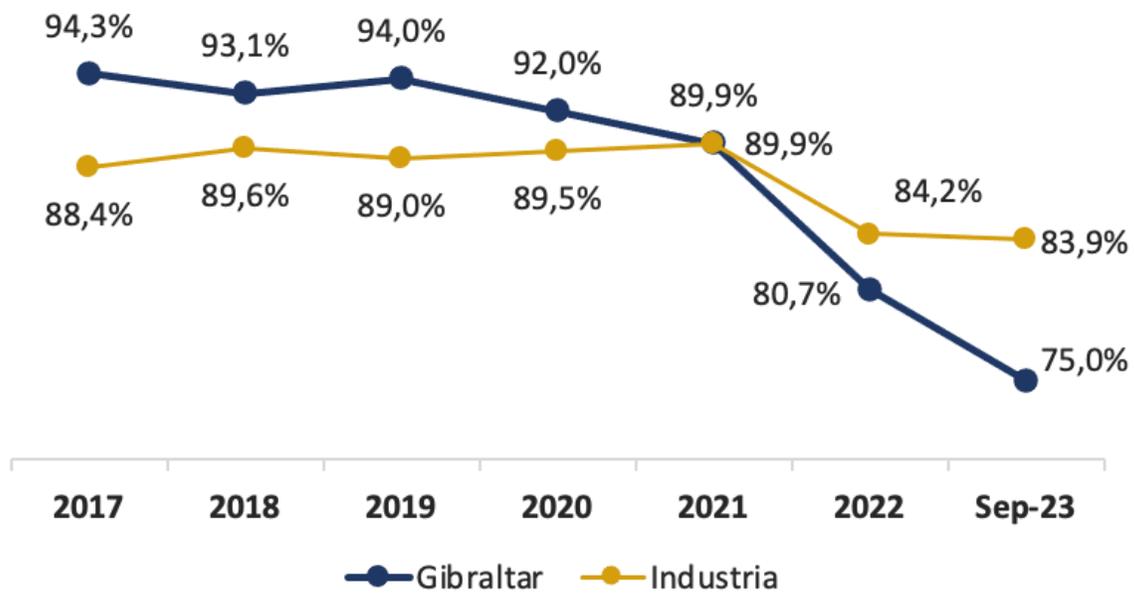


**16%**  
Plazo a más de 5 años

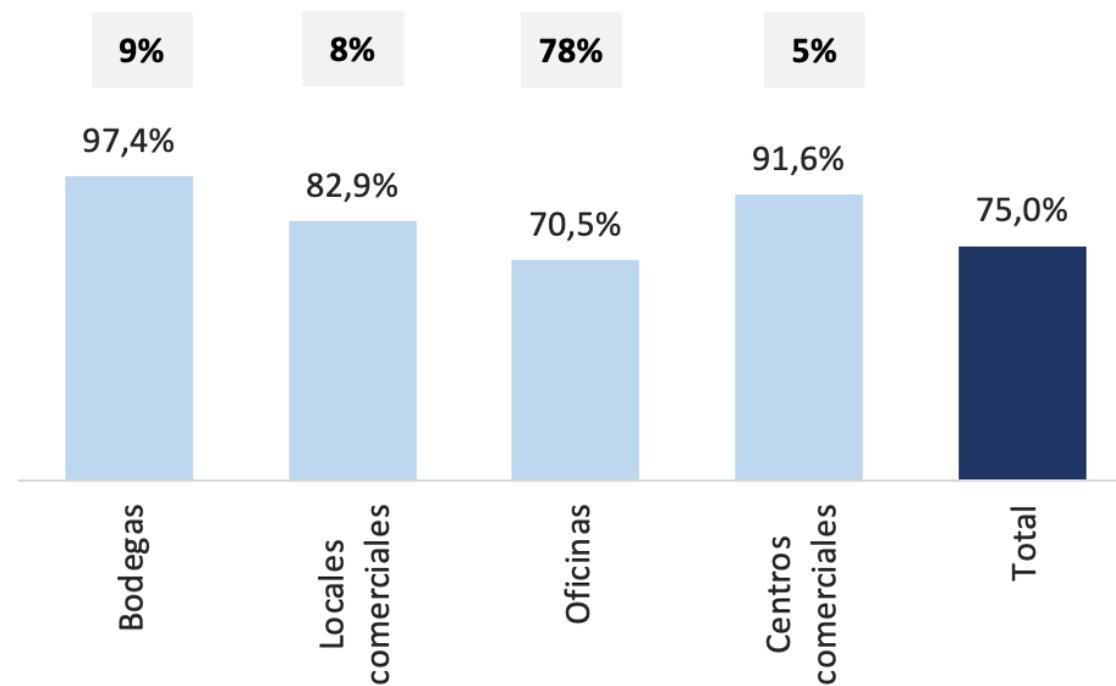


# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

## Ocupación Histórica

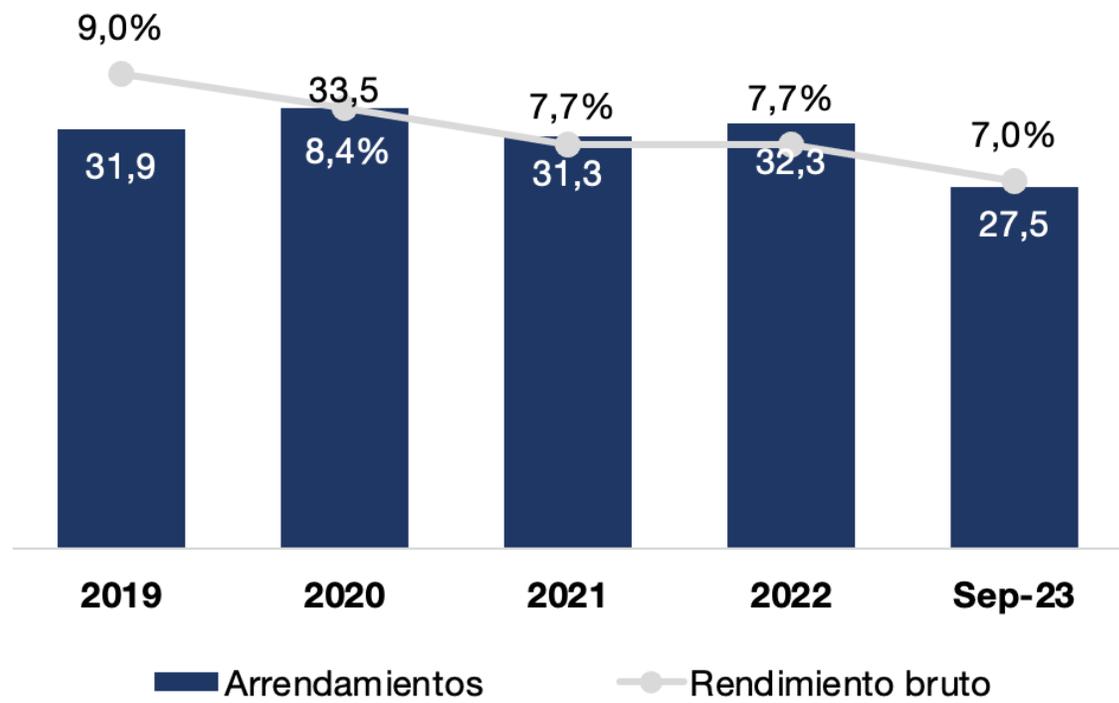


## Ocupación por Segmento

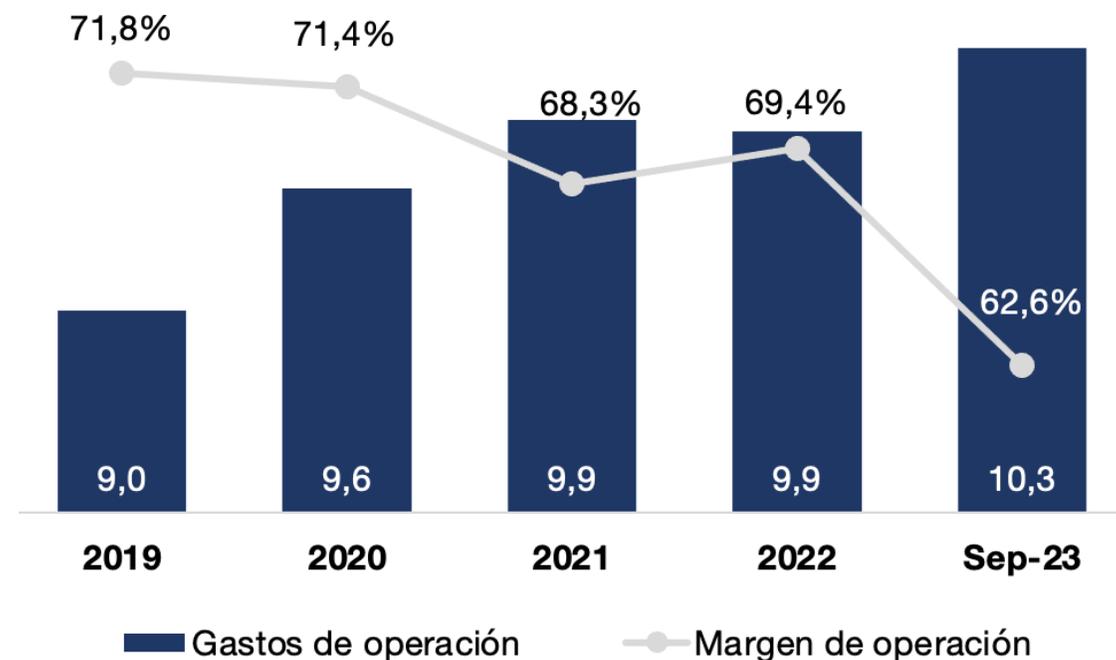


# ESTADOS FINANCIEROS

## Arrendamiento y Rendimiento Bruto

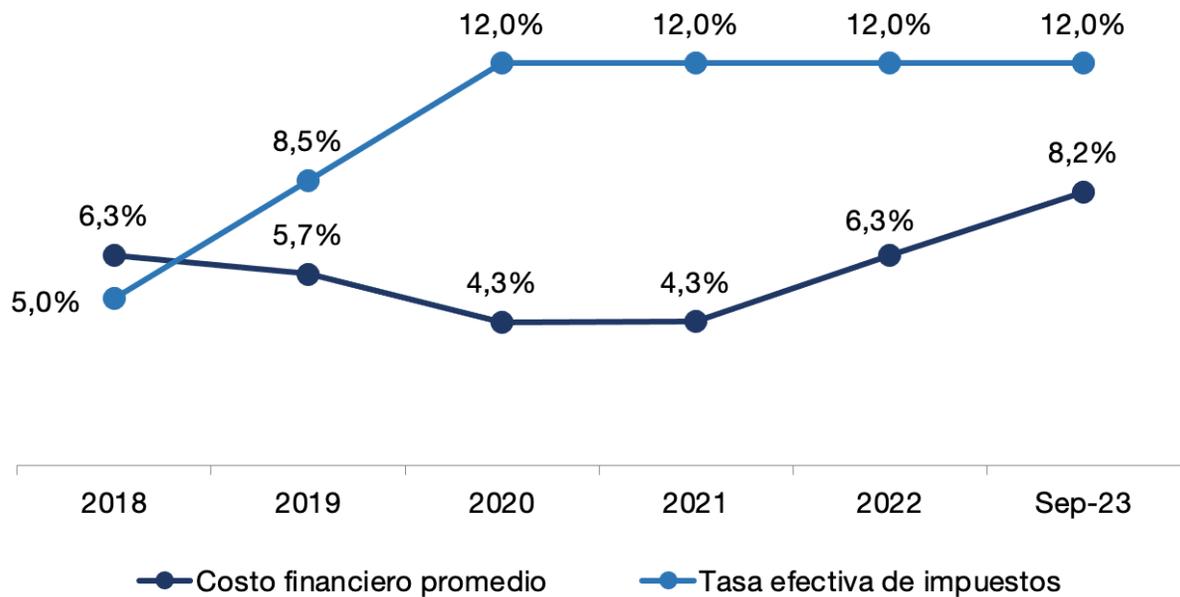


## Gastos y Margen de Operación

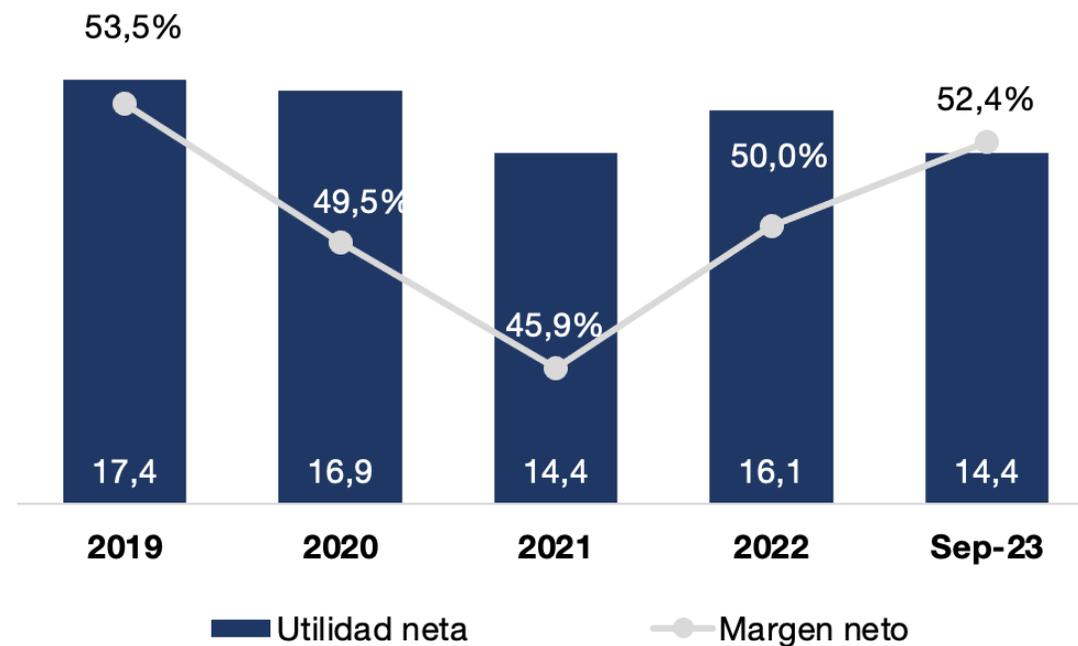


# ESTADOS FINANCIEROS

## Gasto financiero e impuestos

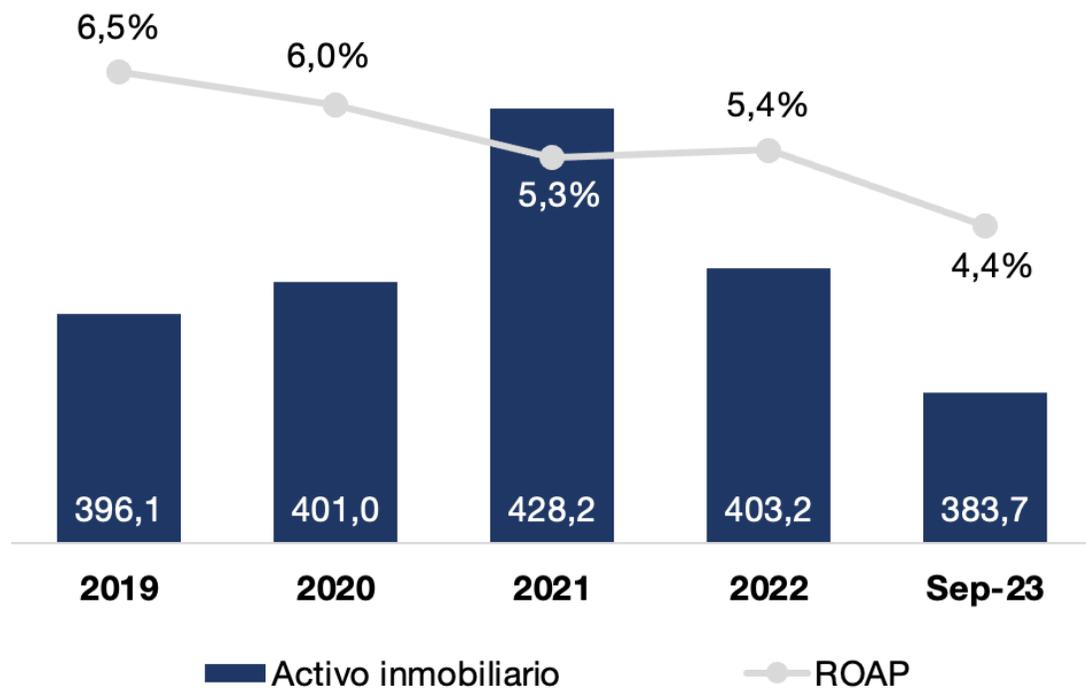


## Utilidad neta y margen neto

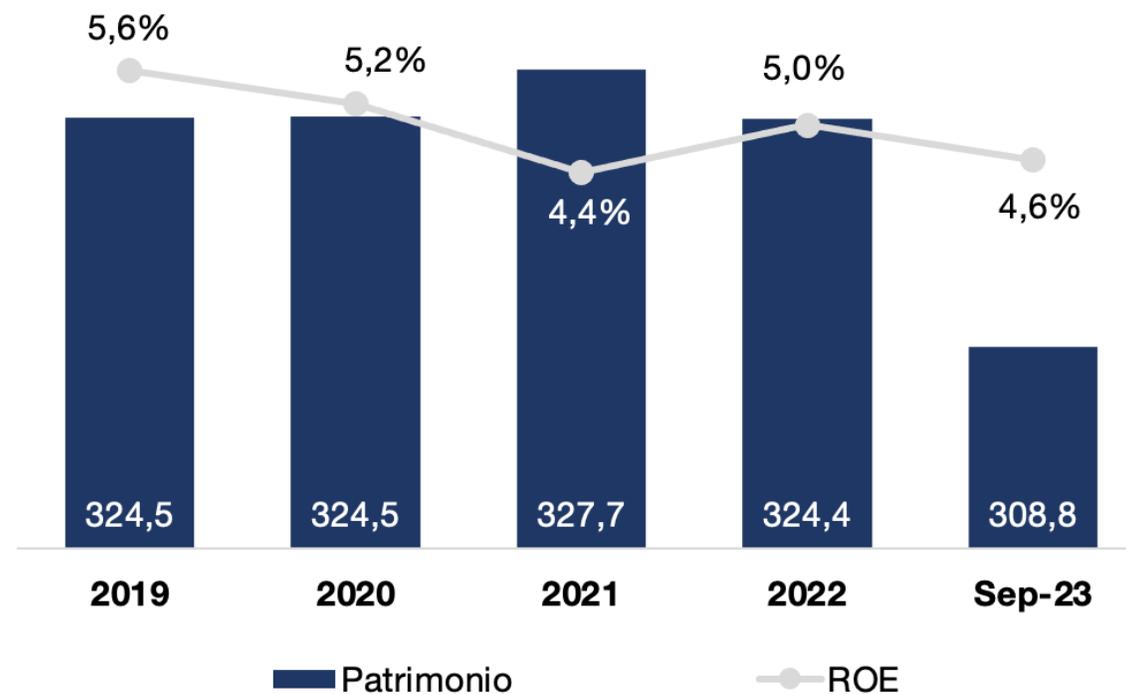


# ESTADOS FINANCIEROS

## Activo Inmobiliario y ROAP

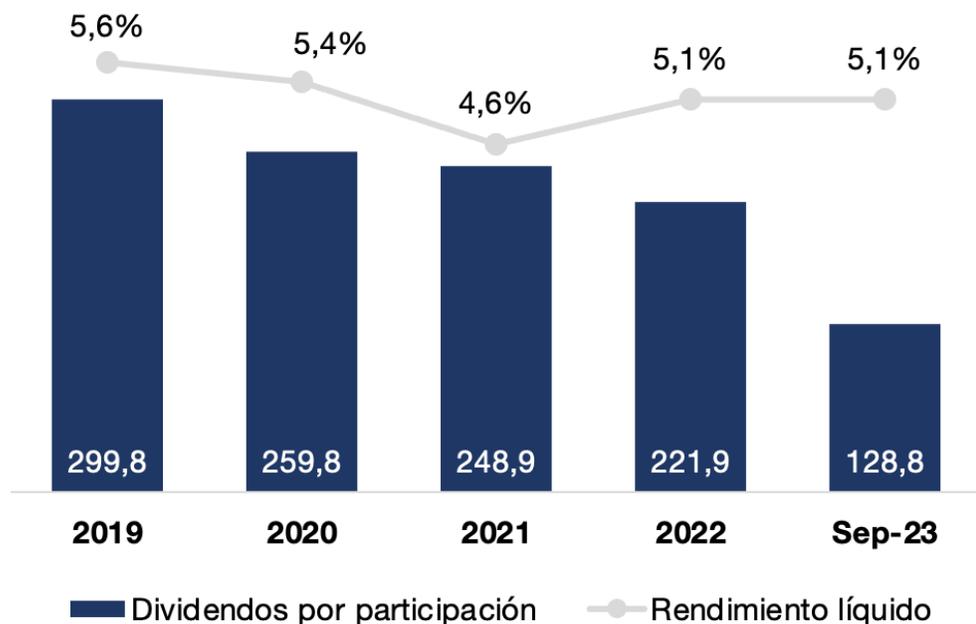


## Patrimonio y ROE



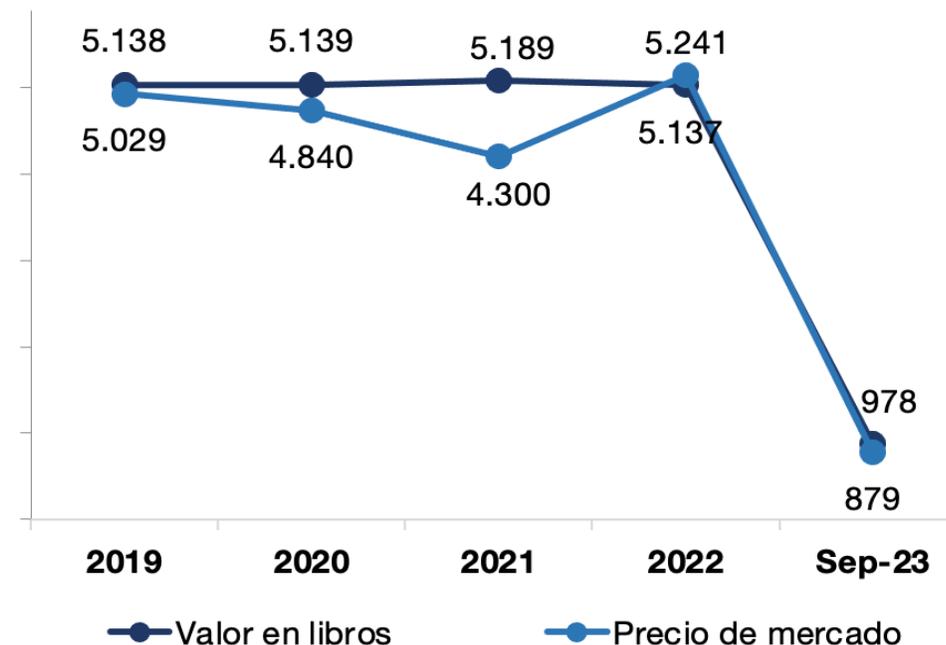
# ESTADOS FINANCIEROS

## 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 (M<sup>2</sup>)



**111**

INQUILINOS



## Diversificación por Inmueble



Forum I

22%



Multipark

12%



Walmart Heredia

8%



Oficentro La Virgen

7%



Desarrollo Comercial La Sabana

6%



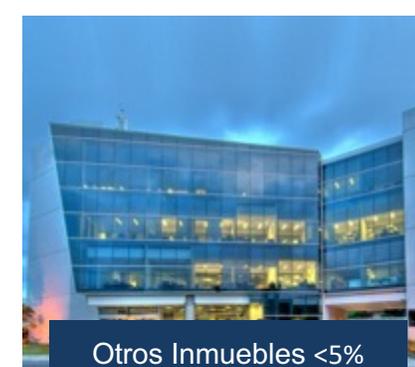
Distrito 7

6%



Grupo Q

5%



Otros Inmuebles <5%

34%



## Diversificación por Actividad Económica



Zona Franca

34%



Servicios

24%



Comercio

23%



Financiero

10%



Industrial

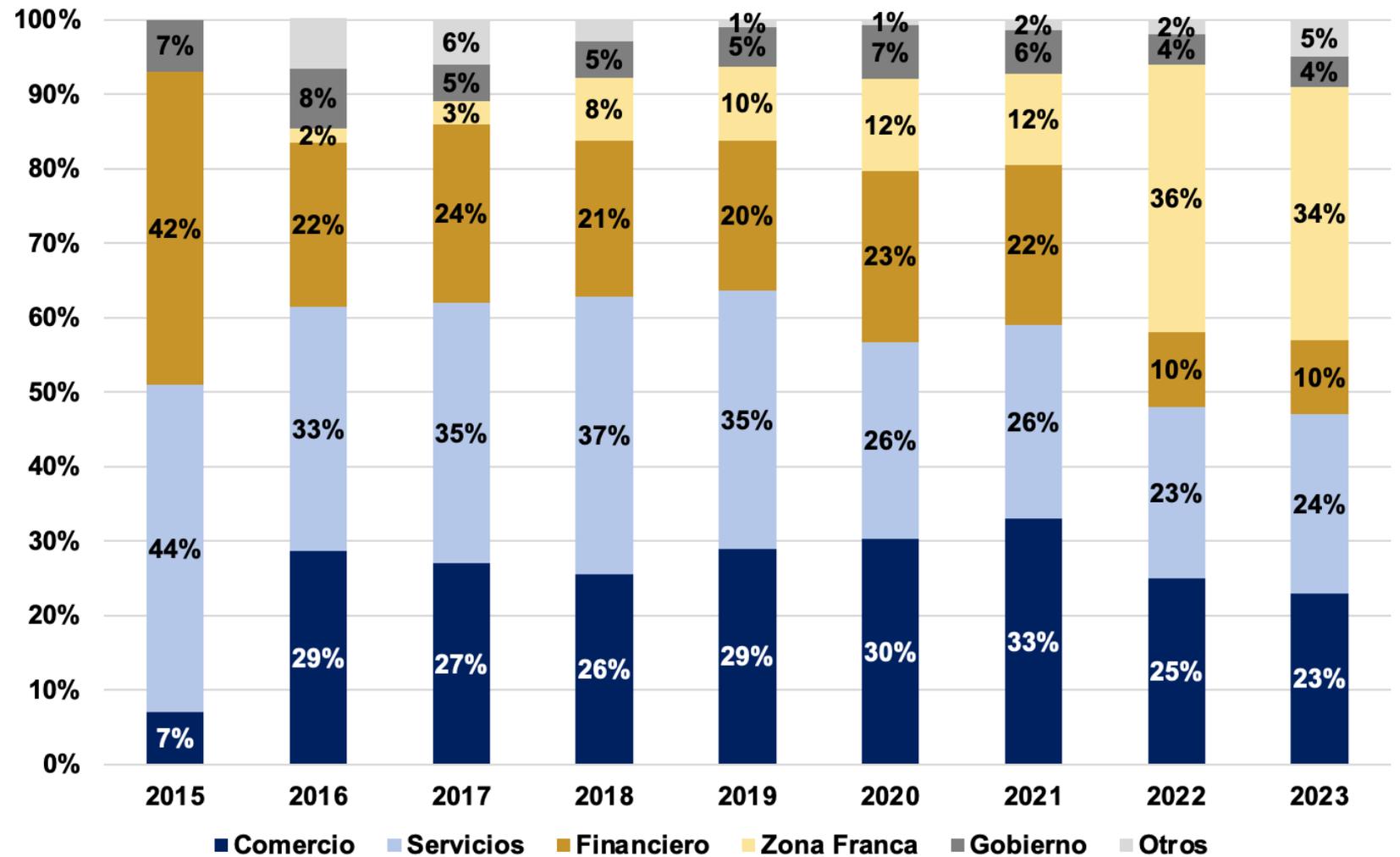
5%



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**

**WINDRVR**

**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
<b>Total</b>	<b>5,35%</b>	<b>1,02%</b>	<b>0,49%</b>	<b>6,86%</b>	<b>7,05%</b>	<b>-0,19%</b>	

Fuente: Improsa SAFI. Datos a setiembre, 2023.



# PIPELINE DE NEGOCIOS

## Negociaciones Portafolio Inmobiliario SAFI



**Total en Prospectos: 29.775 m<sup>2</sup>**  
(alto, medio y bajo)



Detalle	Total
Firmados	8.657 m <sup>2</sup>
Ganados	1.406 m <sup>2</sup>
Potencial Alto	461 m <sup>2</sup>
Potencial Medio	2.078 m <sup>2</sup>

**Total (alto y medio): 2.539 m<sup>2</sup>**

# 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



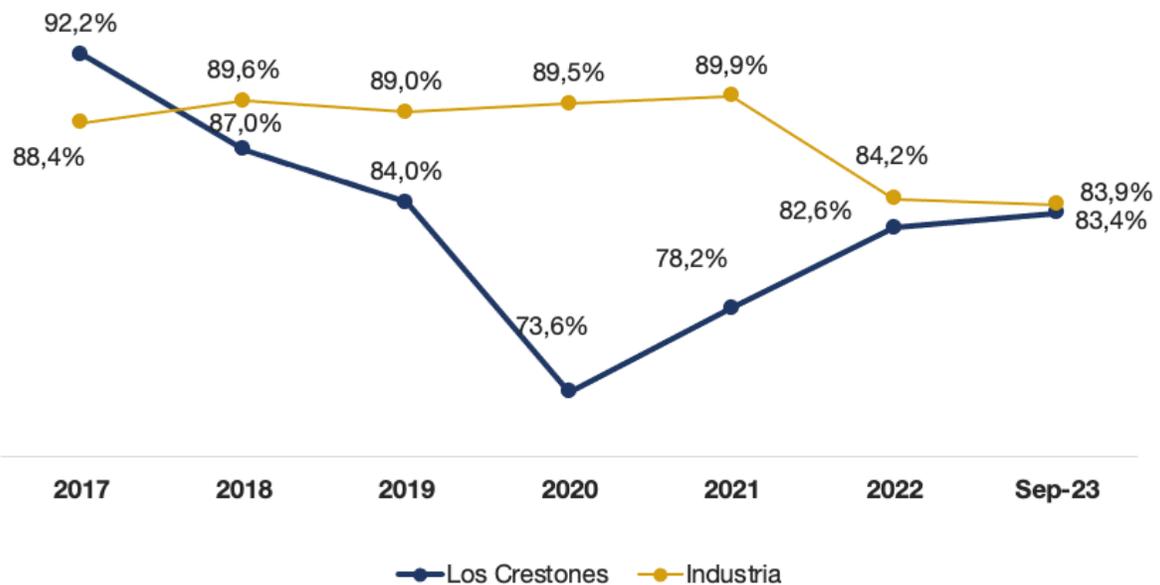
**36%**

Plazo a más de 5 años

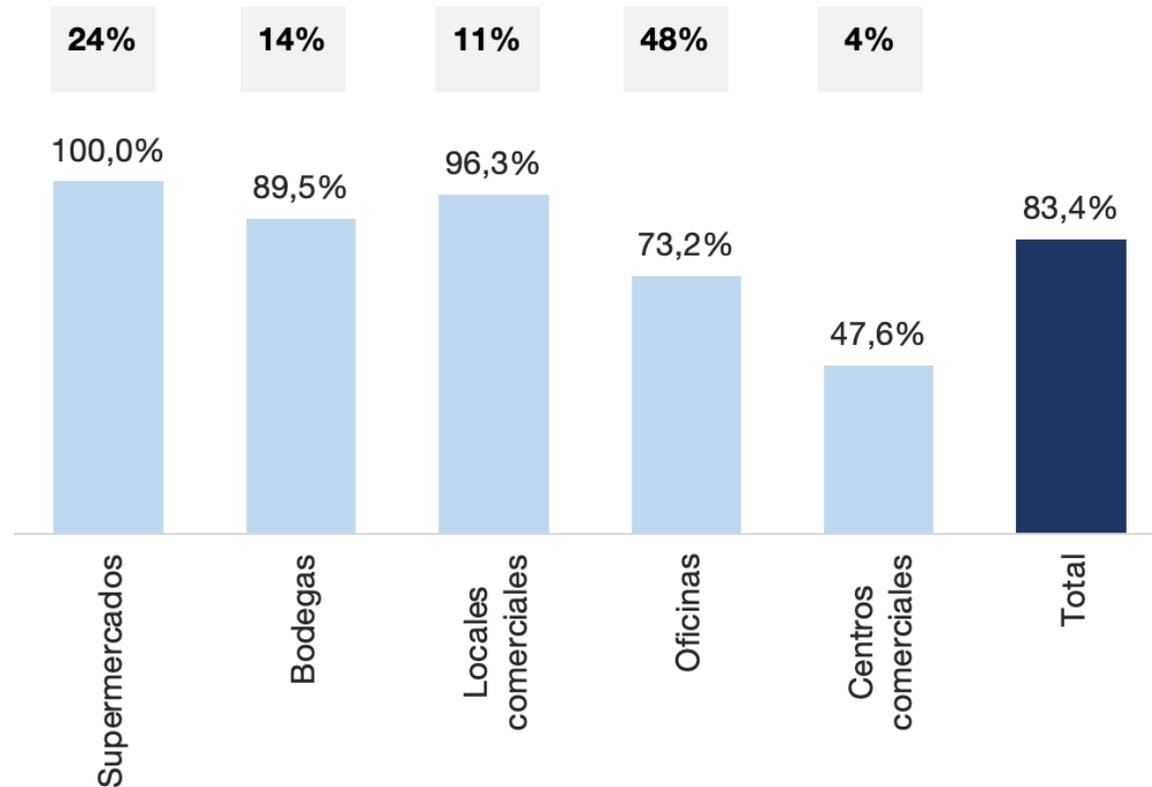


# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

## Ocupación Histórica

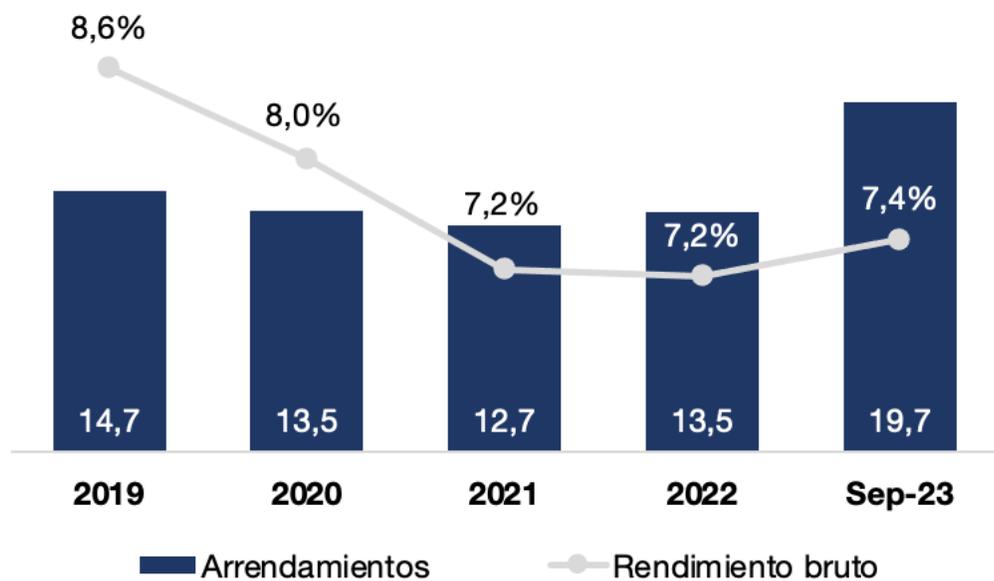


## Ocupación por Segmento

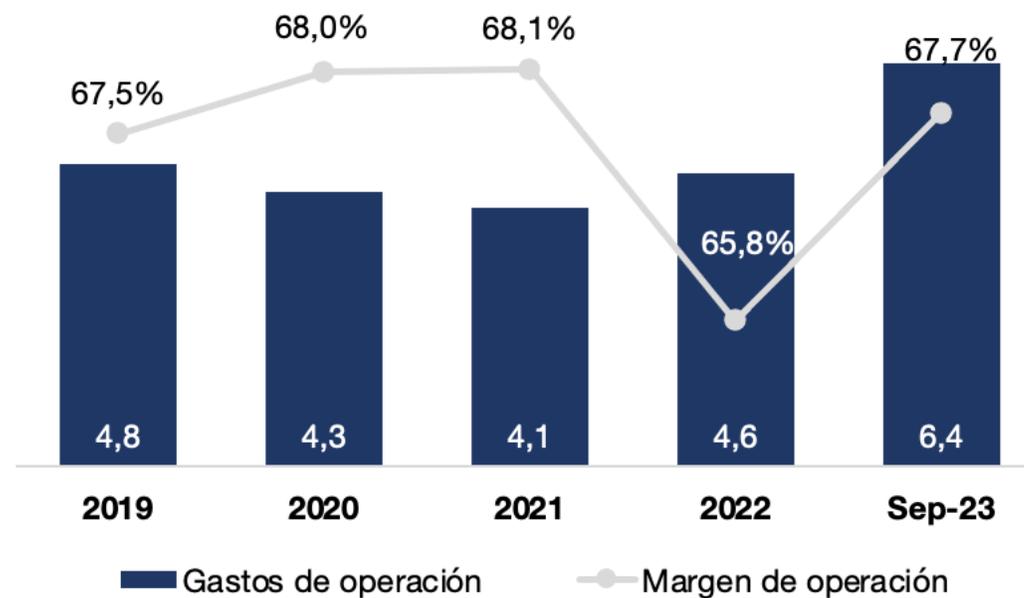


# ESTADOS FINANCIEROS

## Arrendamiento y Rendimiento Bruto

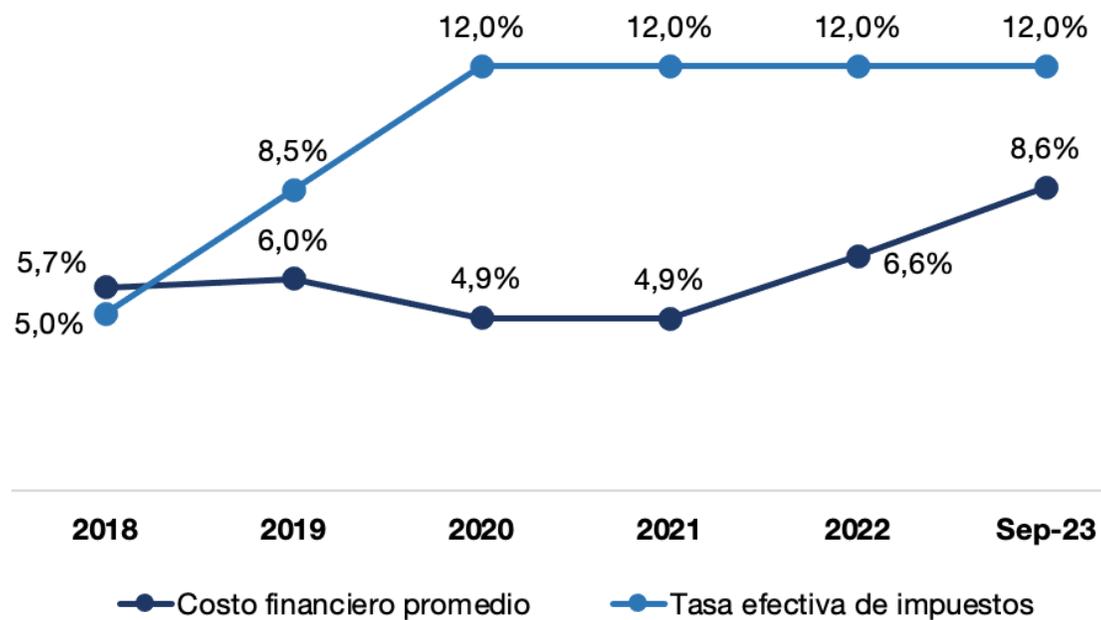


## Gastos y Margen de Operación

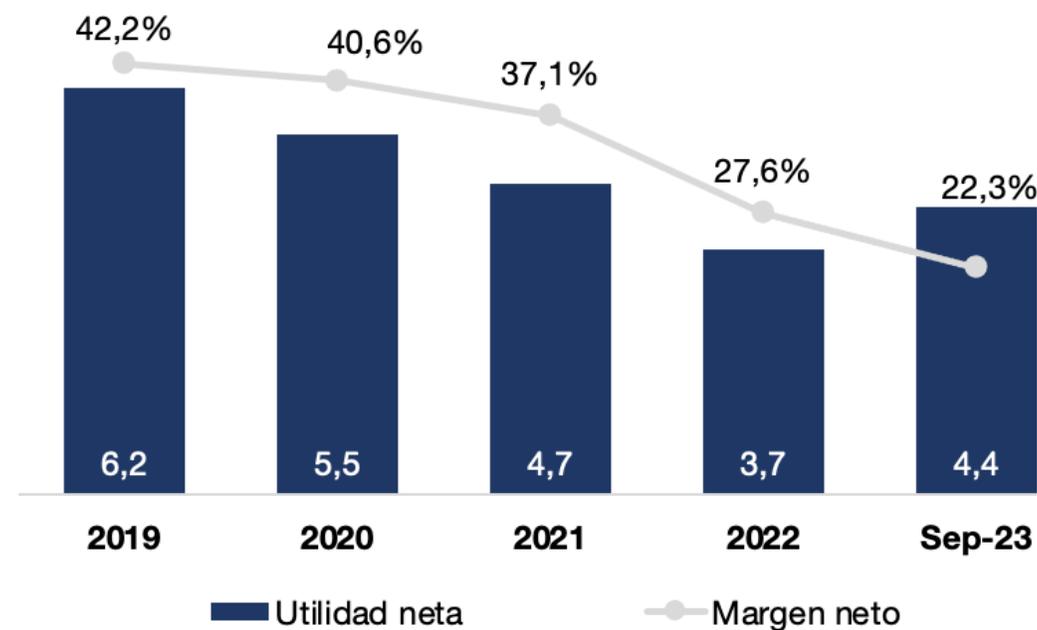


# ESTADOS FINANCIEROS

## Gasto financiero e impuestos

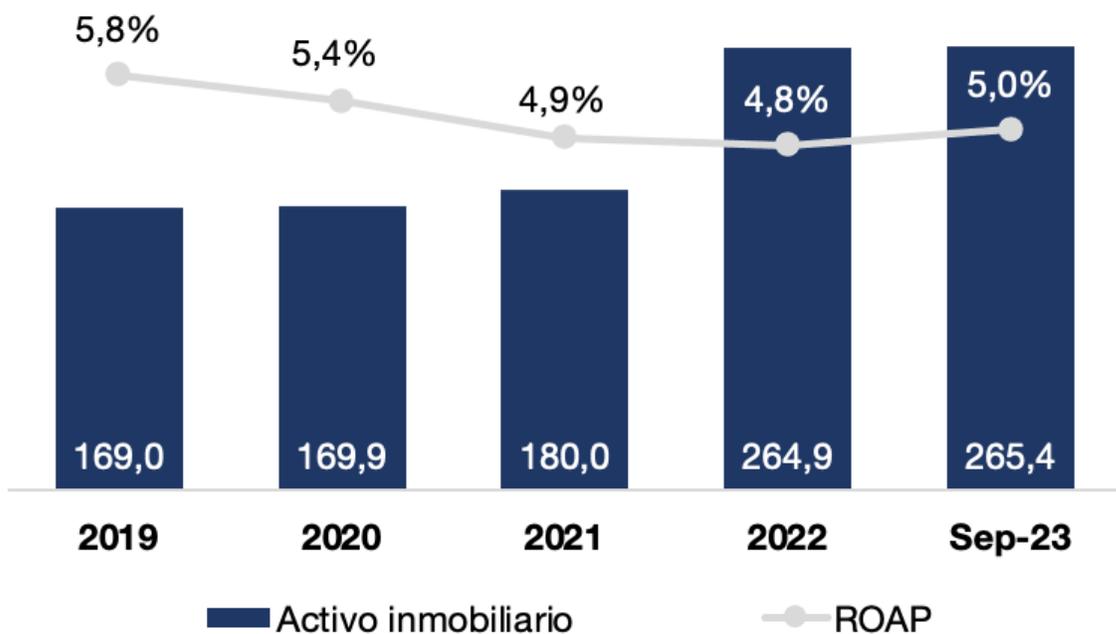


## Utilidad neta y margen neto

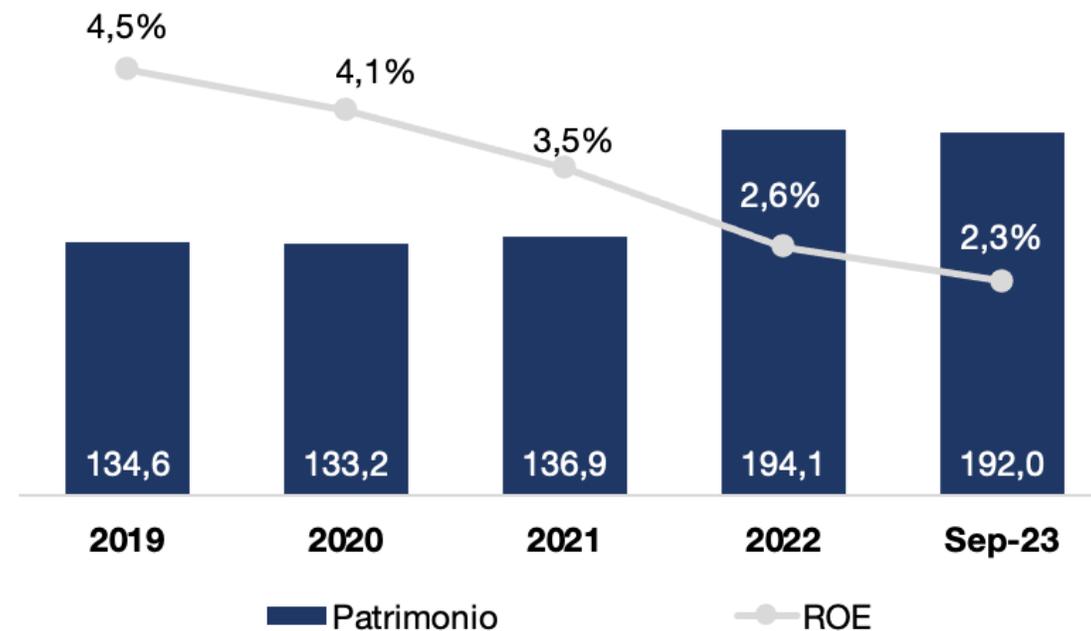


# ESTADOS FINANCIEROS

## Activo Inmobiliario y ROAP

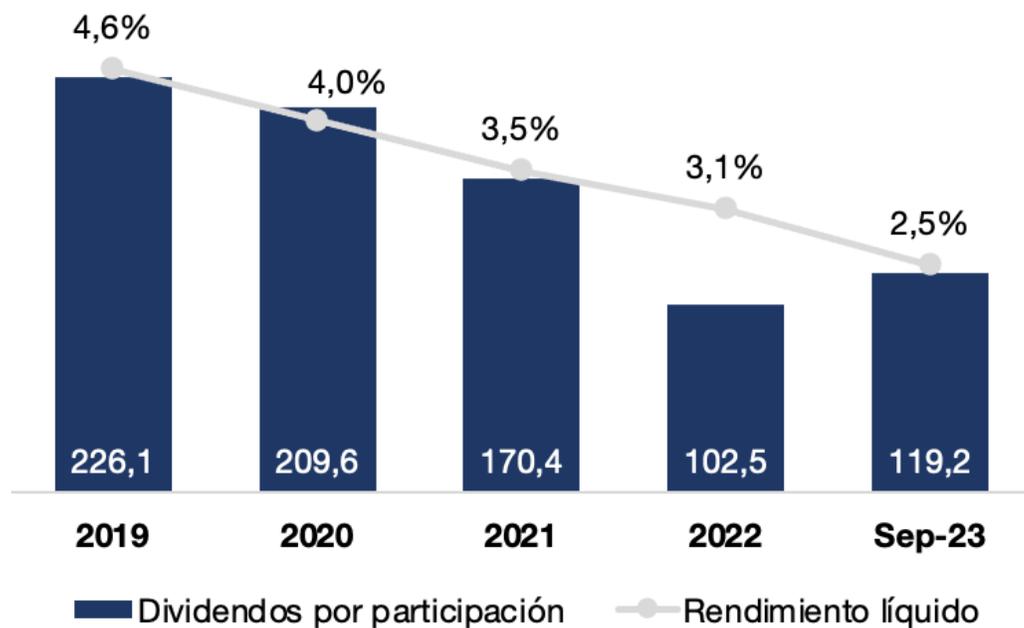


## Patrimonio y ROE



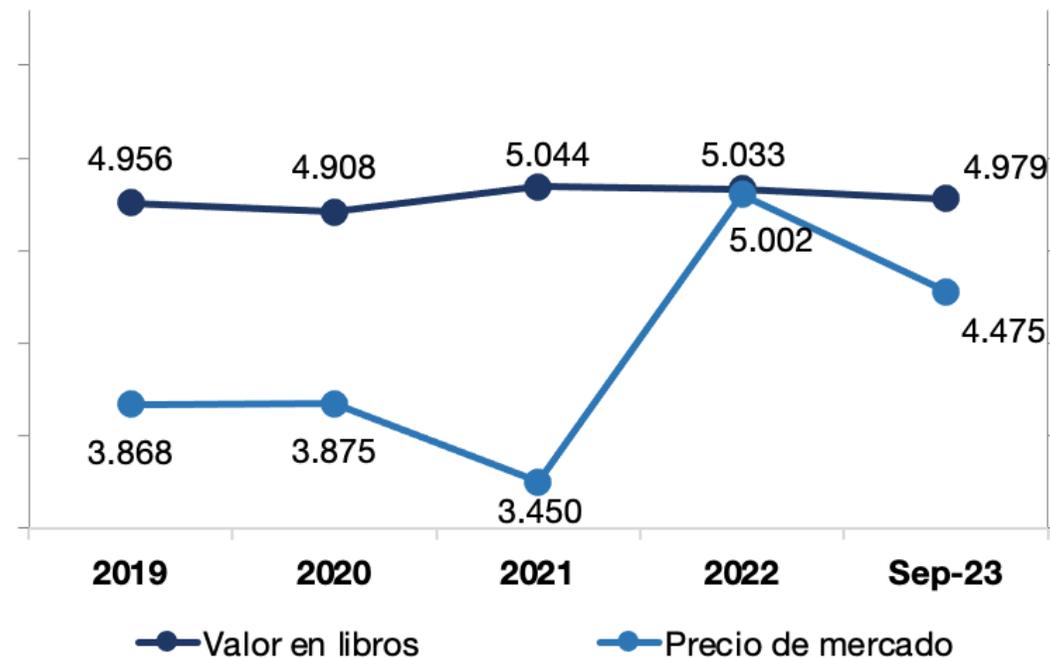
# ESTADOS FINANCIEROS

## 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