



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

III Trimestre **2025**

Agenda y expositores



Hernán Varela
Gerente de Estrategia
Bursátil

Contexto
Económico



Miguel Meléndez
Gerente Análisis
Financiero

Resultados
Financieros



Andrea Conejo
Gestora de Portafolio
Fondos Inmobiliarios

Cifras de
Ocupación



Éricka Flores
Directora Comercial

Gestión
Comercial



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

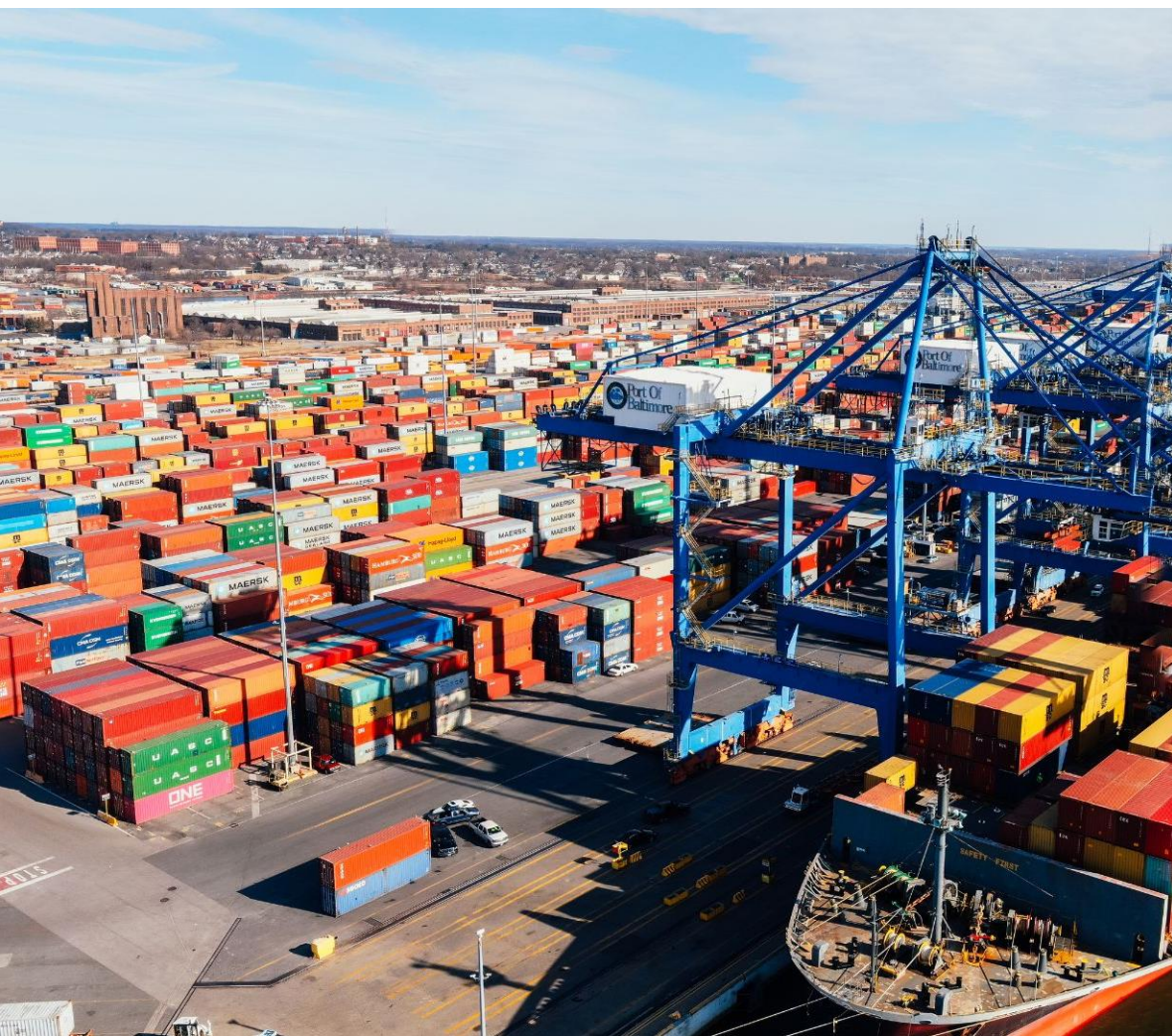
Contexto Económico

Hernán Varela
Gerente de Estrategia Bursátil



A nivel mundial se aprecia un mayor apetito por riesgo. Esto se ve reflejado en las subidas en el mercado de acciones, en los precios de los bonos de economías emergentes así como en ciertos metales.

Los mercados han obviado el Shutdown del gobierno de Estados Unidos y se han centrado en el espacio que ha tenido la Reserva Federal para cortar su tasa de política monetaria. A setiembre del próximo año hay 100 puntos base descontados de cortes.



Costa Rica sigue con una tarifa del 15% de sus exportaciones a Estados Unidos.

A agosto el IMAE creció en términos interanuales un 4,8%; también se mantiene la divergencia entre el régimen especial y el régimen definitivo; con el primero creciendo a un mejor ritmo. Al tercer trimestre se aprecia un mayor dinamismo en las exportaciones si se compara con la primera parte del año.

S&P mejoró la calificación de Costa Rica de BB- a BB con perspectiva estable.



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Resultados Financieros

Miguel Ángel Meléndez
Gerente Análisis Financiero

Detalle de beneficios por trimestre

	US \$		COP \$*	
	III Tri 2025	II Tri 2025	III Tri 2025	II Tri 2025
Ingresos por arrendamiento	US \$6.631.187	US \$6.657.643	COP \$26.810	COP \$27.608
Otros ingresos	76.766	131.602	311	549
Total ingresos	6.707.953	6.789.245	27.121	28.157
Comisión administración	1.250.022	1.243.119	5.055	5.155
Gastos operación	1.217.870	1.328.805	4.914	5.509
Gastos financiero	1.641.024	1.570.660	6.640	6.515
Otros gastos	28.698	18.714	115	77
Total gastos	4.137.614	4.161.298	16.724	17.256
Utilidad antes de impuestos	2.570.339	2.627.947	10.397	10.901
Impuestos	810.551	814.296	(3.277)	(3.377)
Utilidad distribuible	US \$1.759.788	US \$1.813.651	COP \$7.120	COP \$7.524
Cantidad participaciones en circulación	315.780	315.780	315.780	315.780



Detalle de beneficios por trimestre

	Jun 25 - Ago 25	Mar 25 - May 25
Ingresos por arrendamiento	US \$5.301.389	US \$5.267.706
Otros ingresos	1.294.540	21.467
Total ingresos	6.595.929	5.289.173
Comisión administración	587.074	587.978
Gastos operación	1.032.373	1.058.846
Gastos financieros	1.411.008	1.500.369
Otros gastos	15.966	755
Total gastos	3.046.421	3.147.948
Utilidad antes de impuestos	3.549.508	2.141.225
Impuestos	636.167	632.125
Utilidad distribuible	US \$2.913.341	US \$1.509.100
Cantidad participaciones en circulación	38.570	38.570

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado

INMOBILIARIO CUATRO

Detalle de beneficios por trimestre

	3T - 2025	2T - 2025
Ingresos por arrendamiento	US \$900.464	US \$911.087
Otros ingresos	1.027	1.578
Total ingresos	901.491	912.665
Comisión administración	149.568	147.609
Gastos operación	196.058	180.085
Gastos financieros	72.716	75.388
Otros gastos	0	0
Total gastos	418.342	403.082
Utilidad antes de impuestos	483.149	509.583
Impuestos	108.211	109.570
Utilidad distribuible	US \$374.938	US \$400.013
Cantidad participaciones en circulación	6.547	6.547

Datos al cierre de setiembre, 2025.



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

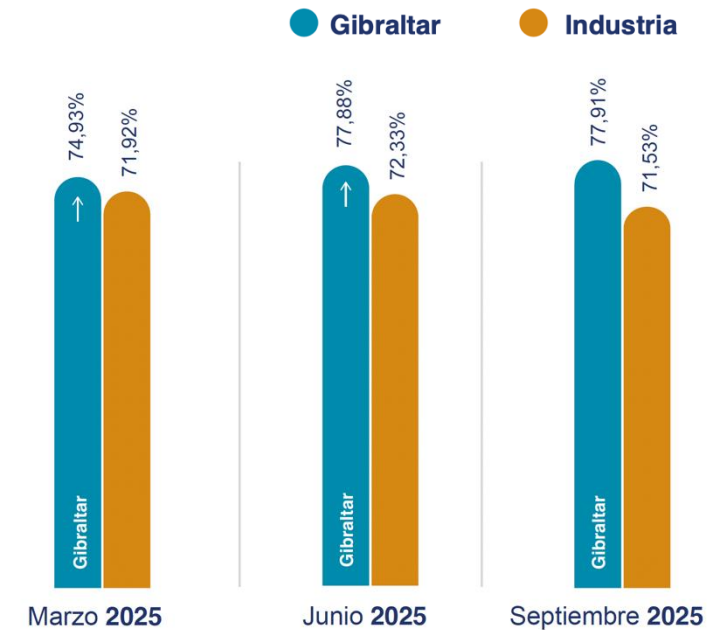
Cifras de Ocupación

Andrea Conejo
Gestora de Portafolio

Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario
Gibraltar

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable Septiembre 2025	168.360	
Área arrendada junio, 2025	131.055	77,84%
Colocación bruta	1.374	0,82
Devolución de área	(1.267)	(0,75)
Colocación neta	107	0,06
Área arrendada septiembre, 2025	131.162	78%



Metros cuadrados

Ocupación física

Total área arrendable
septiembre 2025

155.335

Área arrendada junio, 2025	150.953	97,18%
Colocación bruta	2.541	1,64
Devolución de área	(14.552)	(9,37)
Colocación neta	(12.010)	(7,73)
Área arrendada septiembre, 2025	138.943	89,45%



Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario
Los Crestones

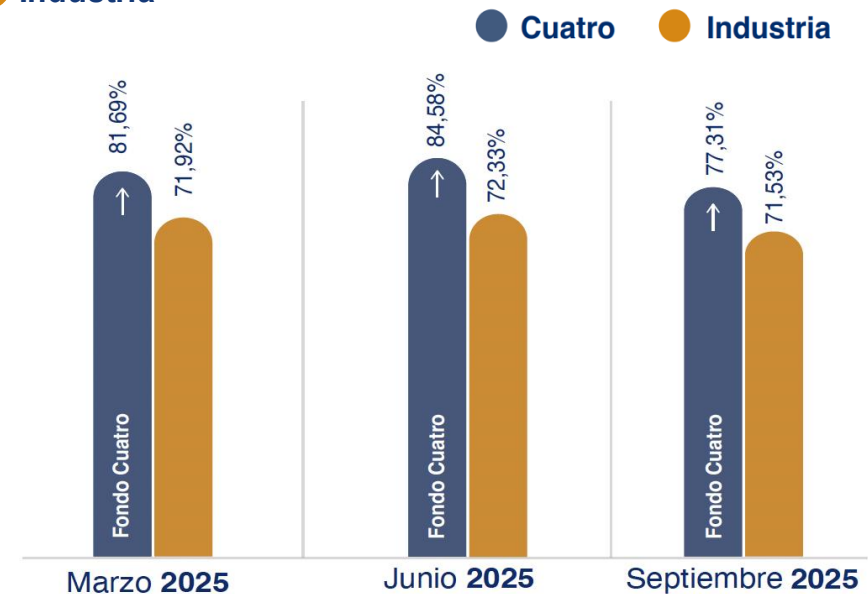
Las salidas incluyen la venta del inmueble Grupo Q La Uruca por 11,543 m2.

Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario Cuatro

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable septiembre 2025	56.786	
Área arrendada junio, 2025	48.028	84,58%
Colocación bruta	245	0,43
Devolución de área	(4.374)	(7,70)
Colocación neta	(4.129)	(7,27)
Área arrendada septiembre, 2025	43.899	77,31%

Fondo Cuatro Industria



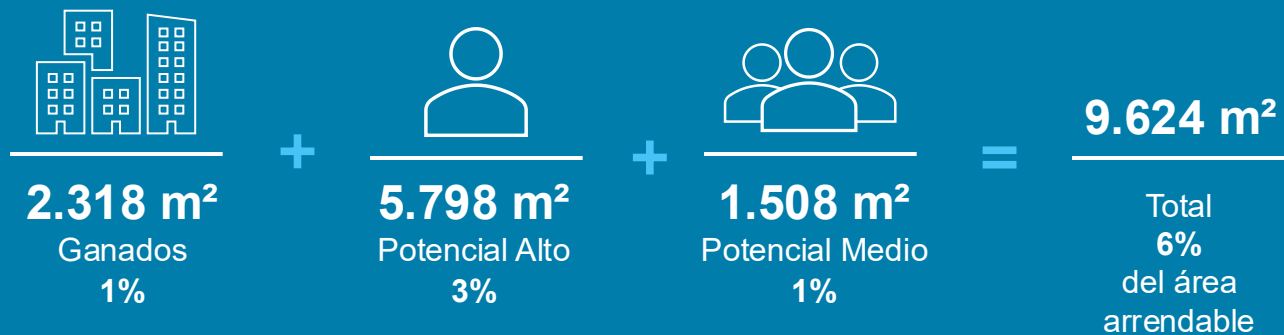


Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Gestión Comercial

Éricka Flores
Directora Comercial

Pipeline de Negocios



79%
Ocupación ganada

83%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto

84%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial
Alto+Potencial Medio

Inmuebles del Pareto



CC. El Cafetal II

95%

Ocupación
Septiembre 2025



Torre La Sabana

90%

Ocupación
Septiembre 2025



CC. El Tobogán

55%

Ocupación
Septiembre 2025



Tributo

28%

Ocupación
Septiembre 2025

Pipeline de Negocios



1.571 m²

Ganados
1,01%



1.589 m²

Potencial Alto
1,02%



0 m²

Potencial Medio
0,00%



3.160 m²

Total
2,33%
del área
arrendable

90%

Ocupación ganada

91%

Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto

91%

Ocupación proyectada
Ganado+Potencial
Alto+Potencial Medio



Inmuebles del Pareto



Edificio El Alto
de **Guadalupe**

0%

Ocupación
Setiembre 2025



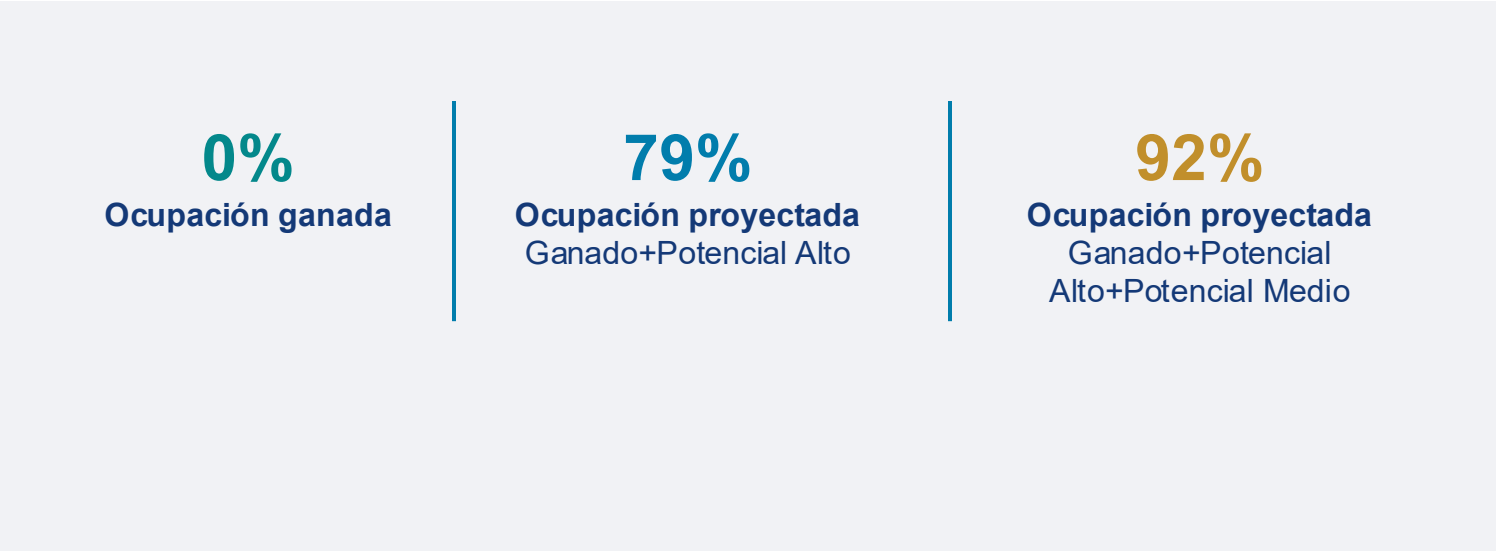
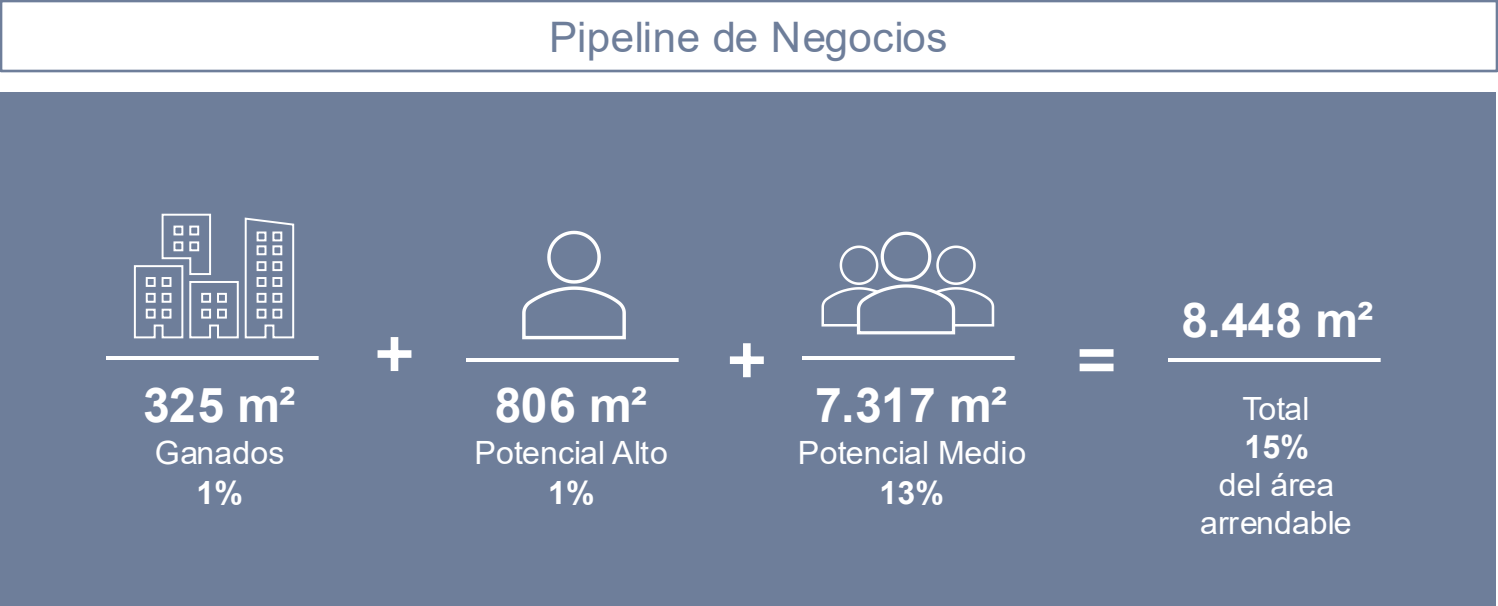
Oficentro **La Virgen**

74%

Ocupación
Setiembre 2025

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado

INMOBILIARIO CUATRO





Zona Franca Alajuela

23.019 m²

Área
arrendable

78%

Ocupación
Septiembre 2025

Espacio de preguntas

Webinar
III Trimestre **2025**





Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

III Trimestre 2025

Síguenos en redes sociales como
@ImprosaBancadeInversion

