



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



INFORME DE GESTIÓN TRIMESTRAL

I Trimestre - 2024

TURRUBARES

Inmueble: Multipark



Gibraltar

Fondo de Inversión Inmobiliario

I Trimestre - 2024

INDICADORES: GIBRALTAR EN CIFRAS



\$393 MM

Activos
Totales



\$386 MM

Activos
Inmobiliarios



38

Inmuebles



+169 mil

Área
Arrendable (M²)



154

Inquilinos

DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

	Marzo 2024	Diciembre 2023
C.C. El Cafetal II	23%	23%
C.C. El Tobogán	21%	21%
Torre La Sabana	7%	7%
Tributo	7%	6%
Global Park	5%	5%
Multipark	5%	5%
Otros sectores >5%	32%	33%

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de marzo 2024.



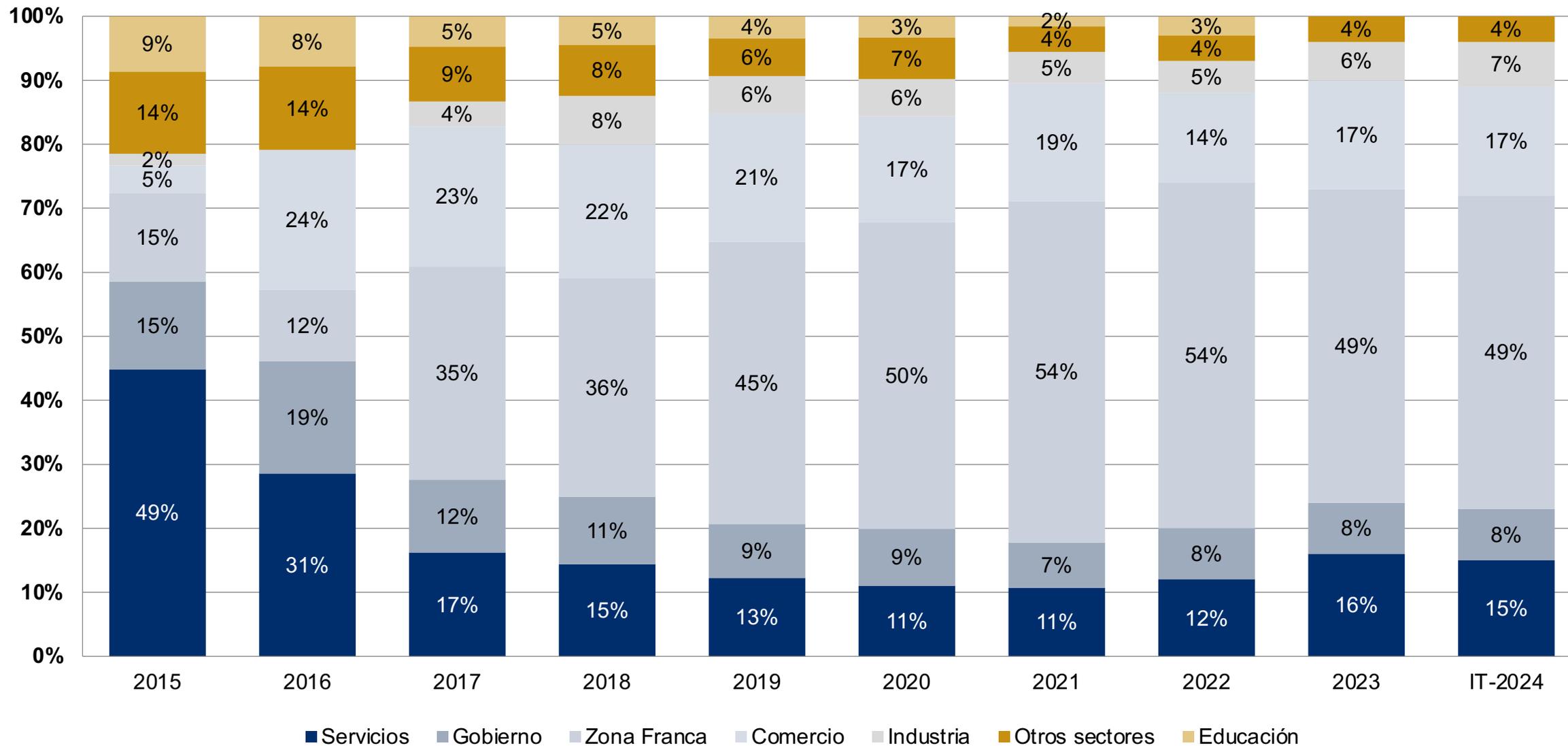
DIVERSIFICACIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

	Marzo 2024	Diciembre 2023
Zona Franca	49%	49%
Comercio	17%	17%
Servicios	15%	16%
Gobierno	8%	8%
Industria	7%	6%
Otros sectores >5%	4%	4%

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de marzo 2024.



COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA



DIVERSIFICACIÓN POR INQUILINO



12%



12%



7%

=44%



8%



Consejo Nacional de Vialidad
CONAVI

6%

Otros Inquilinos

56%



Embajadas



PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

Centro Corporativo El Tobogán



36%

Relevancia por
desocupación

50%

Porcentaje de
ocupación

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield
2. Inversión en amenidades claves en el complejo
3. Política de precios competitiva, entre otros.

Tributo



14%

Relevancia por
desocupación

43%

Porcentaje de
ocupación

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield
2. Política de precios competitiva.

Global Park



10%

Relevancia por
desocupación

70%

Porcentaje de
ocupación

1. Política de precios competitiva.

PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

Centro Corporativo El Cafetal II



9%

Relevancia por
desocupación

88%

Porcentaje de
ocupación

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield.
2. Inversión en amenidades claves en el complejo.
3. Política de precios competitiva, entre otros.

Multipark



7%

Relevancia por
desocupación

59%

Porcentaje de
ocupación

1. Lanzamiento Multipark CAMP (oficinas flexibles) y comercialización activa.

Sabana Urbano



4%

Relevancia por
desocupación

35%

Porcentaje de
ocupación

1. Política de precios competitiva: En abril se colocaron 1.405 m², por lo tanto para este inmueble la ocupación al cierre de dicho mes será de 90%.

PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

Edificio Dent



5%

Relevancia por
desocupación

0%

Porcentaje de
ocupación

1. Política de precios competitiva.

Aerocentro



3%

Relevancia por
desocupación

82%

Porcentaje de
ocupación

1. Reocupación con los inquilinos del edificio que se encuentran en expansión
2. Prospección activa de empresas en Zona Franca, localizadas en zonas geográficas cercanas al edificio con alto potencial.

Torre La Sabana



2%

Relevancia por
desocupación

94%

Porcentaje de
ocupación

1. Comercialización activa para relocalación de espacios desocupados.

PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

Otros Inmuebles



11%
Relevancia por
desocupación

92%
Porcentaje de
ocupación

1. Política de precios competitiva.

No.	Inmueble	Relevancia por desocupación	% Ocupación
1	C.C. El Tobogán	36%	50%
2	Tributo	14%	43%
3	Global Park	10%	70%
4	C.C. El Cafetal II	9%	88%
5	Multipark	7%	59%
6	Sabana Urbano	4%	35%
7	Edificio Dent	5%	0%
8	Aerocentro	3%	82%
9	Torre La Sabana	2%	94%
30	Otros inmuebles	11%	92%
Total		100%	75%

GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Detalle	Área arrendada Diciembre, 2023	Absorción Bruta	Devolución de área	Absorción Neta	Área arrendada Marzo, 2024	Ingreso mensual promedio FIIG
Metros Cuadrados	126.262	998	1.637	(639)	125.623	\$2.183.816
Ingreso por arrendamiento	\$2.157.535	\$15.176	\$33.031	(\$17.855)	\$2.173.930	
Total	98,80%				99,55%	



PIPELINE DE NEGOCIOS AL 15 DE ABRIL 2024



998 m²

Firmados



504 m²

Ganados



7.062 m²

Potencial Alto



14.055 m²

Potencial Medio

DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

Ocupación



75%
Gibraltar Marzo



74%
Industria Marzo



90%
Gibraltar 10 años



89%
Industria 10 años

Plazo promedio de vencimiento de los contratos



69%
Plazo máximo de 3 años



23%
Plazo de más de 3 y menos de 5 años

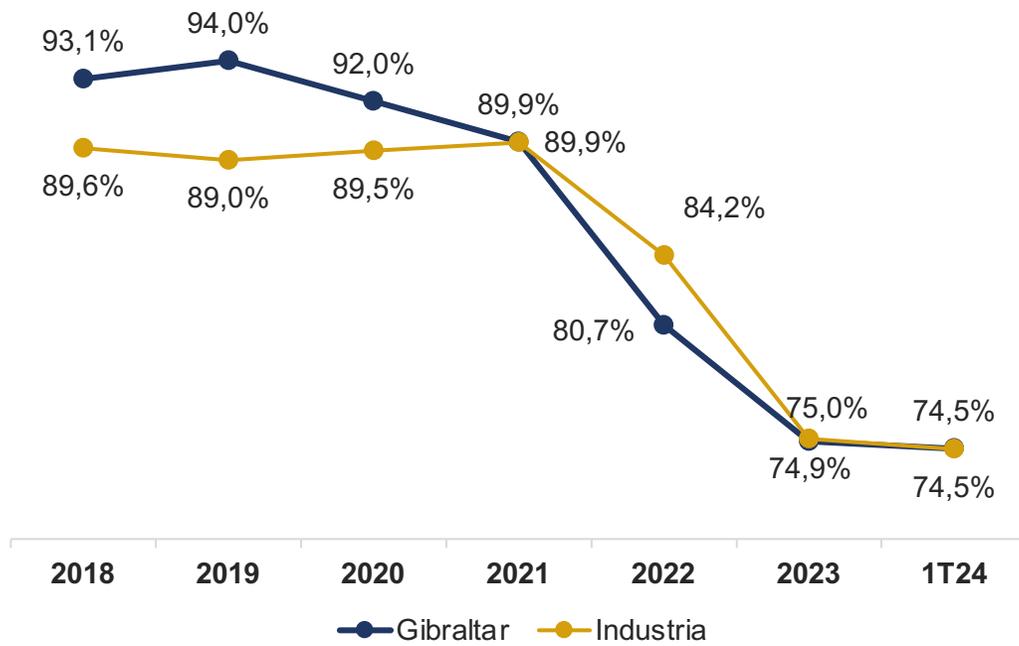


8%
Plazo a más de 5 años

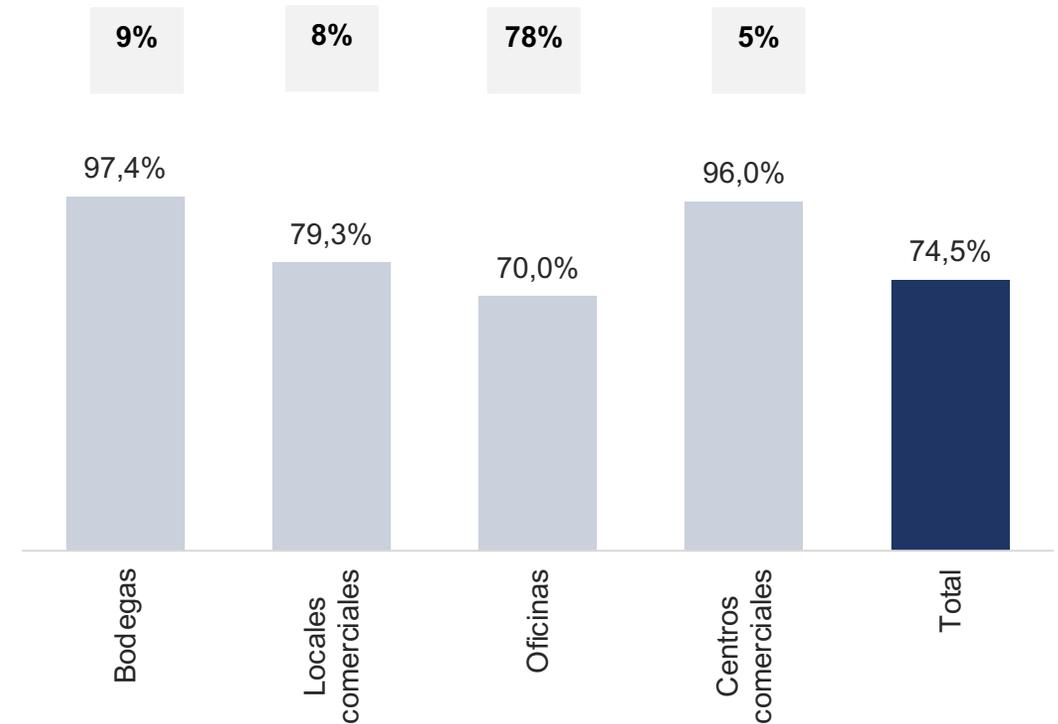


GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación Histórica

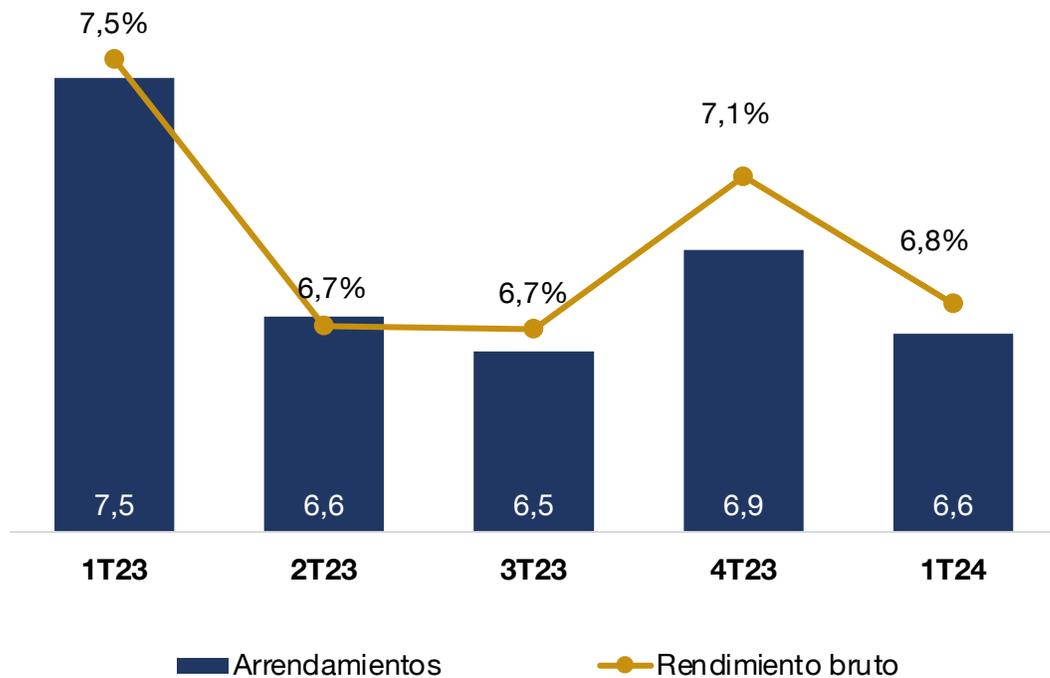


Ocupación por Segmento

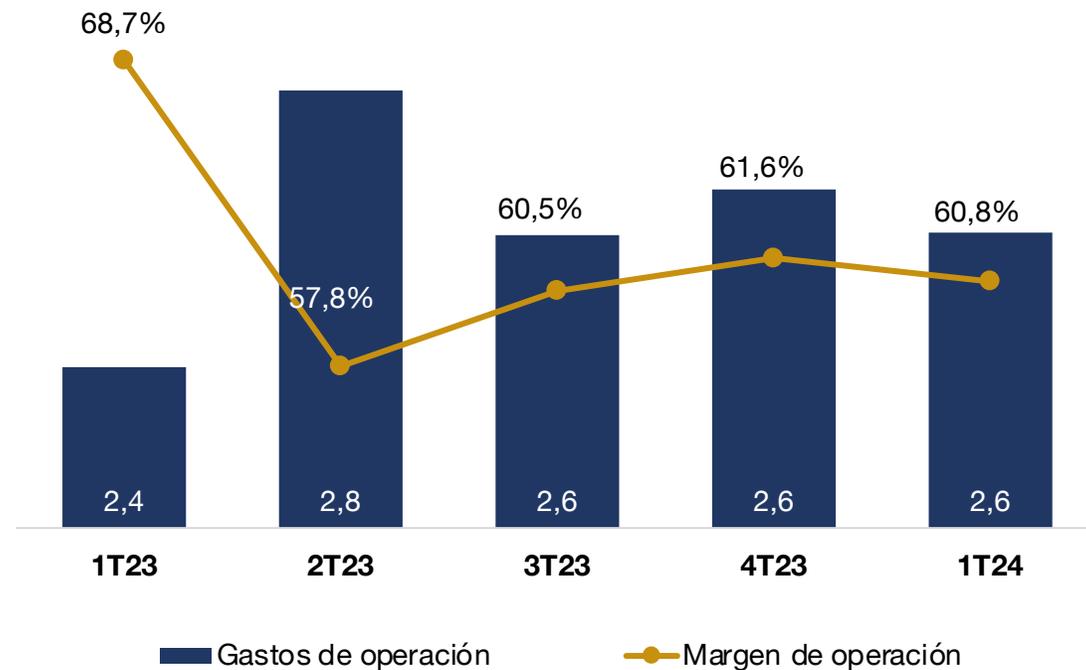


ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento y Rendimiento Bruto

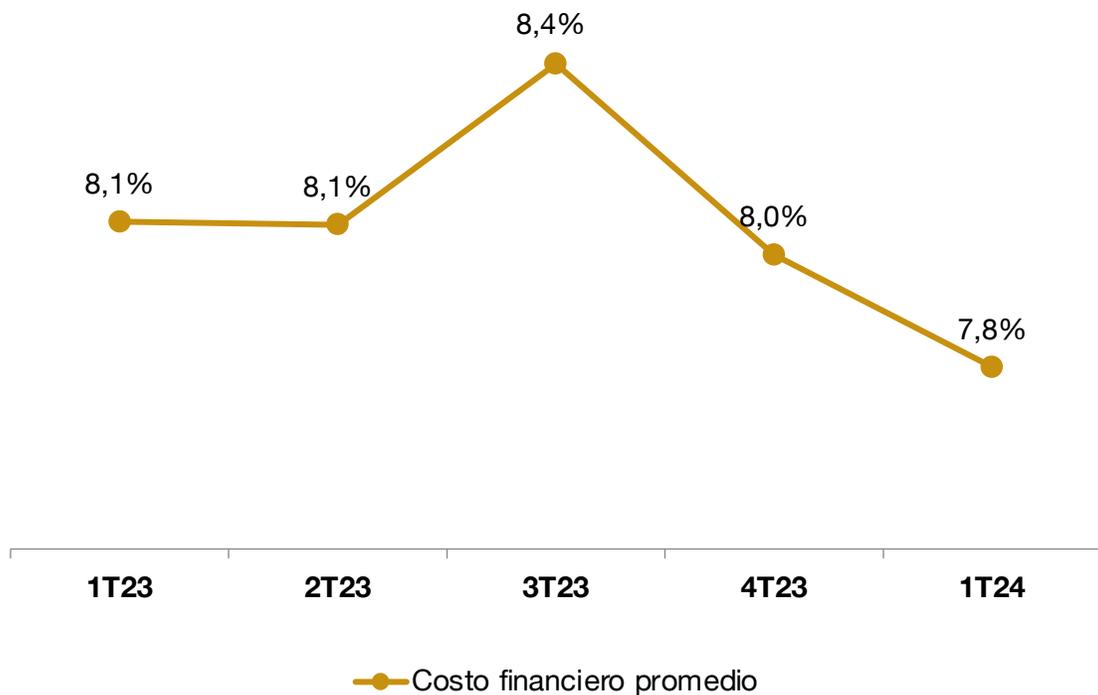


Gastos y Margen de Operación

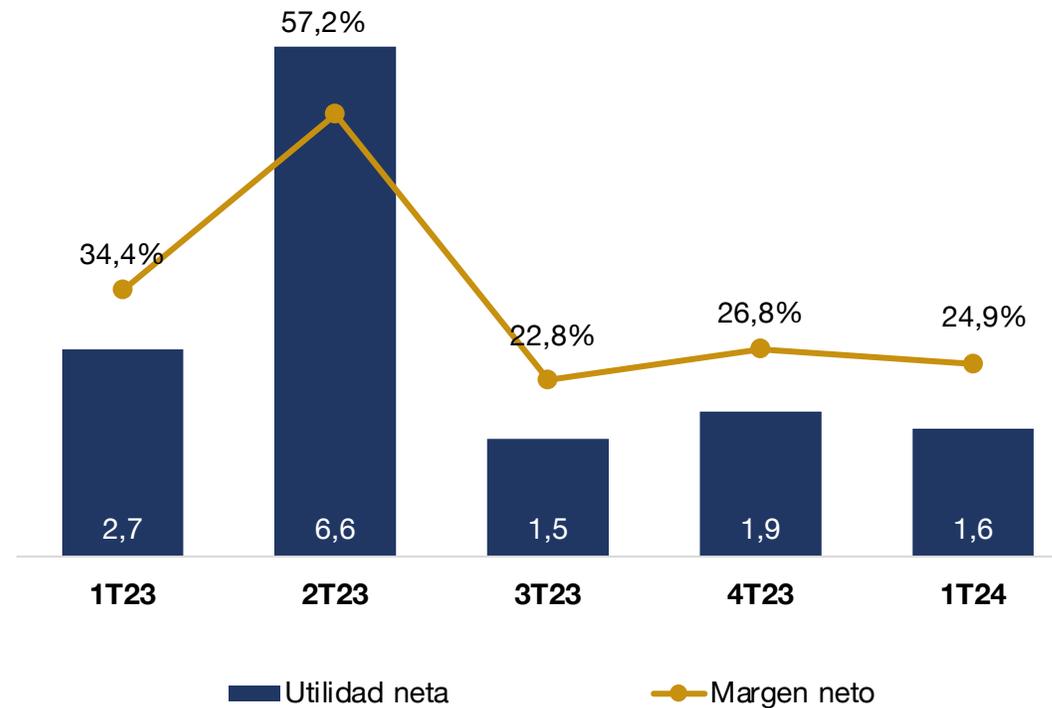


ESTADOS FINANCIEROS

Gasto financiero e impuestos

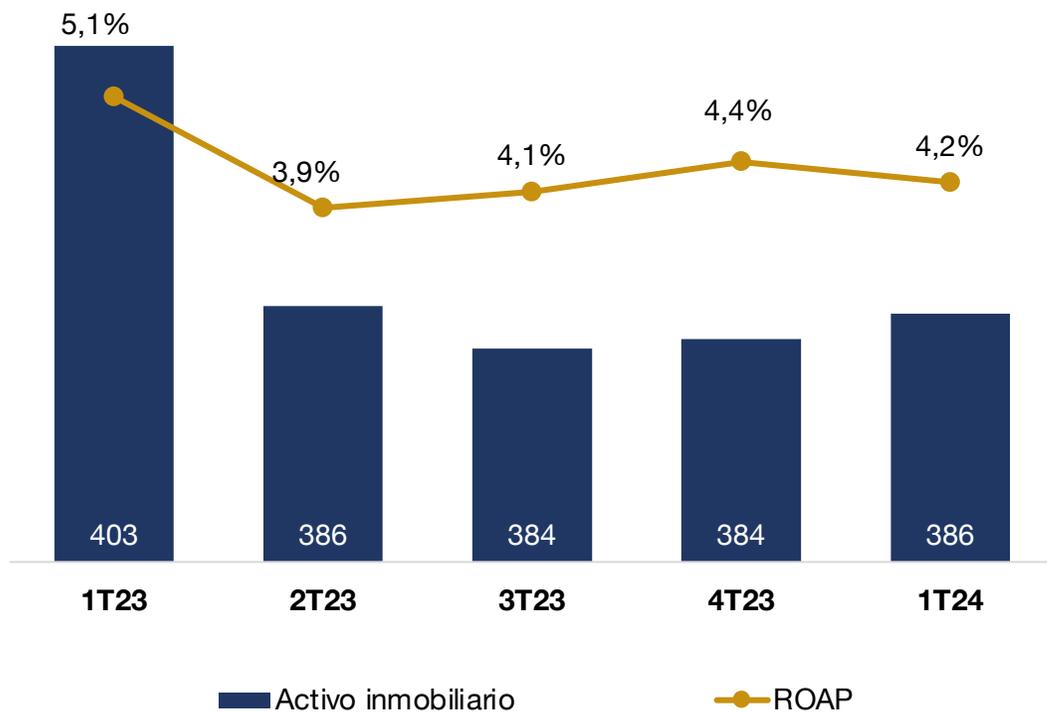


Utilidad neta y margen neto

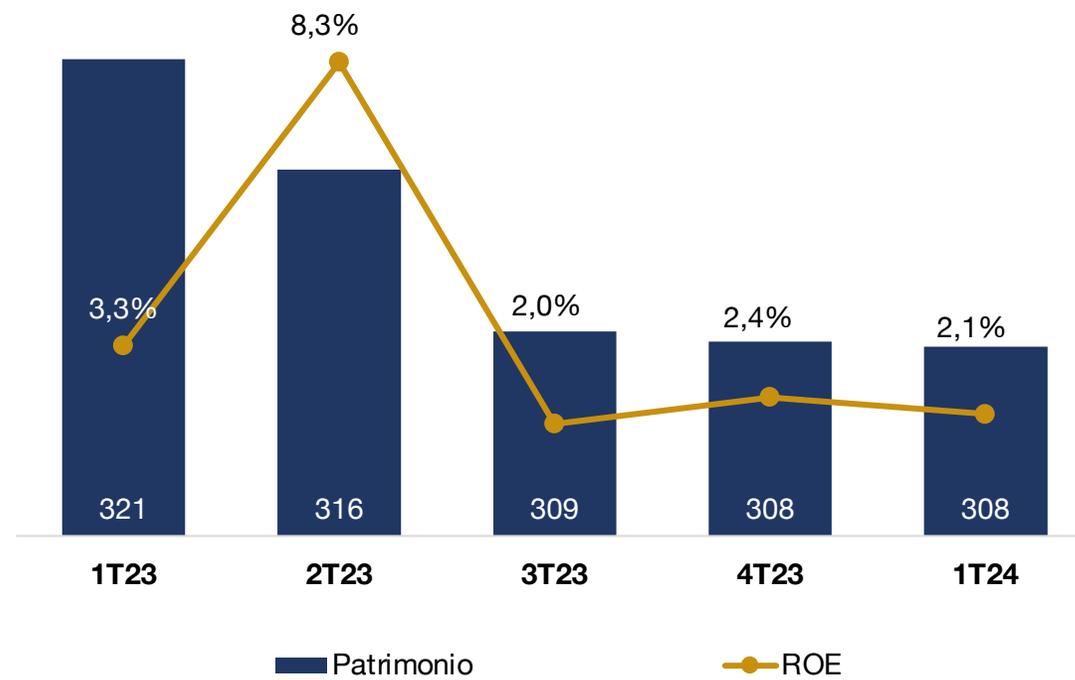


ESTADOS FINANCIEROS

Activo Inmobiliario y ROAP

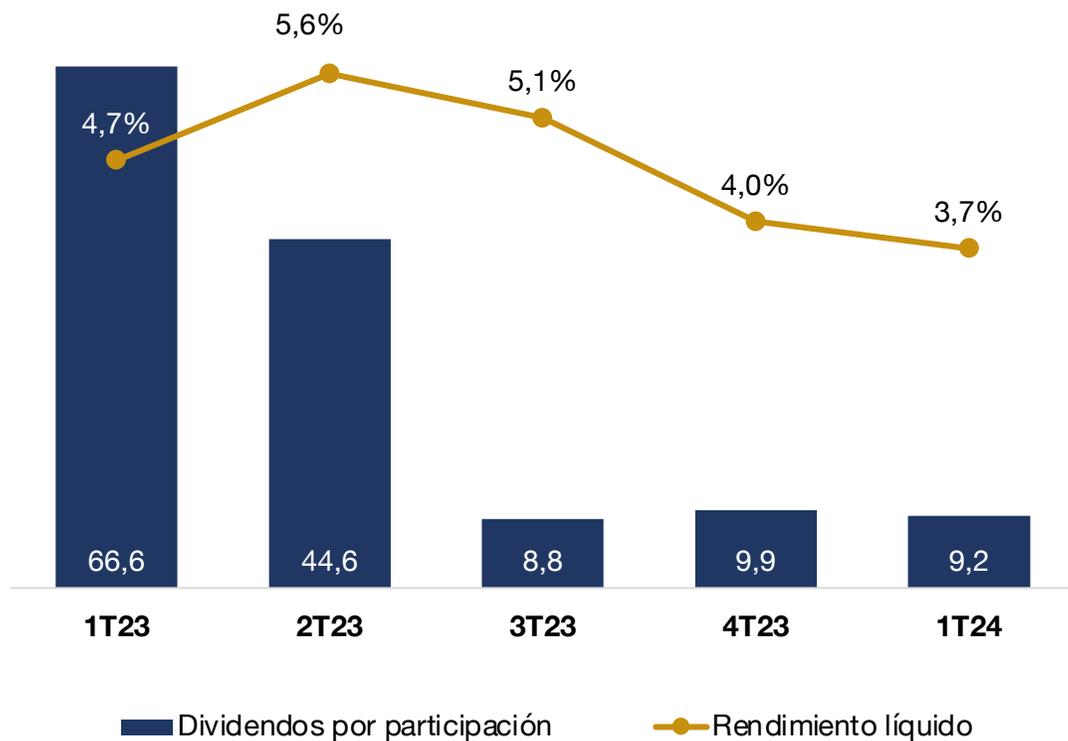


Patrimonio y ROE

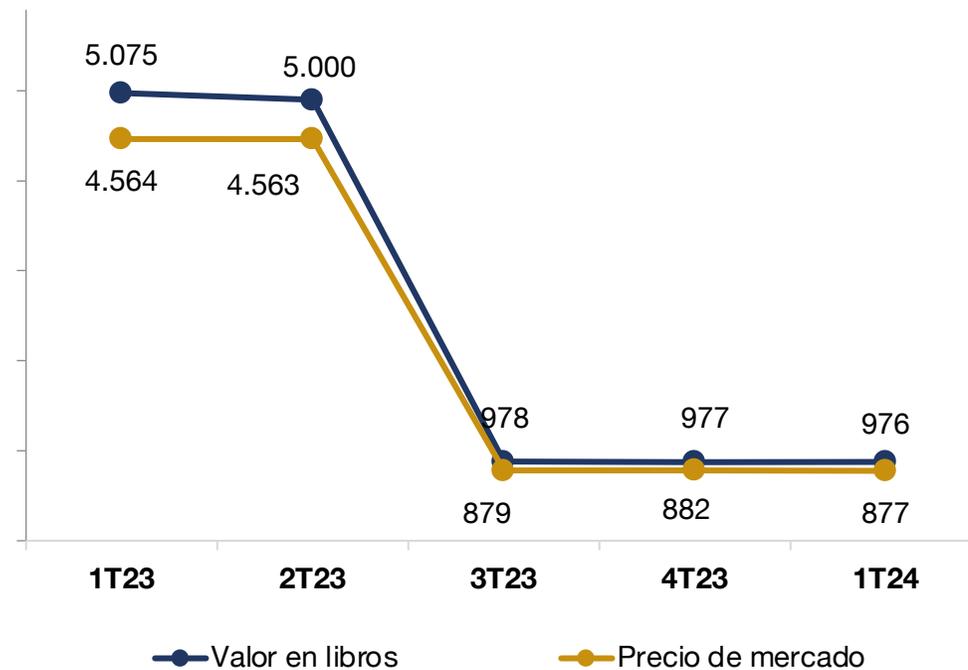


ESTADOS FINANCIEROS

Dividendos y rendimiento líquido



Valor de la participación





LOS CRESTONES
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

I Trimestre - 2024

INDICADORES: LOS CRESTONES EN CIFRAS



\$273 MM

Activos
Totales



\$263 MM

Activos
Inmobiliarios



33

Inmuebles



164 mil

Área
Arrendable (M²)



114

Inquilinos

DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

	Marzo 2024	Diciembre 2023
Parque Empresarial Forum I	22%	22%
Multipark	12%	12%
Walmart Heredia	8%	8%
Oficentro La Virgen	7%	8%
Desarrollo Comercial La Sabana	6%	6%
Distrito 7	5%	5%
Grupo Q	5%	5%
Otros sectores >5%	35%	34%

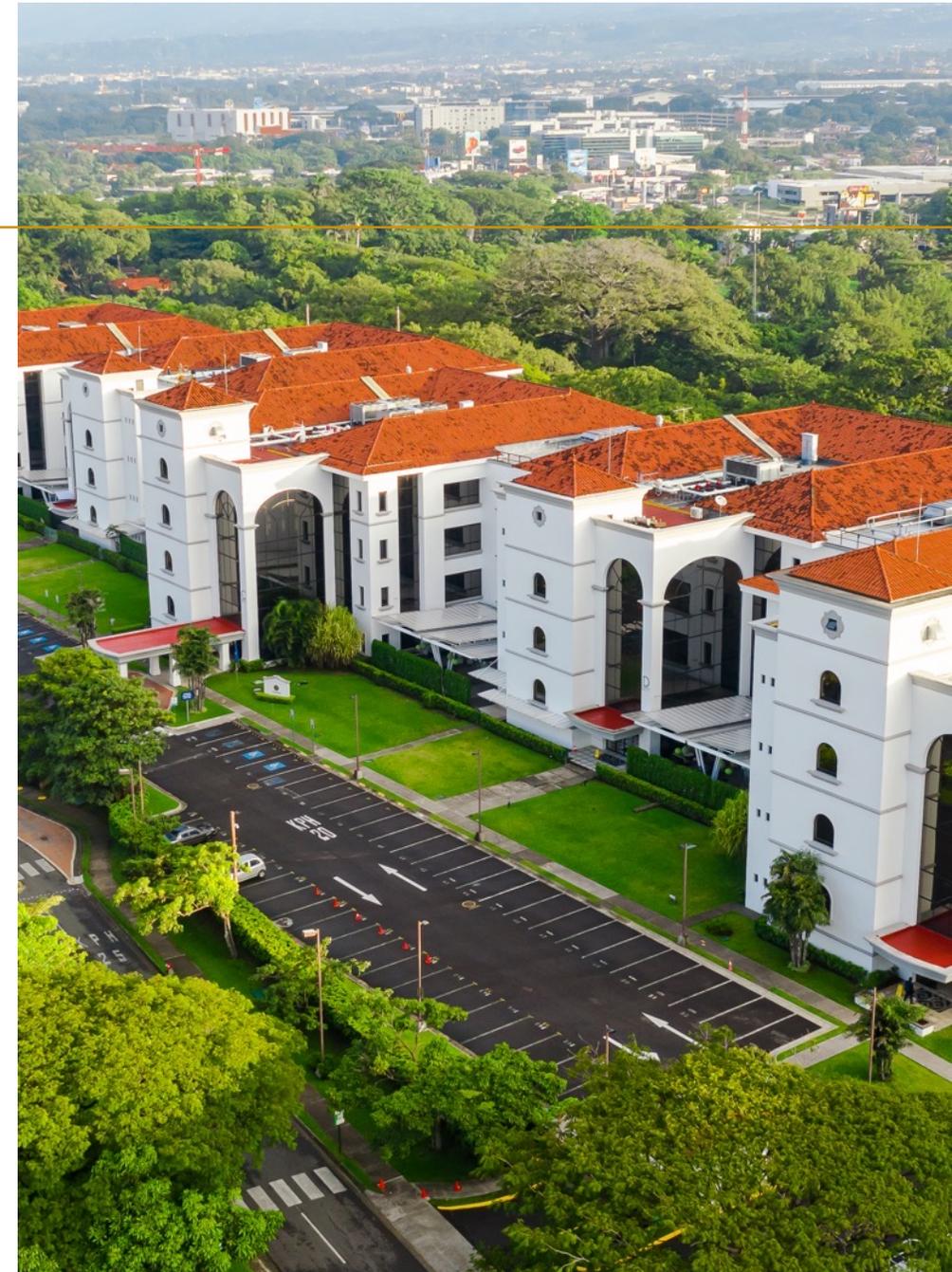
Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de marzo 2024.



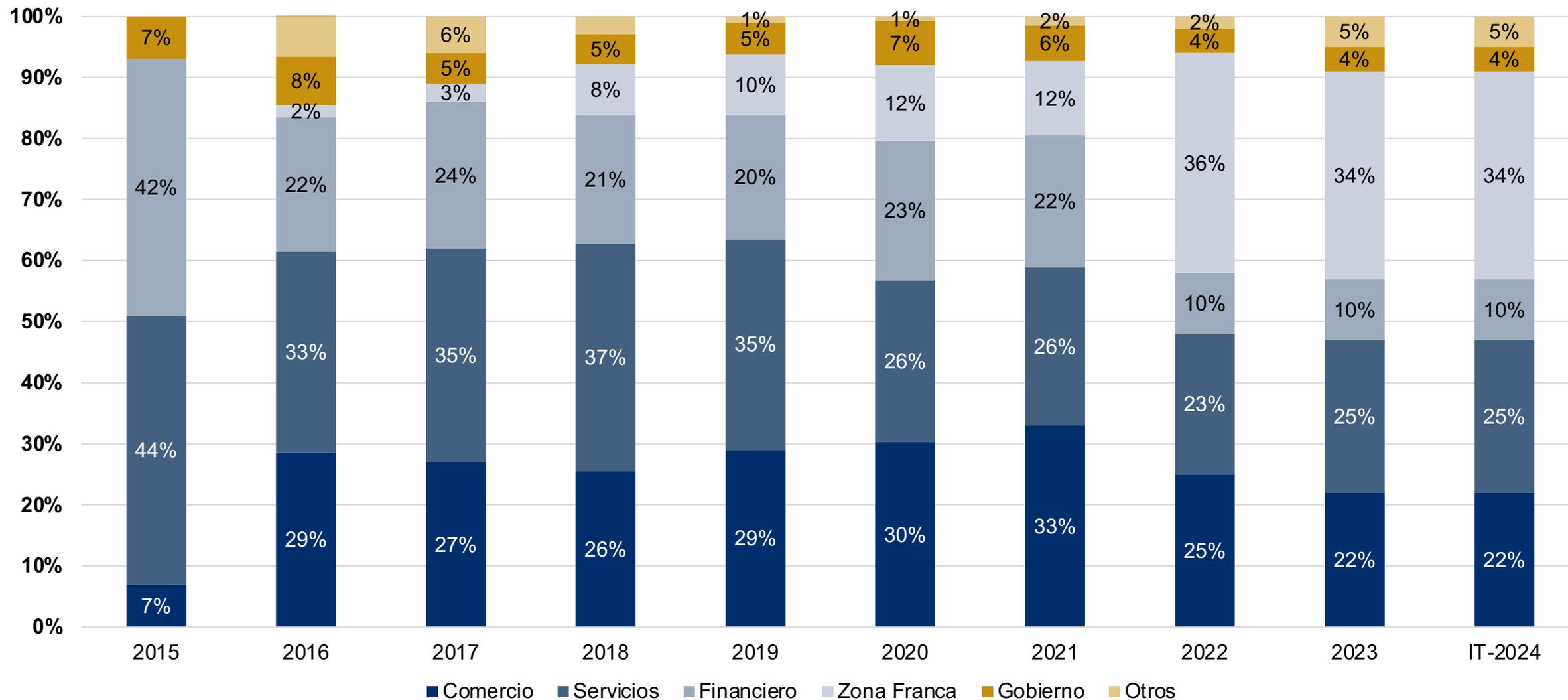
DIVERSIFICACIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

	Marzo 2024	Diciembre 2023
Zona Franca	34%	34%
Servicios	25%	25%
Comercio	22%	22%
Financiero	10%	10%
Industria	5%	5%
Gobierno	4%	4%

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de marzo 2024.



COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA



DIVERSIFICACIÓN POR INQUILINO



15%



12%



9%



7%



6%



6%

=55%

Otros Inquilinos

45%



PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

Oficentro La Virgen



23%

Relevancia por
desocupación

46%

Porcentaje de
ocupación

1. Competencia por precio.
2. Análisis de otros usos para el complejo en el mediano y largo plazo.

Parque Empresarial Forum I



14%

Relevancia por
desocupación

89%

Porcentaje de
ocupación

1. Inversiones en mejoras claves para el inmueble.
2. Política de precios competitiva para un inmueble de alta calidad.

Edificio Meridiano



9%

Relevancia por
desocupación

0%

Porcentaje de
ocupación

1. Política de precios competitiva.

PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

Mall Zona Centro



9%

Relevancia por
desocupación

11%

Porcentaje de
ocupación

1. Comercialización active.
2. Análisis de otros usos para el complejo en el mediano y largo plazo.

Multipark



8%

Relevancia por
desocupación

83%

Porcentaje de
ocupación

1. Comercialización active.
2. Política de precios competitiva.

Centro Corporativo El Tobogán



7%

Relevancia por
desocupación

43%

Porcentaje de
ocupación

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield.
2. Inversión en amenidades claves en el complejo.
3. Política de precios competitiva, entre otros.

PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

Otros Inmuebles



29%

Relevancia por
desocupación

94%

Porcentaje de
ocupación

1. Política de precios competitiva.

No.	Inmueble	Relevancia por desocupación	% Ocupación
1	Oficentro La Virgen	23%	46%
2	Parque Empresarial Forum I	14%	89%
3	Meridiano	9%	0%
4	Mall Zona Centro	9%	11%
5	Multipark	8%	83%
6	C.C. El Tobogán	7%	43%
30	Otros inmuebles	29%	94%
Total		100%	86%

GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Detalle	Área arrendada Diciembre, 2023	Absorción Bruta	Devolución de área	Absorción Neta	Área arrendada Marzo, 2024	Ingreso mensual promedio FIIG
Metros Cuadrados	140.556	2.492	1.054	1.438	141.994	
Ingreso por arrendamiento	\$1.689.710	\$23.657	\$26.508	(\$2.850)	\$1.697.872	\$ 1.667.241
Total	101,35%				101,84%	



PIPELINE DE NEGOCIOS AL 15 DE ABRIL 2024



2.492 m²

Firmados



1.594 m²

Ganados



2.168 m²

Potencial Alto



2.857 m²

Potencial Medio

DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

Ocupación



86%
Los Crestones Marzo



74%
Industria Marzo



90%
Los Crestones 10 años



89%
Industria 10 años

Plazo promedio de vencimiento de los contratos



42%
Plazo máximo de 3 años



18%
Plazo de más de 3 y menos de 5 años



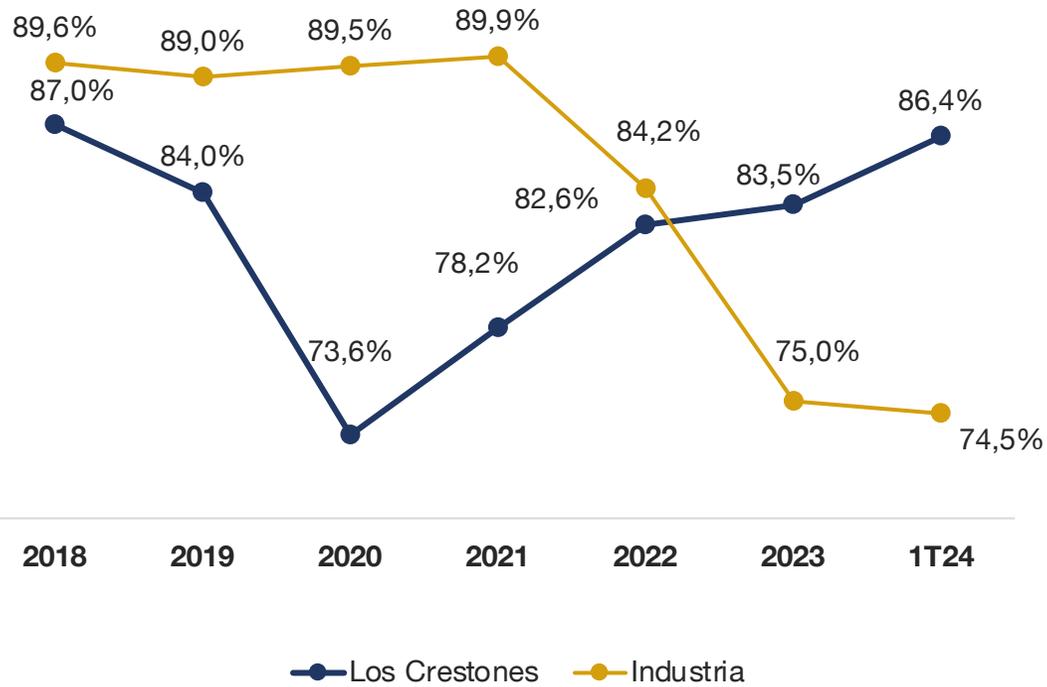
40%
Plazo a más de 5 años

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de marzo de 2024.

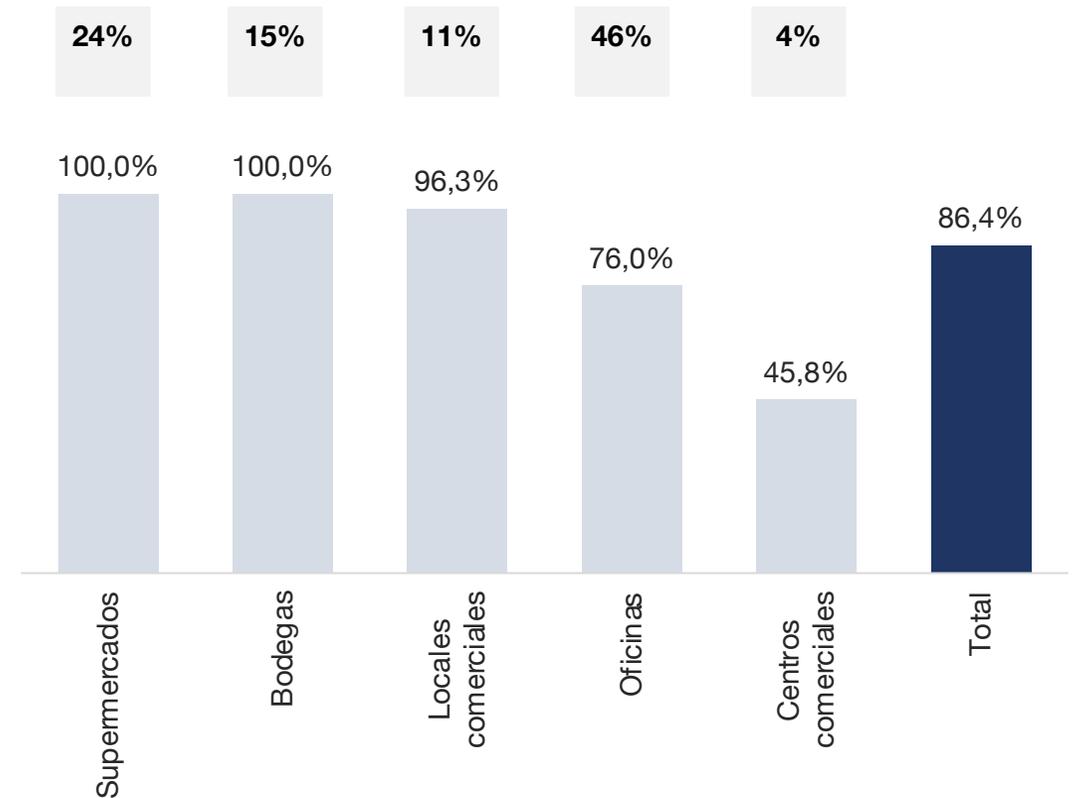


GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Ocupación Histórica

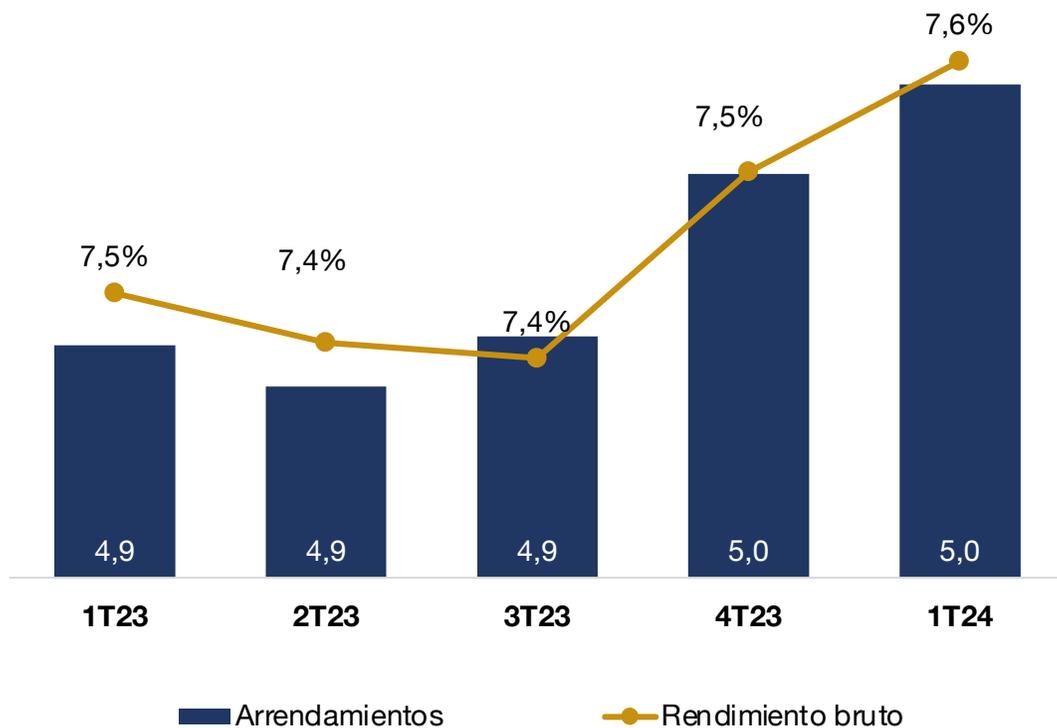


Ocupación por Segmento

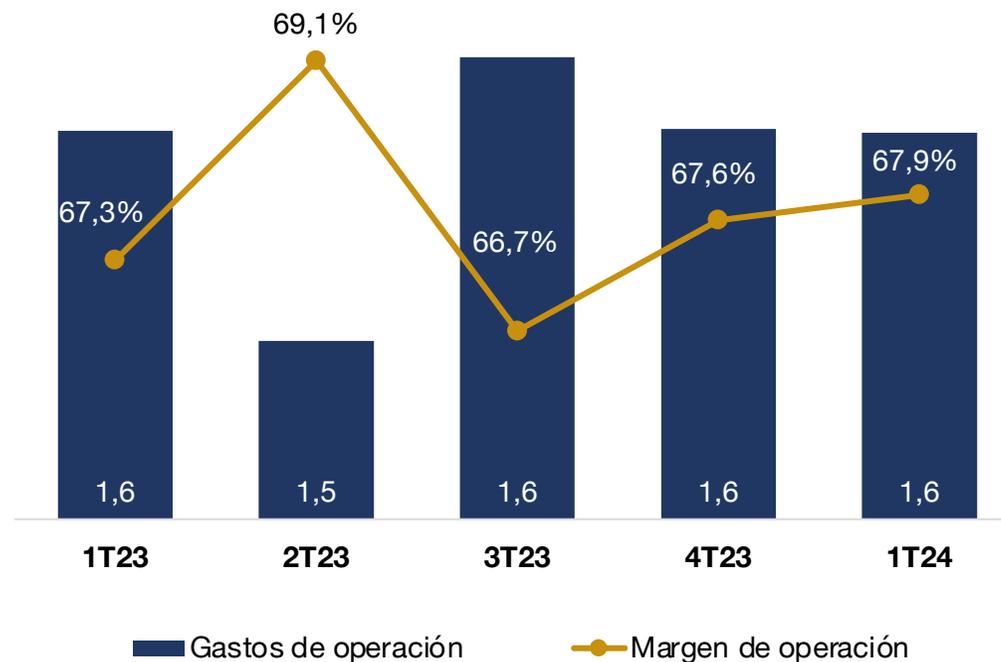


ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento y Rendimiento Bruto

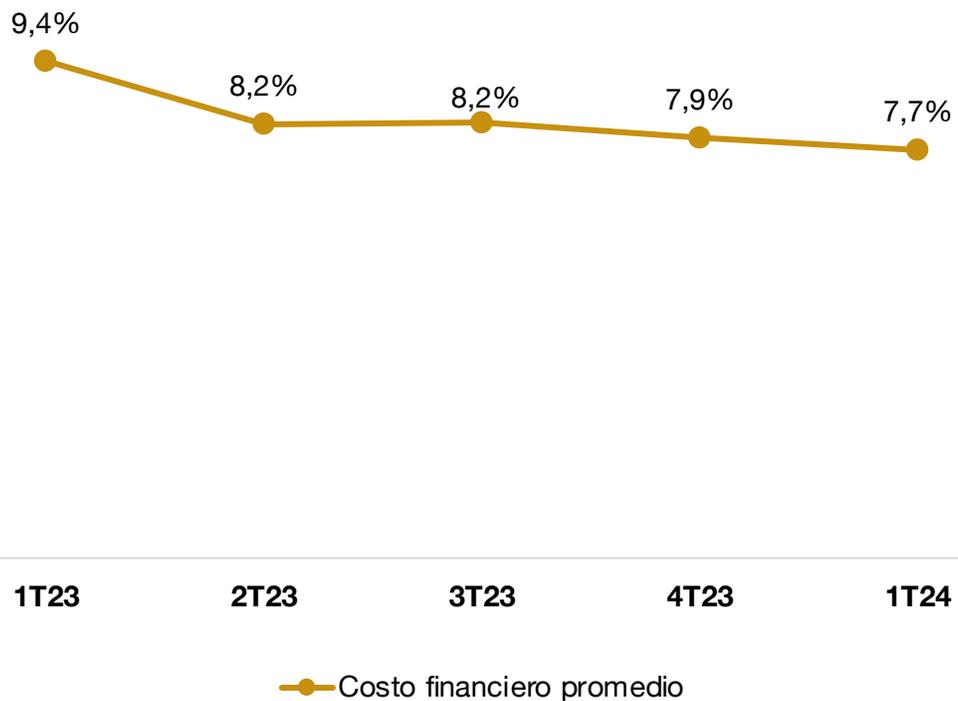


Gastos y Margen de Operación

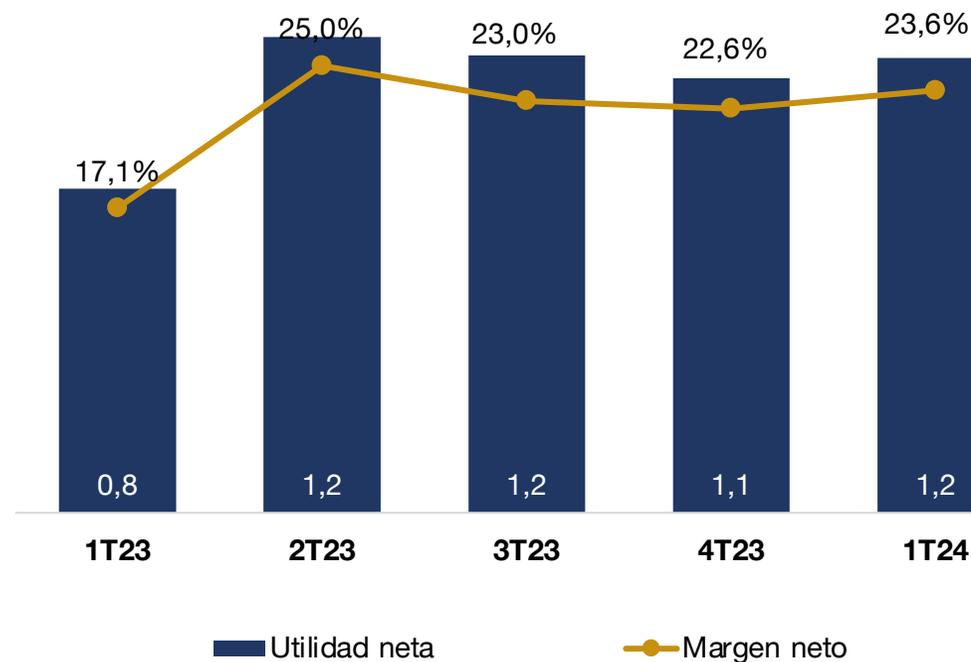


ESTADOS FINANCIEROS

Gasto financiero e impuestos

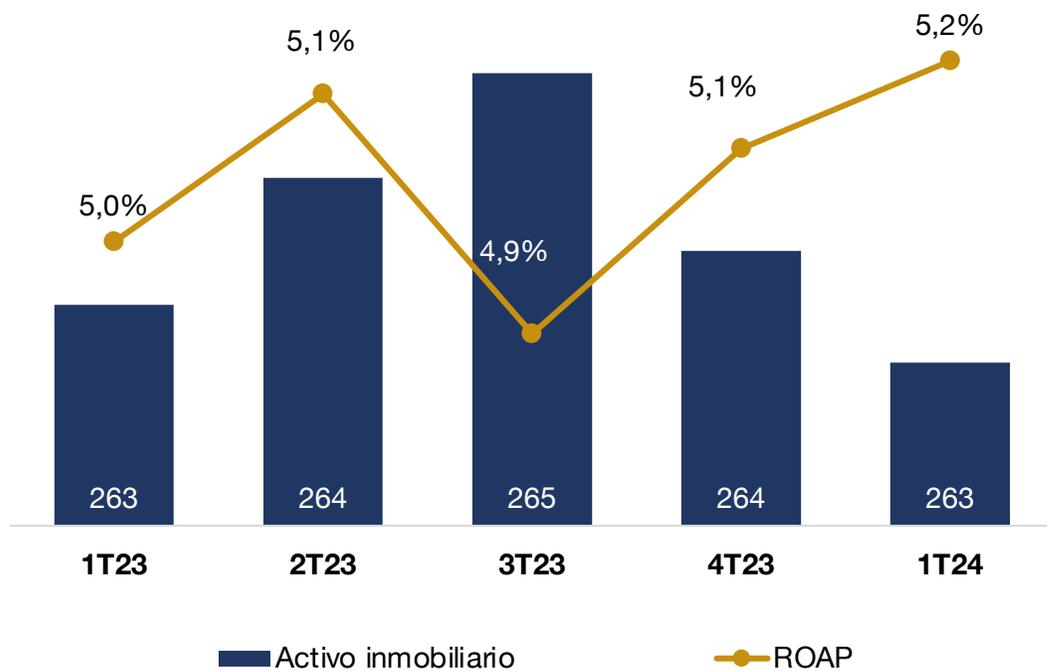


Utilidad neta y margen neto

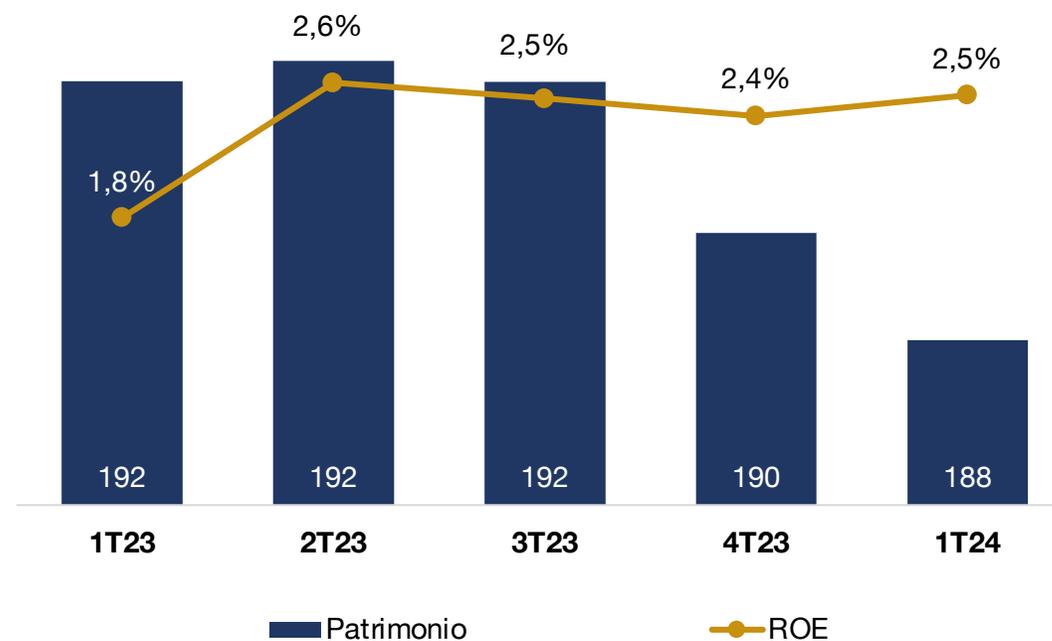


ESTADOS FINANCIEROS

Activo Inmobiliario y ROAP

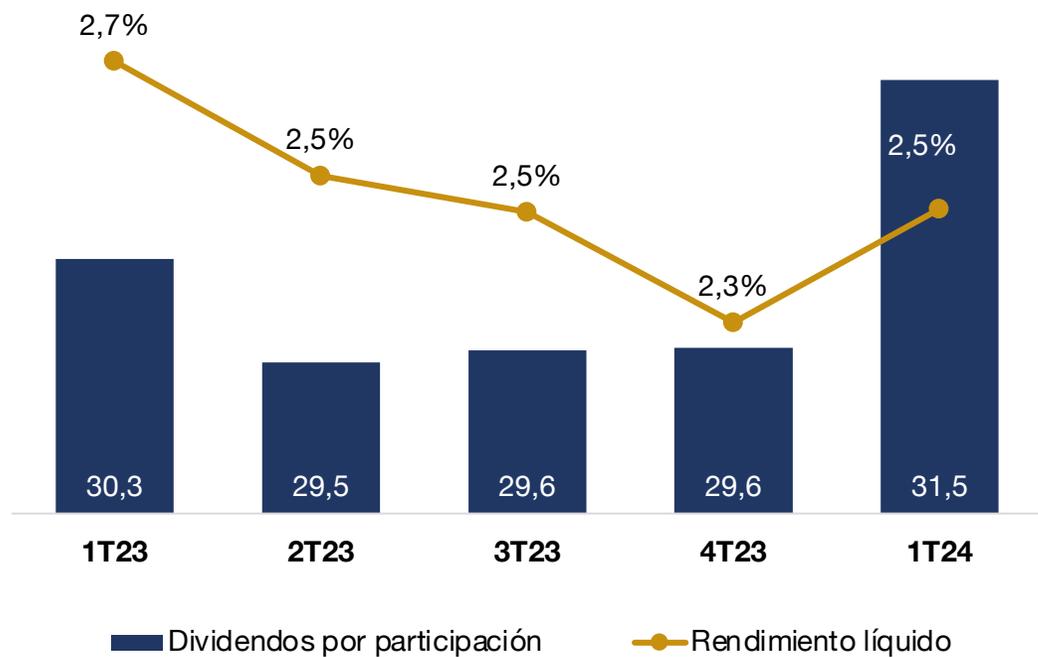


Patrimonio y ROE

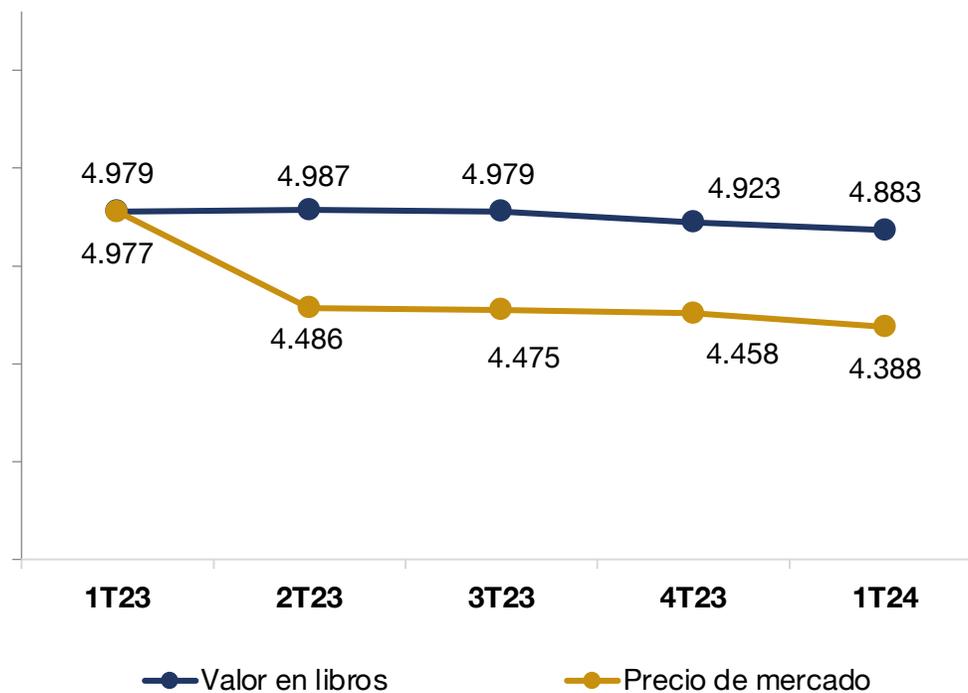


ESTADOS FINANCIEROS

Dividendos y rendimiento líquido



Valor de la participación



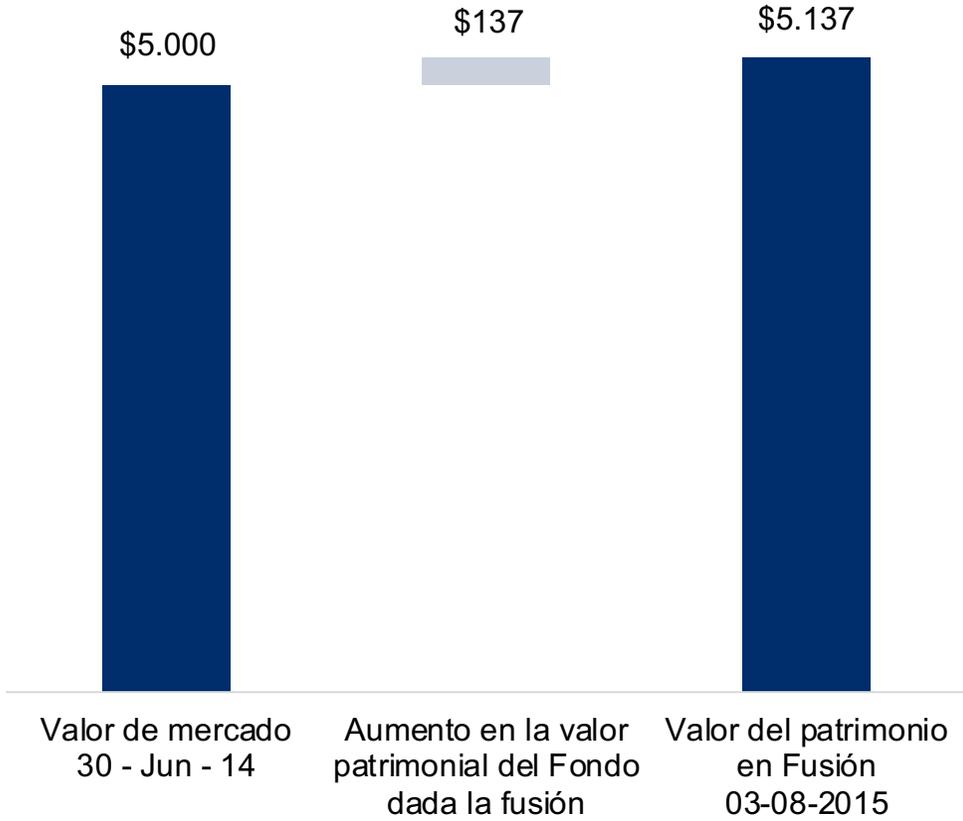


**RECUPERACIÓN
DEL VALOR
INVERTIDO FONDOS
FUSIONADOS**

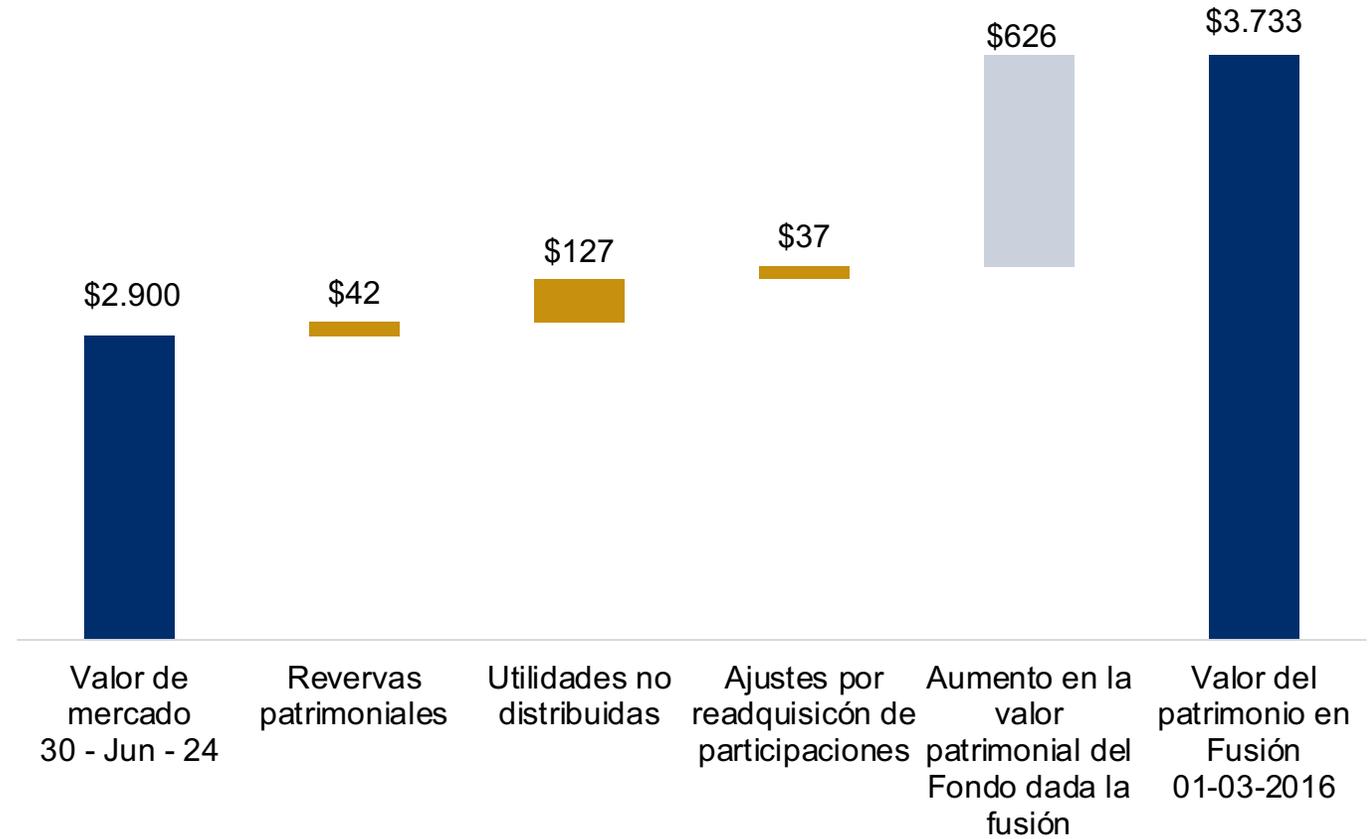
**Fondos administrados
por Interbolsa**

- Fondo Tres
- Fondo Dólares
- Fondo Dólares Dos

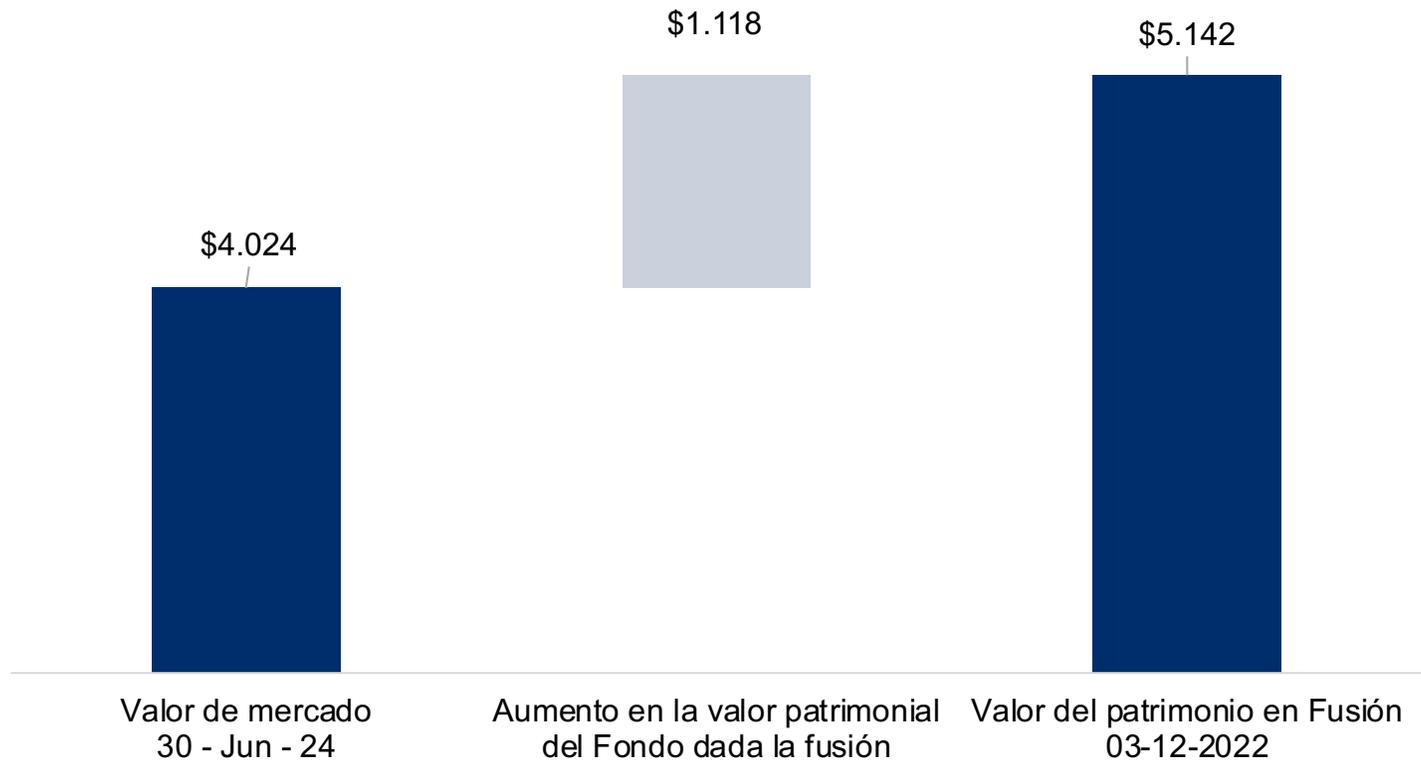
Fondo Tres



Fondo Dólares



Fondo Dólares Dos





GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión