



# INFORME DE GESTIÓN TRIMESTRAL

II Trimestre - 2023

---



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



**Gibraltar**  
Fondo de Inversión Inmobiliario



# EJECUCIÓN DEL SPLIT Y MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO

<b>VALOR NOMINAL PARTICIPACIÓN JUNIO</b> <b>\$5.000</b>	<b>VALOR NOMINAL PARTICIPACIÓN JULIO</b> <b>\$1.000</b>
<b>PARTICIPACIONES EN CIRCULACIÓN JUNIO</b> <b>63.156</b>	<b>PARTICIPACIONES JULIO</b> <b>315.780</b>
<b>VALOR EN LIBROS JUNIO</b> <b>\$5.071</b>	<b>VALOR EN LIBROS JULIO</b> <b>\$979</b>
<b>VECTOR DE PRECIOS JUNIO</b> <b>\$4.583</b>	<b>VECTOR DE PRECIOS JULIO</b> <b>\$881</b>

Fuente: Improsa SAFI y Valmer.  
Datos previo o Split al 30 de junio y datos posterior al Split al 25 de julio.



# EJECUCIÓN DEL SPLIT Y MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO

## 2.6. Monto autorizado y vencimiento o duración del Fondo

<b>Monto de la Emisión</b>	US\$1.000.000.000	<b>Plazo máximo para la colocación</b>	<b>31 de diciembre del 2033</b>
<b>Valor nominal de la participación</b>	<b>US\$1.000 cada una</b>	<b>Vencimiento o duración del Fondo</b>	<b>Indefinido</b>
<b>Número de participaciones autorizadas</b>	<b>1.000.000 participaciones</b>	<b>Código ISIN</b>	CRFGFIL0014
<b>Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del Fondo</b>	<b>66.000 participaciones</b>		

Adicionalmente se realizaron cambios en los riesgos de inversión, según lo acordado en la Asamblea de Inversionistas realizada el 30 de marzo de 2023.



# INDICADORES: GIBRALTAR EN CIFRAS



**\$405 M**

ACTIVOS  
TOTALES



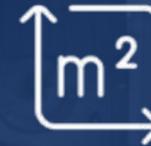
**\$386 M**

ACTIVOS  
INMOBILIARIOS



**38**

INMUEBLES



**168 mil**

ÁREA  
ARRENDABLE (M<sup>2</sup>)



**145**

INQUILINOS



## Diversificación por Inmueble



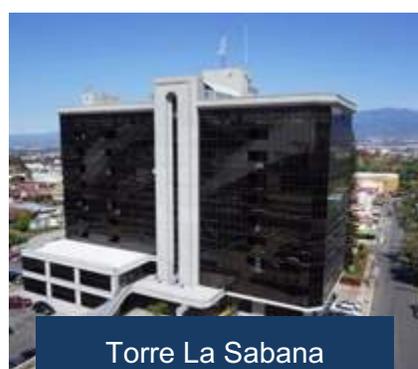
C.C. El Cafetal II

23%



C.C. El Tobogán

21%



Torre La Sabana

7%



Tributo

6%



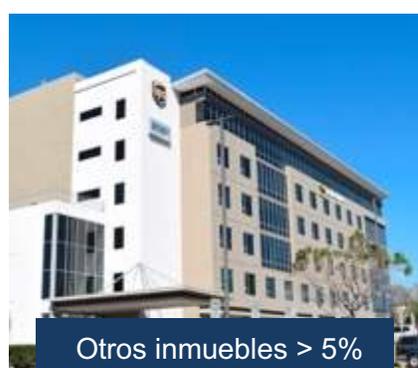
Global Park

5%



Multipark

5%



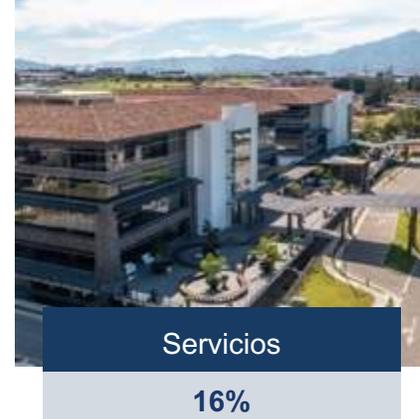
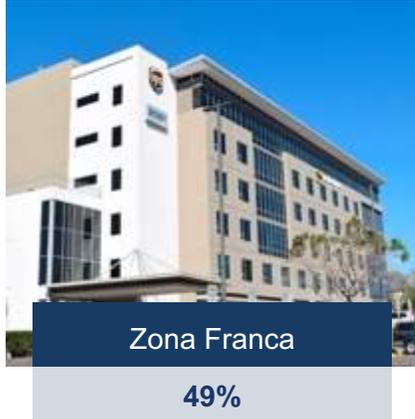
Otros inmuebles > 5%

33%

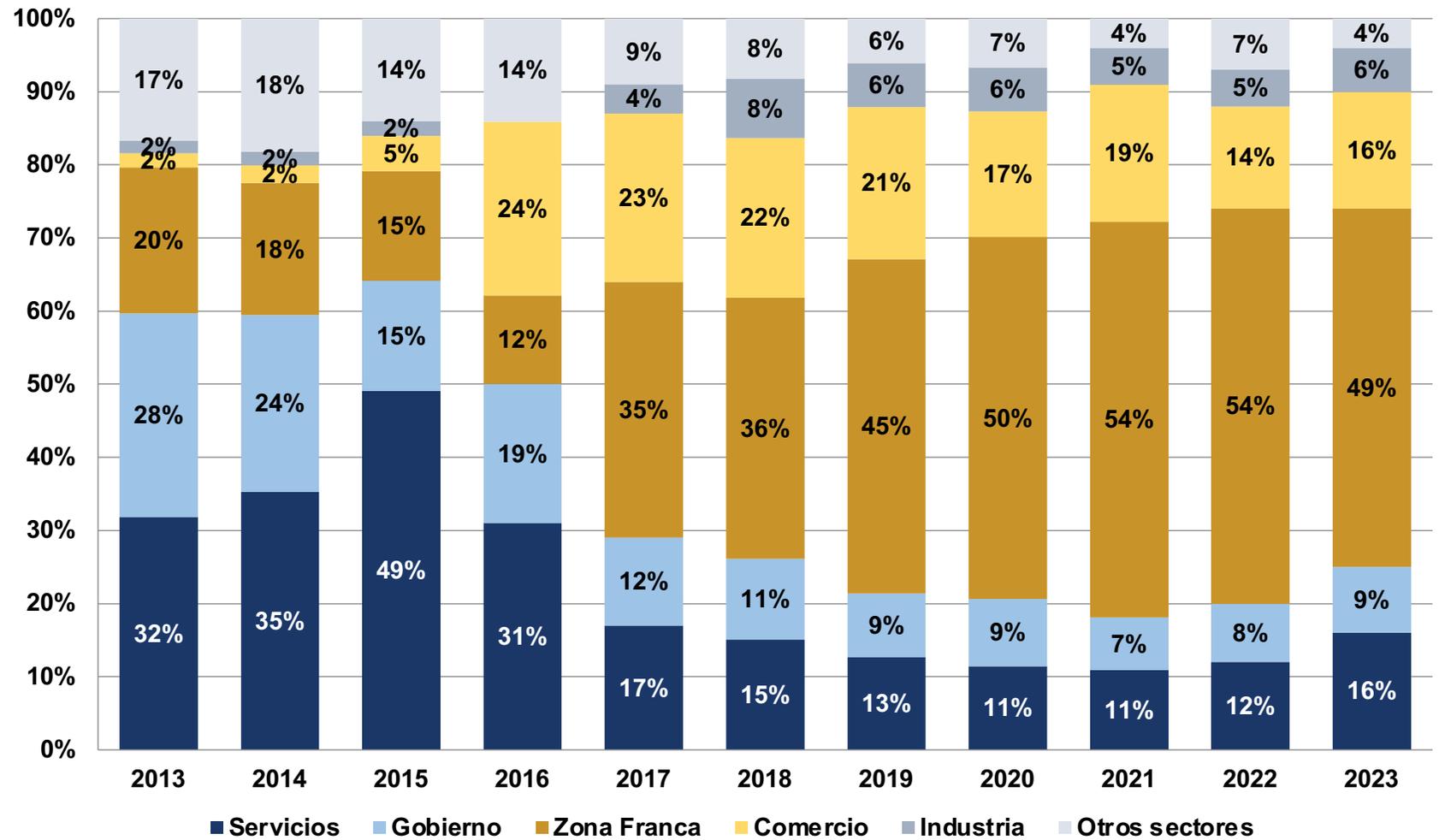
**38**  
Inmuebles



## Diversificación por Actividad Económica



# COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA



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



## Diversificación por Inquilinos

145 inquilinos  
10 de ellos forman parte del Fortune 500



12%



12%



8%

=45%



Consejo Nacional de Vialidad  
CONAVI

7%



foundever™  
SYKES

6%

## Otros Inquilinos

55%



## Embajadas



# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

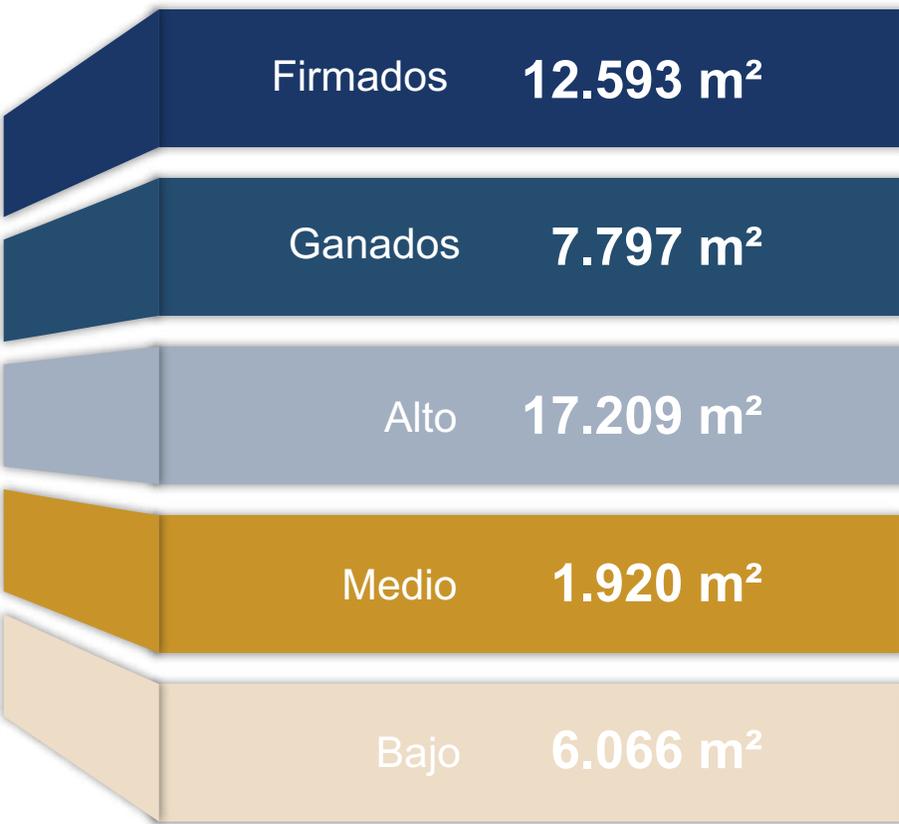
Detalle	Contratos firmados	Ganados	Alto potencial	Total	Salidas efectivas	Absorción neta	Ingreso mensual promedio FIIG
Metros cuadrados	6.766	1.369	10.744	18.879	17.818	1.061	
Ingreso por arrendamiento	70.478	23.600	238.768	332.846	357.887	- 25.041	2.356.494
<b>Total</b>	<b>2,99%</b>	<b>1,00%</b>	<b>10,13%</b>	<b>14,12%</b>	<b>15,19%</b>	<b>-1,06%</b>	

Fuente: Improsa SAFI. Datos a junio, 2023.



# PIPELINE DE NEGOCIOS

## Negociaciones Portafolio Inmobiliario SAFI



**Total en Prospectos:  
32.992 m<sup>2</sup>**

## Negociaciones



Detalle	Total
Firmados	6.766 m <sup>2</sup>
Ganados	1.369 m <sup>2</sup>
Potencial Alto	11.390 m <sup>2</sup>
Potencial Medio	1.523 m <sup>2</sup>

**Total: 21.048 m<sup>2</sup>**

*Fuente: Improsa SAFI. Datos a junio, 2023.*

# PIPELINE DE NEGOCIOS



Área Arrendable  
en negociación

**11.151 m<sup>2</sup>**



Área Arrendable  
en negociación

**2.425 m<sup>2</sup>**



OCUPACIÓN  
PROYECTADA  
2023

**83%**  
Presupuesto

# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

## Ocupación



**74%**  
Gibraltar Junio



**84%**  
Industria Junio



**92%**  
Gibraltar 10 años



**90%**  
Industria 10 años

## Plazo promedio de vencimiento de los contratos



**72%**  
Plazo máximo de 3 años



**12%**  
Plazo de más de 3 y menos de 5 años

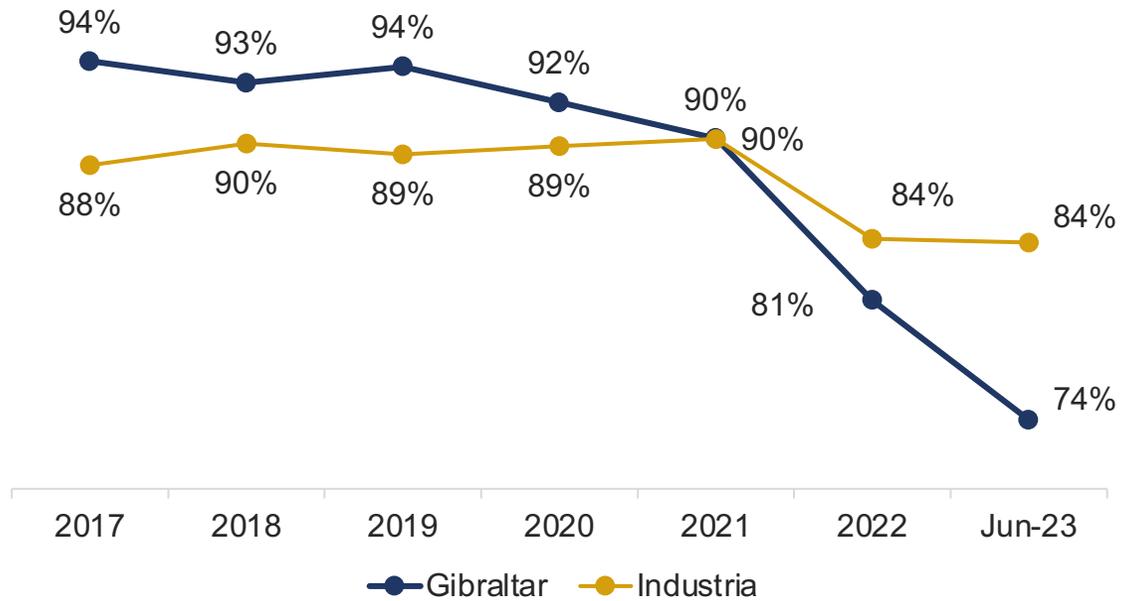


**16%**  
Plazo a más de 5 años

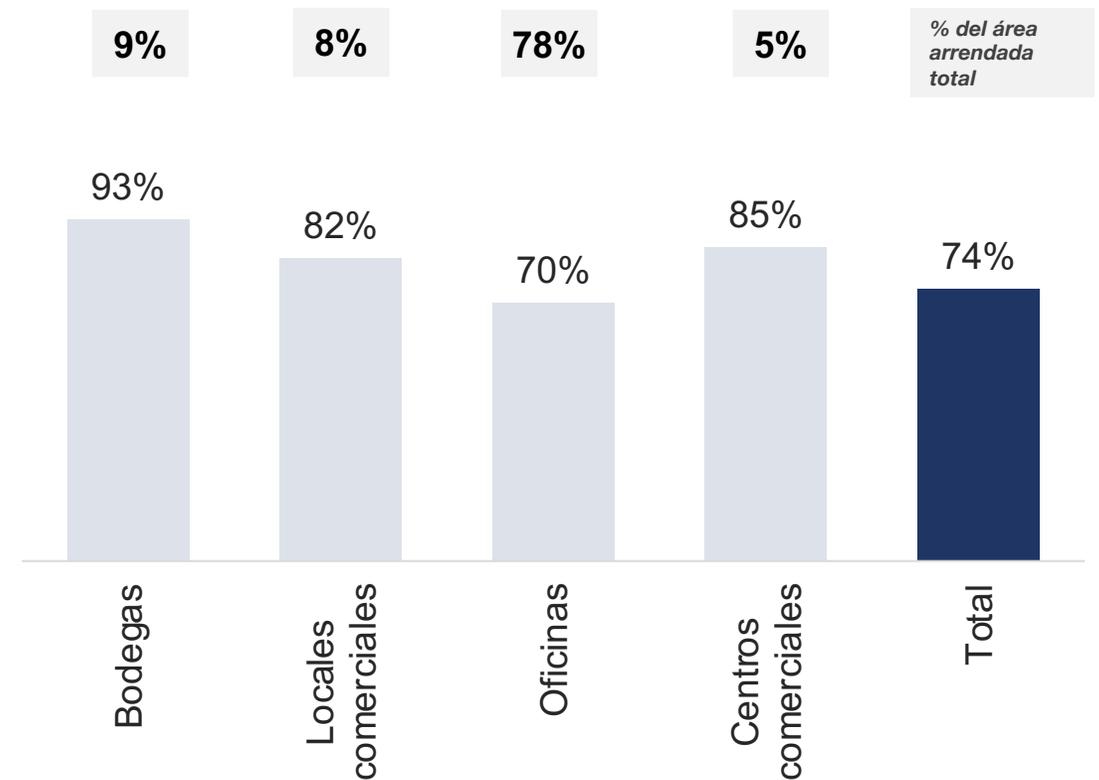


# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

## Ocupación Histórica

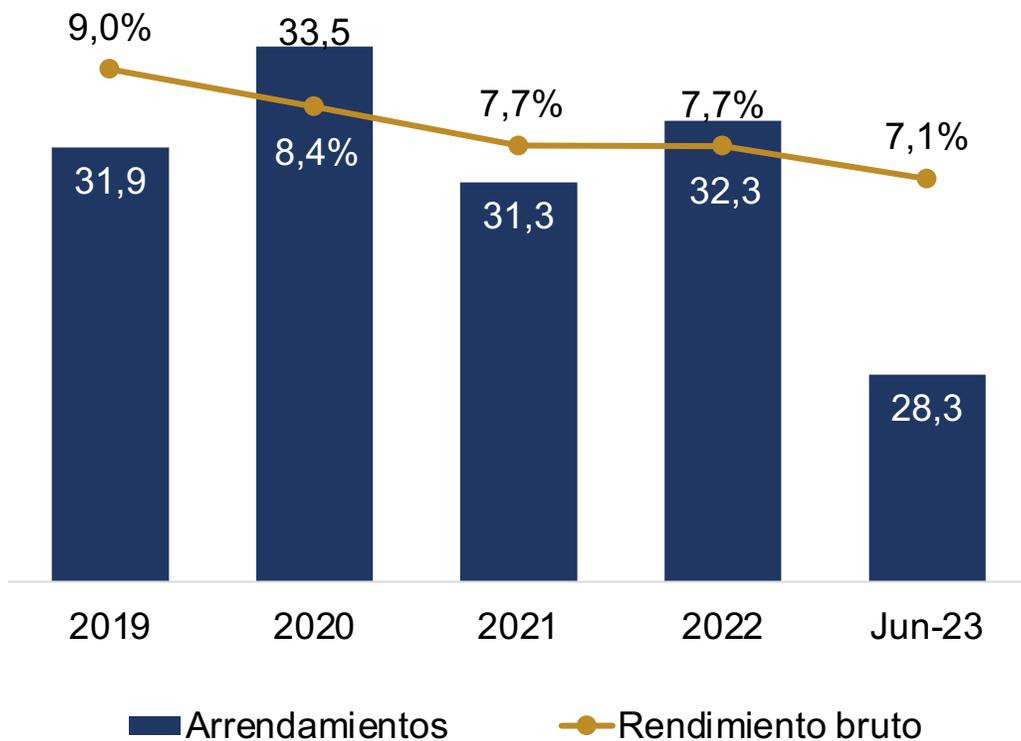


## Ocupación por Segmento

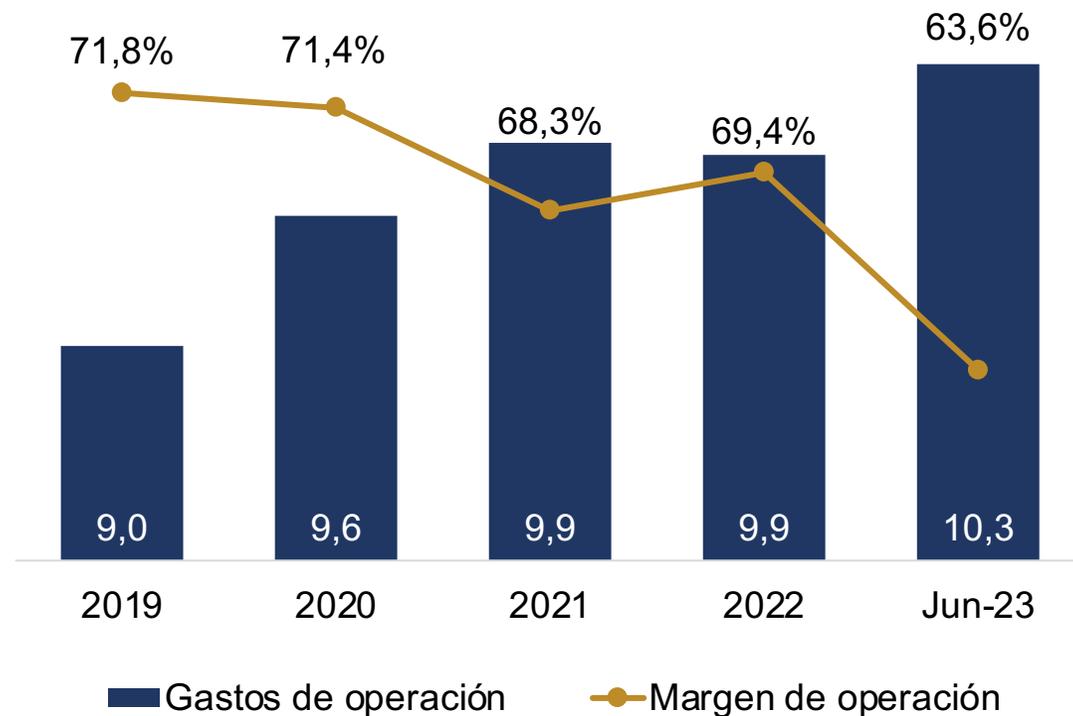


# ESTADOS FINANCIEROS

## Arrendamiento y Rendimiento Bruto

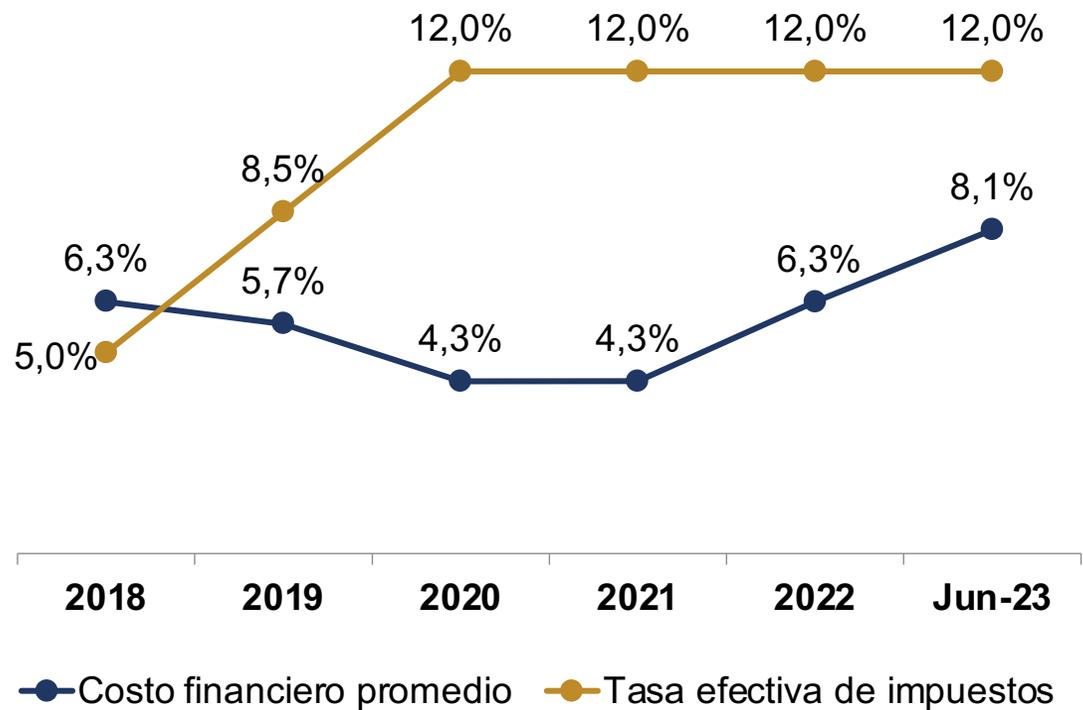


## Gastos y Margen de Operación

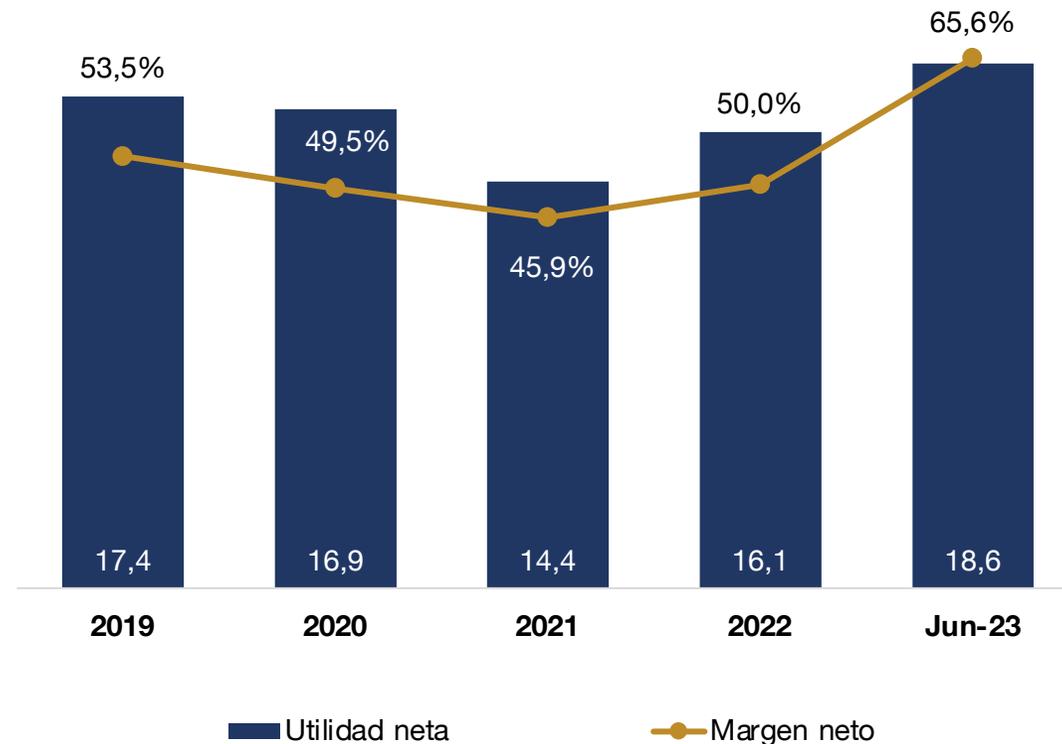


# ESTADOS FINANCIEROS

## Gasto financiero e impuestos

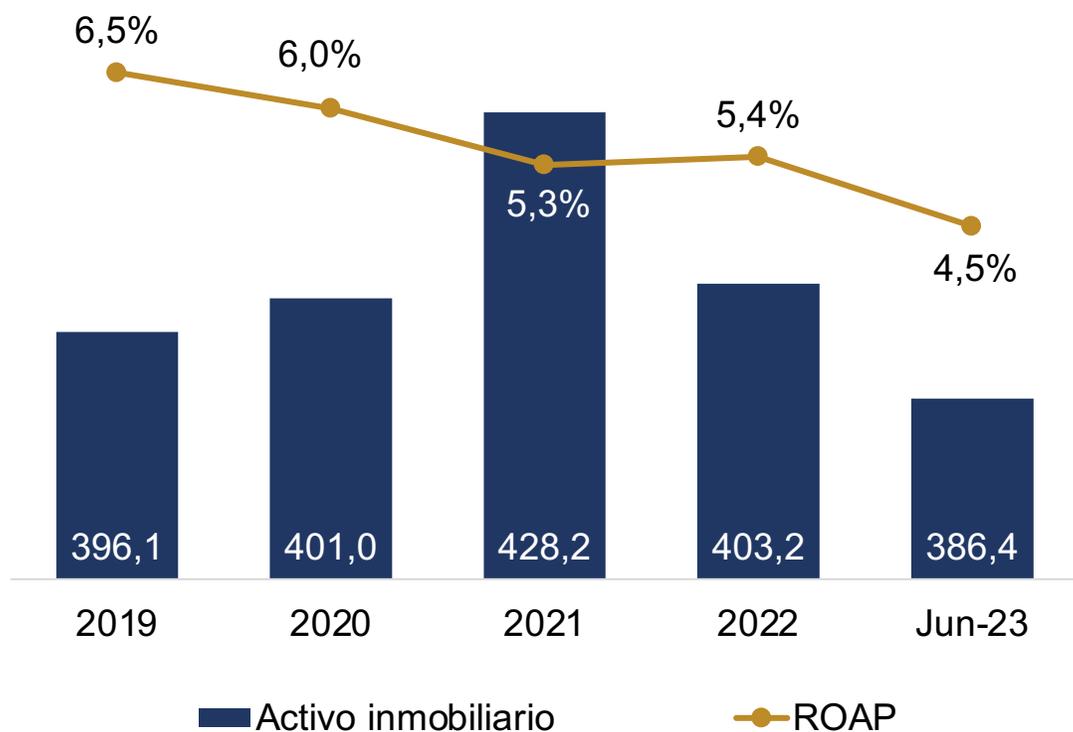


## Utilidad neta y margen neto

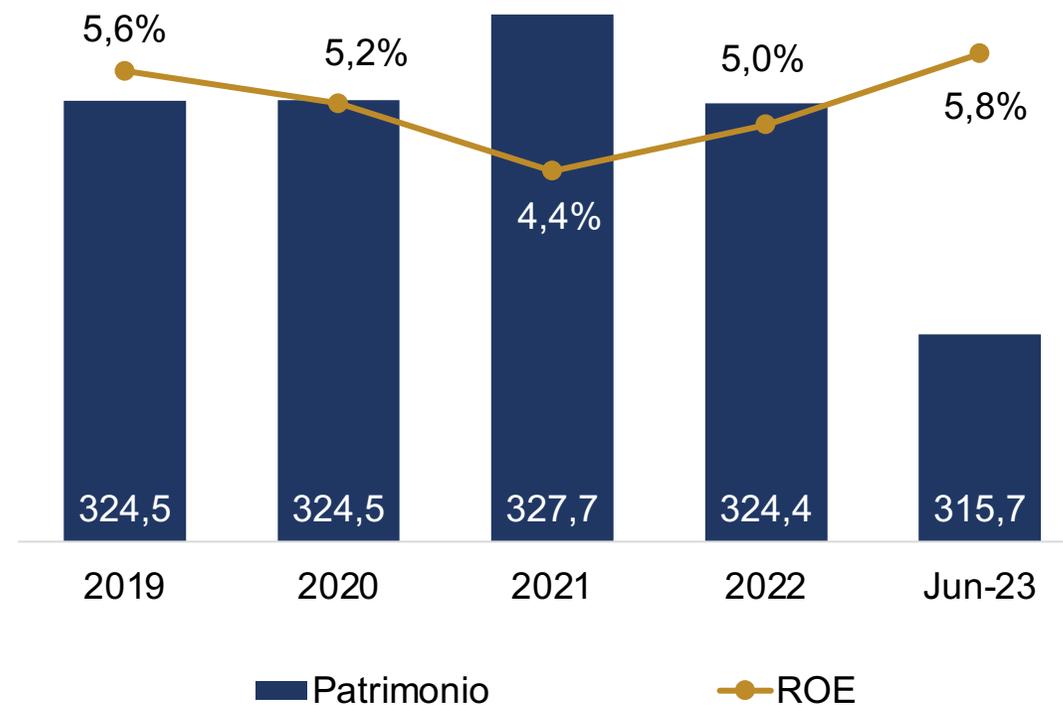


# ESTADOS FINANCIEROS

## Activo Inmobiliario y ROAP

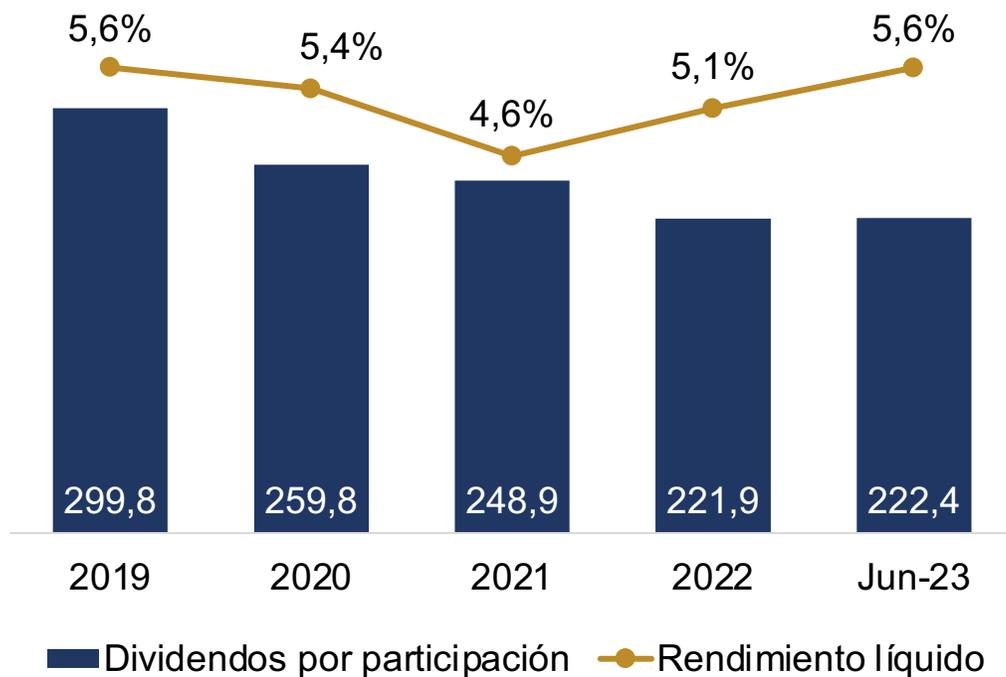


## Patrimonio y ROE



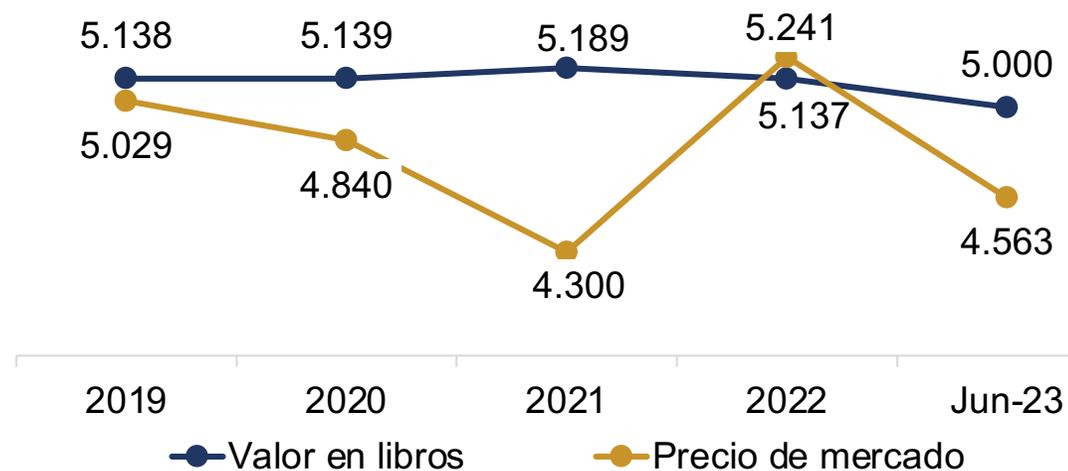
# ESTADOS FINANCIEROS

## Dividendo por participación y Rendimiento Líquido



Rendimiento de dividendos sobre precio de mercado: **5,99%**

## Valor de la participación



Absoluta: **\$437** Porcentual: **10%**



# LOS CRESTONES

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO



# INDICADORES: LOS CRESTONES EN CIFRAS



**\$275 M**

ACTIVOS  
TOTALES



**\$264 M**

ACTIVOS  
INMOBILIARIOS



**33**

INMUEBLES



**170 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%



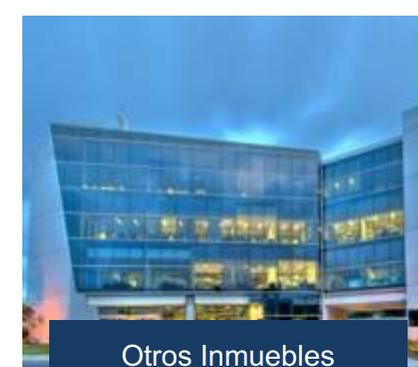
Distrito 7

6%



Grupo Q

5%



Otros Inmuebles

34%



## Diversificación por Actividad Económica



Zona Franca

35%



Servicios

24%



Comercio

22%



Financiero

11%



Industrial

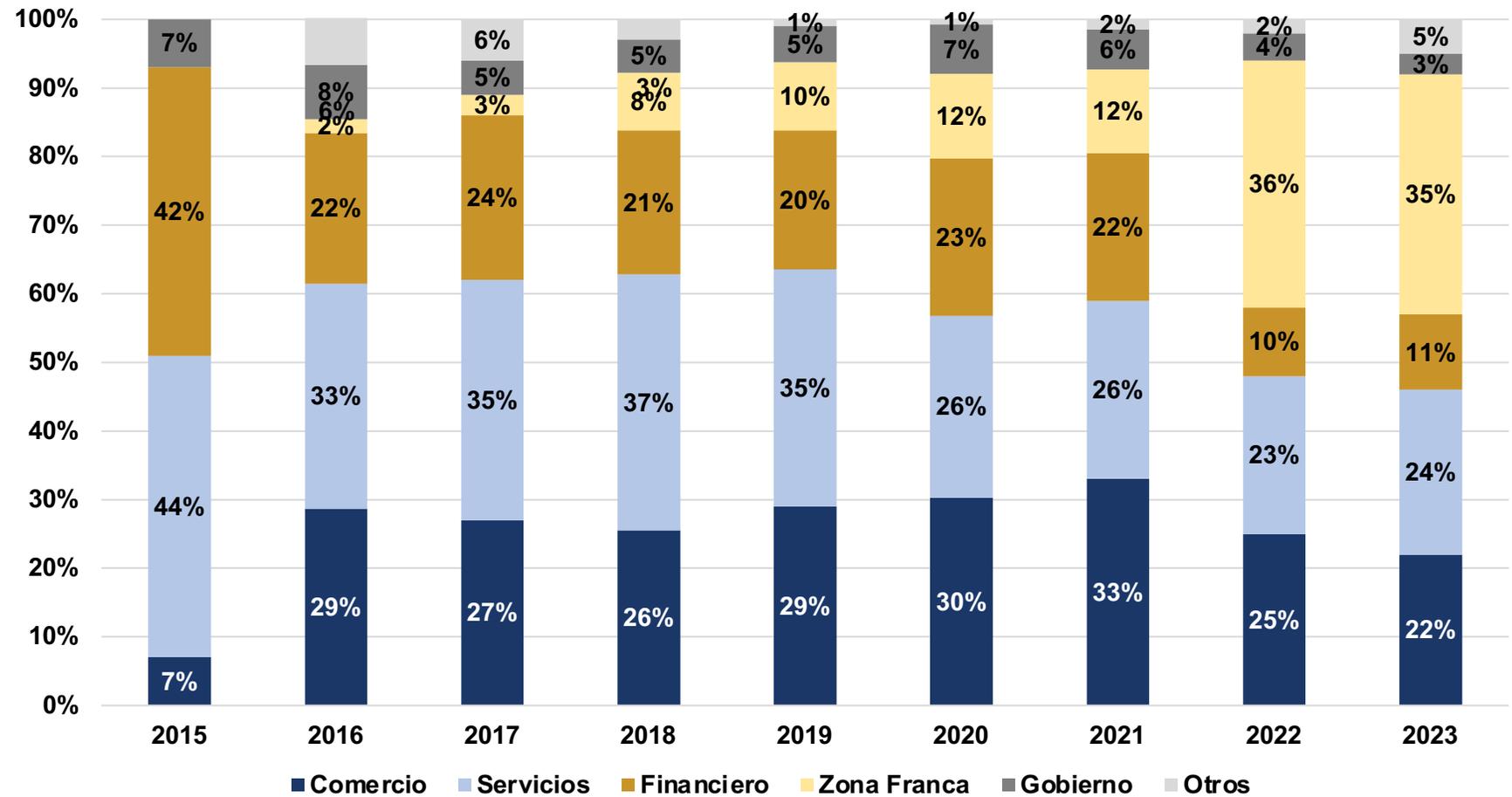
5%



Gobierno

3%

# COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA



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



## Diversificación por Inquilinos

**P&G**

16%

**Walmart**

12%

**EMERSON**

10%

**BANCO NACIONAL**

7%

**GRUPO Q**

6%

**MCM** | Midland Credit Management®

6%

**=57%**

Otros Inquilinos

43%

**Smurfit Kappa**

**Gessa**

**OPCCSS**

**EVONIK**  
Leading Beyond Chemistry

**unicef**



**stewart**

**WDRVR**

**SYNTER**

**Scotiabank**

**Just**

**ORIFLAME**  
SWEDEN

# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

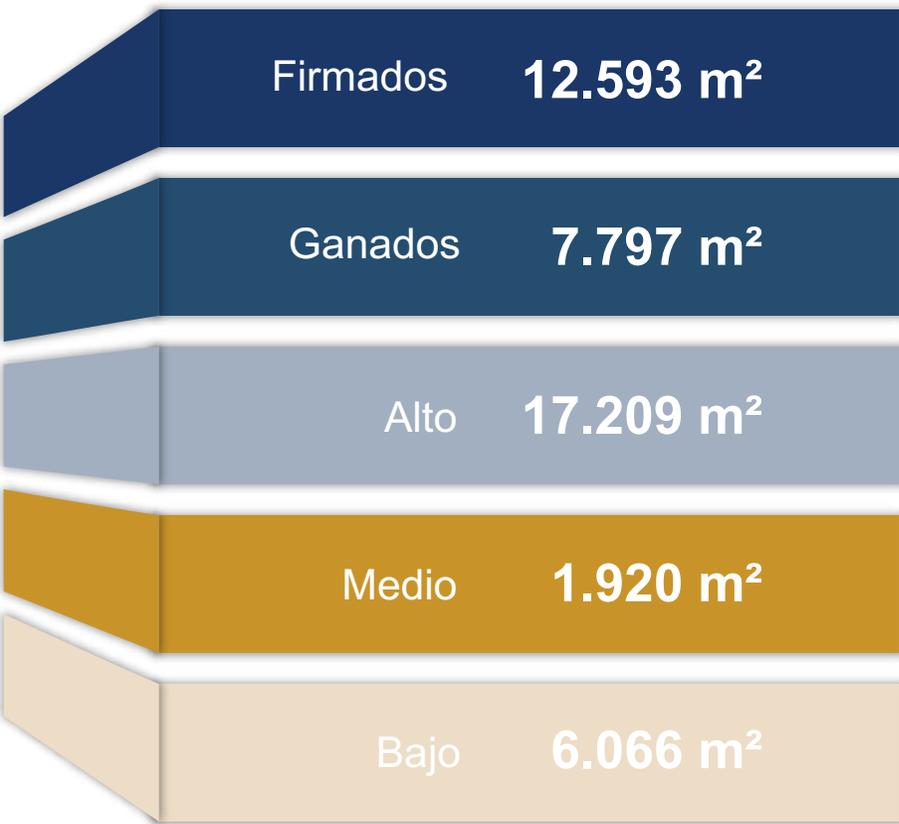
Detalle	Contratos firmados	Ganados	Alto potencial	Total	Salidas Efectivas	Absorción neta	Ingreso mensual promedio FIC
Metros cuadrados	5.312	3.914	3.784	13.028	8.836	4.192	
Ingreso por arrendamiento	49.128	51.035	44.605	144.767	92.250	52.517	1.636.493
<b>Total</b>	<b>3,00%</b>	<b>3,12%</b>	<b>2,73%</b>	<b>8,85%</b>	<b>5,64%</b>	<b>3,21%</b>	

Fuente: Improsa SAFI. Datos a junio, 2023.



# PIPELINE DE NEGOCIOS

## Negociaciones Portafolio Inmobiliario SAFI



**Total en Prospectos:  
32.992 m<sup>2</sup>**



Detalle	Total
Firmados	5.312 m <sup>2</sup>
Ganados	3.914 m <sup>2</sup>
Potencial Alto	3.784 m <sup>2</sup>
Potencial Medio	121 m <sup>2</sup>

**Total: 13.131 m<sup>2</sup>**

# PIPELINE DE NEGOCIOS



Área Arrendable  
en negociación

**2.494 m<sup>2</sup>**



Área Arrendable  
en negociación

**720 m<sup>2</sup>**

**Meridiano**  
Business Center

**OCUPACIÓN  
PROYECTADA  
2023**

**89%**  
Presupuesto

# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

## Ocupación



**81%**

Los Crestones Junio



**84%**

Industria Junio



**86%**

Los Crestones 10 años



**90%**

Industria 10 años

## Plazo promedio de vencimiento de los contratos



**59%**

Plazo máximo de 3 años



**11%**

Plazo de más de 3 y menos de 5 años



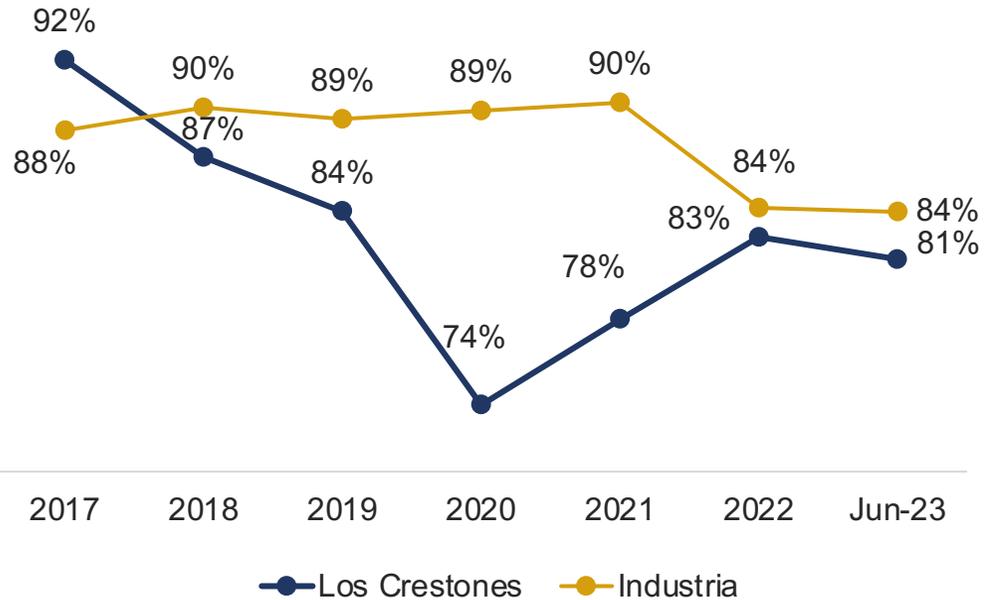
**30%**

Plazo a más de 5 años

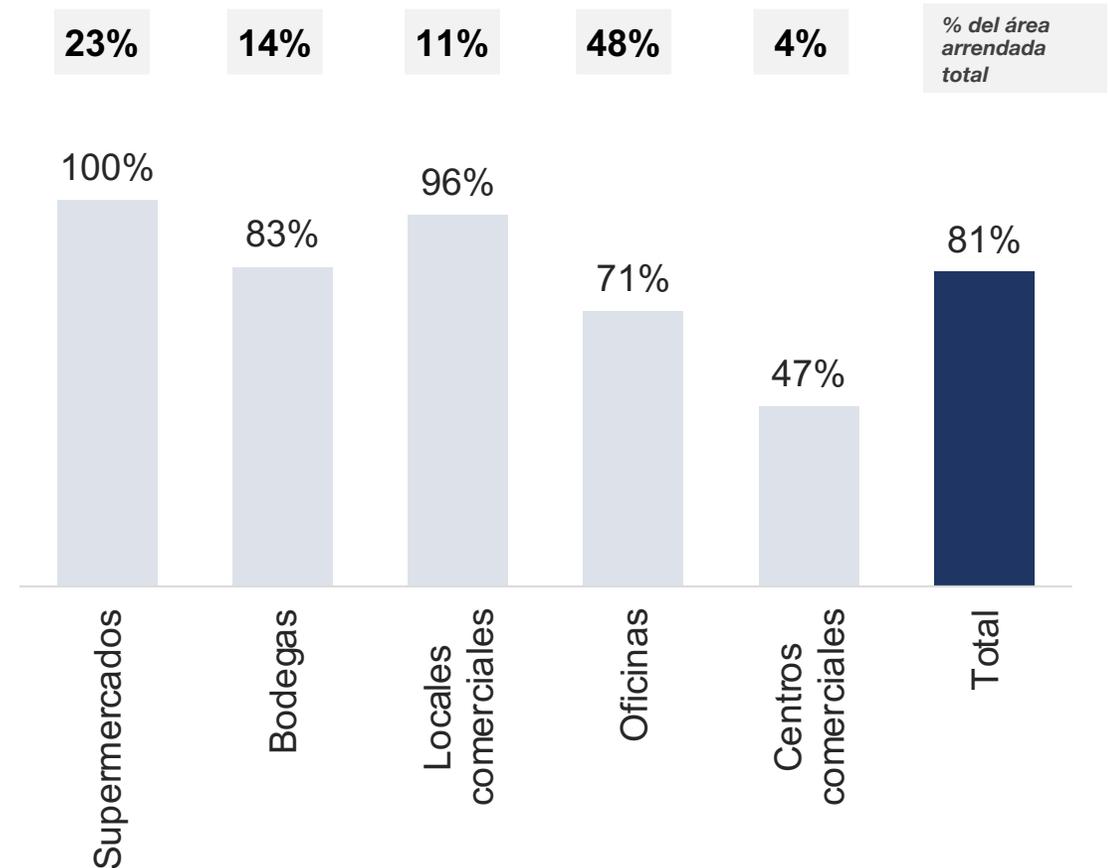


# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

## Ocupación Histórica

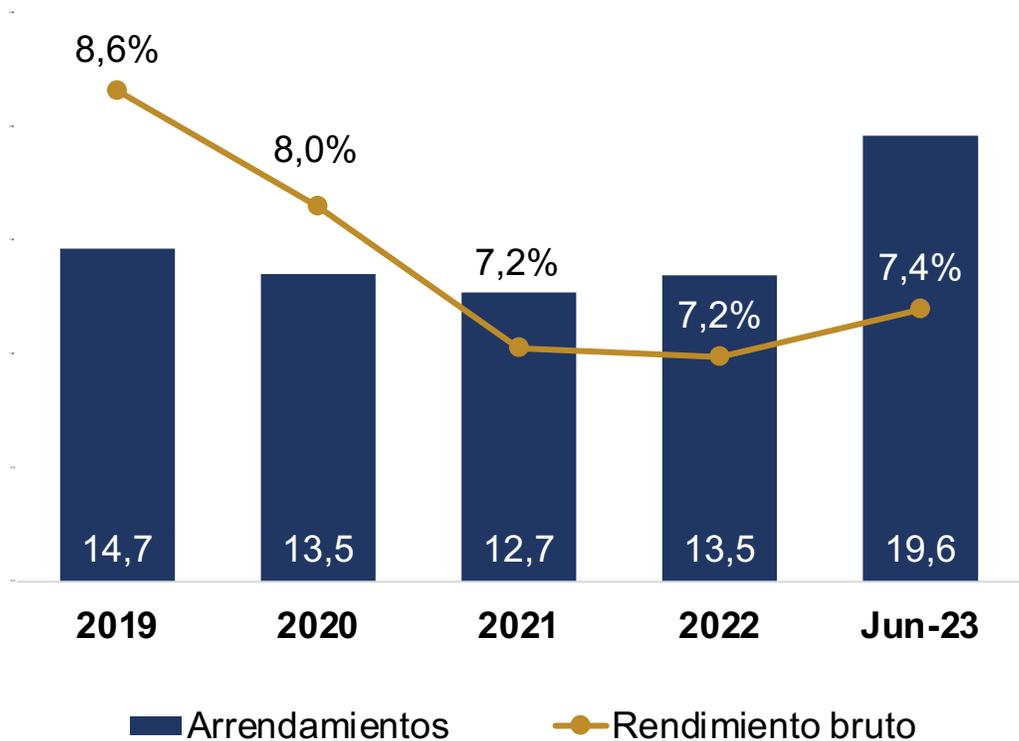


## Ocupación por Segmento

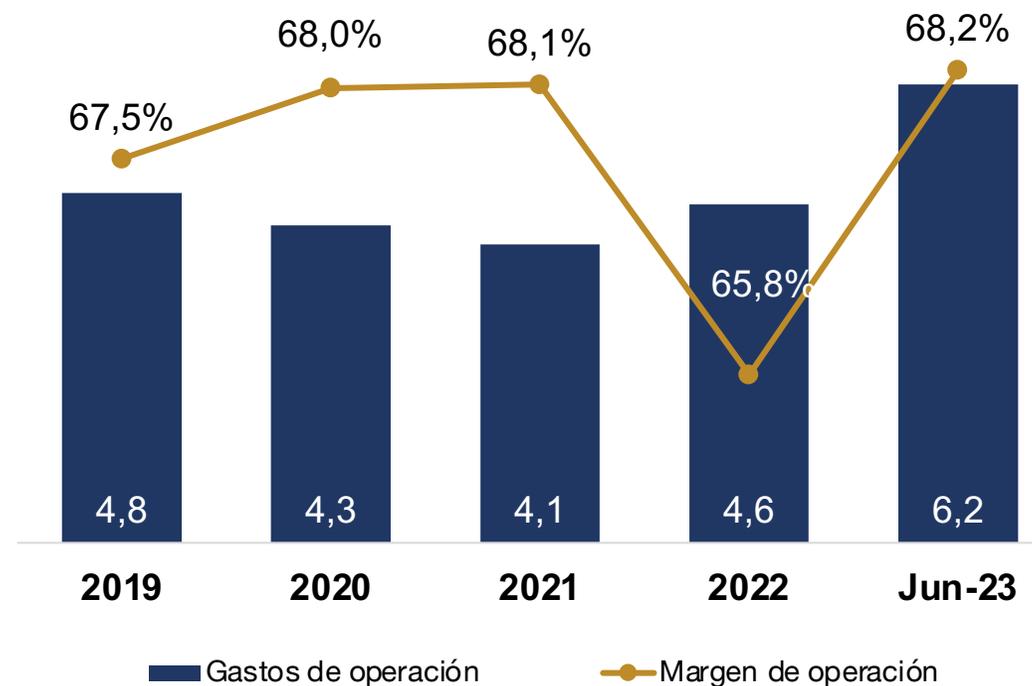


# ESTADOS FINANCIEROS

## Arrendamiento y Rendimiento Bruto

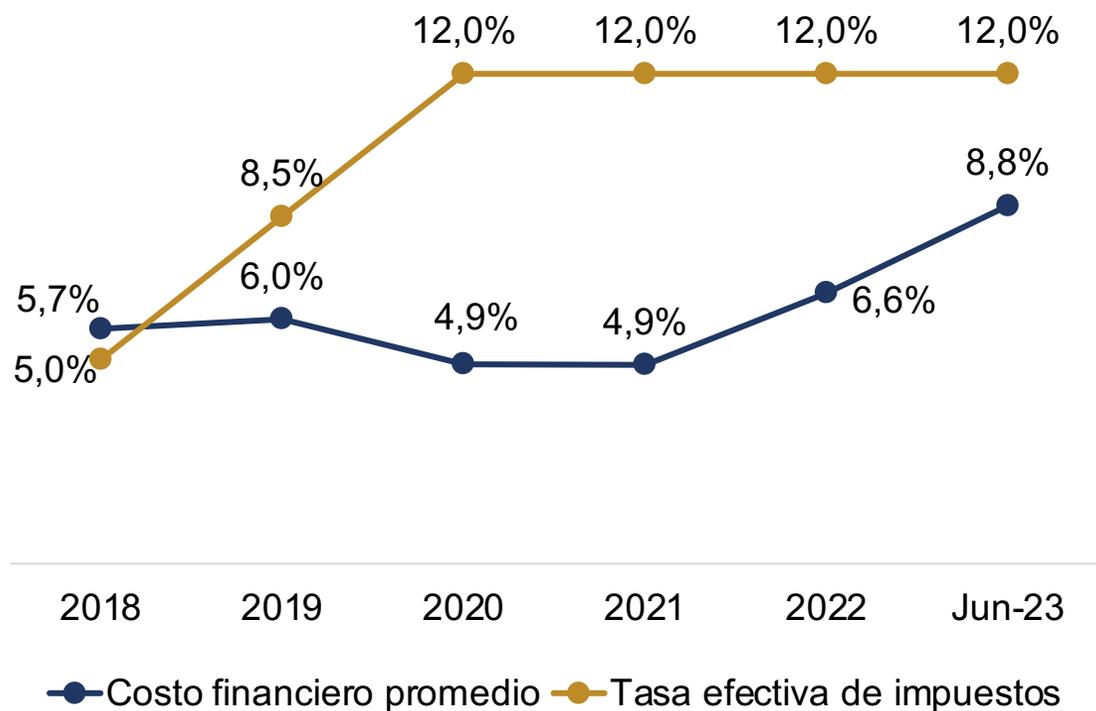


## Gastos y Margen de Operación

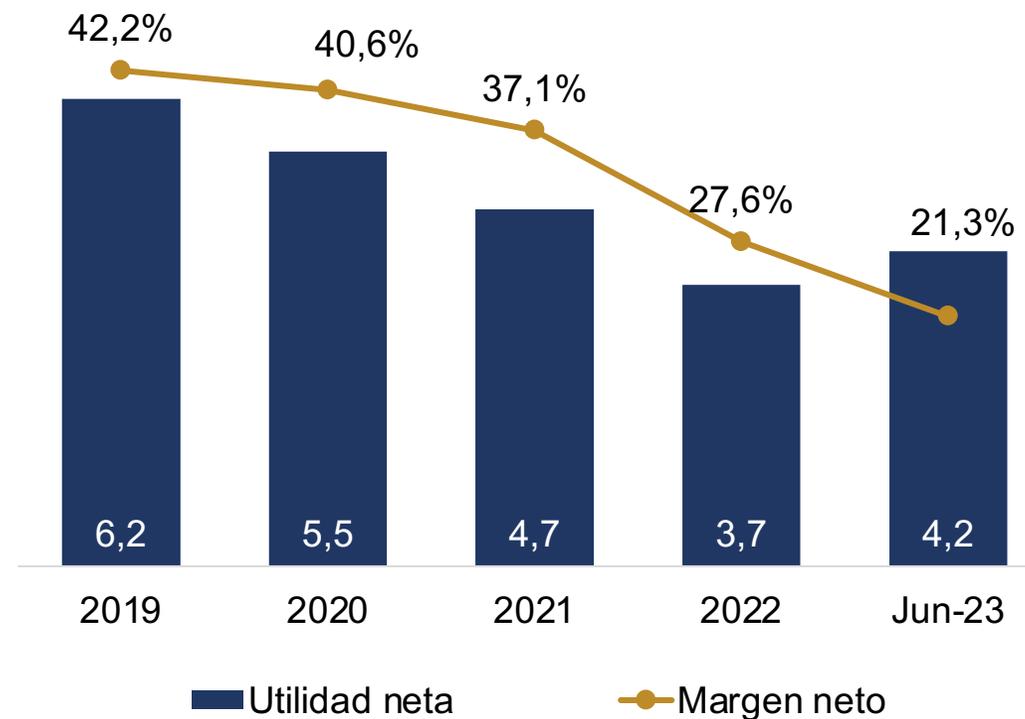


# ESTADOS FINANCIEROS

## Gasto financiero e impuestos

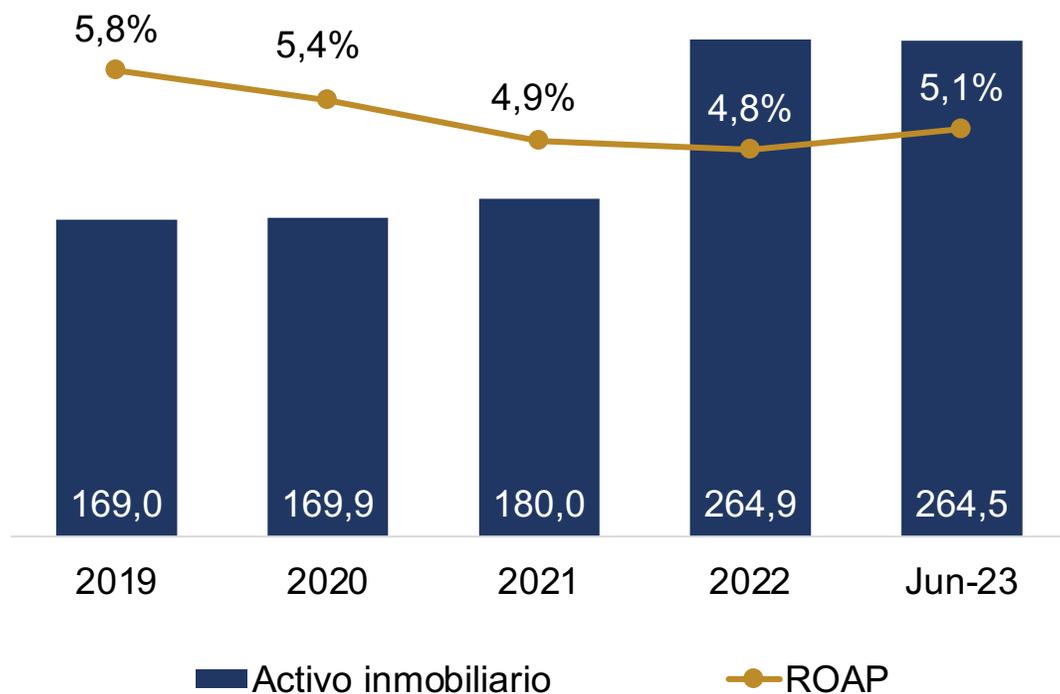


## Utilidad neta y margen neto

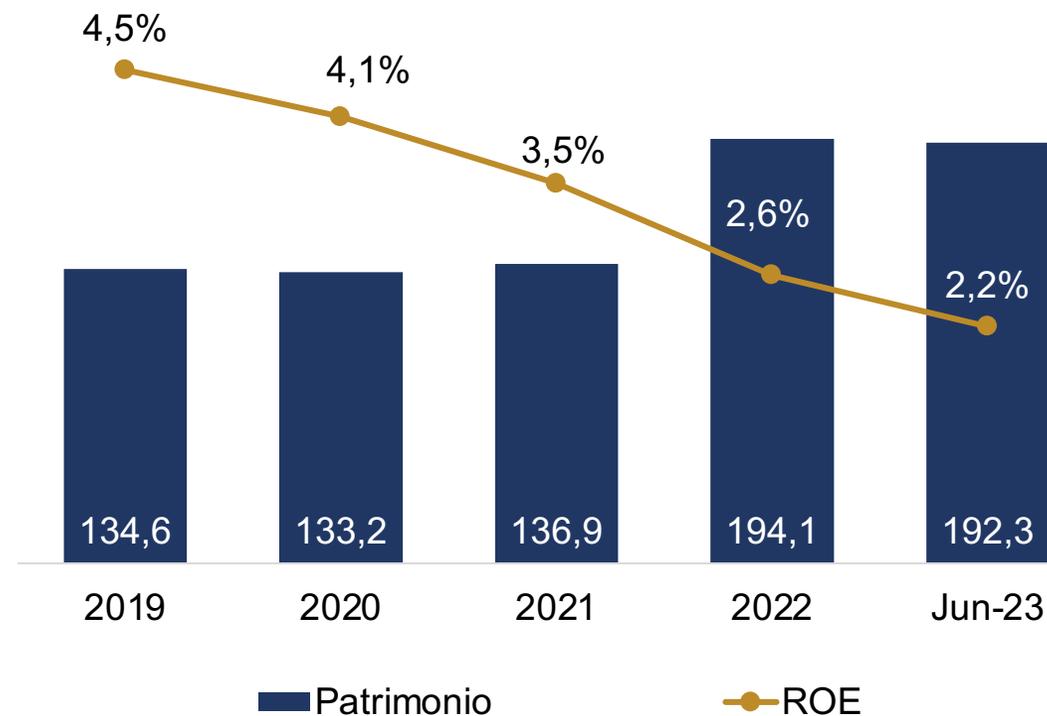


# ESTADOS FINANCIEROS

## Activo Inmobiliario y ROAP

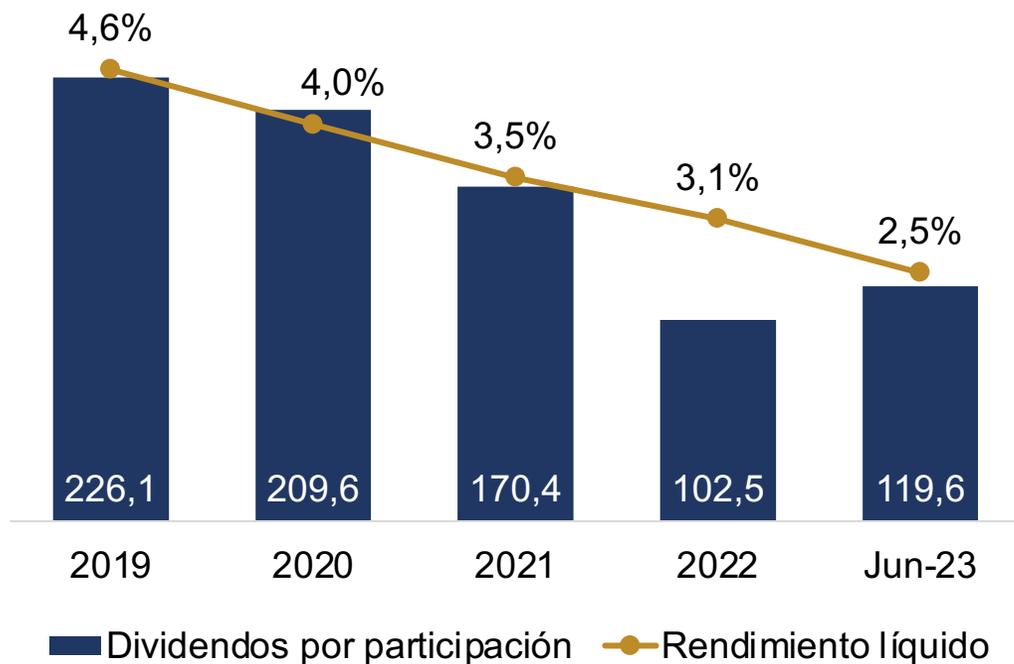


## Patrimonio y ROE



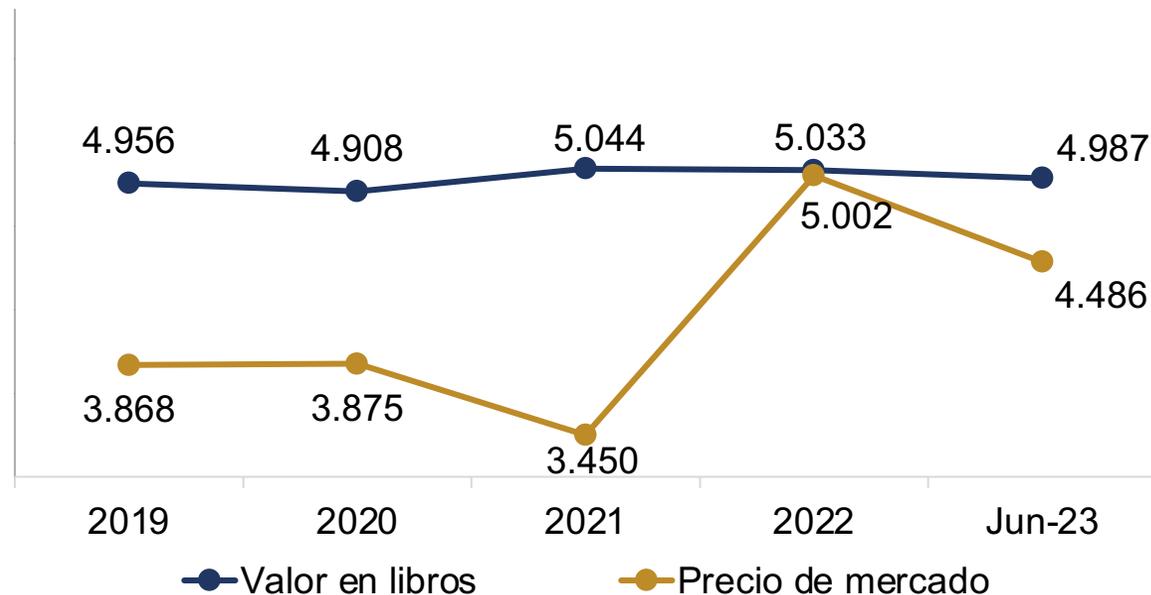
# ESTADOS FINANCIEROS

## Dividendo por participación y Rendimiento Líquido



Rendimiento de Dividendos sobre Precio de Mercado: **2,92%**

## Valor de la participación



Absoluta: **\$501** Porcentual: **11%**



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



2284-4360



[www.grupoimprosa.com](http://www.grupoimprosa.com)



[safi@grupoimprosa.com](mailto:safi@grupoimprosa.com)