



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión

# INFORME DE GESTIÓN TRIMESTRAL

II Trimestre - 2024

Centro Corporativo El Tobogán



**Gibraltar**  
Fondo de Inversión Inmobiliario

The logo features a stylized white icon of a building or structure with three horizontal lines, positioned to the left of the text. The text "Gibraltar" is in a large, bold, white serif font, and "Fondo de Inversión Inmobiliario" is in a smaller, white sans-serif font below it. A thin yellow horizontal line is positioned under the text "Fondo de Inversión Inmobiliario".

## INDICADORES: GIBRALTAR EN CIFRAS



**\$394 MM**

Activos  
Totales



**\$387 MM**

Activos  
Inmobiliarios



**38**

Inmuebles



**+168 mil**

Área  
Arrendable (M<sup>2</sup>)



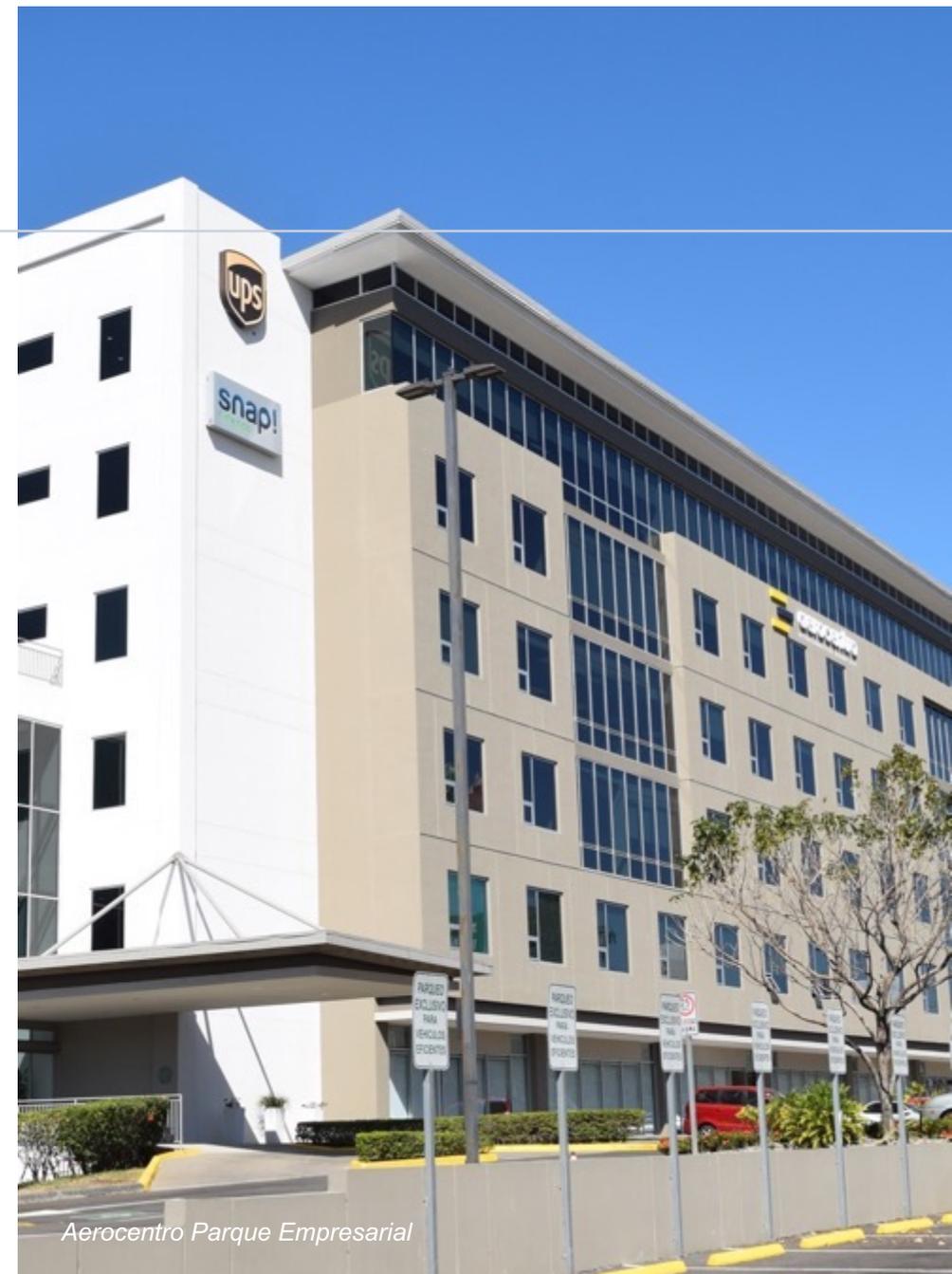
**153**

Inquilinos

## DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

|                     | <b>Junio<br/>2024</b> |
|---------------------|-----------------------|
| C.C. El Cafetal II  | 23%                   |
| C.C. El Tobogán     | 21%                   |
| Torre La Sabana     | 7%                    |
| Tributo             | 7%                    |
| Global Park         | 6%                    |
| Multipark           | 5%                    |
| Otros inmuebles ≤5% | 31%                   |

Fuente: Improsa SAFI.

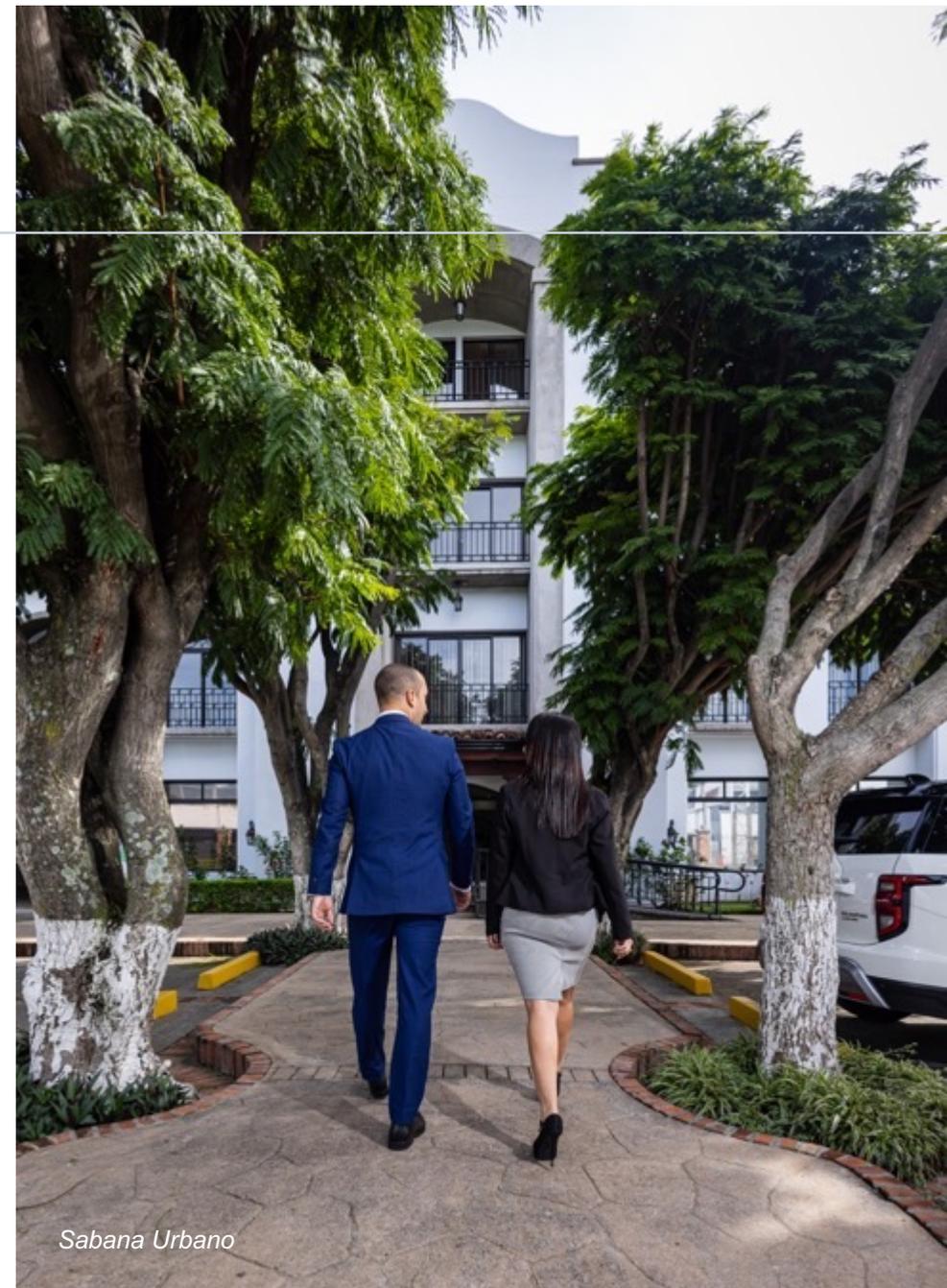


## DIVERSIFICACIÓN POR SEGMENTO

|               | Porcentaje Activo Inmobiliario | Porcentaje Ocupación |
|---------------|--------------------------------|----------------------|
| Oficinas      | 82,5%                          | 70,9%                |
| Industria     | 4,5%                           | 97,5%                |
| Comercio      | 13,0%                          | 89,5%                |
| <b>Total:</b> | <b>100,0%</b>                  | <b>73,5%</b>         |

Datos por valor en libros.

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de junio, 2024.



*Sabana Urbano*

# DIVERSIFICACIÓN POR INQUILINO



12%



12%

=36%



6%



6%

Otros Inquilinos

64%



Embajadas



# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Centro Corporativo El Tobogán



50%  
Porcentaje  
de ocupación

14.678 m<sup>2</sup>  
ocupados

14.389 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield.
2. Inversión en amenidades claves en el complejo.

## Centro Corporativo El Cafetal II



76%  
Porcentaje  
de ocupación

21.150 m<sup>2</sup>  
ocupados

6.635 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield.
2. Inversión en amenidades claves en el complejo.

## Tributo



45%  
Porcentaje  
de ocupación

4.297 m<sup>2</sup>  
ocupados

5.316 m<sup>2</sup>  
desocupados

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

# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Global Park



**70%**  
Porcentaje  
de ocupación

9.255 m<sup>2</sup>  
ocupados

4.000 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Política de precios competitiva, entre otros.

## Multipark



**74%**  
Porcentaje  
de ocupación

4.902 m<sup>2</sup>  
ocupados

1.736 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Oficinas flexibles (Multipark Camp), las cuales registran una ocupación superior al 70%.

## Aerocentro



**69%**  
Porcentaje  
de ocupación

4.839 m<sup>2</sup>  
ocupados

2.156 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización activa para la re colocación de espacios desocupados.
2. Inversión en amenidades en el 2023.

# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Edificio Dent



0%  
Porcentaje  
de ocupación

0 m<sup>2</sup>  
ocupados

1.830 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield.
2. Promoción de venta del inmueble.

## Torre La Sabana



86%  
Porcentaje  
de ocupación

8.816 m<sup>2</sup>  
ocupados

1.475 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización activa para recolocación de espacios desocupados.

## GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

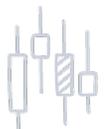
|                  | Total de área arrendable junio 2024 | Área arrendada marzo, 2024 | Colocación bruta | Devolución de área | Colocación neta | Área arrendada junio, 2024 |
|------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------|-----------------|----------------------------|
| Metros cuadrados | 168.253                             | 125.623                    | 2.653            | (4.545)            | (1.892)         | 123.731                    |
| Ocupación física |                                     | 74,66%                     | 1,58%            | (2,70%)            | (1,12%)         | 73,54%                     |

**Nota:** El área arrendable de marzo a junio 2024, tuvo una leve variación (0,17% inferior), razón por la cual el porcentaje de ocupación reflejado en este cuadro (74,66%) es superior a la tasa de ocupación real reportado (74,53%) en dicho período (marzo 2024). Los porcentajes señalados están relacionados con el área arrendable del período vigente (junio 2024).



# OCUPACIÓN POR INMUEBLE

## Ocupación



**74%**

Gibraltar junio



**74%**

Industria junio



**90%**

Gibraltar 10 años



**87%**

Industria 10 años

## Plazo promedio de vencimiento de los contratos



**70%**

Plazo máximo de 3 años



**21%**

Plazo de más de 3 y menos de 5 años



**10%**

Plazo a más de 5 años



# PIPELINE DE NEGOCIOS AL 01 DE JULIO, 2024



**75%**

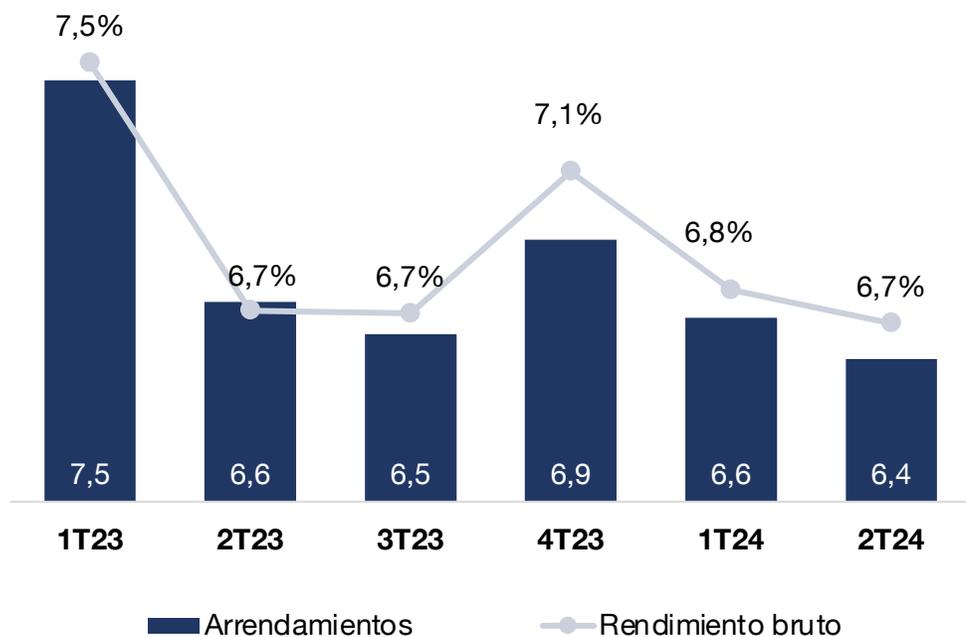
Ocupación  
proyectada  
Ganado+  
Potencial Alto

**85%**

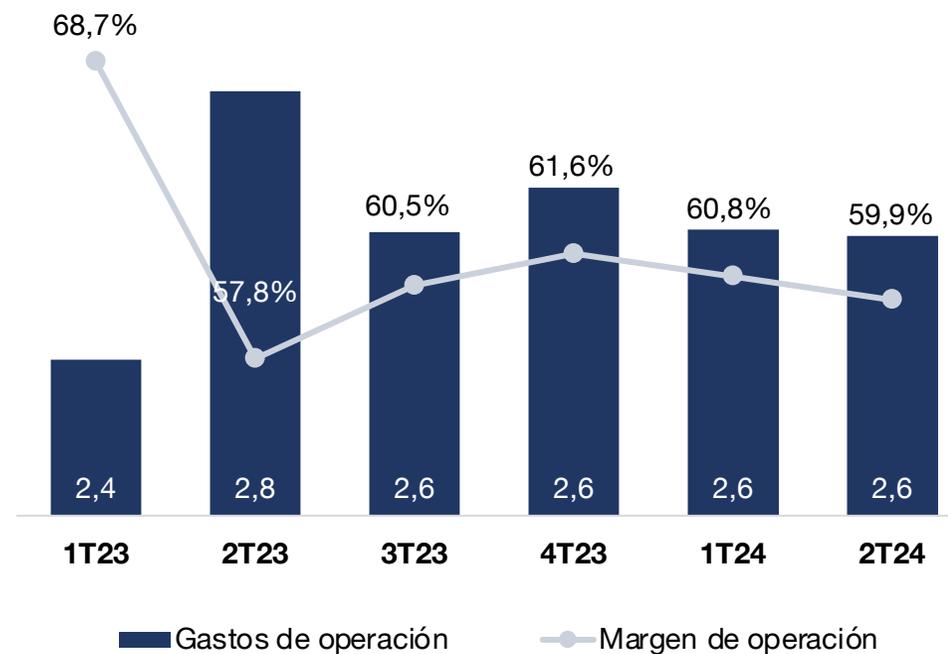
Ocupación  
proyectada  
Ganado+  
Potencial  
Alto+Potencial  
Medio

# ESTADOS FINANCIEROS

## Arrendamiento y Rendimiento Bruto

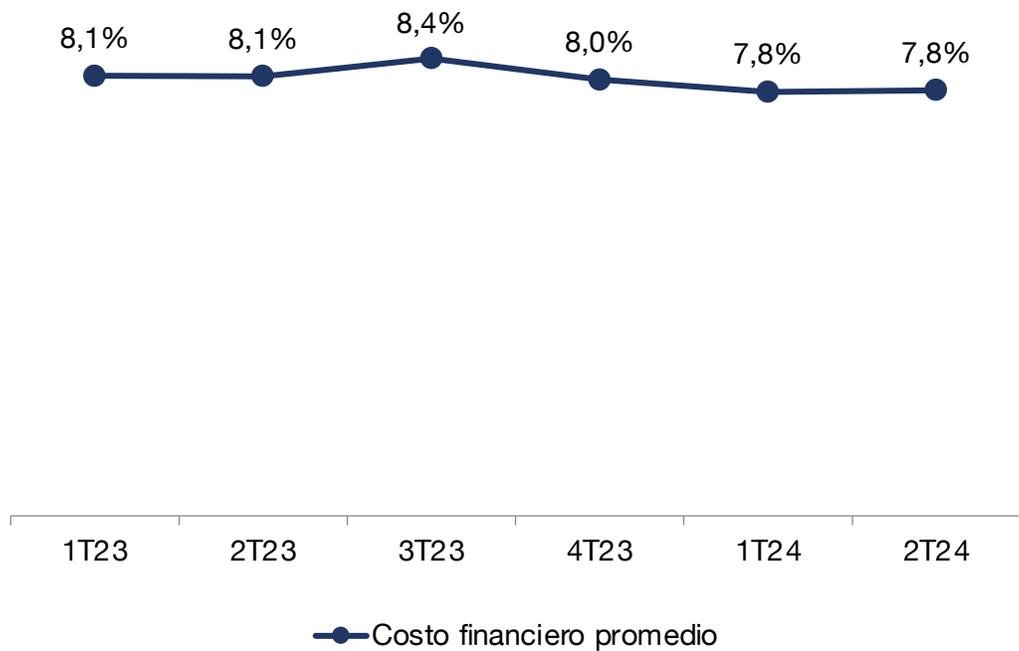


## Gastos y Margen de Operación

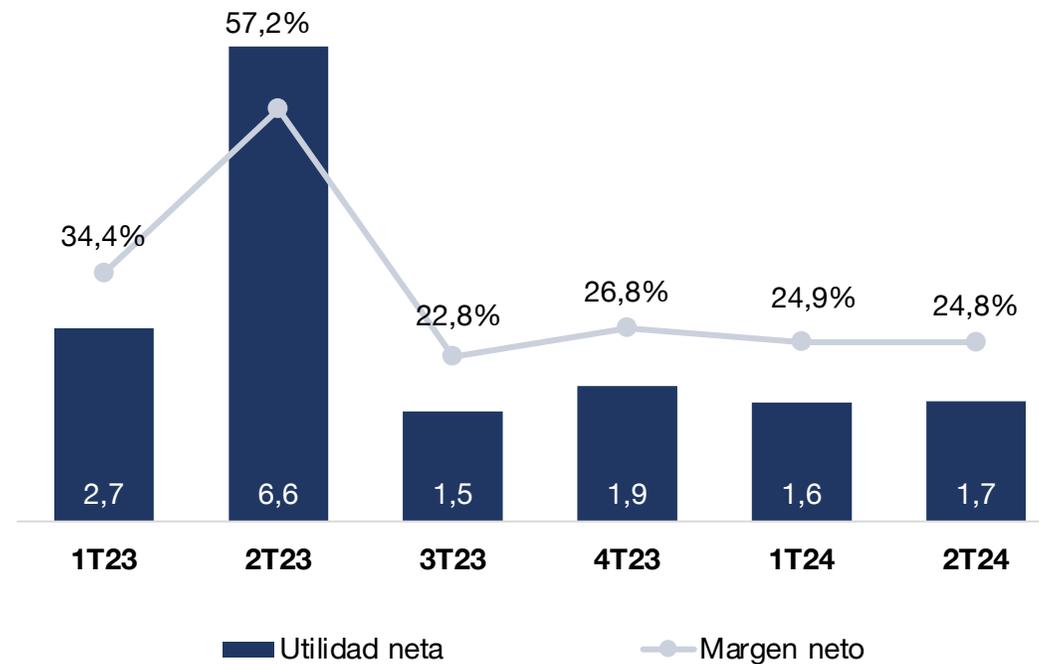


# ESTADOS FINANCIEROS

## Gasto financiero

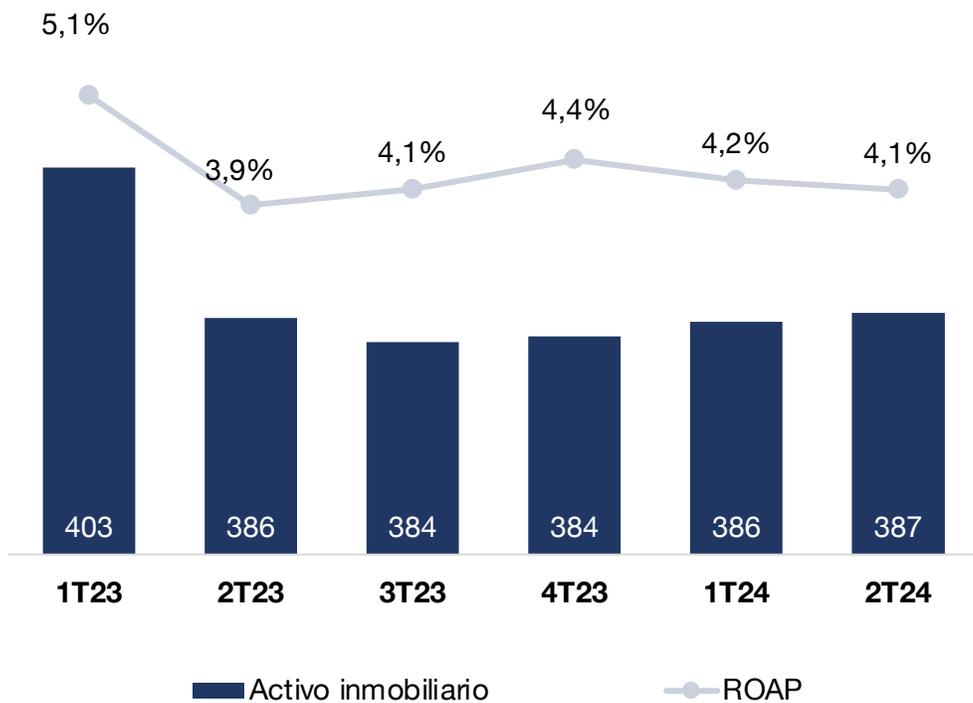


## Utilidad neta y margen neto

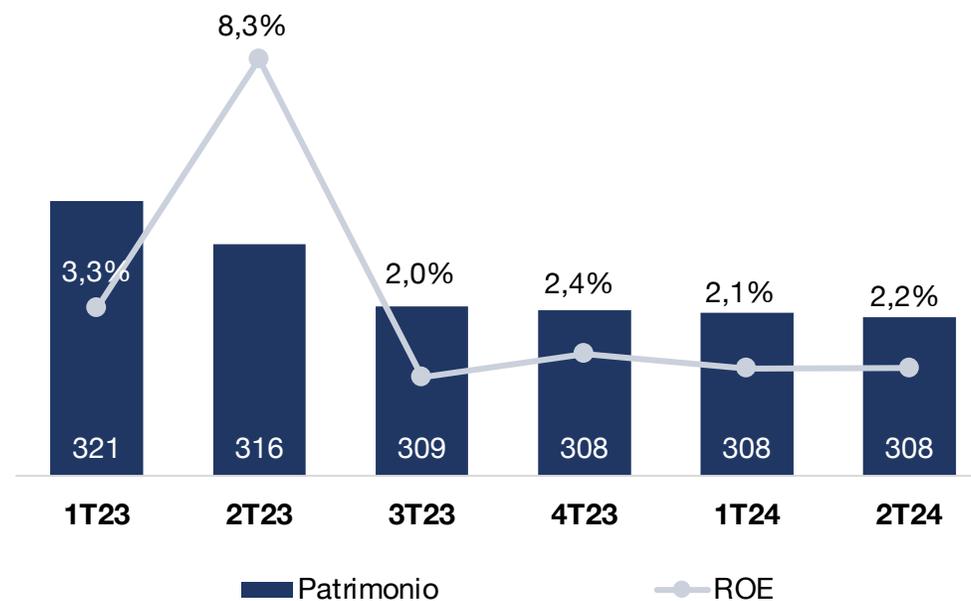


# ESTADOS FINANCIEROS

## Activo Inmobiliario y ROAP

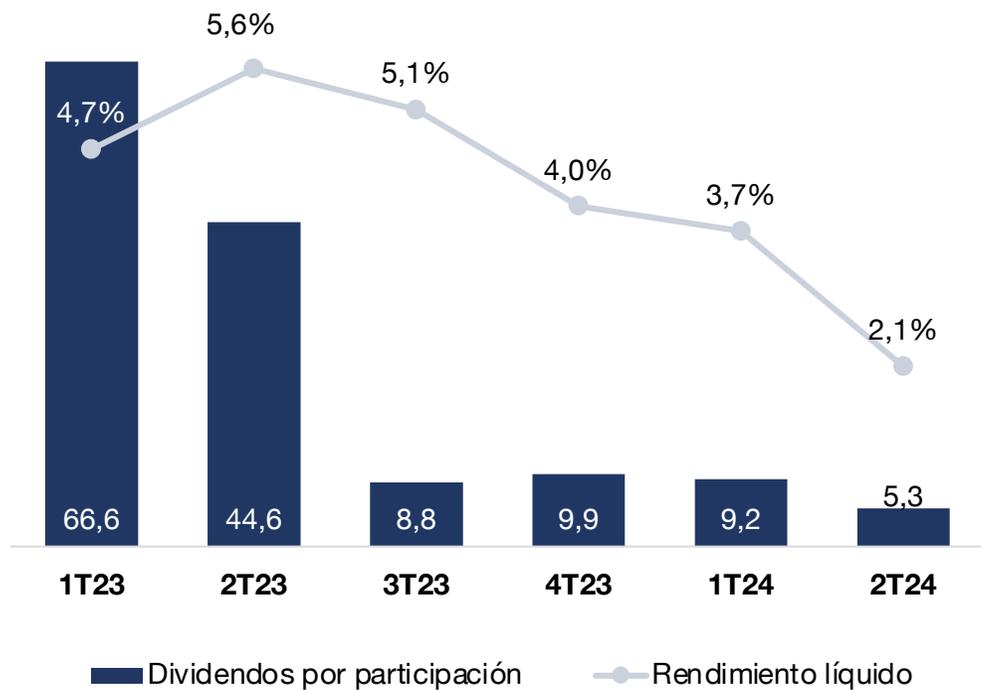


## Patrimonio y ROE

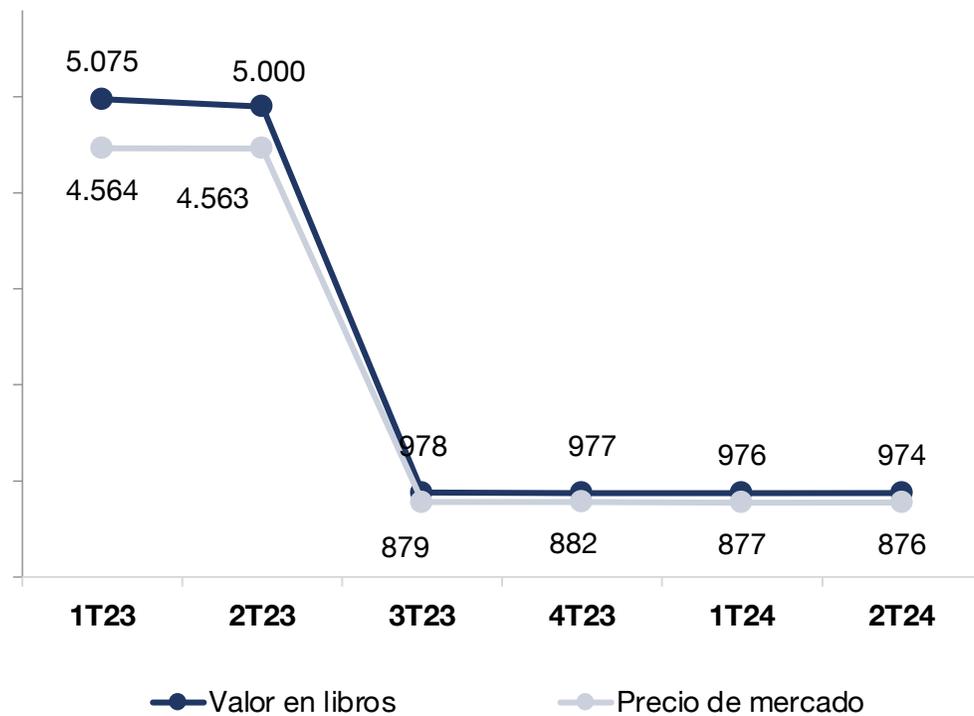


# ESTADOS FINANCIEROS

## Dividendos y rendimiento líquido



## Valor de la participación



Ejecución del Split (1 – a 5 participaciones) se realizó el 03 de julio de 2023.



LOS CRESTONES  
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

## INDICADORES: LOS CRESTONES EN CIFRAS



**\$276 MM**

Activos  
Totales



**\$260 MM**

Activos  
Inmobiliarios



**33**

Inmuebles



**166 mil**

Área  
Arrendable (M<sup>2</sup>)



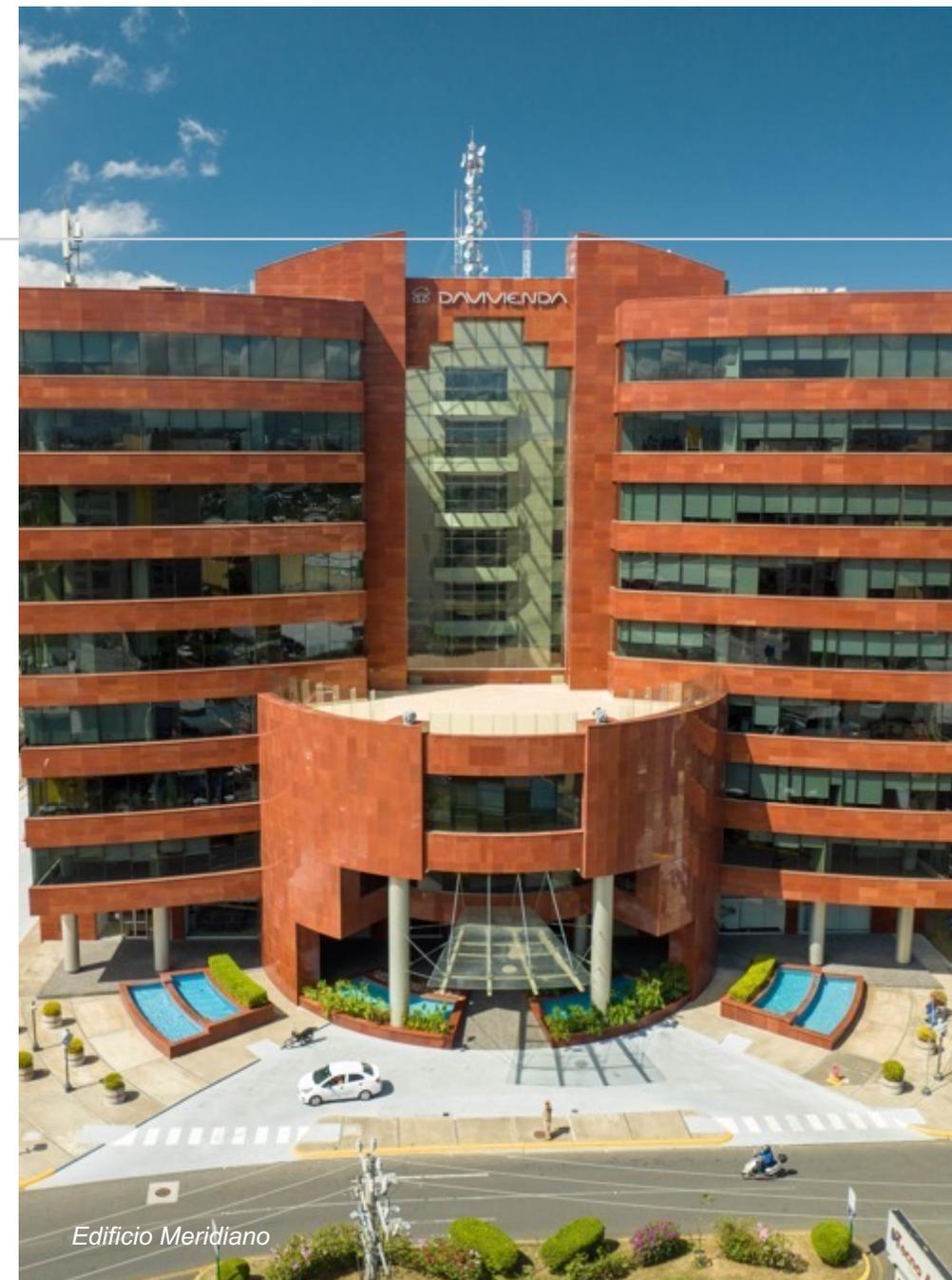
**118**

Inquilinos

## DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

|                                | <b>Junio<br/>2024</b> |
|--------------------------------|-----------------------|
| Parque Empresarial Forum I     | 21%                   |
| Multipark                      | 12%                   |
| Walmart Heredia                | 8%                    |
| Oficentro La Virgen            | 7%                    |
| Desarrollo Comercial La Sabana | 6%                    |
| Distrito 7 Parque Logístico    | 6%                    |
| Grupo Q                        | 5%                    |
| Otros inmuebles $\leq 5\%$     | 35%                   |

Fuente: Improsa SAFI. Datos según valor en libros.

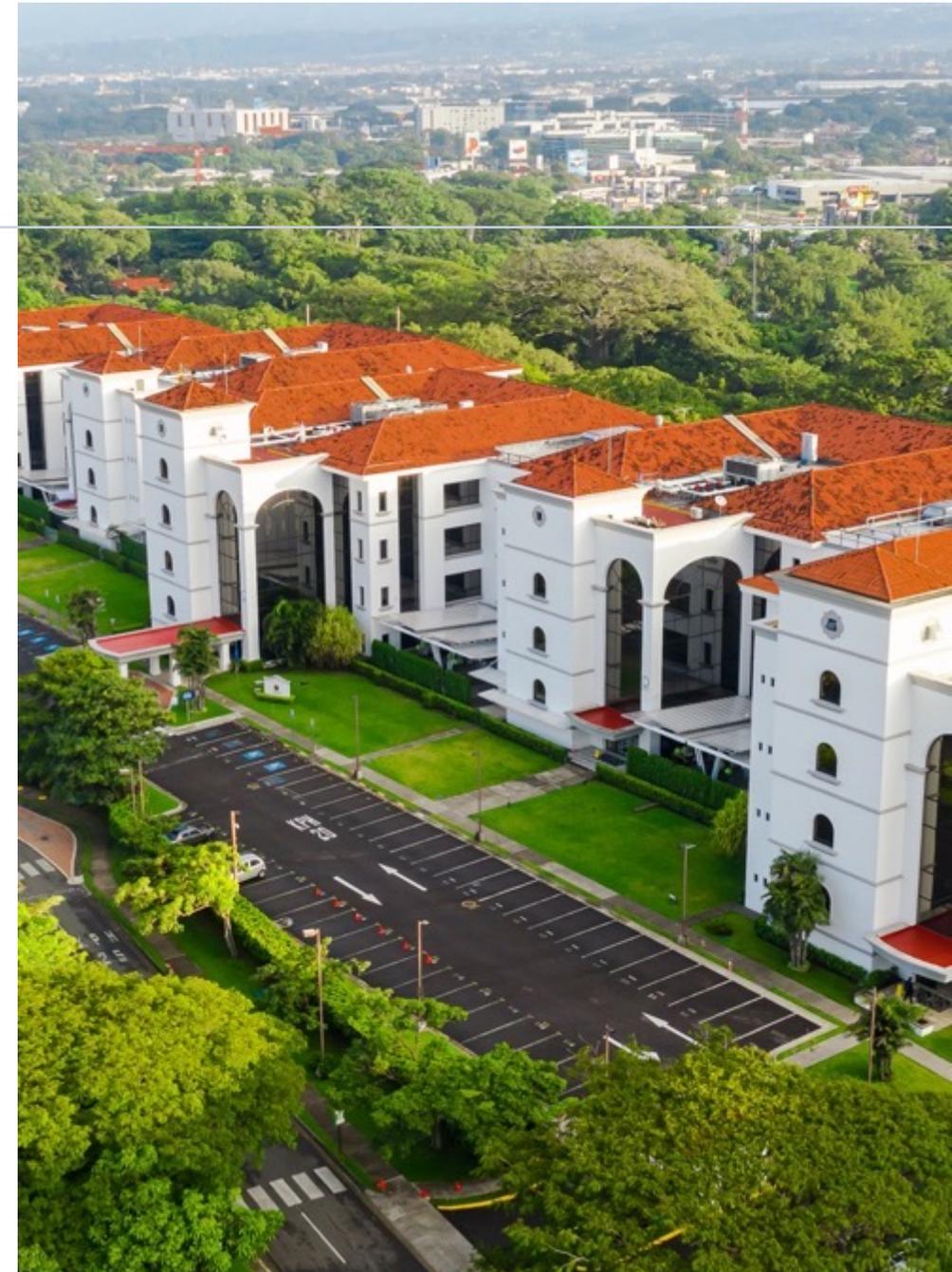


## DIVERSIFICACIÓN POR SEGMENTO

|               | Porcentaje Activo Inmobiliario | Porcentaje Ocupación |
|---------------|--------------------------------|----------------------|
| Oficinas      | 64,9%                          | 77,2%                |
| Industria     | 7,6%                           | 100,0%               |
| Comercio      | 27,5%                          | 93,7%                |
| <b>Total:</b> | <b>100,0%</b>                  | <b>86,8%</b>         |

Datos por valor en libros.

Fuente: Improsa SAFI. Datos según ingreso de inquilino.



# DIVERSIFICACIÓN POR INQUILINO



15%



12%



9%



7%



6%



5%

=54%

Otros Inquilinos

46%



# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Oficentro La Virgen



40%  
Porcentaje  
de ocupación

3.792 m<sup>2</sup>  
ocupados

5.624 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización activa para la re colocación de espacios desocupados.
2. Inversión en remodelación de áreas communes externas e internas en el año 2022.

## Parque Empresarial Forum I



89%  
Porcentaje  
de ocupación

25.088 m<sup>2</sup>  
ocupados

3.053 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización activa para la re colocación de espacios desocupados.
2. Eficiencia operativa que beneficia tanto al Fondo como a los inquilinos de los edificios, mediante equipos de aire acondicionado de reciente tecnología y certificaciones de eficiencia energética como ISO 50001.

## Mall Zona Centro



11%  
Porcentaje  
de ocupación

238 m<sup>2</sup>  
ocupados

1.926 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización activa para la re colocación de espacios desocupados en conjunto con el propietario mayoritario y desarrollador del inmueble.

# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Multipark



**83%**  
Porcentaje  
de ocupación

**8.652 m<sup>2</sup>**  
ocupados

**1.803 m<sup>2</sup>**  
desocupados

1. Comercialización activa para re colocación de espacios desocupados.

## Edificio Meridiano



**66%**  
Porcentaje  
de ocupación

**1.180 m<sup>2</sup>**  
ocupados

**620 m<sup>2</sup>**  
desocupados

1. Comercialización activa para re colocación de espacios desocupados.
2. Inversión en remodelación de espacios desocupados con contratos de arrendamiento firmados.

## Centro Corporativo El Tobogán



**43%**  
Porcentaje  
de ocupación

**1.225 m<sup>2</sup>**  
ocupados

**1.598 m<sup>2</sup>**  
desocupados

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield.
2. Inversión en amenidades claves en el complejo.

## GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

|                  | Total de área arrendable junio 2024 | Área arrendada marzo, 2024 | Colocación bruta | Devolución de área | Colocación neta | Área arrendada junio, 2024 |
|------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------|-----------------|----------------------------|
| Metros cuadrados | 165.579                             | 141.994                    | 3.506            | (133)              | 3.373           | 145.367                    |
| Ocupación física |                                     | 85,76%                     | 2,12%            | (0,08%)            | 2,04%           | 87,79%                     |

**Nota:** El área arrendable de marzo a junio 2024, tuvo una leve variación (0,80% superior), razón por la cual el porcentaje de ocupación reflejado en este cuadro (86,76%) es inferior a la tasa de ocupación real reportado (86,44%) en dicho período (marzo 2024). Los porcentajes señalados están relacionados con el área arrendable del período vigente (junio 2024).



# OCUPACIÓN POR INMUEBLE

## Ocupación



**88%**

Los Crestones junio



**74%**

Los Crestones junio



**86%**

Los Crestones 10 años



**87%**

Industria 10 años

## Plazo promedio de vencimiento de los contratos



**42%**

Plazo máximo de 3 años



**21%**

Plazo de más de 3 y menos de 5 años



**37%**

Plazo a más de 5 años



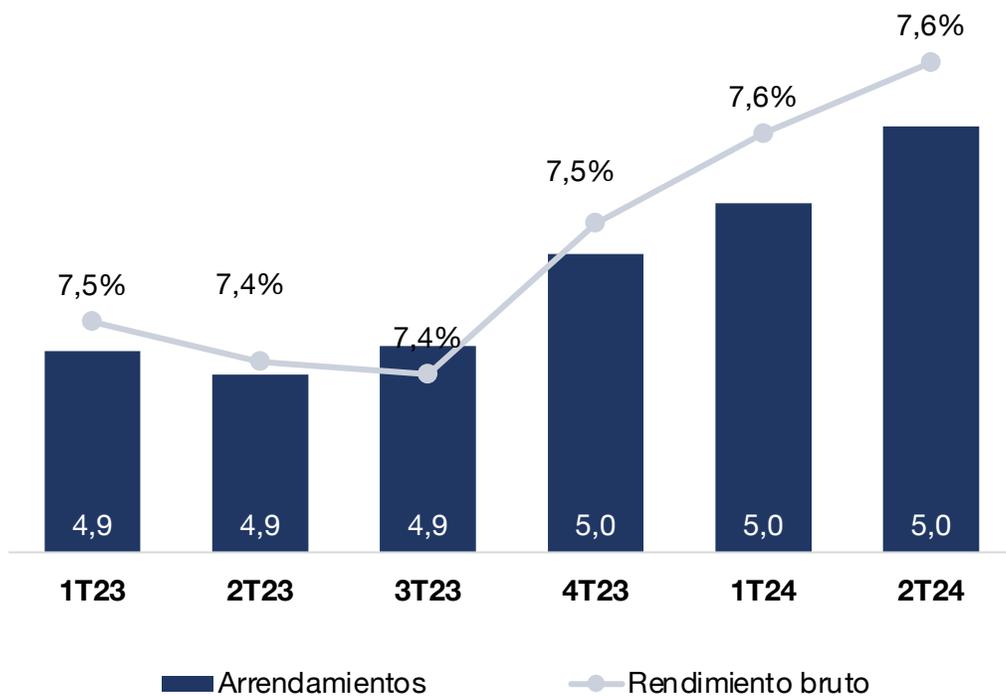
Tributo

# PIPELINE DE NEGOCIOS AL 01 DE JUNIO, 2024

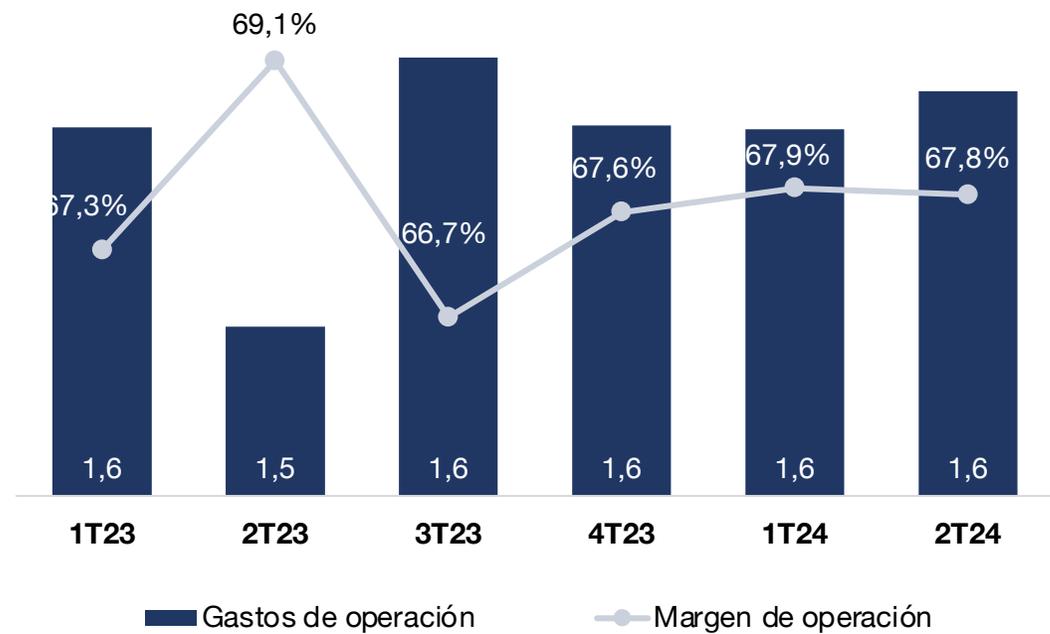


# ESTADOS FINANCIEROS

## Arrendamiento y Rendimiento Bruto

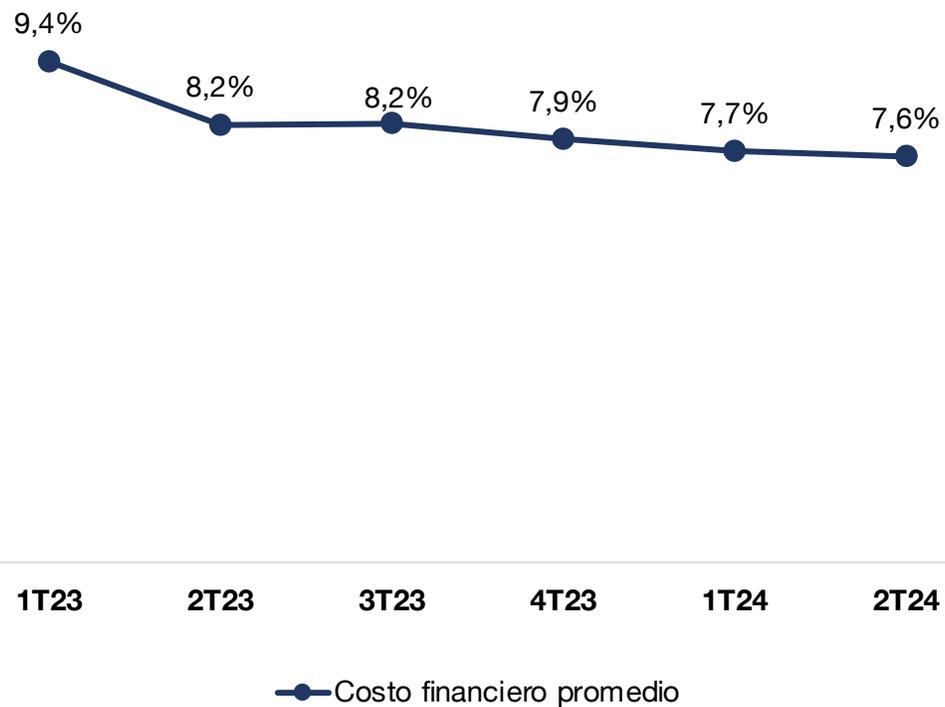


## Gastos y Margen de Operación

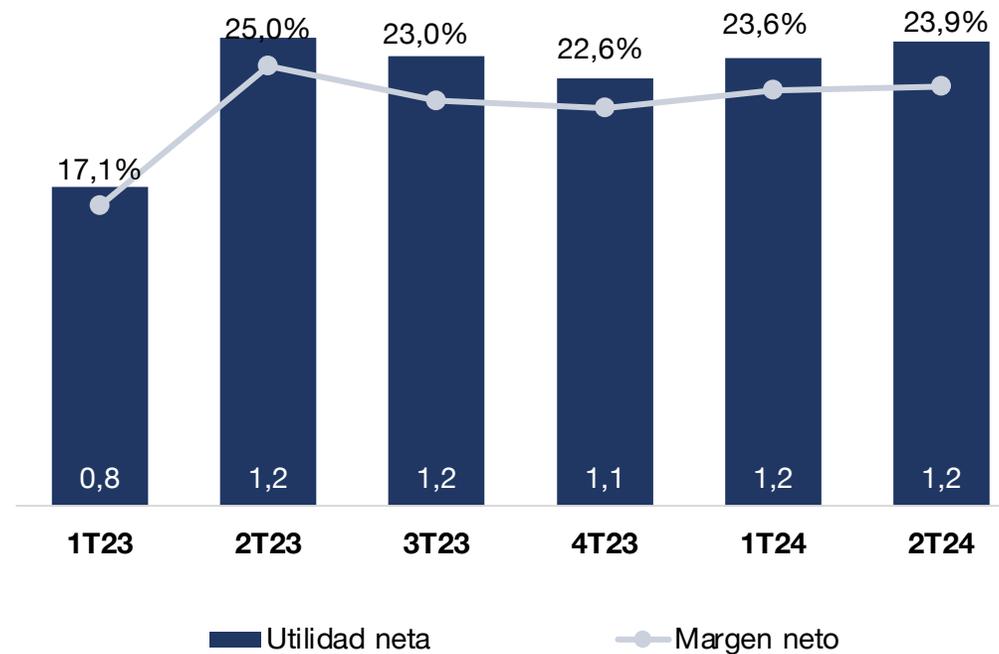


# ESTADOS FINANCIEROS

## Gasto financiero

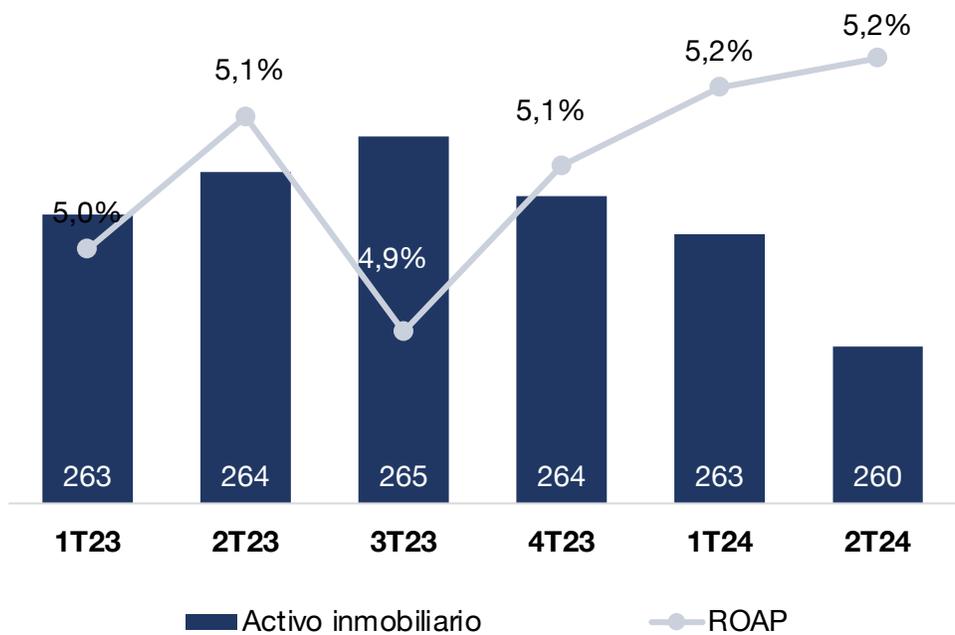


## Utilidad neta y margen neto

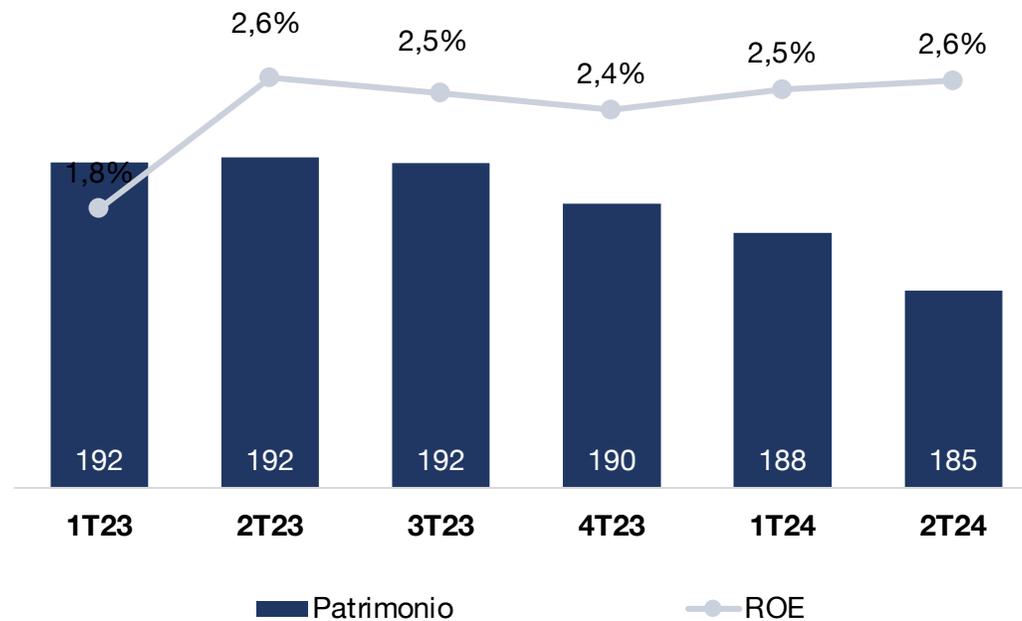


# ESTADOS FINANCIEROS

## Activo Inmobiliario y ROAP

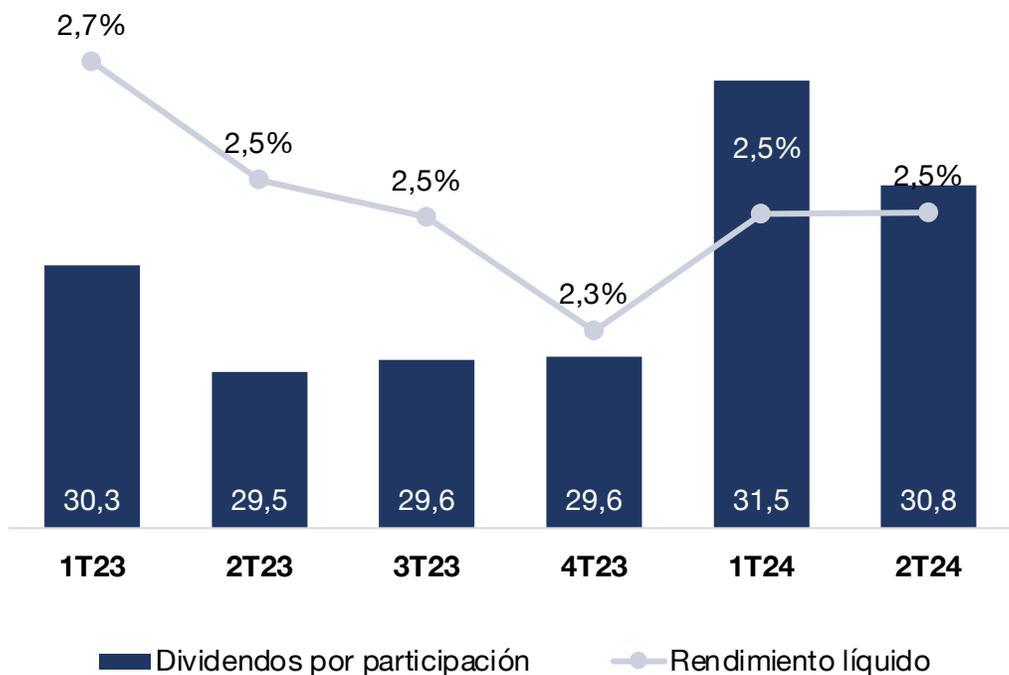


## Patrimonio y ROE

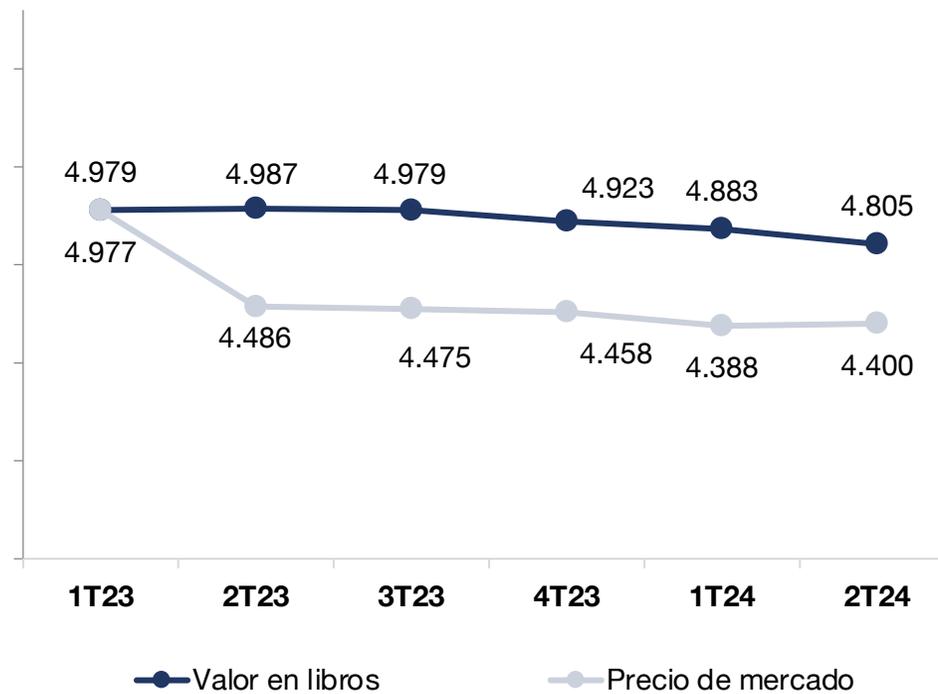


# ESTADOS FINANCIEROS

## Dividendos y rendimiento líquido



## Valor de la participación





Improsa Fondo de Inversión No Diversificado  
**INMOBILIARIO CUATRO**



# CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

## Descripción

## Detalle

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Tipo de Fondo                                 | <b>Cerrado</b>            |
| Objetivo del Fondo                            | <b>Inmobiliario</b>       |
| Moneda  | <b>USD\$</b>              |
| Fecha de Autorización                         | <b>Junio, 1999</b>        |
| Plazo de Vencimiento                          | <b>Indefinido</b>         |
| No. Participaciones Autorizadas               | <b>6.676</b>              |
| No. Participaciones Colocadas                 | <b>6.547</b>              |
| Valor Nominal                                 | <b>US\$ 5.000</b>         |
| Monto Total Autorizado                        | <b>US\$ 33.380.000</b>    |
| Calificadora de Riesgo                        | <b>SC Riesgo</b>          |
| Calificación de Riesgo                        | <b>SCR A3</b>             |
| Sociedad Administradora                       | <b>Improsa SAFI</b>       |
| Custodio de Valores                           | <b>Banco Nacional</b>     |
| Comisión de Administración Vigente            | <b>1,75%</b>              |
| Comisión Máxima prevista en Prospecto         | <b>3,00%</b>              |
| Comisión de Administración Industria          | <b>1,17%</b>              |
| Valor de Participación de Referencia al Corte | <b>US\$ 5.042</b>         |
| Precio de Mercado según Última Negociación    | <b>US\$ 4.534</b>         |
| Fecha de Última Negociación                   | <b>15 de agosto, 2023</b> |

## INDICADORES: CUATRO EN CIFRAS



**\$38 MM**

Activos  
Totales



**\$37 MM**

Activos  
Inmobiliarios



**6**

Inmuebles



**56 mil**

Área  
Arrendable (M<sup>2</sup>)



**42**

Inquilinos

## DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

|                            | <b>Junio<br/>2024</b> |
|----------------------------|-----------------------|
| Zona Franca Alajuela       | 42%                   |
| Oficentro Torres del Campo | 22%                   |
| Megasuper Alajuela         | 16%                   |
| Zona Franca Puntarenas     | 15%                   |
| Condominio Solarium        | 4%                    |
| Plaza Grecia El Ingenio    | 2%                    |

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



*Zona Franca Puntarenas*

## DIVERSIFICACIÓN POR SEGMENTO

|               | Porcentaje Activo Inmobiliario | Porcentaje Ocupación |
|---------------|--------------------------------|----------------------|
| Oficinas      | 22,0%                          | 60,7%                |
| Comercio      | 18,0%                          | 99,5%                |
| Industrial    | 60,0%                          | 81,9%                |
| <b>Total:</b> | <b>100,0%</b>                  | <b>84,41%</b>        |

Datos por valor en libros.

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de junio, 2024.



# DIVERSIFICACIÓN POR INQUILINO



# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Zona Franca Puntarenas



63%  
Porcentaje  
de ocupación

9.999 m<sup>2</sup>  
ocupados

5.843 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización activa para re colocación de espacios desocupados.

## Zona Franca Alajuela



94%  
Porcentaje  
de ocupación

20.954 m<sup>2</sup>  
ocupados

1.307 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización activa para re colocación de espacios desocupados.

## Oficentro Torres del Campo



18%  
Porcentaje  
de ocupación

2.383 m<sup>2</sup>  
ocupados

1.539 m<sup>2</sup>  
desocupados

1. Comercialización activa para re colocación de espacios desocupados.

## GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

|                  | Total de área arrendable<br>Junio 2024 | Área arrendada<br>marzo, 2024 | Colocación bruta | Devolución de<br>área | Colocación<br>neta | Área arrendada<br>junio, 2024 |
|------------------|--|-------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------|
| Metros cuadrados | 56.120                                 | 48.291                        | 443              | (1.365)               | (922)              | 47.368                        |
| Ocupación física |  | 86,05%                        | 0,79%            | (2,43%)               | (1,64%)            | 84,41%                        |

**Nota:** El área arrendable de marzo a junio 2024, tuvo una leve variación (0,31% inferior), razón por la cual el porcentaje de ocupación reflejado en este cuadro (86,05%) es superior a la tasa de ocupación real reportado (85,78%) en dicho período (marzo 2024). Los porcentajes señalados están relacionados con el área arrendable del período vigente (junio 2024).



# DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

## Ocupación



**84%**  
Cuatro junio



**74%**  
Industria junio



**83%**  
Cuatro 5 años



**87%**  
Industria 5 años

## Plazo promedio de vencimiento de los contratos



**77%**  
Plazo máximo de 3 años



**6%**  
Plazo de más de 3 y menos de 5 años



**17%**  
Plazo a más de 5 años



# PIPELINE DE NEGOCIOS AL 01 DE JULIO DE 2024



**394 m<sup>2</sup>**

Ganados  
1,13%



**71 m<sup>2</sup>**

Potencial Medio  
0,13%



**465 m<sup>2</sup>**

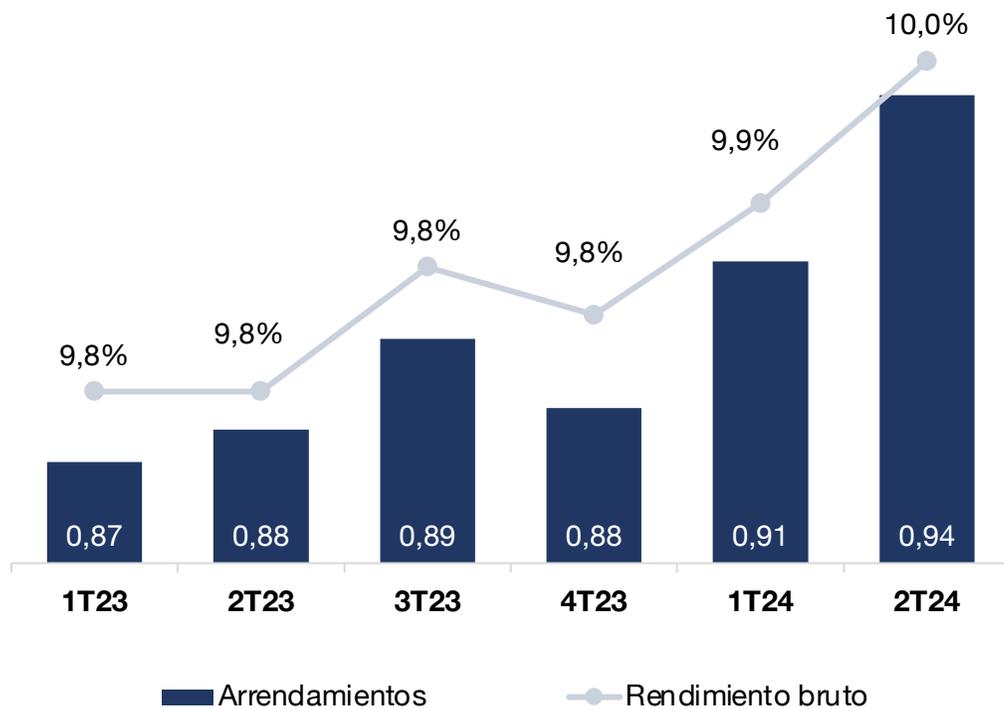
0,83%

**85%**

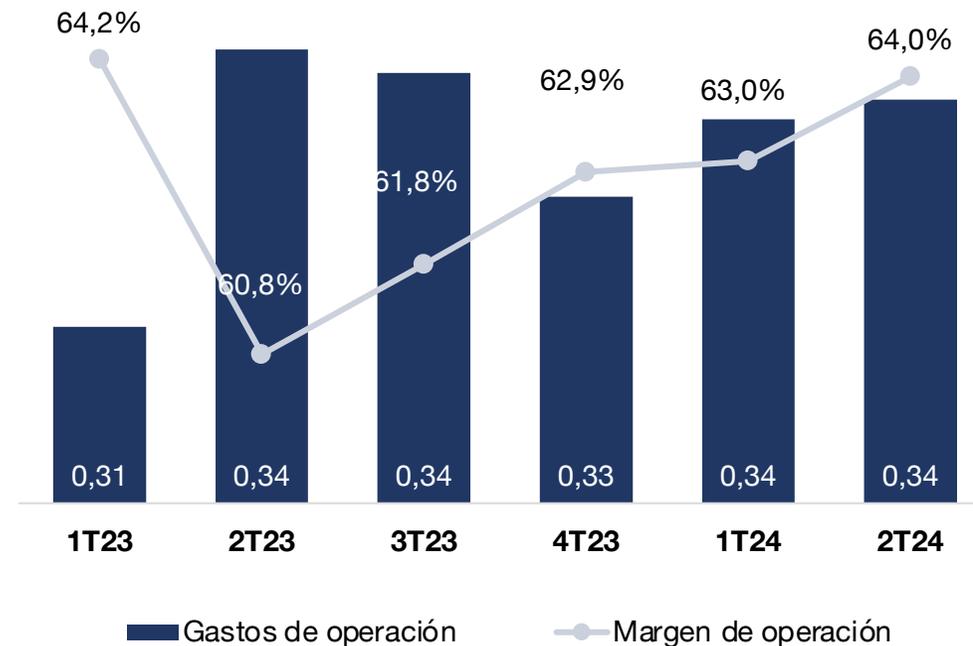
Ocupación  
proyectada  
Ganado+  
Potencial Medio

# ESTADOS FINANCIEROS

## Arrendamiento y Rendimiento Bruto

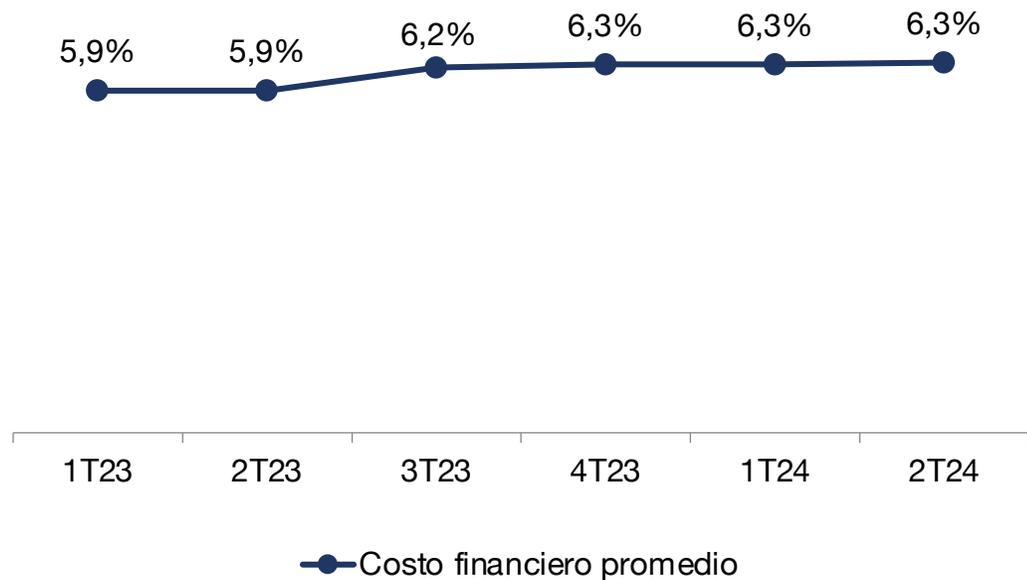


## Gastos y Margen de Operación

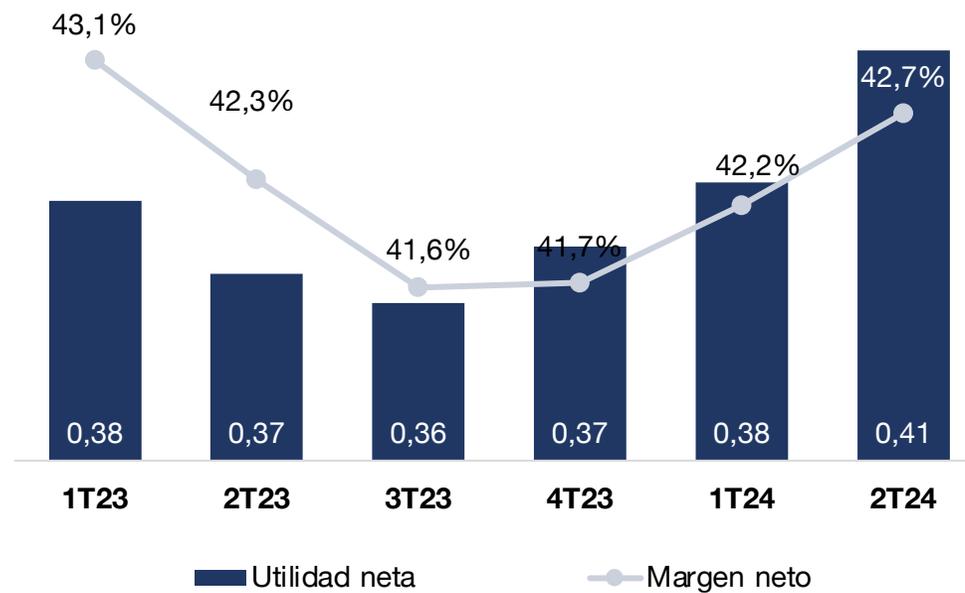


# ESTADOS FINANCIEROS

## Gasto financiero

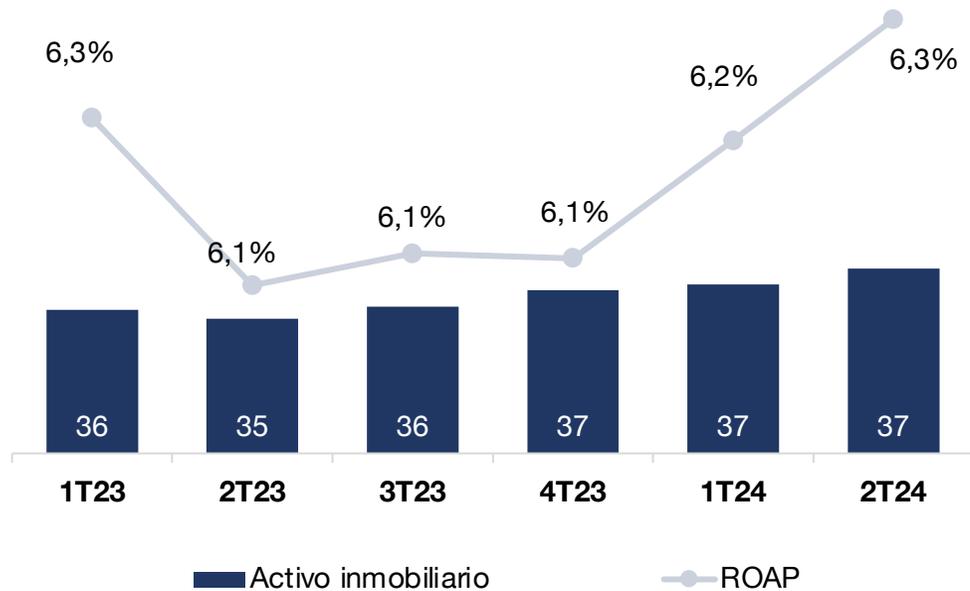


## Utilidad neta y margen neto

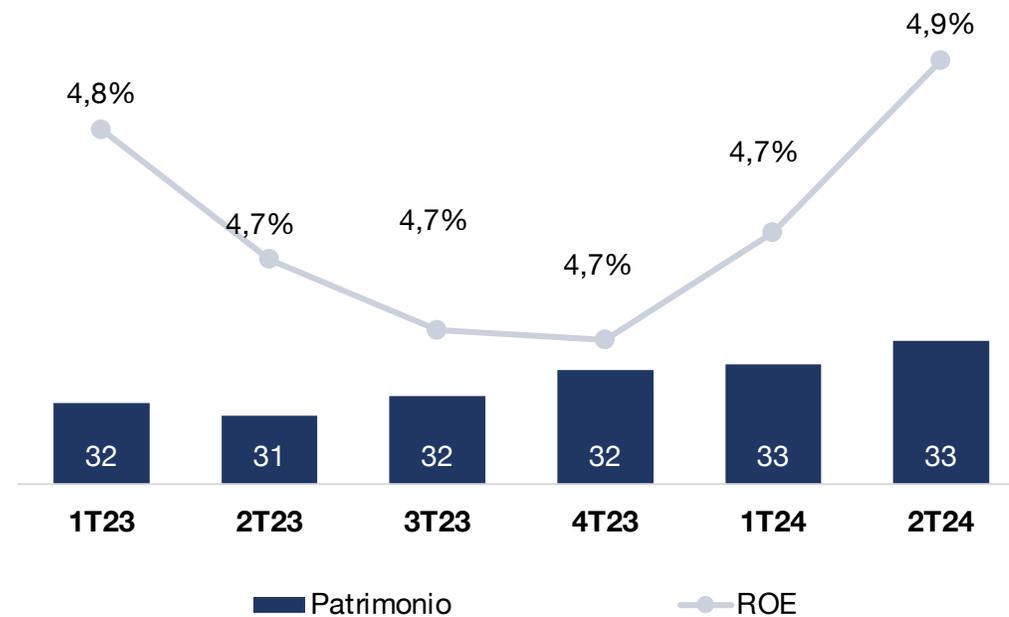


# ESTADOS FINANCIEROS

## Activo Inmobiliario y ROAP

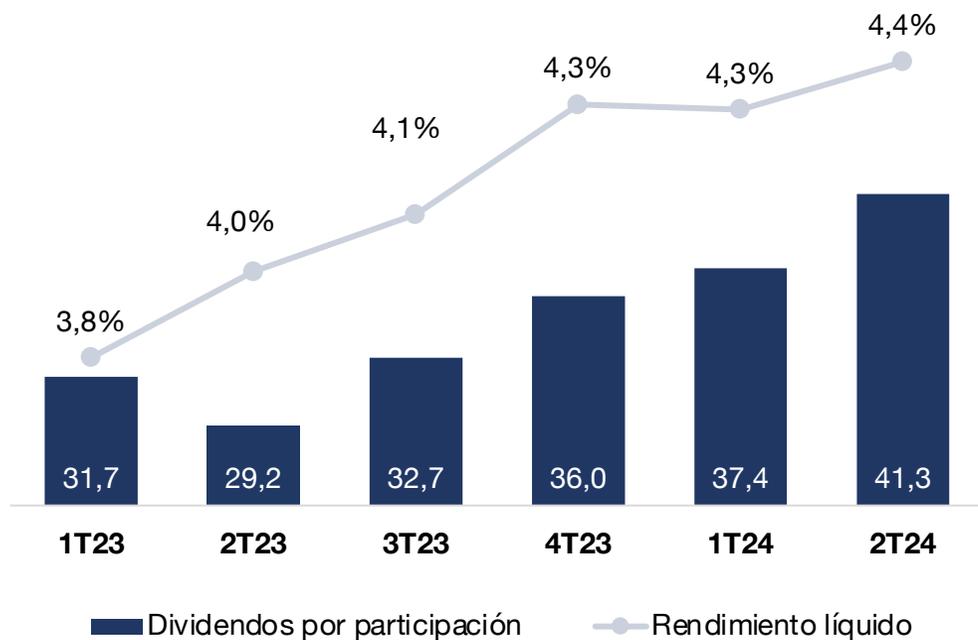


## Patrimonio y ROE

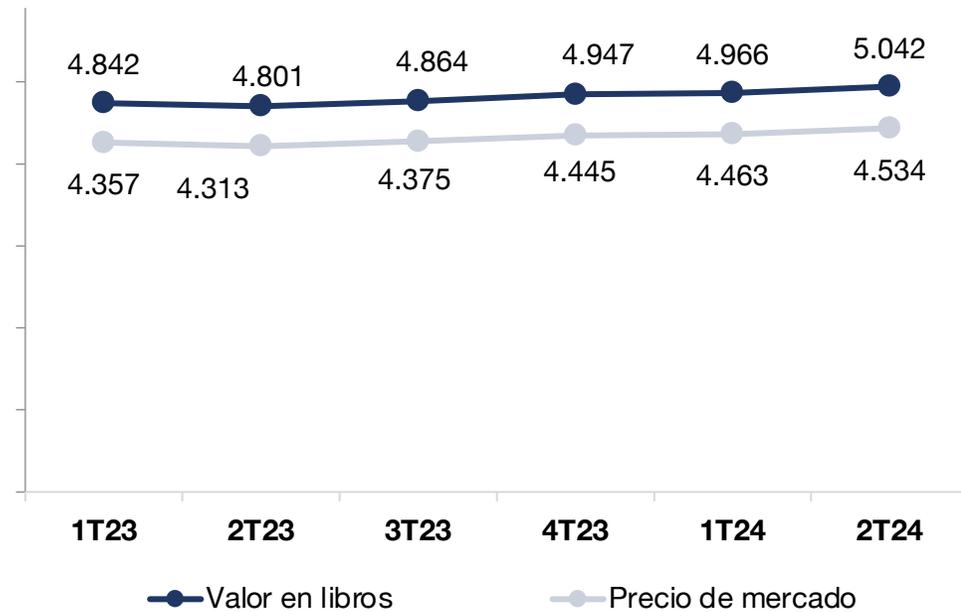


# ESTADOS FINANCIEROS

## Dividendos y rendimiento líquido



## Valor de la participación





GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión