



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

INFORME DE GESTIÓN TRIMESTRAL

II Trimestre - 2024

Centro Corporativo El Tobogán

The logo for Gibraltar Fondo de Inversión Inmobiliario is displayed on a dark blue background. It features a white icon of a stylized building with three horizontal lines above a chevron shape. To the right of the icon, the word "Gibraltar" is written in a large, white, serif font. Below "Gibraltar", the words "Fondo de Inversión Inmobiliario" are written in a smaller, white, sans-serif font, underlined with a thin yellow line.

Gibraltar
Fondo de Inversión Inmobiliario

INDICADORES: GIBRALTAR EN CIFRAS



\$394 MM

Activos
Totales



\$387 MM

Activos
Inmobiliarios



38

Inmuebles



+168 mil

Área
Arrendable (M²)



153

Inquilinos

DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

	Junio 2024
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.

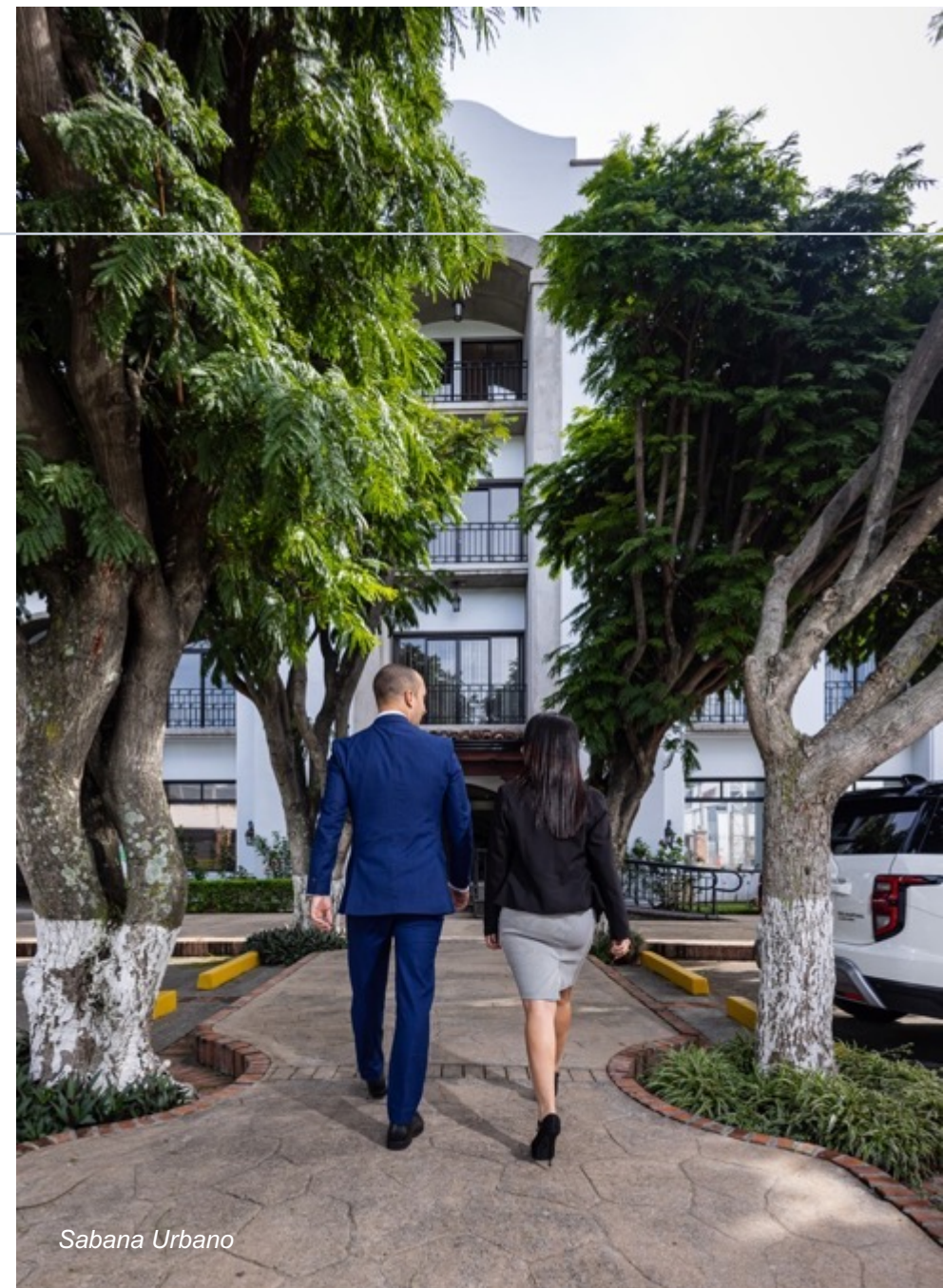


DIVERSIFICACIÓN POR SEGMENTO

	Porcentaje Activo Inmobiliario	Porcentaje Ocupación
Oficinas	82,5%	70,9%
Industria	4,5%	97,5%
Comercio	13,0%	89,5%
Total:	100,0%	73,5%

Datos por valor en libros.

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



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 m²
ocupados

14.389 m²
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 m²
ocupados

6.635 m²
desocupados

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

Tributo



45%
Porcentaje
de ocupación

4.297 m²
ocupados

5.316 m²
desocupados

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

PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

Global Park



70%
Porcentaje
de ocupación

9.255 m²
ocupados

4.000 m²
desocupados

1. Política de precios competitiva, entre otros.

Multipark



74%
Porcentaje
de ocupación

4.902 m²
ocupados

1.736 m²
desocupados

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

Aerocentro



69%
Porcentaje
de ocupación

4.839 m²
ocupados

2.156 m²
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 m²
ocupados

1.830 m²
desocupados

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

Torre La Sabana



86%
Porcentaje
de ocupación

8.816 m²
ocupados

1.475 m²
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%

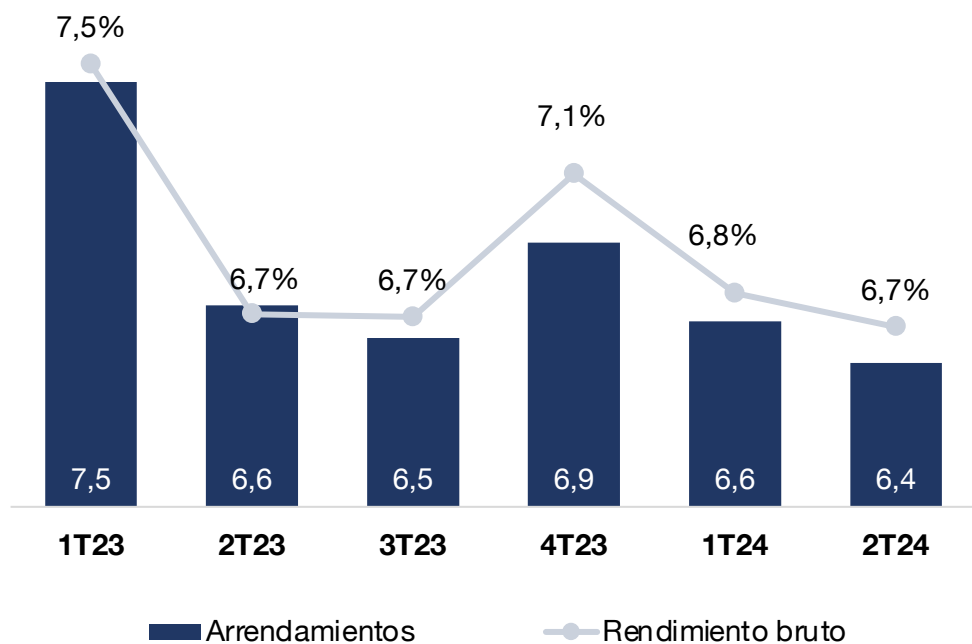
Ocupación
proyectada
Ganado+
Potencial Alto

85%

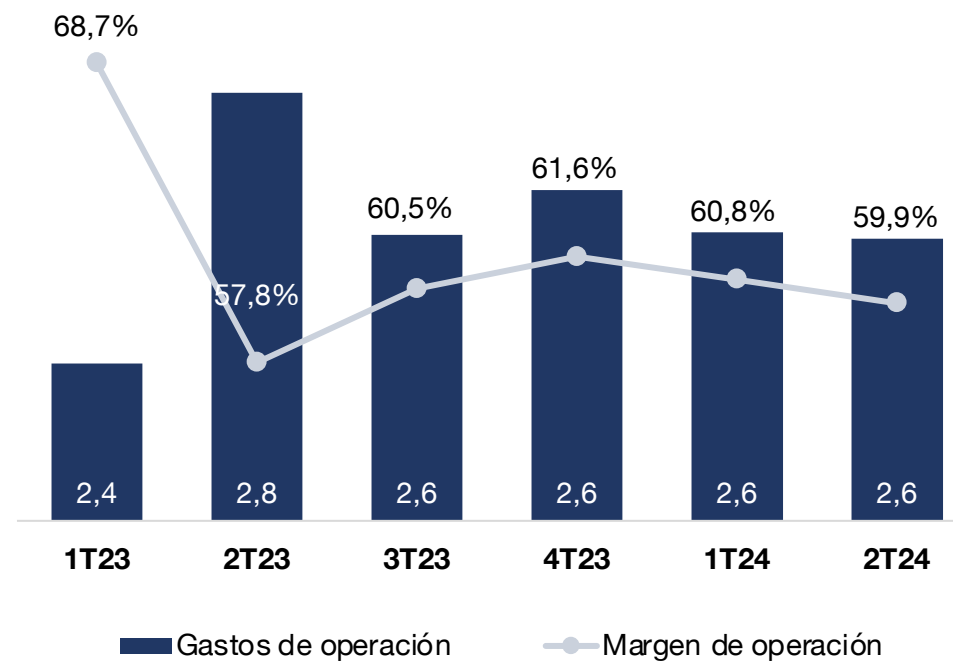
Ocupación
proyectada
Ganado+
Potencial
Alto+Potencial
Medio

ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento y Rendimiento Bruto

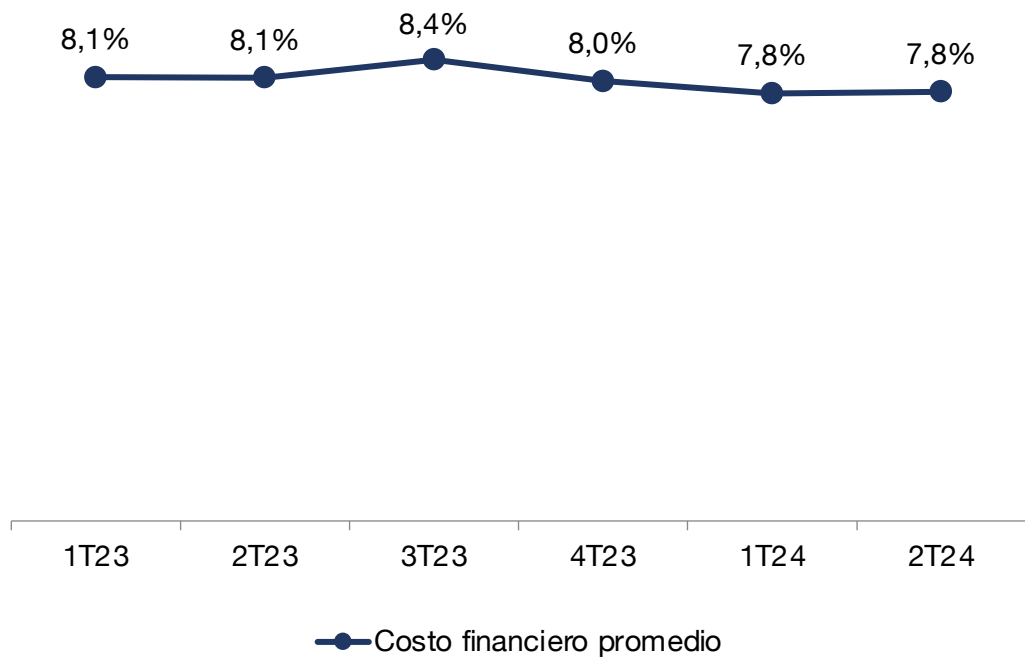


Gastos y Margen de Operación

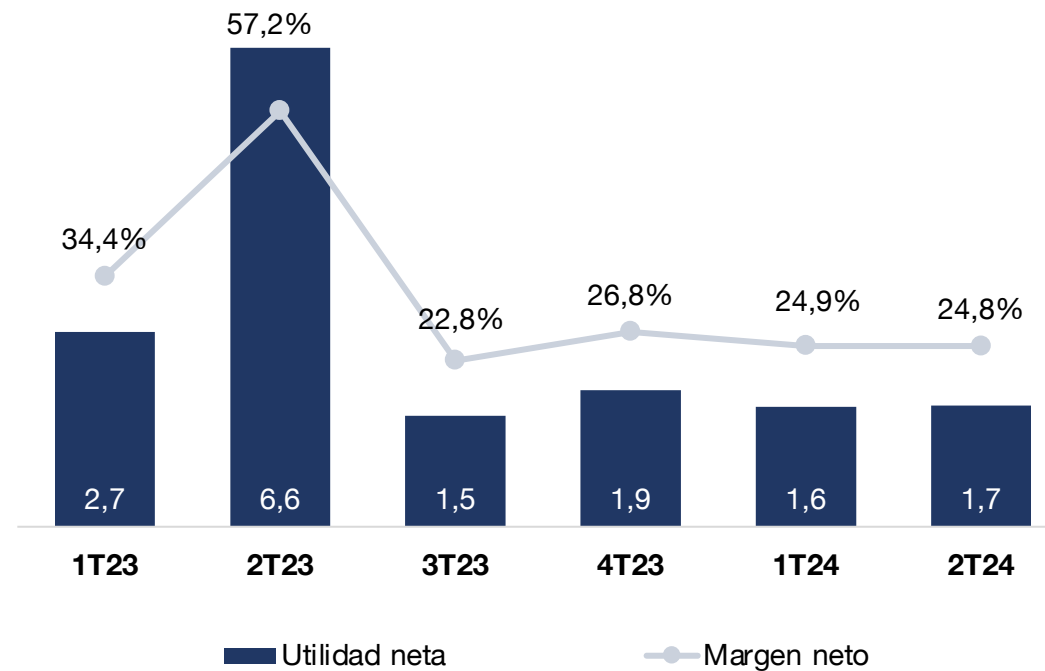


ESTADOS FINANCIEROS

Gasto financiero

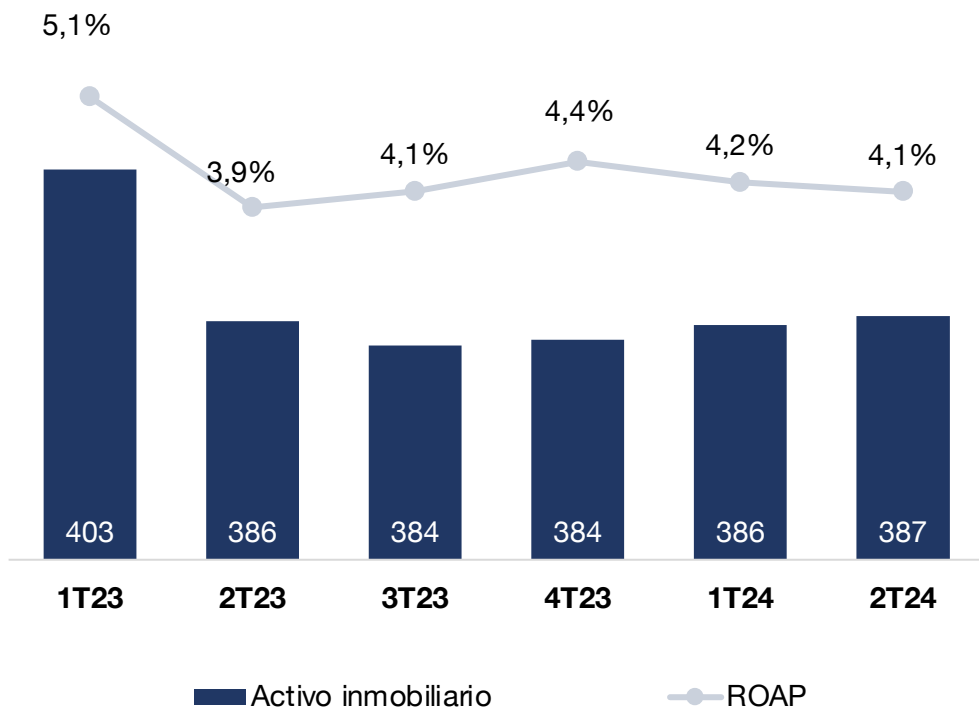


Utilidad neta y margen neto

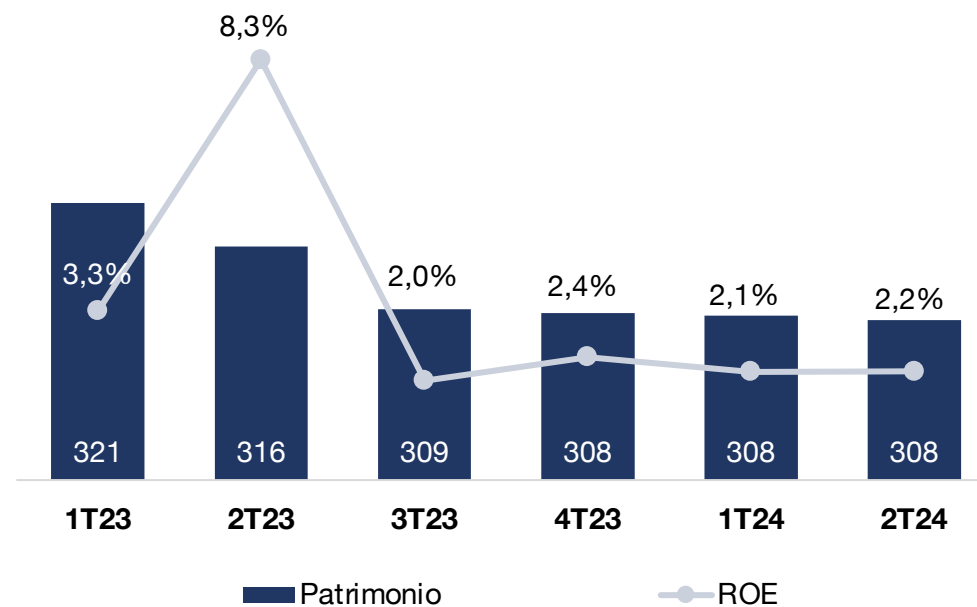


ESTADOS FINANCIEROS

Activo Inmobiliario y ROAP

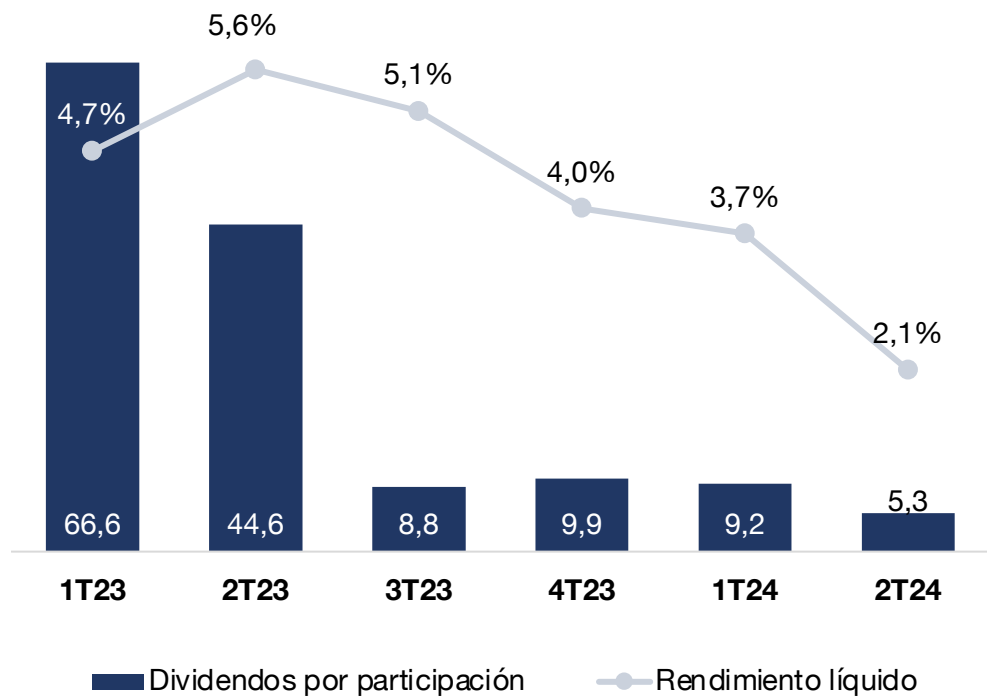


Patrimonio y ROE

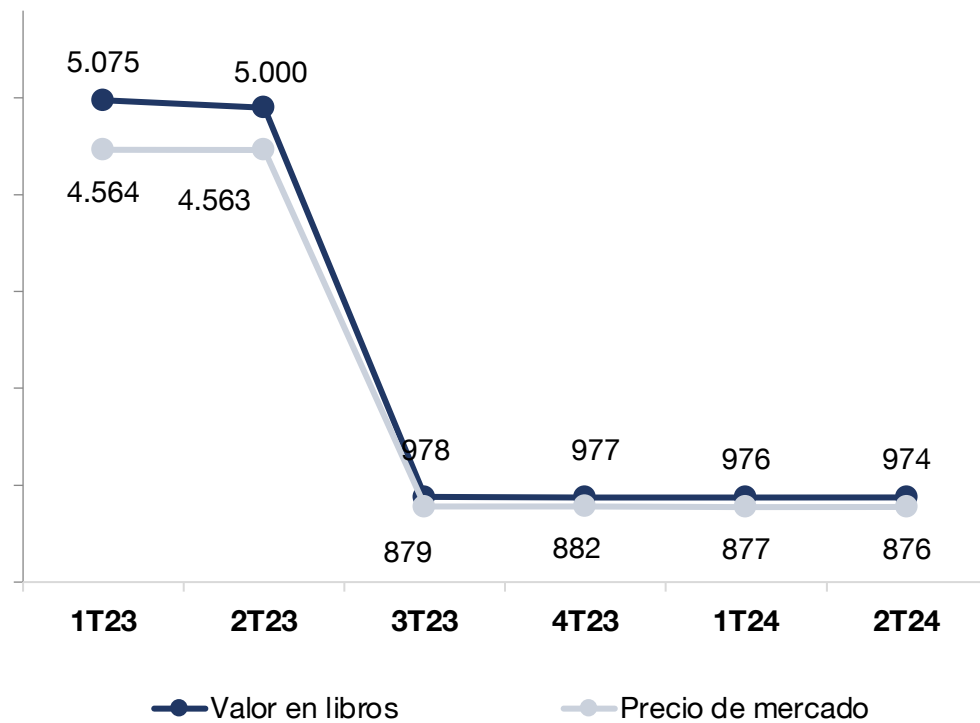


ESTADOS FINANCIEROS

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 (M²)



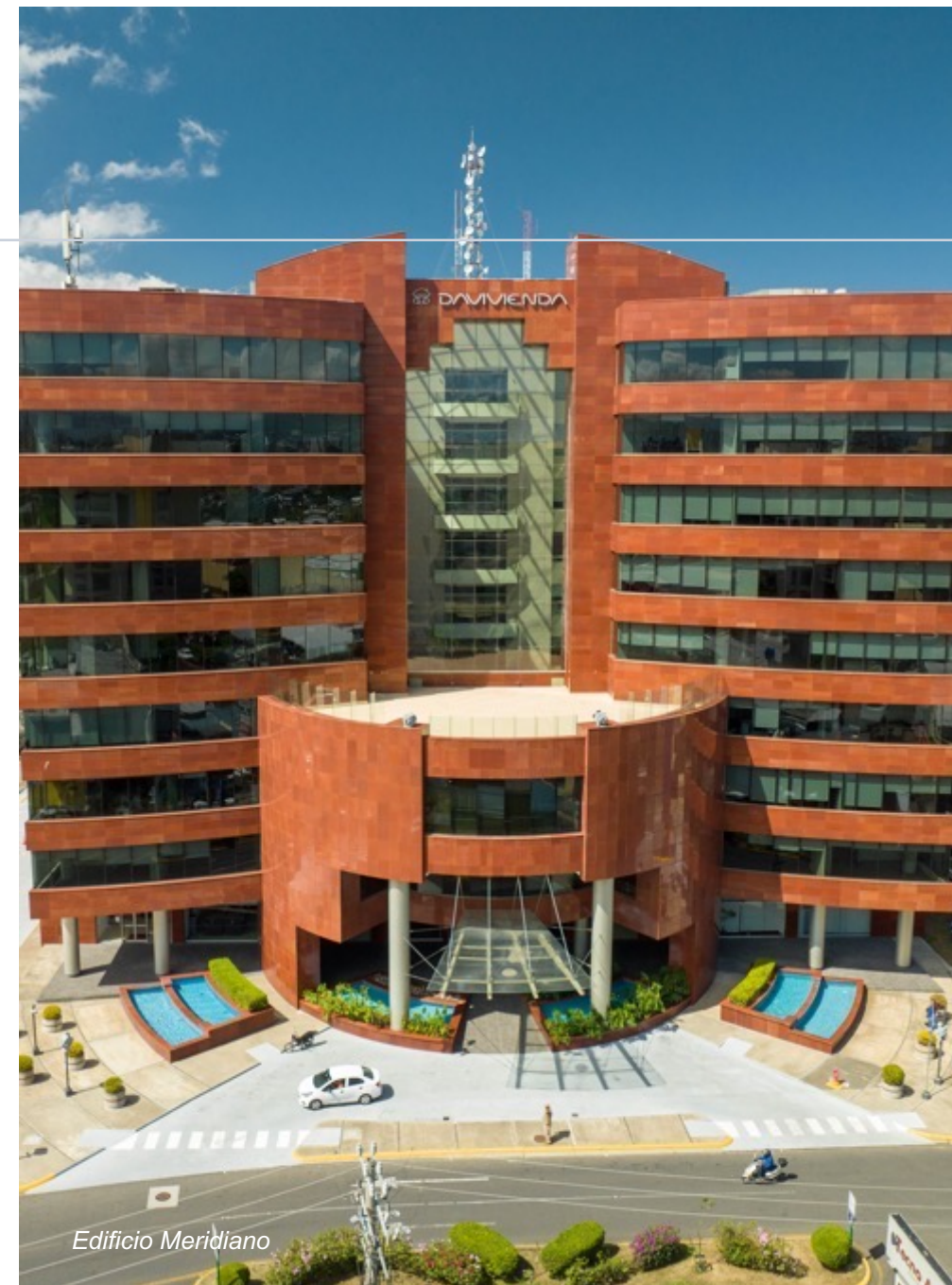
118

Inquilinos

DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

	Junio 2024
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%
Total:	100,0%	86,8%

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 m²
ocupados

5.624 m²
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 m²
ocupados

3.053 m²
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 m²
ocupados

1.926 m²
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



10% Relevancia por desocupación

83%
Porcentaje
de ocupación

8.652 m²
ocupados

1.803 m²
desocupados

1. Comercialización activa para re colocación de espacios desocupados.

Edificio Meridiano



3% Relevancia por desocupación

66%
Porcentaje
de ocupación

1.180 m²
ocupados

620 m²
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



9% Relevancia por desocupación

43%
Porcentaje
de ocupación

1.225 m²
ocupados

1.598 m²
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

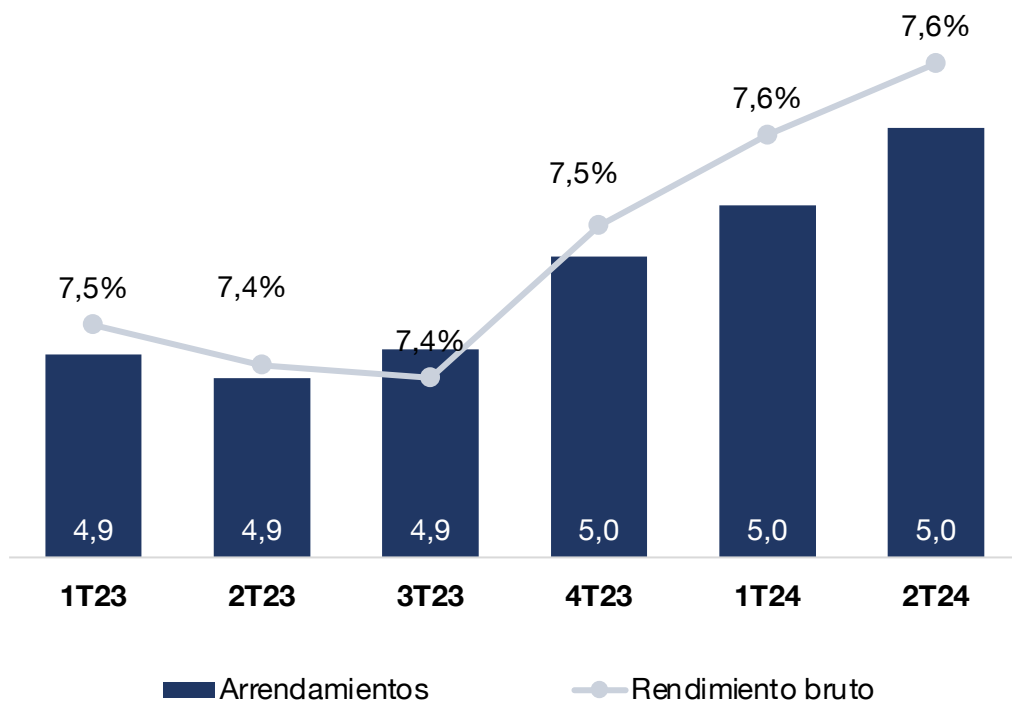


94%
Ocupación proyectada
Ganado+
Potencial Alto

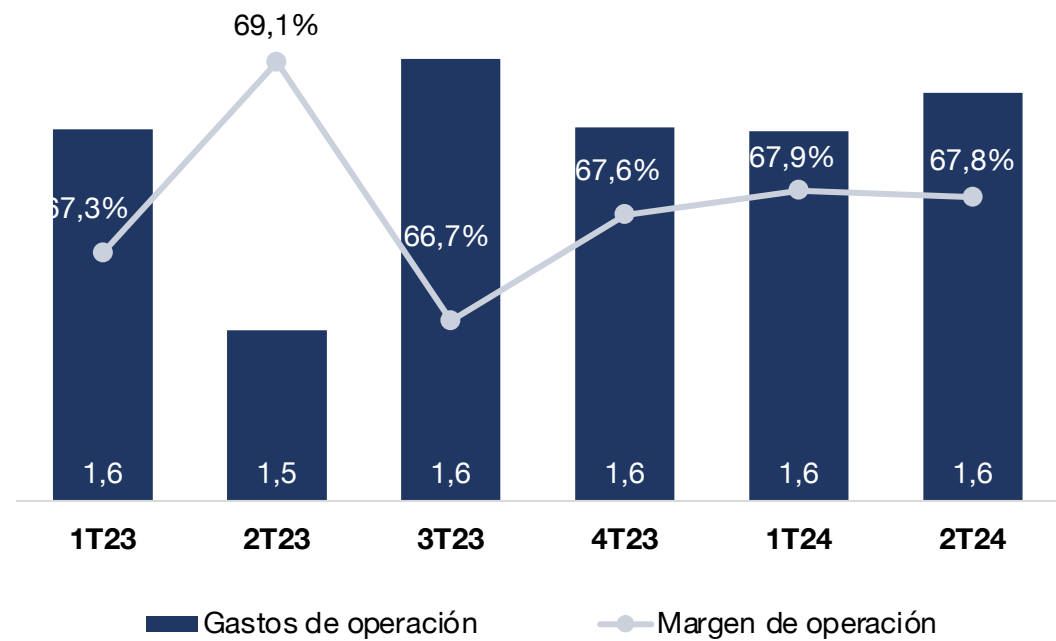
95%
Ocupación proyectada
Ganado+
Potencial Alto+Potencial Medio

ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento y Rendimiento Bruto

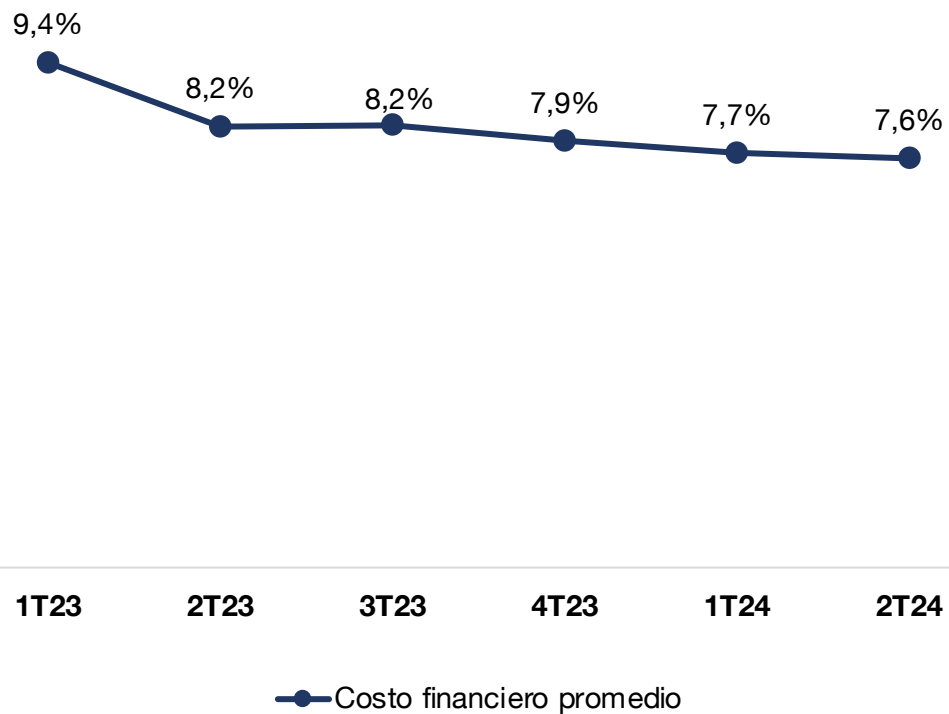


Gastos y Margen de Operación

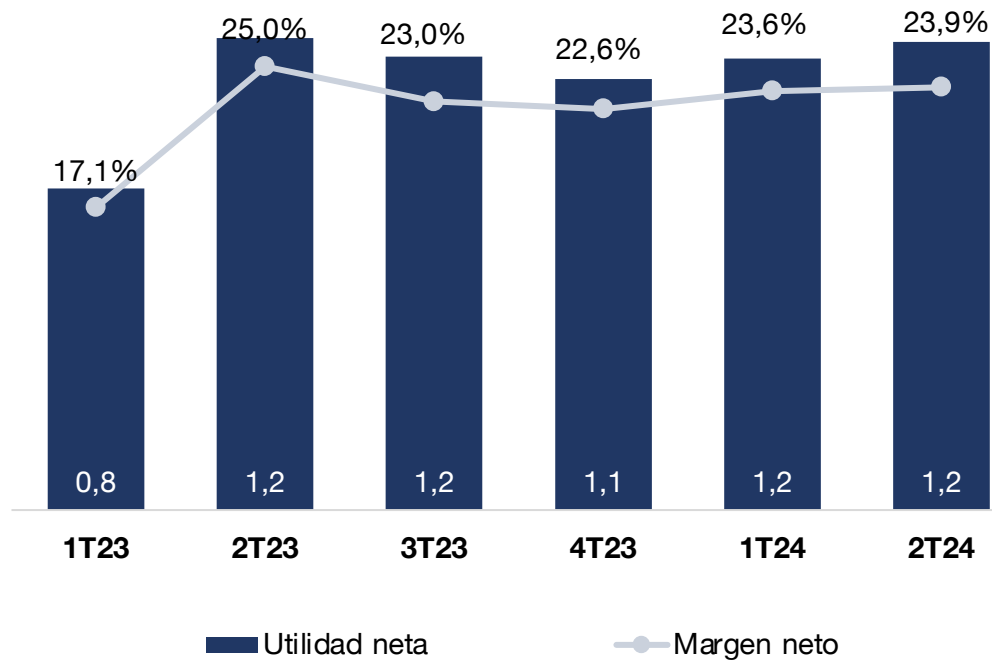


ESTADOS FINANCIEROS

Gasto financiero

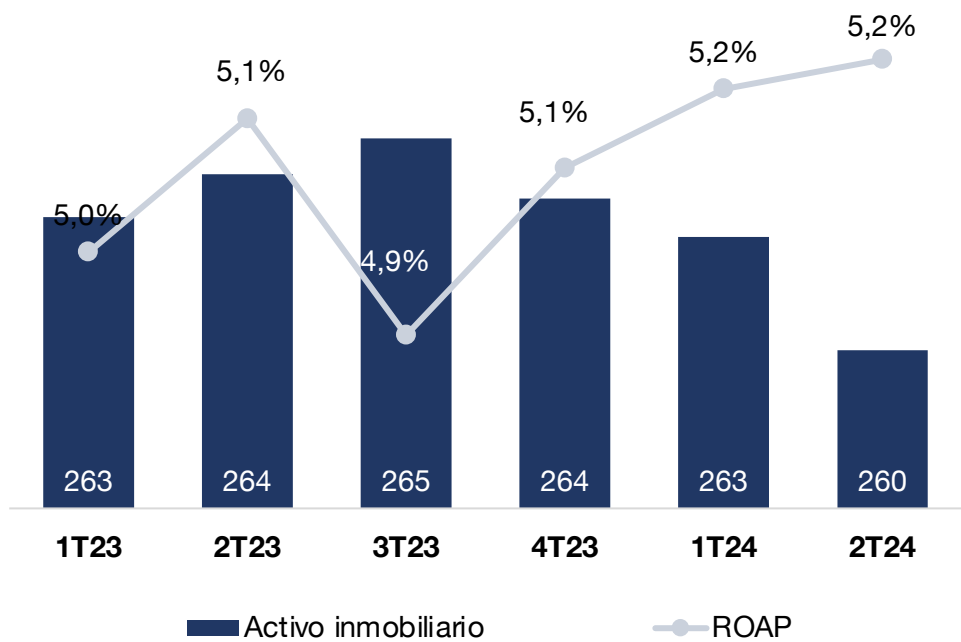


Utilidad neta y margen neto

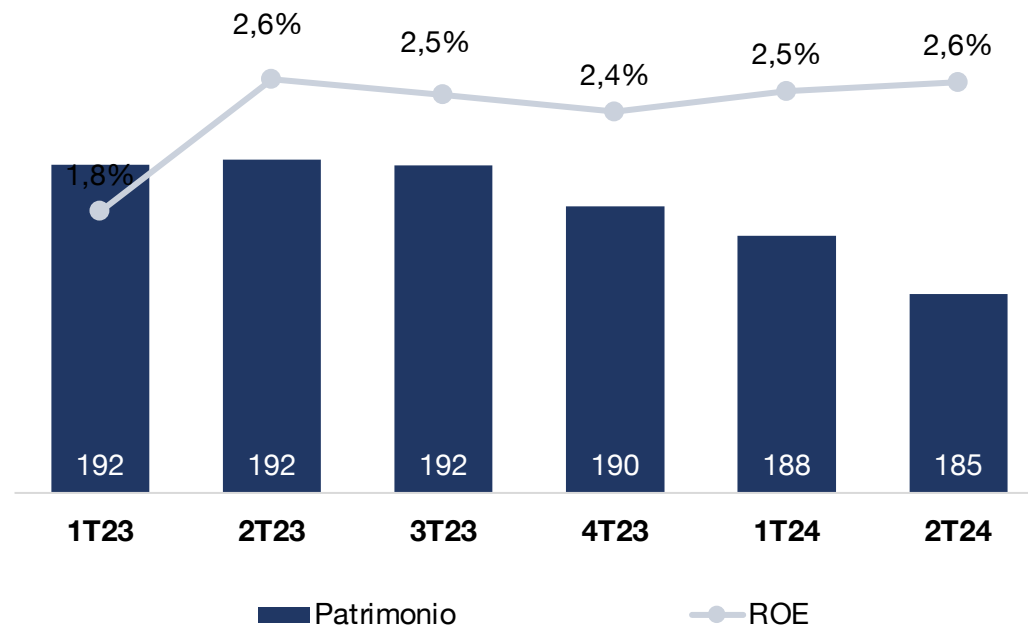


ESTADOS FINANCIEROS

Activo Inmobiliario y ROAP

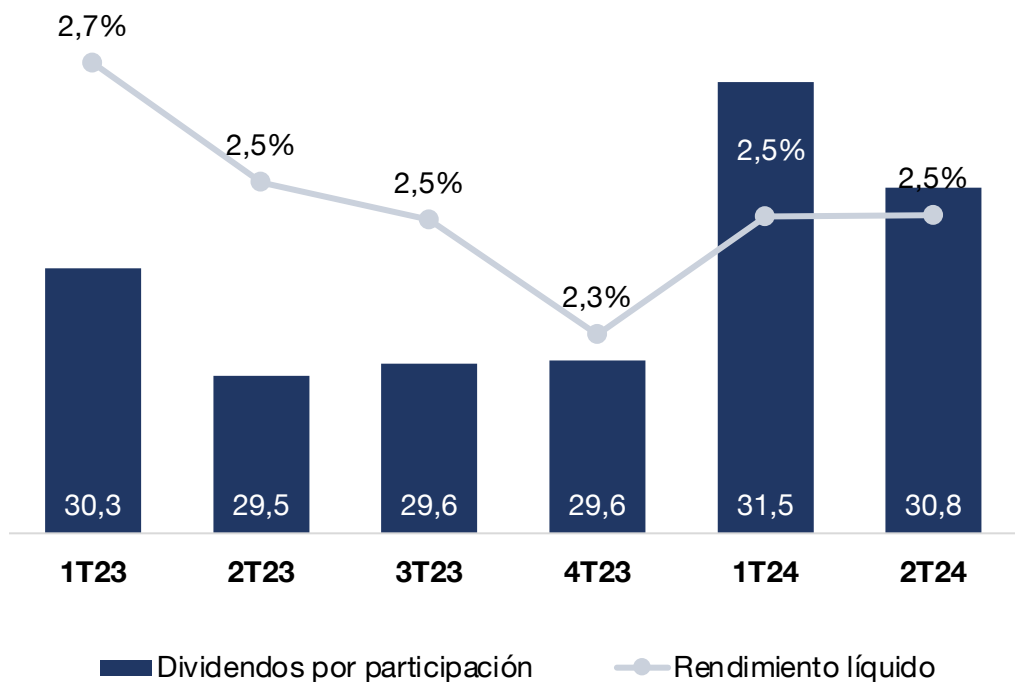


Patrimonio y ROE

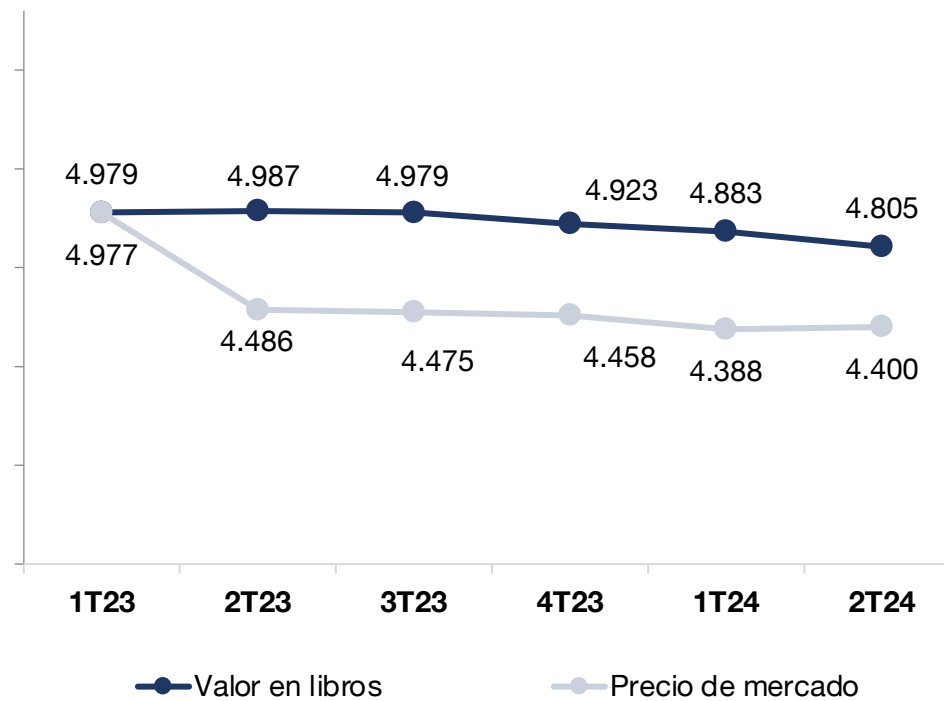


ESTADOS FINANCIEROS

Dividendos y rendimiento líquido



Valor de la participación





Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO



CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Descripción

Detalle

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

INDICADORES: CUATRO EN CIFRAS



\$38 MM

Activos
Totales



\$37 MM

Activos
Inmobiliarios



6

Inmuebles



56 mil

Área
Arrendable (M²)



42

Inquilinos

DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

	Junio 2024
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%
Total:	100,0%	84,41%

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 m²
ocupados

5.843 m²
desocupados

1. Comercialización activa para re colocación de espacios desocupados.

Zona Franca Alajuela



94%
Porcentaje
de ocupación

20.954 m²
ocupados

1.307 m²
desocupados

1. Comercialización activa para re colocación de espacios desocupados.

Oficentro Torres del Campo



18%
Porcentaje
de ocupación

2.383 m²
ocupados

1.539 m²
desocupados

1. Comercialización activa para re colocación 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	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 m²

Ganados
1,13%



71 m²

Potencial Medio
0,13%



465 m²

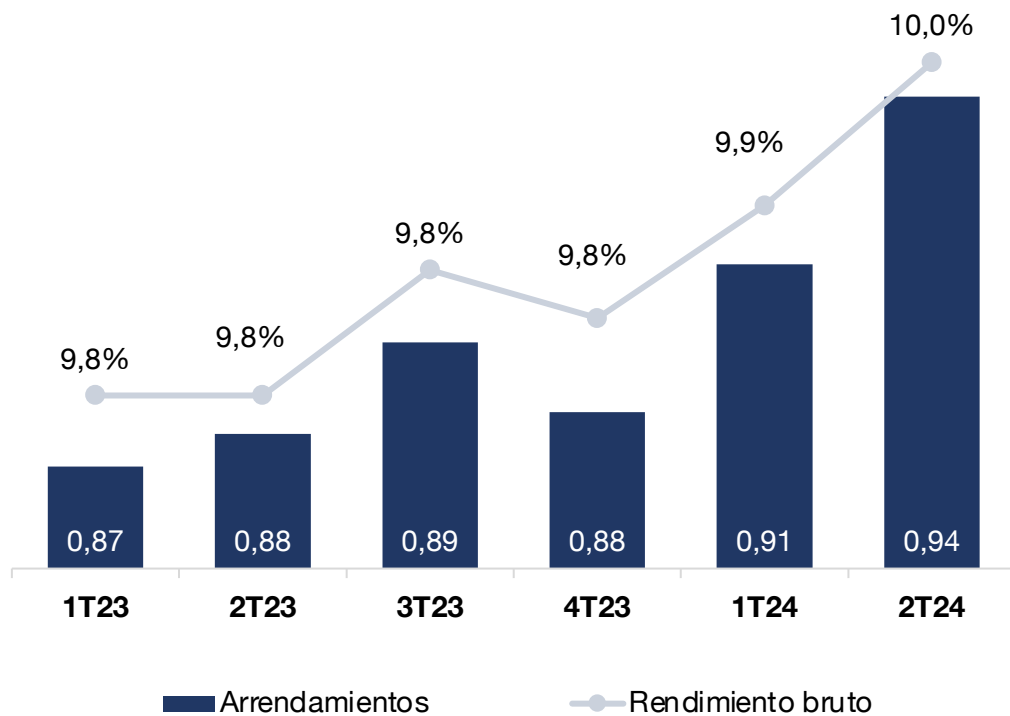
0,83%

85%

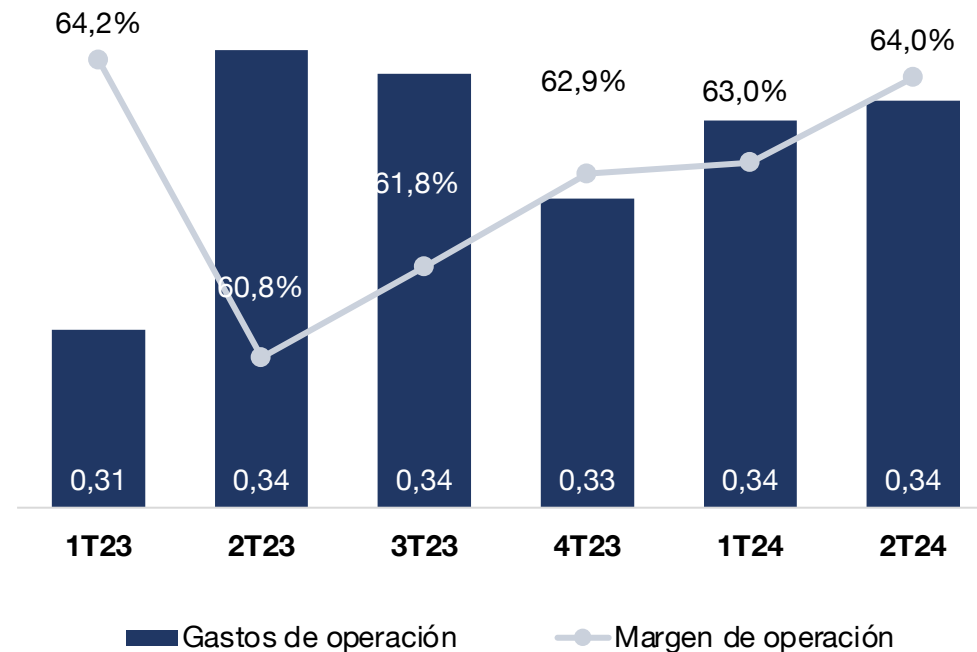
Ocupación
proyectada
Ganado+
Potencial Medio

ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento y Rendimiento Bruto

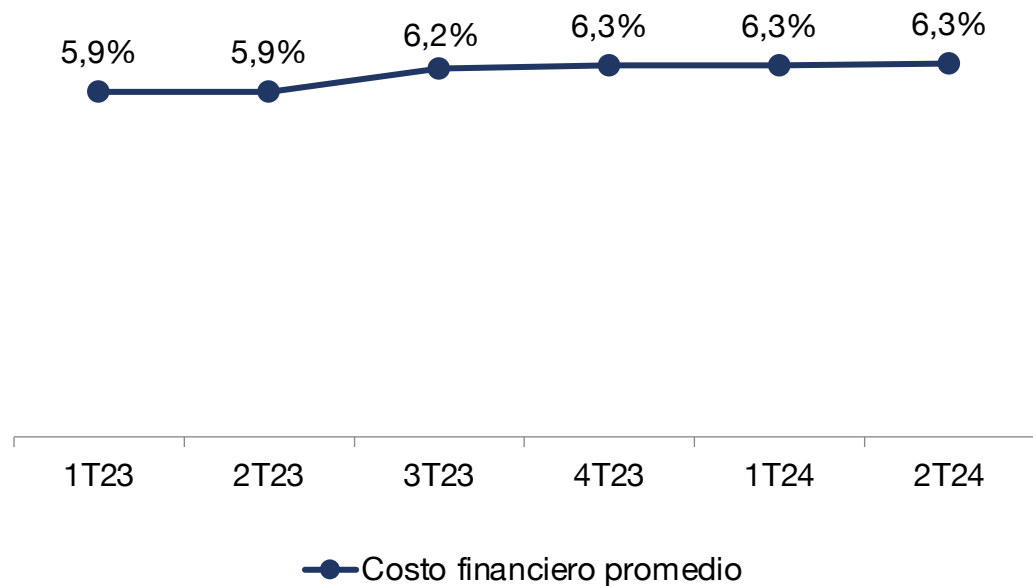


Gastos y Margen de Operación

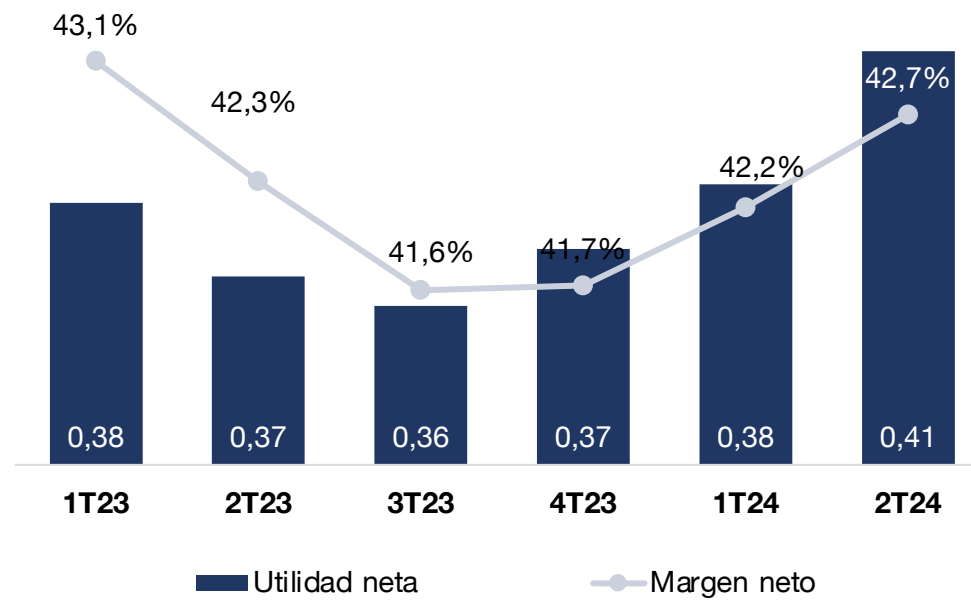


ESTADOS FINANCIEROS

Gasto financiero

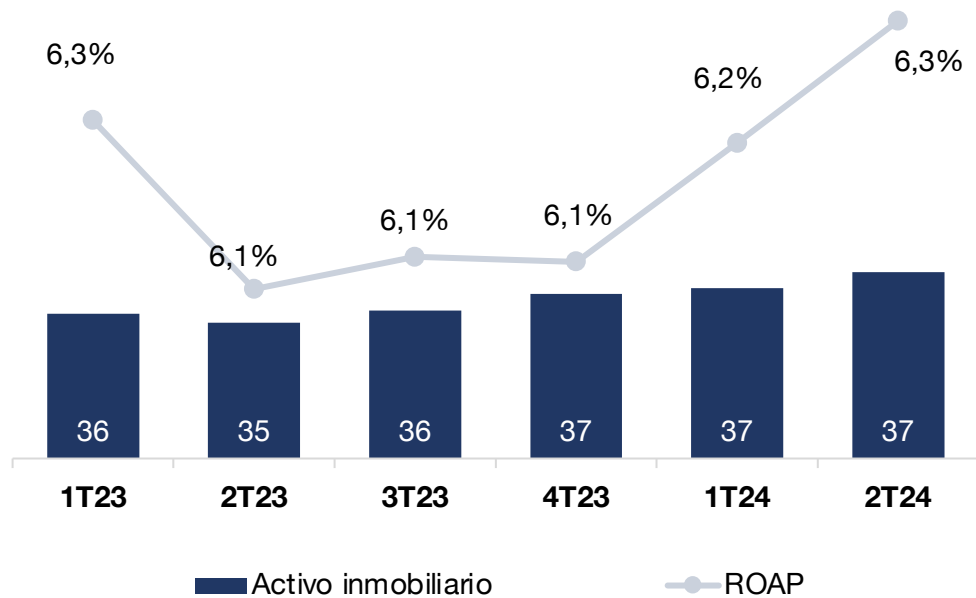


Utilidad neta y margen neto

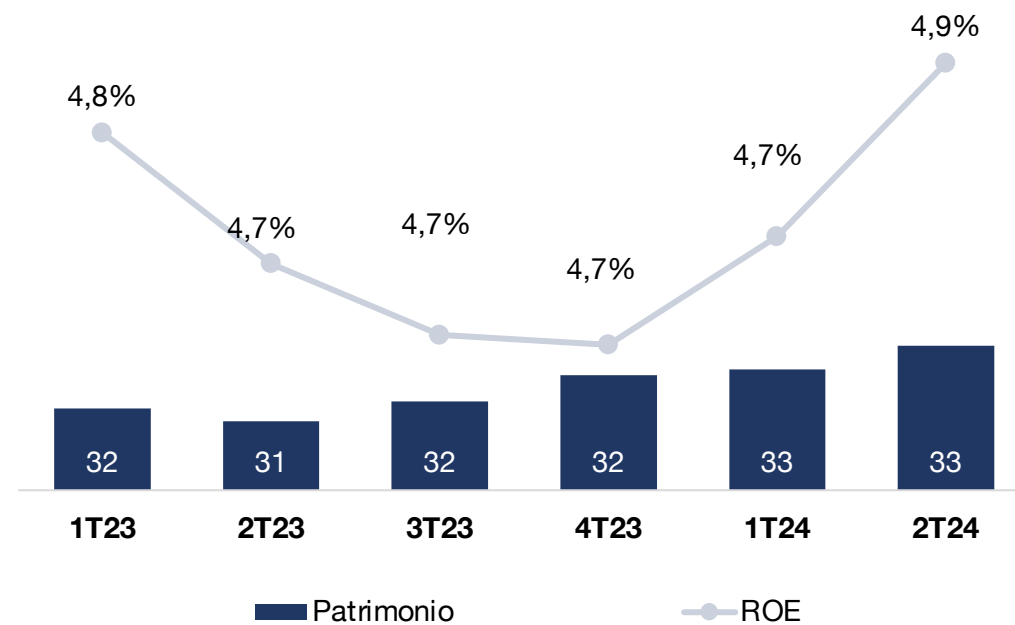


ESTADOS FINANCIEROS

Activo Inmobiliario y ROAP

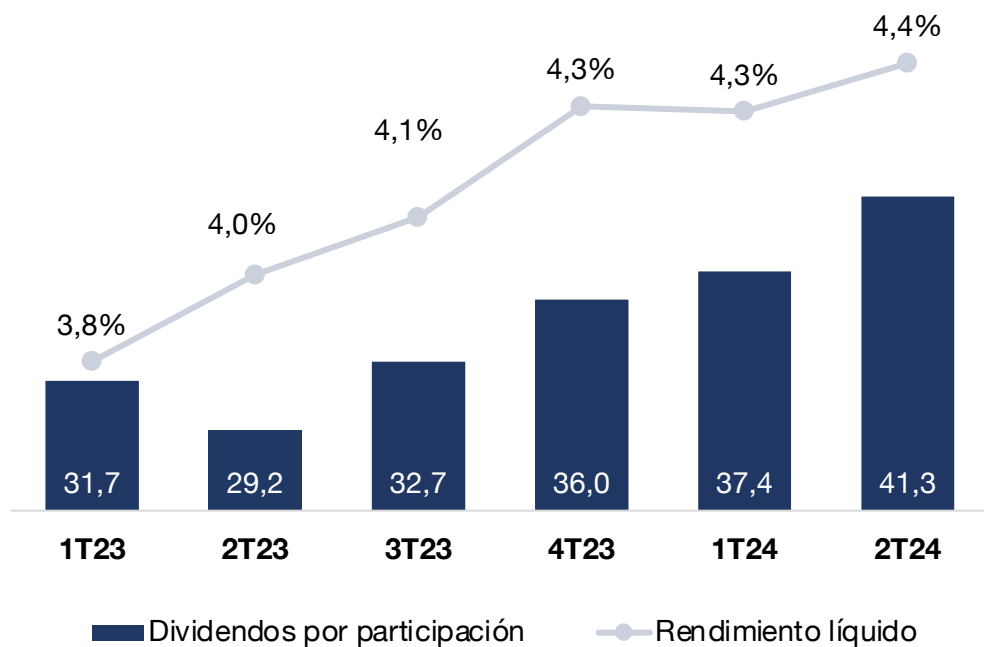


Patrimonio y ROE

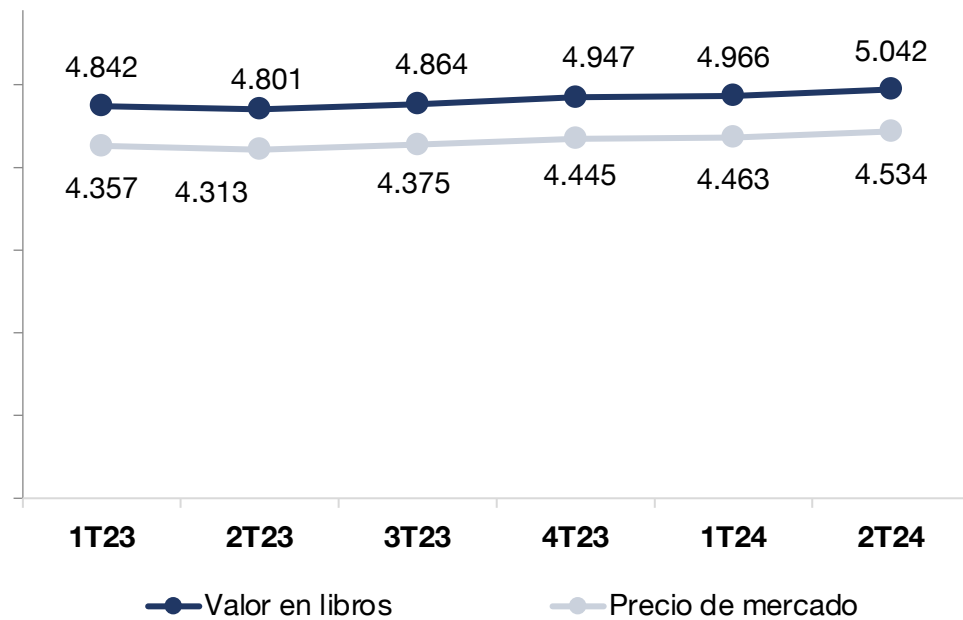


ESTADOS FINANCIEROS

Dividendos y rendimiento líquido



Valor de la participación





GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión