



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión

# Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

III Trimestre 2024

# Agenda y expositores

---



**Miguel Meléndez**  
Gerente Análisis  
Financiero

---

Distribución del  
**Dividendo**



**Andrea Conejo**  
Gestora de Portafolio  
Fondos Inmobiliarios

---

Cifras de  
**Ocupación**



**Éricka Flores**  
Directora  
Comercial

---

Gestión comercial  
para mejorar la  
**ocupación**



**Fernando Estrada**  
Gerente de Análisis de  
Mercados e Inversiones

---

Comentario  
**Económico**



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión

# Distribución del Dividendo

---

**Miguel Ángel Meléndez**  
Gerente Análisis Financiero

## Detalle de beneficios por trimestre

	II Tri 2024	III Tri 2024	Variación relativa
Ingresos por arrendamiento	6.382.933	6.418.920	0,56%
Otros ingresos	292.697	555.355	89,74%
<b>Total Ingresos</b>	<b>6.675.630</b>	<b>6.974.275</b>	<b>4,47%</b>
Comisión de administración	1.224.660	1.248.766	1,97%
Gastos de operación	1.348.516	1.510.181	11,99%
Gastos financieros	1.624.831	1.720.488	5,89%
Otros gastos	8.991	15.263	69,76%
<b>Total Gastos</b>	<b>4.206.998</b>	<b>4.494.698</b>	<b>6,84%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>2.468.632</b>	<b>2.479.577</b>	<b>0,44%</b>
Impuestos	805.313	826.593	2,64%
<b>Beneficio total</b>	<b>US \$1.663.319</b>	<b>US \$1.652.984</b>	<b>(0,62%)</b>
<b>Cantidad de participaciones en circulación</b>	<b>315.780</b>	<b>315.780</b>	



## Comparativo histórico del **beneficio distribuido** Fondo Gibraltar

	Año	Mes	Beneficio distribuido por participación(US \$)	Beneficio distribuido ajustado por Split (*)
<b>Antes del Split</b>	2023	Ene-Mar	66,62	13,32
		Abr-Jun	44,58	8,92
<b>Después del Split</b>		Jul-Sep	8,81	8,81
		Oct-Dic	9,93	9,93
	2024	Ene-Mar	9,21	9,21
		Abr-Jun	5,27	5,27
		Jul-Sep	4,99	4,99

\*Columna muestra la comparabilidad del beneficio distribuido posterior al Split, donde los trimestres previos al Split se dividen entre 5.

## Detalle de beneficios por trimestre

	II Tri 2024	III Tri 2024	Variación relativa
Ingresos por arrendamiento	5.010.321	5.141.287	2,61%
Otros ingresos	69.970	78.901	12,76%
<b>Total Ingresos</b>	<b>5.080.291</b>	<b>5.220.188</b>	<b>2,75%</b>
Comisión de administración	595.743	588.977	(1,14%)
Gastos de operación	1.085.638	1.062.926	(2,09%)
Gastos financieros	1.605.423	1.729.634	7,74%
Otros gastos	622	1.407	(99,77%)
<b>Total Gastos</b>	<b>3.287.426</b>	<b>3.382.944</b>	<b>2,91%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>1.792.864</b>	<b>1.837.244</b>	<b>2,48%</b>
Impuestos	605.586	624.379	3,10%
<b>Beneficio total</b>	<b>US \$1.187.279</b>	<b>US \$1.212.865</b>	<b>2,16%</b>
<b>Cantidad de participaciones en circulación</b>	<b>38.570</b>	<b>38.570</b>	

# Comparativo histórico del beneficio distribuido

Fondo Los Crestones

Año	Mes	Beneficio distribuido por participación(US \$)
2023	Agosto	29,62
	Noviembre	29,64
2024	Febrero	31,48
	Mayo	30,78
	Agosto	31,45



## Detalle de beneficios por trimestre

	II Tri 2024	III Tri 2024	Variación relativa
Ingresos por arrendamiento	938.615	954.863	1,73%
Otros ingresos	2.864	1.572	(45,11%)
<b>Total Ingresos</b>	<b>941.479</b>	<b>956.435</b>	<b>1,59%</b>
Comisión de administración	142.952	145.677	1,91%
Gastos de operación	194.633	164.085	(15,70%)
Gastos financieros	80.985	82.098	1,37%
Otros gastos	203	900	343,35%
<b>Total Gastos</b>	<b>418.773</b>	<b>392.760</b>	<b>(6,21%)</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>522.706</b>	<b>563.675</b>	<b>7,84%</b>
Impuestos	113.065	115.753	2,38%
<b>Beneficio total</b>	<b>US \$409.641</b>	<b>US \$447.922</b>	<b>1,73%</b>
<b>Cantidad de participaciones en circulación</b>	<b>6.547</b>	<b>6.547</b>	

# Comparativo histórico del beneficio distribuido

## Fondo Cuatro

Año	Mes	Beneficio distribuido por participación(US \$)
2024	Abril	20,36
	Mayo	21,06
	Junio	21,15
	Julio	23,44
	Agosto	22,95
	Setiembre	22,03





GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión

# Cifras de Ocupación

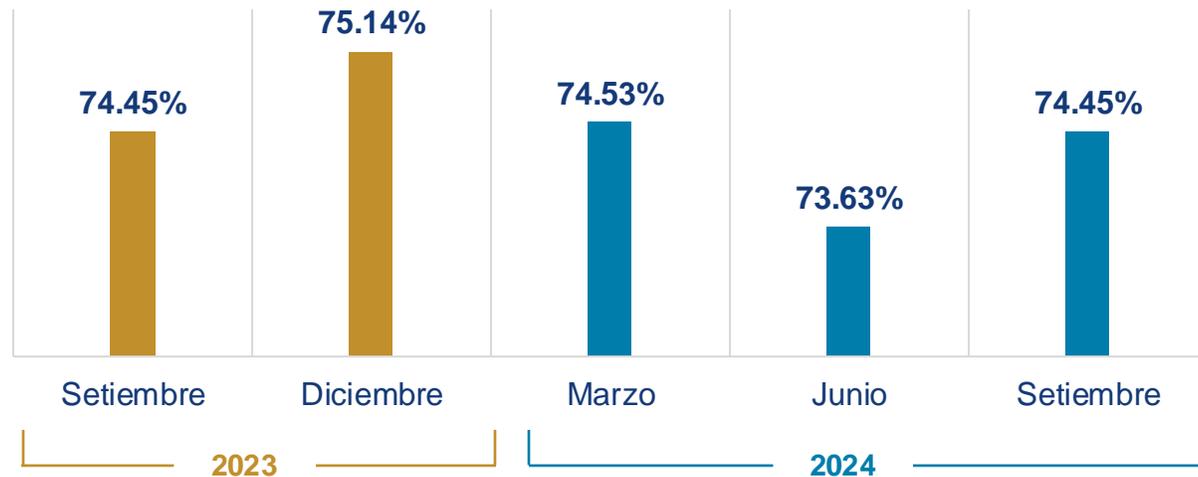
---

**Andrea Conejo**  
Gestora de Portafolio

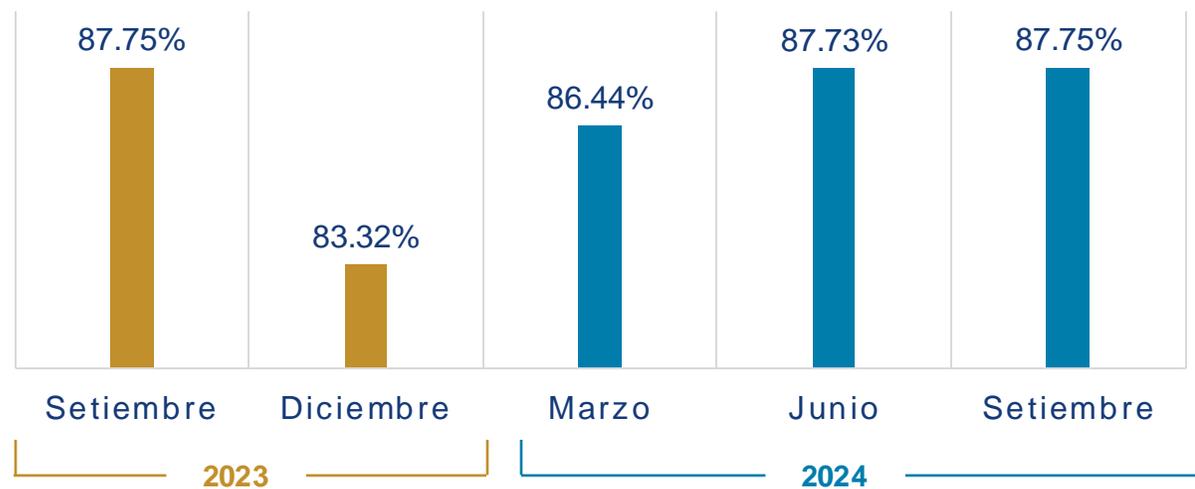
# Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario  
**Gibraltar**

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable	<b>168.064</b>	
Área arrendada junio, 2024	123.731	73,63%
Colocación bruta	2.768	1,65%
Devolución de área	(1.384)	(0,82%)
Colocación neta	1.383	(0,82%)
<b>Área arrendada setiembre, 2024</b>	<b>125.114</b>	<b>74,45%</b>



	<b>Metros cuadrados</b>	<b>Ocupación física</b>
Total área arrendable	<b>165.705</b>	
Área arrendada junio, 2024	145.367	87,73%
Colocación bruta	1.824	1,10%
Devolución de área	(1.789)	(1,08%)
Colocación neta	35	0,02%
<b>Área arrendada setiembre, 2024</b>	<b>145.402</b>	<b>87,75%</b>



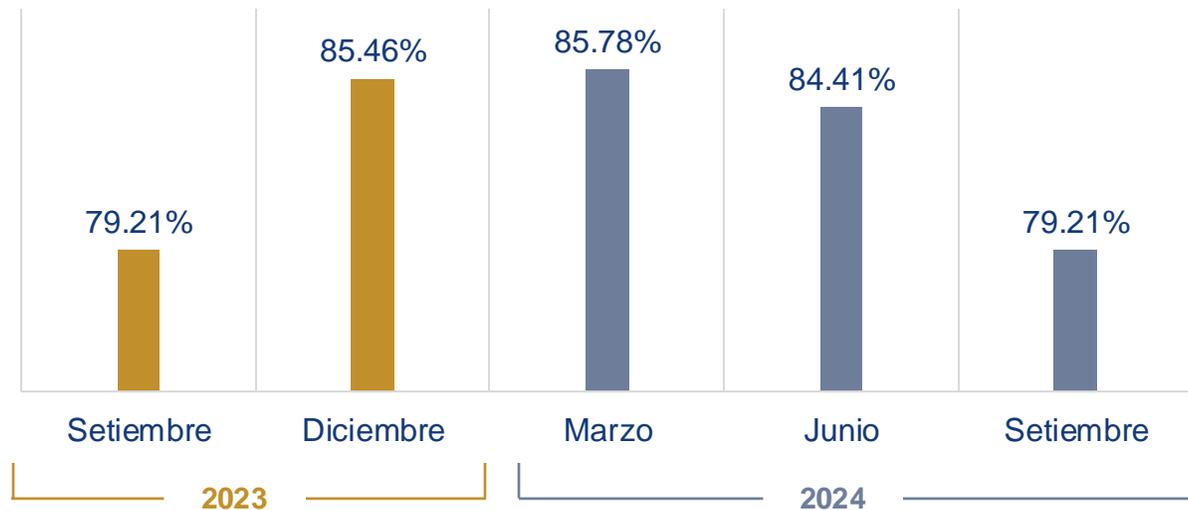
## Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario  
**Los Crestones**

# Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario  
**Cuatro**

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable	<b>56.120</b>	
Área arrendada junio, 2024	47.368	84,41%
Colocación bruta	394	0,70%
Devolución de área	(3.308)	(5,89%)
Colocación neta	(2.914)	(5,19%)
<b>Área arrendada setiembre, 2024</b>	<b>44.454</b>	<b>79,21%</b>





GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión

# Gestión comercial para mejorar la ocupación

---

**Éricka Flores**  
Directora Comercial

## Pipeline de Negocios



**79%**  
Ocupación ganada

**79%**  
Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial Alto

**84%**  
Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial Alto+Potencial Medio

## Multipark Camp

**1.456 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**0%**  
Ocupación  
Diciembre 2023

**78%**  
Ocupación  
Setiembre 2024

Área desocupada por más de 3 años.



## Sabana Urbano

**2.672 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**34%**  
Ocupación  
Diciembre 2023

**89%**  
Ocupación  
Setiembre 2024

Disponibles únicamente 297 m<sup>2</sup>





## Tech Park

**13.009 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**89%**  
Ocupación  
Julio 2022

**97%**  
Ocupación  
Setiembre 2024

Desocupación de área post pandemia | Actualmente disponible bodega de 396 m<sup>2</sup>.



## Mall Paseo de las Flores

**2.026 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**49%**  
Ocupación  
Julio 2022

**90%**  
Ocupación  
Setiembre 2024

Mall llegó a tener más de 7 locales desocupados después de pandemia.

## Cronos Plaza

**848 m<sup>2</sup>**

Área  
arrendable

**63%**

Ocupación  
Diciembre 2023

**94%**

Ocupación  
Setiembre 2024

Afectación relevante durante la pandemia | Desocupación por más de 4 años.



## Torre La Sabana

**11.275 m<sup>2</sup>**

Área  
arrendable

**79%**

Ocupación  
Marzo 2022

**86%**

Ocupación  
Setiembre 2024

Disponibles únicamente 977 m<sup>2</sup>



## Pipeline de Negocios



**410 m<sup>2</sup>**

Ganados  
0,25%



**5.338 m<sup>2</sup>**

Potencial Alto  
3,22%



**2.530 m<sup>2</sup>**

Potencial Medio  
1,53%



**8.278 m<sup>2</sup>**

Total  
5%  
del área  
arrendable

**88%**

Ocupación ganada

**91%**

Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial Alto

**93%**

Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial  
Alto+Potencial Medio





## Edificio Meridiano

**1.800 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

22  
**13%**  
Ocupación  
Octubre 2023

**66%**  
Ocupación  
Setiembre 2024

El inmueble llegaría al 100% de ocupación al cierre de las negociaciones actuales.



## Distrito 7

**10.025 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**81%**  
Ocupación  
Marzo 2023

**100%**  
Ocupación  
Setiembre 2024

Se arrendaron 1.500 m<sup>2</sup> adicionales al total del área arrendable del inmueble.

## Parque Empresarial Forum I

**25.695 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**92%**  
Ocupación  
Diciembre 2023

**91%**  
Ocupación  
Setiembre 2024



Colocación al 100% del multitenant.

## Sabanilla Corporativo

**1.899 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**6%**  
Ocupación  
Marzo 2023

**100%**  
Ocupación  
Setiembre 2024



Crecimiento del actual inquilino.



## Momentum Lindora

**2.370 m<sup>2</sup>**

Área  
arrendable

**50%**

Ocupación  
Diciembre 2023

**77%**

Ocupación  
Setiembre 2024  
Efecto oficinas

**95%**

Ocupación  
Setiembre 2024  
Solo locales comerciales

Centro Comercial sufrió desocupación casi total durante la pandemia.

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

Pipeline de Negocios



**79%**  
Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial Alto

**80%**  
Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial Alto+Potencial Medio



## Zona Franca Alajuela

**22.261 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

<sup>22</sup>  
**95%**  
Ocupación  
Diciembre 2023

**81%**  
Ocupación  
proyectada

Salida de inquilino.



## Zona Franca Puntarenas

**15.842 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**45%**  
Ocupación  
Julio 2022

**63%**  
Ocupación  
Setiembre 2024

Para la colocación al 100% del inmueble se requiere la construcción de la bodega A3.



## Plaza Grecia **El Ingenio**

**715 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**0%**  
Ocupación  
Julio 2022

**91%**  
Ocupación  
Setiembre 2024

Después de muchos años de desocupación total, el único espacio disponible actualmente es de 61 m<sup>2</sup>.



# Contexto Económico

---

**Fernando Estrada**  
Gerente Análisis de Mercados e Inversiones

Reducción tasas de interés

Implicaciones en personas y empresas

Efecto en fondos inmobiliarios

# Espacio de preguntas

---

Webinar  
III Trimestre **2024**





# Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

III Trimestre 2024

Síguenos en redes sociales como  
**@ImprosaBancadeInversion**

