



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%
Total Ingresos	6.675.630	6.974.275	4,47%
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%
Total Gastos	4.206.998	4.494.698	6,84%
Utilidad antes de impuestos	2.468.632	2.479.577	0,44%
Impuestos	805.313	826.593	2,64%
Beneficio total	US \$1.663.319	US \$1.652.984	(0,62%)
Cantidad de participaciones en circulación	315.780	315.780	



Comparativo histórico del **beneficio distribuido** Fondo Gibraltar

	Año	Mes	Beneficio distribuido por participación(US \$)	Beneficio distribuido ajustado por Split (*)
Antes del Split	2023	Ene-Mar	66,62	13,32
		Abr-Jun	44,58	8,92
Después del Split		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%
Total Ingresos	5.080.291	5.220.188	2,75%
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%)
Total Gastos	3.287.426	3.382.944	2,91%
Utilidad antes de impuestos	1.792.864	1.837.244	2,48%
Impuestos	605.586	624.379	3,10%
Beneficio total	US \$1.187.279	US \$1.212.865	2,16%
Cantidad de participaciones en circulación	38.570	38.570	

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%)
Total Ingresos	941.479	956.435	1,59%
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%
Total Gastos	418.773	392.760	(6,21%)
Utilidad antes de impuestos	522.706	563.675	7,84%
Impuestos	113.065	115.753	2,38%
Beneficio total	US \$409.641	US \$447.922	1,73%
Cantidad de participaciones en circulación	6.547	6.547	

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

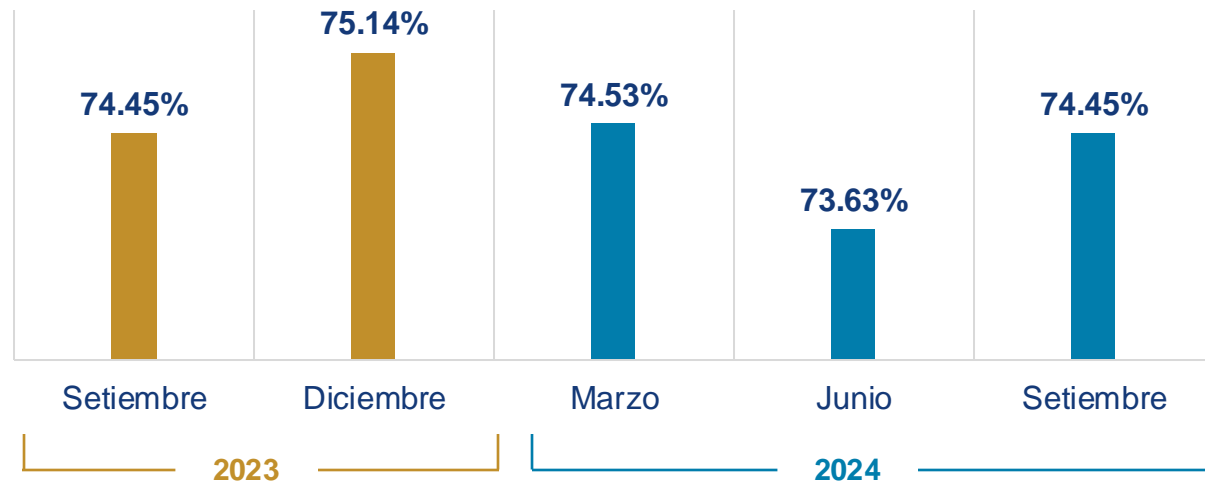
Cifras de Ocupación

Andrea Conejo
Gestora de Portafolio

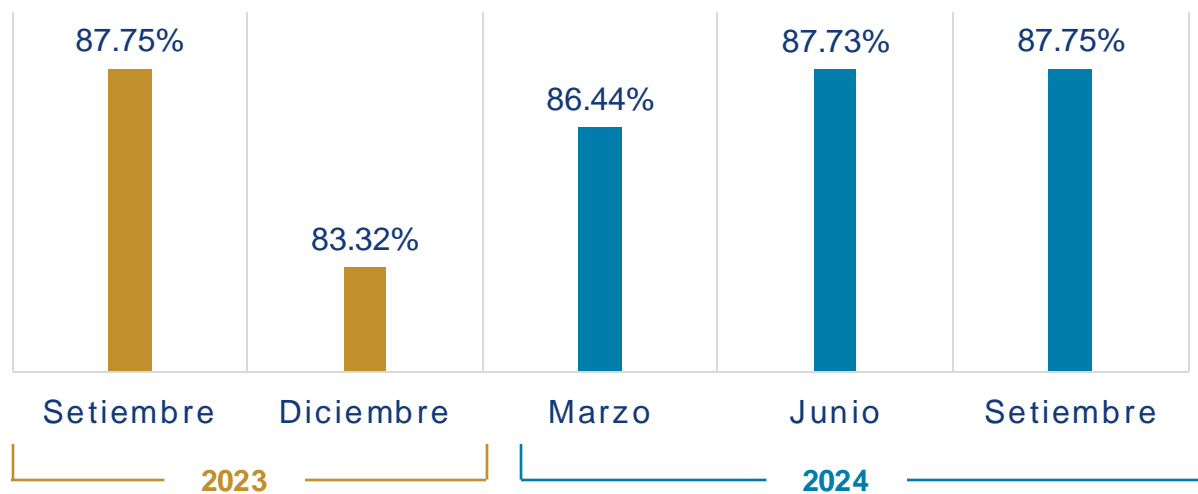
Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario
Gibraltar

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable	168.064	
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%)
Área arrendada setiembre, 2024	125.114	74,45%



	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable	165.705	
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%
Área arrendada setiembre, 2024	145.402	87,75%



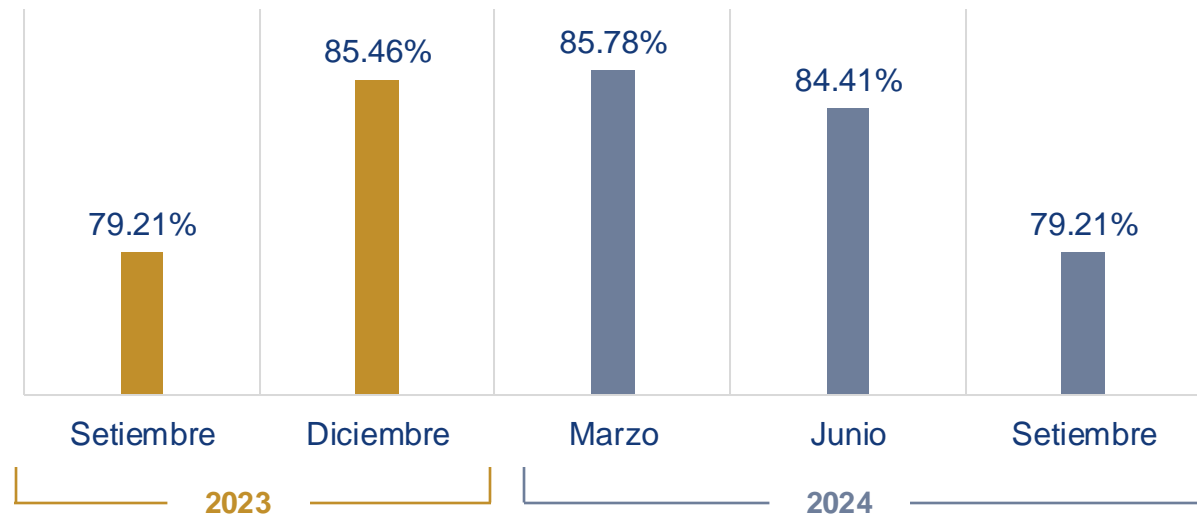
Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario
Los Crestones

Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario
Cuatro

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable	56.120	
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%)
Área arrendada setiembre, 2024	44.454	79,21%





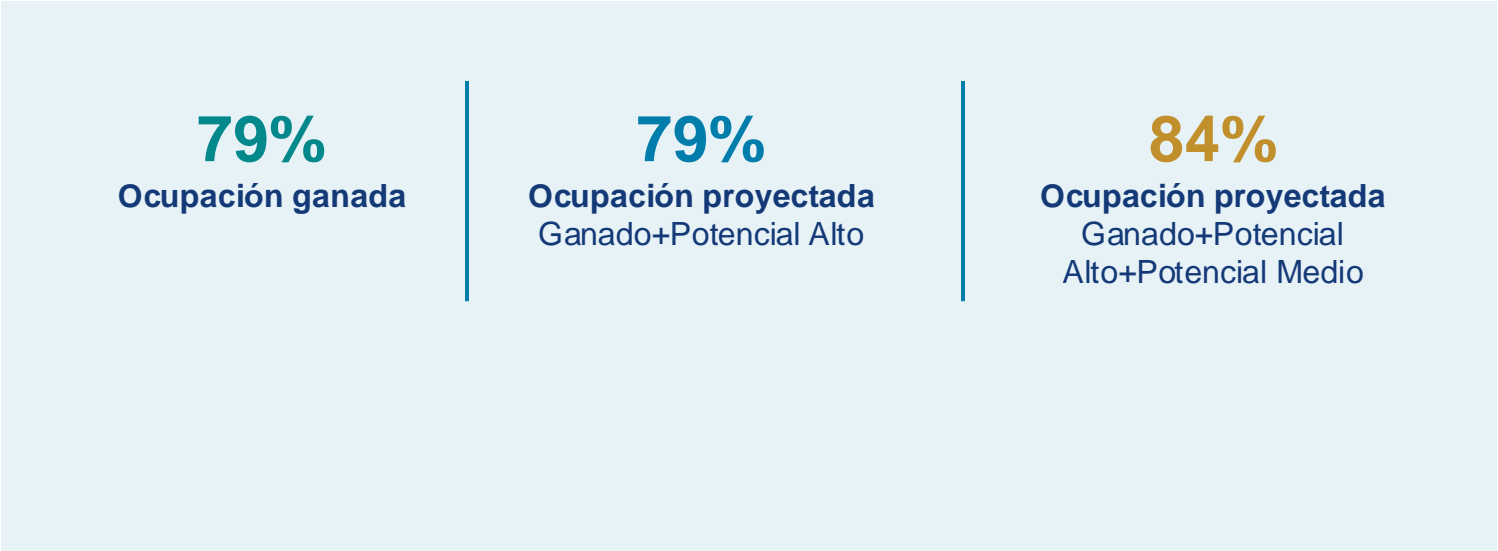
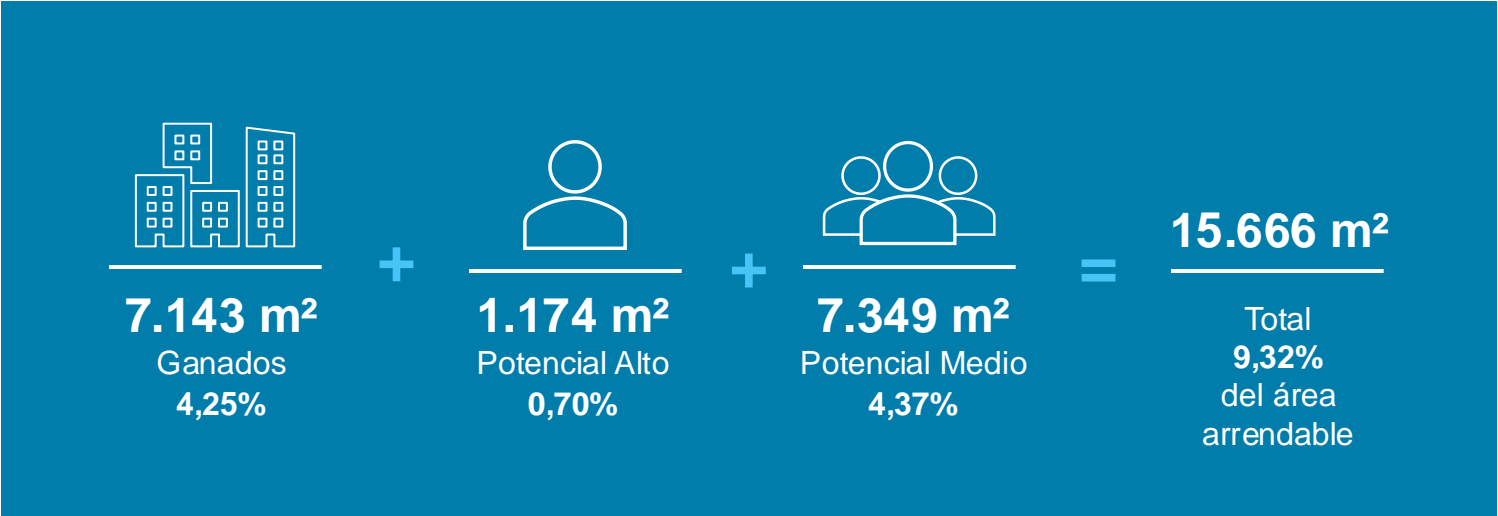
GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

Gestión comercial para mejorar la ocupación

Éricka Flores
Directora Comercial

Pipeline de Negocios



Multipark Camp

1.456 m²
Área
arrendable

0%
Ocupación
Diciembre 2023

78%
Ocupación
Setiembre 2024

Área desocupada por más de 3 años.



Sabana Urbano

2.672 m²
Área
arrendable

34%
Ocupación
Diciembre 2023

89%
Ocupación
Setiembre 2024

Disponibles únicamente 297 m²





Tech Park

13.009 m²
Área
arrendable

89%
Ocupación
Julio 2022

97%
Ocupación
Setiembre 2024

Desocupación de área post pandemia | Actualmente disponible bodega de 396 m².



Mall Paseo de las Flores

2.026 m²
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 m²

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 m²

Área
arrendable

79%

Ocupación
Marzo 2022

86%

Ocupación
Setiembre 2024

Disponible únicamente 977 m²



Pipeline de Negocios



410 m²

Ganados
0,25%



5.338 m²

Potencial Alto
3,22%



2.530 m²

Potencial Medio
1,53%



8.278 m²

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 m²
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 m²
Área
arrendable

81%
Ocupación
Marzo 2023

100%
Ocupación
Setiembre 2024

Se arrendaron 1.500 m² adicionales al total del área arrendable del inmueble.

Parque Empresarial Forum I

25.695 m²
Área
arrendable

92%
Ocupación
Diciembre 2023

91%
Ocupación
Setiembre 2024



Colocación al 100% del multitenant.

Sabanilla Corporativo

1.899 m²
Área
arrendable

6%
Ocupación
Marzo 2023

100%
Ocupación
Setiembre 2024



Crecimiento del actual inquilino.



Momentum Lindora

2.370 m²

Área
arrendable

50%

Ocupación
Diciembre 2023

22

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 m²
Área
arrendable

²²
95%
Ocupación
Diciembre 2023

81%
Ocupación
proyectada

Salida de inquilino.



Zona Franca Puntarenas

15.842 m²
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 m²
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 m².



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

