

Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

I Trimestre 2026

Agenda y expositores



Hernán Varela

Gerente de Estrategia
Bursátil

Contexto
Económico



Henry Díaz

Jefe Financiero

Resultados
Financieros



Andrea Conejo

Gestora de Portafolio
Fondos Inmobiliarios

Cifras de
Ocupación



Éricka Flores

Directora Comercial

Gestión
Comercial

Contexto Económico

Hernán Varela
Gerente de Estrategia Bursátil





El cierre del trimestre estuvo definido por el conflicto en Medio Oriente. Actualmente existe un cese al fuego entre las partes aunque la retórica entre estos sigue siendo intensa.

El principal impacto del conflicto ha sido en el precio del petróleo que ha subido casi un 50% desde que inició el conflicto. Pasando de los \$57 por barril a inicios de año hasta los \$100.

Los mercados accionarios a nivel mundial han recuperado todo el ajuste pero la incertidumbre alrededor del precio del petróleo se mantiene.

Los bancos centrales después de esperar cortes durante 2026 han pausado los ajustes y los rendimientos de los bonos de las principales economías han subido.



Costa Rica “recibe” el conflicto con buenos indicadores:

- Un crecimiento del 4,7% (Índice Mensual de Actividad Económica a febrero).
 - Amplias reservas internacionales. \$19 mil millones, ó 17% del PIB.
 - Inflación del -2% a marzo según datos del BCCR.
-

- Colón se ha apreciado un 9% este año. (Entrada de divisas por Zona Franca y estrategia de Fondo de Hacienda.)
 - Segunda parte del año menos exceso de dólares y mayor necesidad para factura petrolera.
-

Resultados Financieros

Henry Díaz
Jefe Financiero



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión



Detalle de beneficios por trimestre



	US \$		COP \$*	
	I Tri 2026	IV Tri 2025	I Tri 2026	IV Tri 2025
Ingresos por arrendamiento	US \$6.903.994	US \$6.694.176	COP \$25.532	COP \$25.356
Otros ingresos	113.141	28.257	421	106
Total ingresos	7.017.135	6.722.433	25.953	25.462
Comisión administración	1.069.555	1.251.426	3.954	54.740
Gastos operación	1.328.517	1.359.353	4.909	5.149
Gastos financieros	1.570.335	1.600.421	5.805	6.062
Otros gastos	10.575	21.438	39	82
Total gastos	3.978.982	4.232.638	14.707	16.033
Utilidad antes de impuestos	3.038.153	2.489.795	11.246	9.429
Impuestos	838.381	828.350	(3.101)	(3.137)
Utilidad distribuible	US \$2.199.772	US \$1.661.445	COP \$8.145	COP \$6.292
Cantidad participaciones en circulación	315.780	315.780	315.780	315.780

Datos al cierre de marzo, 2026.

Detalle de beneficios por trimestre



	Dic 25 - Feb 26	Sep 25 - Nov 25
Ingresos por arrendamiento	US \$4.927.332	US \$4.959.782
Otros Ingresos	5.436	21.762
Total Ingresos	4.932.768	4.981.544
Comisión administración	560.408	570.819
Gastos operación	1.044.234	1.018.390
Gastos financieros	1.237.640	1.160.867
Otros gastos	2.392	1.858
Total gastos	2.844.674	2.751.934
Resultado operativo	2.088.094	2.229.610
Ganancia por venta de inmuebles Inmueble Grupo Q	1.225.743	1.225.743
Pérdida por venta de inmuebles Perimercados	(1.441.016)	0
Resultado neto por venta de inmuebles	(215.273)	1.225.743
Utilidad antes de impuestos	1.872.821	3.455.353
Impuestos	592.790	599.791
Utilidad distribuible	US \$1.280.031	US \$2.855.562
Cantidad participaciones en circulación	38.570	38.570

Datos al cierre de marzo, 2026.

Detalle de beneficios por trimestre

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado

INMOBILIARIO CUATRO

	1T - 2026	4T - 2025
Ingresos por arrendamiento	US \$928.999	US \$921.440
Otros ingresos	3	-
Total ingresos	929.002	921.440
Comisión administración	149.074	150.668
Gastos operación	192.984	192.199
Gastos financieros	71.246	73.204
Otros gastos	1.705	142
Total gastos	513.993	416.213
Utilidad antes de impuestos	111.480	505.227
Impuestos	111.480	110.572
Utilidad distribuible	US \$402.513	US \$394.655
Cantidad participaciones en circulación	6.547	6.547

Datos al cierre de marzo, 2026.

Cifras de Ocupación

Andrea Conejo
Gestora de Portafolio



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión



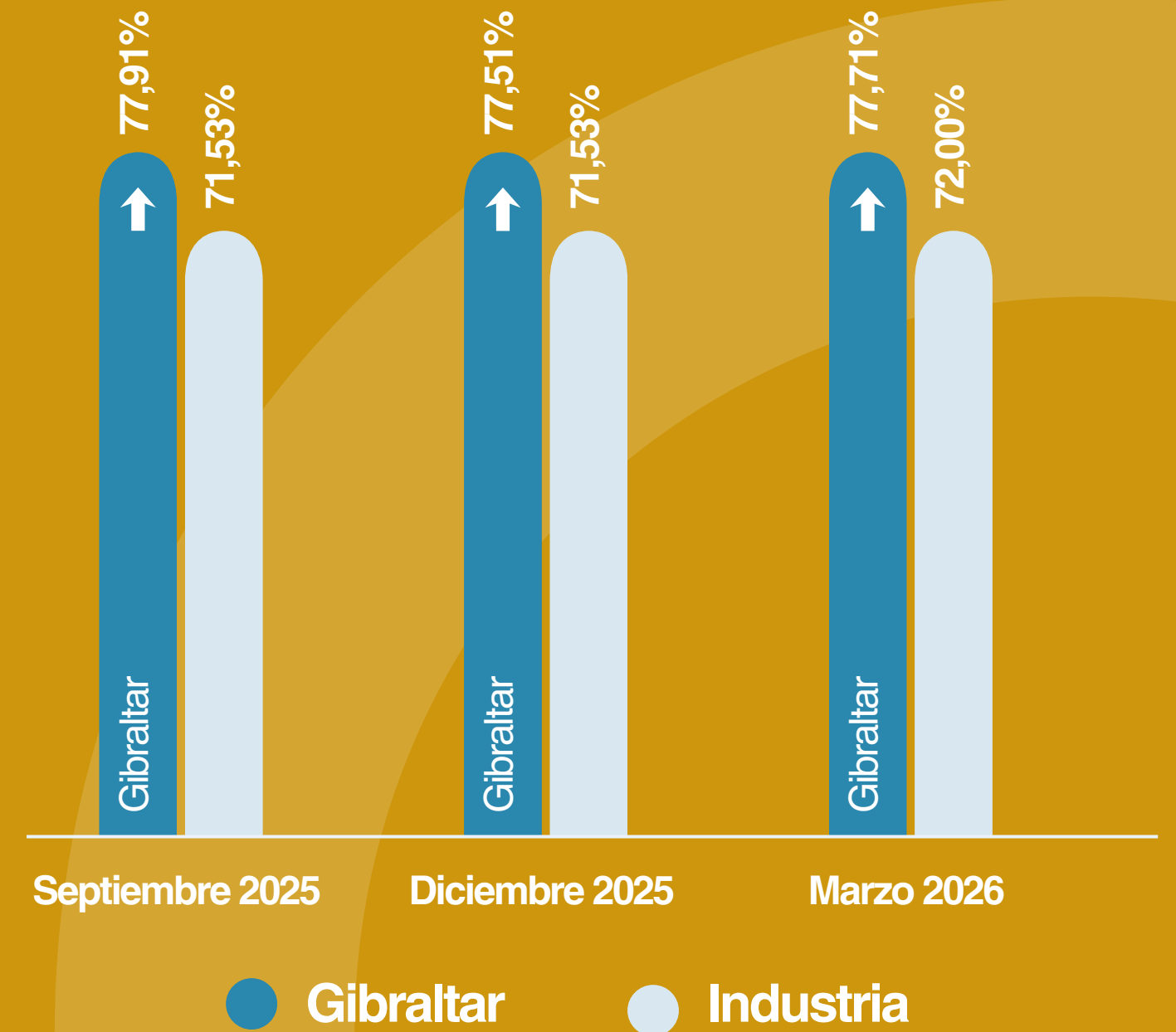
Cifras de Ocupación



	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable Marzo 2026	170.522	
Área arrendada diciembre, 2025	130.791	78%
Colocación bruta	4.901	2,87%
Devolución de área	(3.179)	(1,86%)
Colocación neta	1.722	1,01%
Área arrendada marzo, 2026	132.512	78%

Gestión de Ocupación

Ocupación Gibraltar vs industria



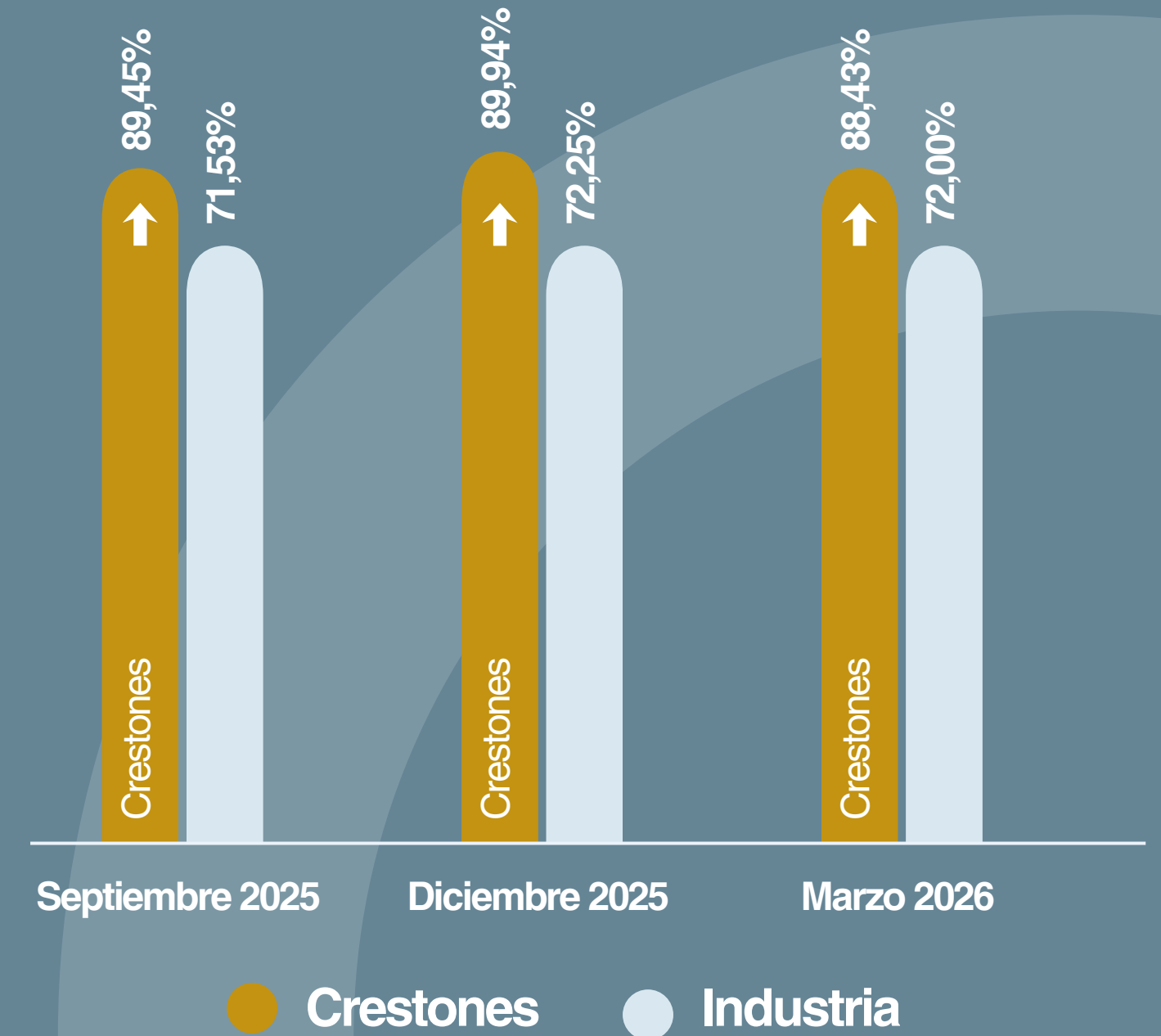
Cifras de Ocupación



	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable marzo 2026	139.388	
Área arrendada diciembre 2025	139.717	89,94%
Colocación bruta	805	0,58%
Devolución del área	(1,034)	(0,74%)
Venta perimercados	(16,232)	(11,65%)
Sub total	(16,461)	(11,81%)
Área arrendada marzo, 2026	123,255	88,43%

Gestión de Ocupación

Ocupación Crestones vs industria



Cifras de Ocupación

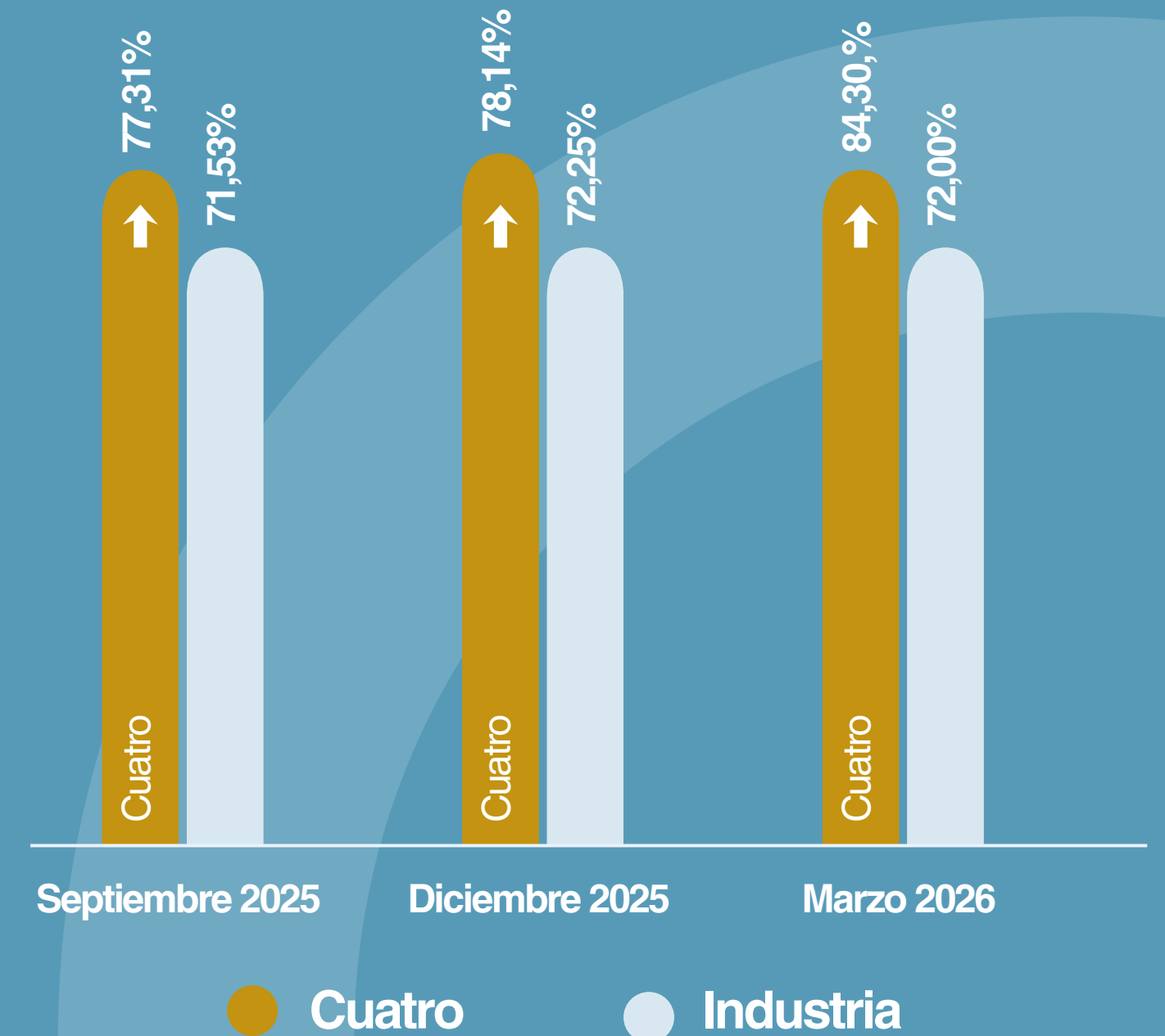
Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

Cifras de Ocupación

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable marzo 2026	56.828	
Área arrendada diciembre, 2025	44.380	78,15%
Colocación bruta	3.609	6,35%
Devolución de área	(81)	(0,14%)
Colocación neta	3.527	6,21%
Área arrendada marzo, 2026	47.908	84,30%

Gestión de Ocupación

Ocupación Cuatro vs industria



Gestión Comercial

Éricka Flores
Directora Comercial



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión



Pipeline de Negocios



1.098 m2

Ganados:
1%

+



9.143 m2

Potencial alto:
5%

+



1.766 m2

Potencial medio:
1%

=

12.007 m2

Total:

7% del área
arrendable

78%

Área arrendada

84%

Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto

85%

Ocupación proyectada
Ganado+Potencial
Alto+Potencial Medio

Inmuebles del Pareto



Centro Corporativo
El Cafetal II

95%

Ocupación
Marzo 2026

Peso relativo según
valor en libros **24%**



Torre
La Sabana

96%

Ocupación
Marzo 2026

Peso relativo según
valor en libros **20%**



Centro Corporativo
El Tobogán

56%

Ocupación
Marzo 2026

Peso relativo según
valor en libros **8%**



Tributo

28%

Ocupación
Marzo 2026

Peso relativo según
valor en libros **6%**

Pipeline de Negocios



3.154 m2

Ganados:
2%

+



2.152 m2

Potencial alto:
2%

+



86 m2

Potencial medio:
0%

=

5.392 m2

Total:

4% del área
arrendable

91%

Área arrendada

92%

Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto

92%

Ocupación proyectada
Ganado+Potencial
Alto+Potencial Medio

Inmuebles del Pareto



Edificio El Alto
de **Guadalupe**

100%

Ocupación
Marzo 2026



Oficentro
La Virgen

62%

Ocupación
Marzo 2026

Peso relativo según
valor en libros **10%**

Inmuebles del Pareto

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO



Zona Franca Alajuela

21.858 m²

Área
arrendable

95%

Ocupación
Marzo 2026

Peso relativo según valor en
libros

42%



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión

Espacio de preguntas

Webinar
I Trimestre 2026



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión

Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

I Trimestre 2026



@ImprosaBancadeInversion



