



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión

Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

II Trimestre 2026

Agenda y expositores



Hernán Varela

Gerente de Estrategia
Bursátil

Contexto
Económico



Éricka Flores

Directora Comercial

Gestión
Comercial



Andrea Conejo

Gestora de Portafolio
Fondos Inmobiliarios

Cifras de
Ocupación



Henry Díaz

Jefe Financiero

Resultados
Financieros

Centro Corporativo El Tobogán



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión



Hecho destacado

Reducción de comisión de administración:

A partir del 1 de julio de 2026, la comisión de administración del **Fondo Gibraltar** se reduce de **1,40%** a **1,25%** sobre el valor del activo neto administrado.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión

Refinanciamiento

Les comunicamos que el día 6 de julio del 2026 se formalizó exitosamente un proceso de reorganización financiera para los Fondos de Inversión Inmobiliaria Gibraltar y Cuatro.

Esta gestión fortalece la estructura financiera de ambos fondos y permite alcanzar los objetivos estratégicos.

Entre los principales **beneficios** destacan:

- **Reducción de riesgos financieros:** al mejorar el perfil de vencimientos de las obligaciones existentes.
- **Mayor flexibilidad operativa y financiera:** favoreciendo una gestión más eficiente de los flujos de caja.
- **Fortalecimiento de los indicadores financieros relevantes:** para la administración de los fondos.
- **Disponibilidad de recursos para inversiones de capital futuras y mejoras de los inmuebles del portafolio:** en línea con los planes de crecimiento de la ocupación actual y creación de valor.

Esta operación **representa un paso importante** en la consolidación de la estabilidad financiera de ambos fondos y en el fortalecimiento de su capacidad para ejecutar sus objetivos de largo plazo.

Contexto Económico

Hernán Varela
Gerente de Estrategia Bursátil



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión





- En junio se firmó un "Memorando de Entendimiento" entre Estados Unidos e Irán. Este contenía 14 puntos y la idea es que esta fuera la hoja de ruta para lograr la paz entre ambos países. No obstante en julio se presentó un retroceso a este plan de paz.
-

- Durante el segundo trimestre el precio del petróleo Brent se ajustó casi un 38%, y aunque el precio rebotó en julio, este se mantiene por debajo de los \$90 por barril, según datos de Bloomberg.
 - El mercado tiene descontado en este momento una subida de 25 puntos base en la tasa de política monetaria de la Reserva Federal, el Banco Central de Estados Unidos; esto según el mercado de futuros que se negocian en CME Group.
 - A pesar de toda la situación, el Fondo Monetario Internacional estimó en julio un crecimiento del mundo en el orden del 3% para 2026 y 3,4% en 2027; lo que representa pocos cambios si se compara con el informe de esa entidad en abril.
-



- El BCCR informó que el Índice Mensual de Actividad Económica creció un 3,5% en términos interanuales a mayo. Esto representa una desaceleración de 0,8% respecto al mismo mes del año anterior.
 - La desaceleración obedece a un menor dinamismo en los Regímenes Especiales que mostraron una desaceleración del 12,8% respecto a mayo anterior.
-

- Este menor dinamismo económico ha impactado la recaudación de impuestos. A marzo el Ministerio de Hacienda informó que el superávit primario y el déficit financiero alcanzaron 0,5% y 0,8% del PIB, respectivamente. Estas cifras son menos favorables que las de marzo de 2025 de 0,5% y 0,7%.
 - A pesar de los precios del petróleo más altos y este menor dinamismo en los Regímenes Especiales el exceso de dólares en la economía se mantiene y por lo tanto el tipo de cambio continua cerca de los niveles más bajos del año (451 colones por US\$).
-

Gestión Comercial

Éricka Flores
Directora Comercial



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión



Pipeline de Negocios

78%
Área arrendada

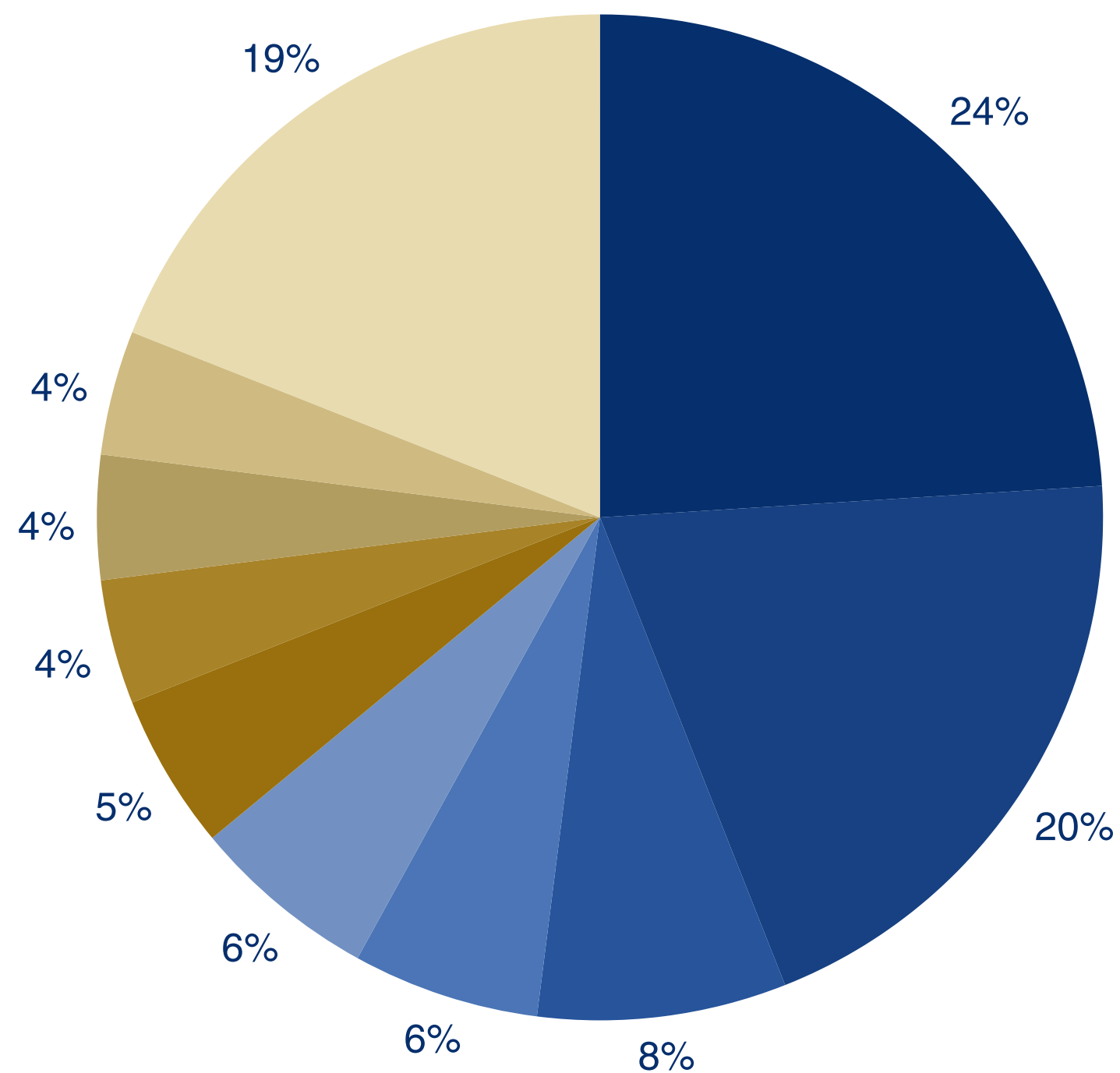


85%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto



11.260
Metros cuadrados

Inmuebles del Fondo



- El cafetal II
- C.C. Tobogán
- Torre La Sabana
- Tributo Corporate Center
- Global Park
- Multipark
- Multiplaza del Este
- Aerocentro
- Plaza Universitaria
- Otros inmuebles



9.942m²



6.571m²*



1.318m²

*Estos metros cuadrados no están contemplados en el Pipeline

Pipeline de Negocios

89%
Área arrendada



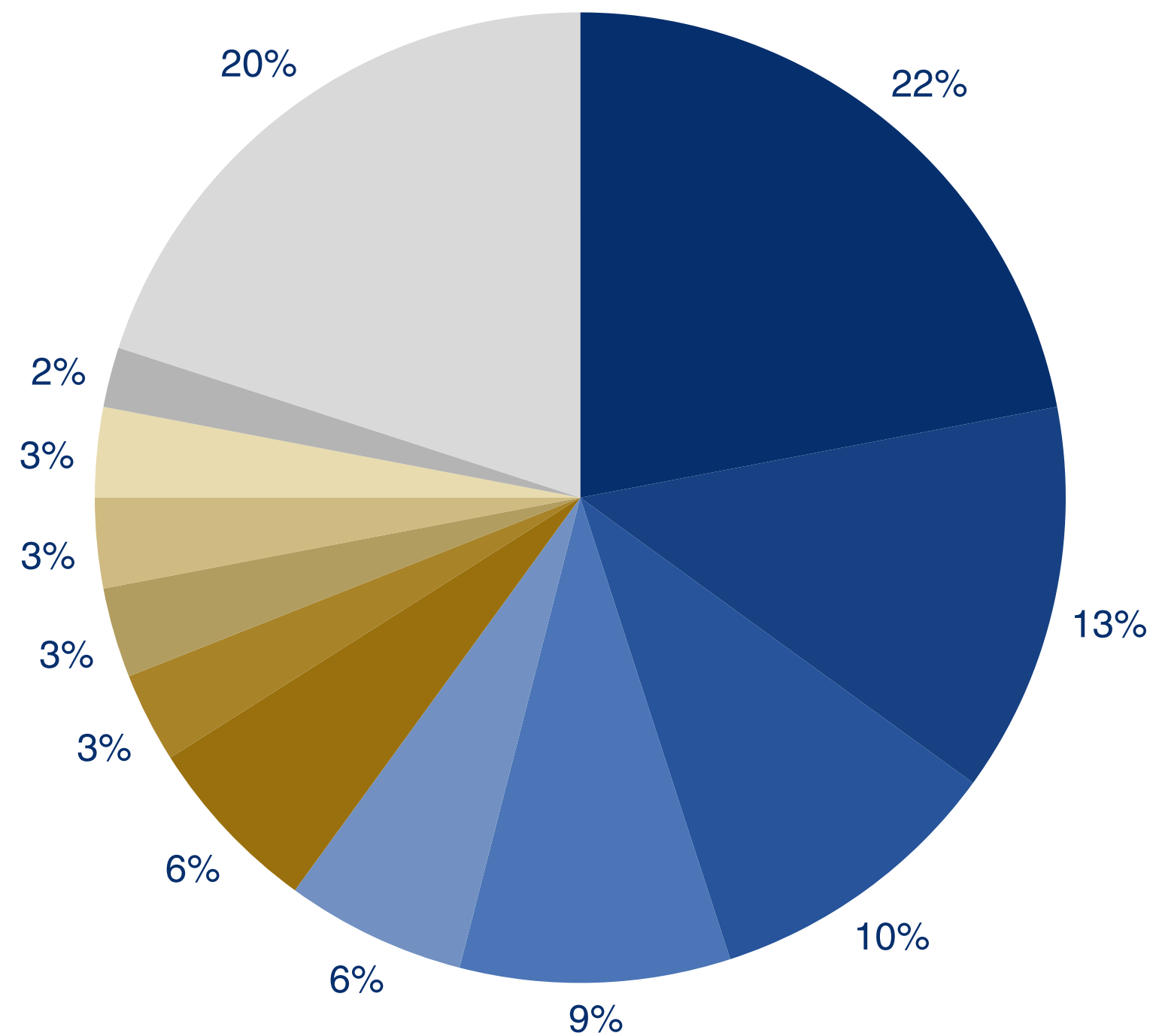
92%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto



1.955

Metros cuadrados

Inmuebles del Fondo



- **Forum I**
- Multipark
- Oficentro La Virgen
- Walmart Heredia
- Desarrollo Comercial La Sabana
- Distrito 7
- **C.C. Tobogán**
- Oficentro Mediterráneo
- Momentum Lindora
- Sabanilla Corporativo
- **Plaza Murano**
- Otros inmuebles



236m²



1.600m²



119m²

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

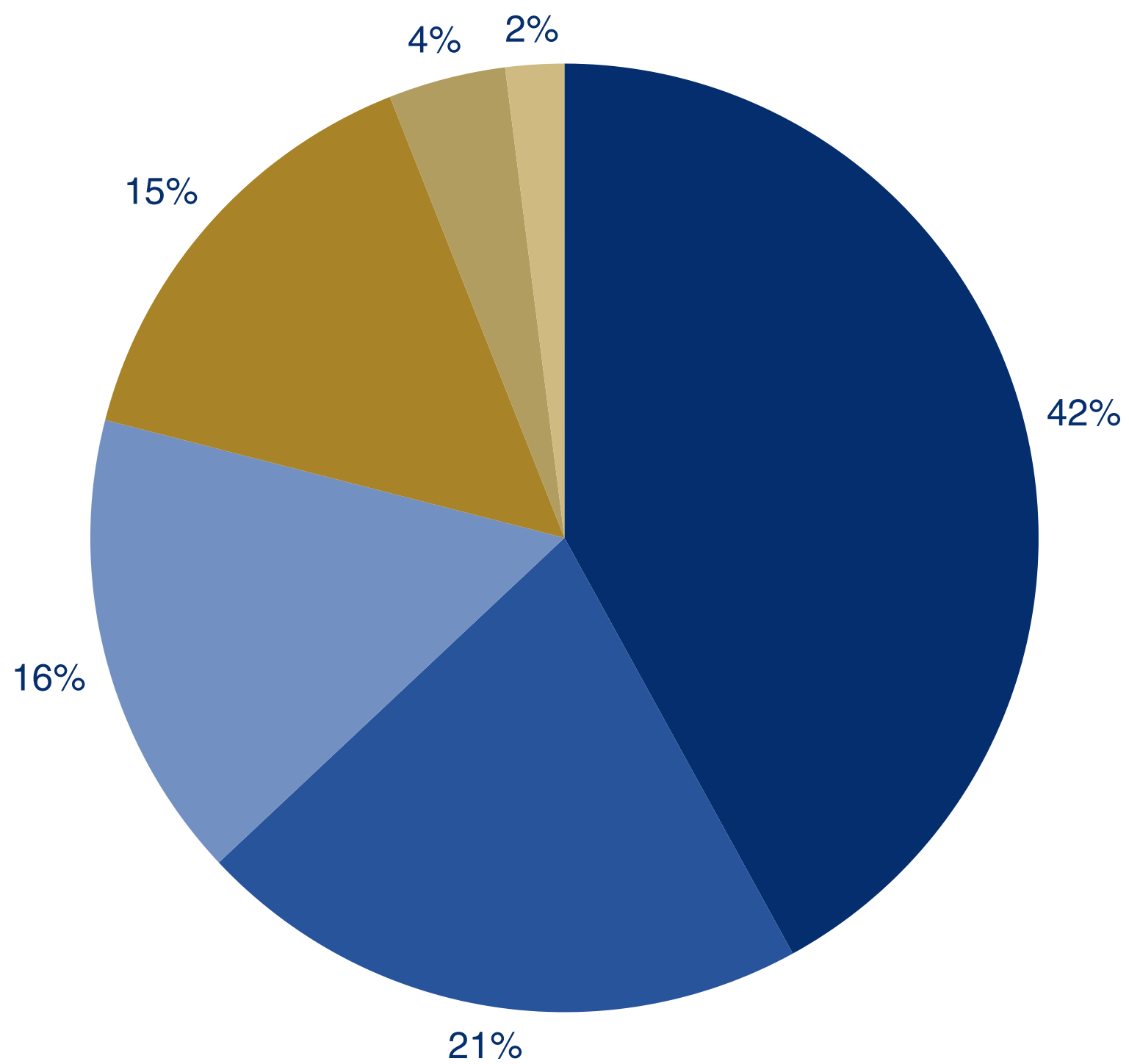
Pipeline de Negocios

84%
Área arrendada

85%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto



Inmuebles del Fondo



- Zona Franca Alajuela
- Condominios Torres del Campo
- MegaSuper Alajuela
- Zona Franca Puntarenas
- Conodominio Solarium
- Plaza Grecia



Cifras de Ocupación

Andrea Conejo
Gestora de Portafolio



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión



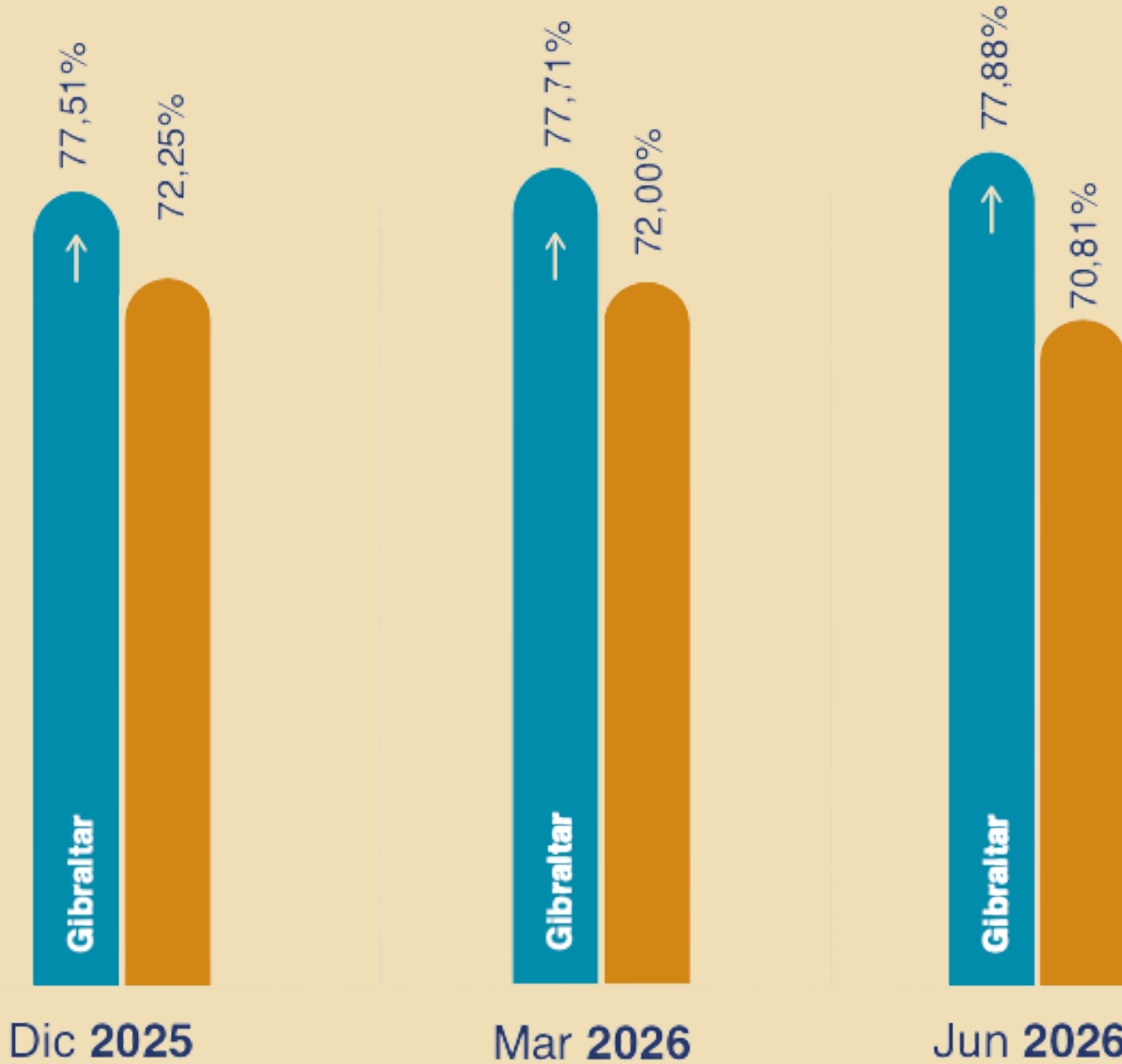
Cifras de Ocupación



	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable Junio 2026	170.431	
Área arrendada marzo, 2026	132.512	77,75%
Colocación bruta	953	0,56%
Devolución de área	(728)	(0,43%)
Colocación neta	225	0,13%
Área arrendada junio, 2026	132.737	77,88%

Gestión de Ocupación

Ocupación Gibraltar vs industria



Gibraltar
Industria

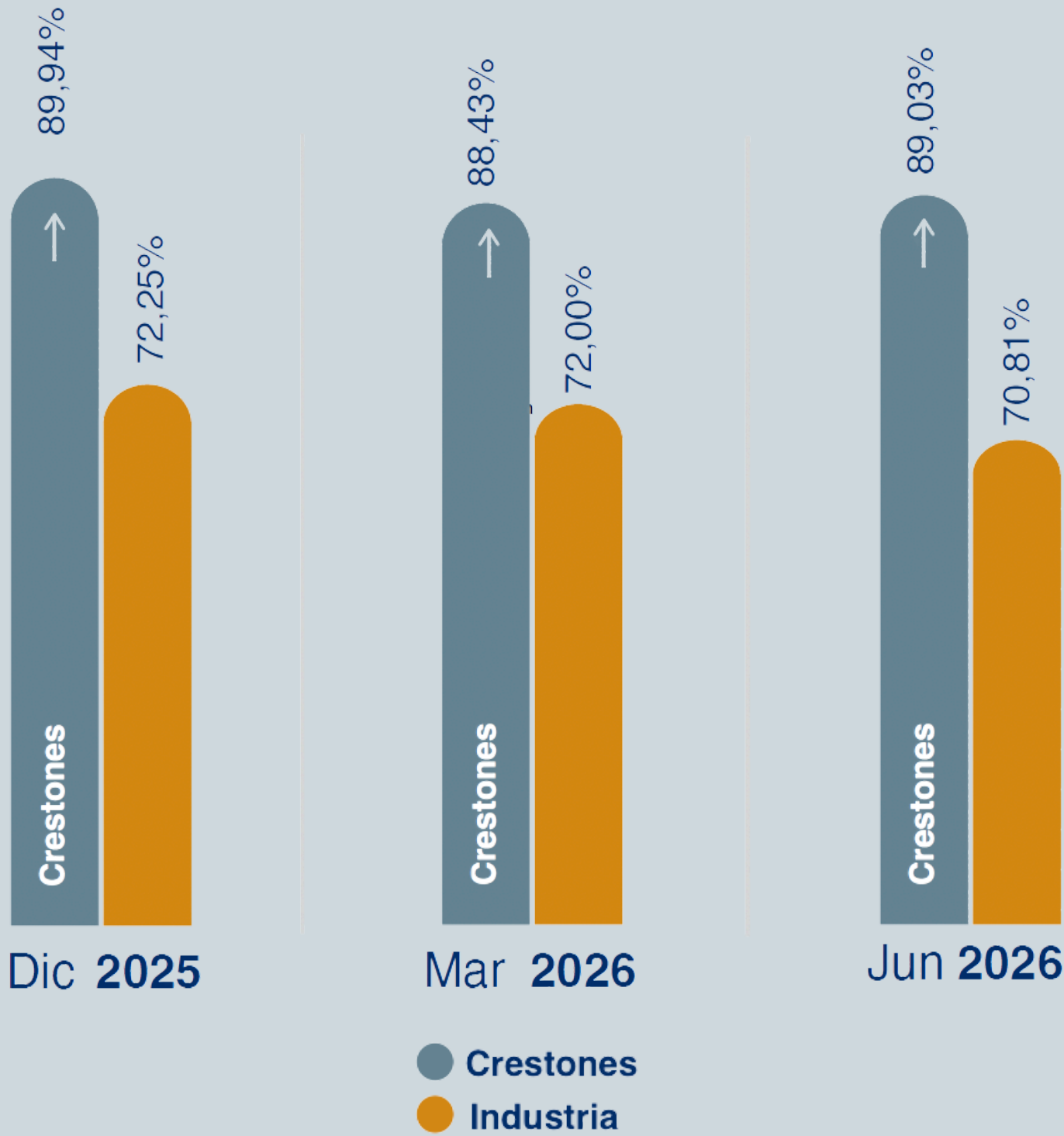
Cifras de Ocupación



	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable junio 2026	139.196	
Área arrendada marzo, 2026	123.255	88,55%
Colocación bruta	3.168	2,28%
Devolución de área	(2.493)	(1,79%)
Colocación neta	675	0,49%
Área arrendada junio, 2026	123.931	89,03%

Gestión de Ocupación

Ocupación Crestones vs industria



Cifras de Ocupación

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable Junio 2026	56.804	
Área arrendada marzo, 2026	47.908	84,34%
Colocación bruta	0	0,00%
Devolución de área	(334)	(0,59%)
Colocación neta	(344)	(0,59%)
Área arrendada junio, 2026	47.574	83,75%

Gestión de Ocupación

Ocupación Cuatro vs industria



Resultados Financieros

Henry Díaz
Jefe Financiero



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión



Detalle de beneficios por trimestre



	US \$		COP \$*	
	Jun 2026	Mar 2026	Jun 2026	Mar 2026
Ingresos por arrendamiento	US \$6.848.215	US \$6.903.994	COP \$24.547	COP \$25.532
Otros ingresos	57.298	113.141	207	421
Total ingresos	6.905.513	7.017.135	24.754	25.953
Comisión administración	1.081.487	1.069.555	3.878	3.954
Gastos operación	1.457.450	1.328.517	5.213	4.909
Gastos financieros	1.590.246	1.570.335	5.707	5.805
Otros gastos	1.316	10.575	10	39
Total gastos	4.130.499	3.978.982	14.808	14.707
Utilidad antes de impuestos	2.775.014	3.038.153	9.946	11.246
Impuestos	825.588	838.381	(2.959)	(3.101)
Utilidad distribuible	US \$1.949.426	US \$2.199.772	COP \$6.987	COP \$8.145
Cantidad participaciones en circulación	315.780	315.780	315.780	315.780
Beneficio distribuible por participación	6.17	6.97		
Rendimiento líquido (Últimos 12 meses)	2,42%	2,38%		

Datos al cierre de junio, 2026.

Detalle de beneficios por trimestre



	Mar 26 - May 26	Dic 25 - Feb 26
Ingresos por arrendamiento	US \$5.056.805	US \$4.927.332
Otros ingresos	37.385	5.436
Total ingresos	5.094.190	4.932.768
Comisión administración	572.220	560.408
Gastos operación	1.037.399	988.807
Gastos financieros	1.335.187	1.237.640
Otros gastos	3.686	12.695
Pérdida por venta de inmueble	0	1.441.062
Total gastos	2.948.492	4.240.612
Utilidad antes de impuestos	2.145.698	692.156
Impuestos	609.757	592.790
Utilidad distribuible	US \$1.535.941	US \$99.366
Cantidad participaciones en circulación	38.570	38.570
Beneficio distribuible por participación	39.82	2.58
Rendimiento líquido (Últimos 12 meses)	4.45%	4.49%

Detalle de beneficios por trimestre

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

	Jun 2026	Mar 2026
Ingresos por arrendamiento	US \$1.020.528	US \$928.999
Otros ingresos	306	3
Total ingresos	1.020.834	929.002
Comisión administración	151.462	149.074
Gastos operación	187.639	192.984
Gastos financieros	69.767	71.246
Otros gastos	0	1.705
Total gastos	408.868	415.009
Utilidad antes de impuestos	611.966	513.993
Impuestos	122.463	111.480
Utilidad distribuible	US \$489.503	US \$402.513
Cantidad participaciones en circulación	6.547	6.547
Beneficio distribuible por participación	74.77	61.48
Rendimiento líquido (Últimos 12 meses)	4.66%	4.43%

Datos al cierre de junio, 2026.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión

Espacio de preguntas

Webinar
II Trimestre 2026

Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

II Trimestre 2026



@ImprosaBancadeInversion

