

GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión

Webinar Gestión de **Fondos Inmobiliarios**

III 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

Venta de Inmuebles

El Fondo Gibraltar **concretó la venta de dos inmuebles.**

Venta

US $6.700.000

Avenida Central
Centro Comercial Alajuela

Ganancia neta

US $1.400.893

Tras descontar el valor invertido
y los costos de la venta

Distribución

2 trimestres

De octubre de 2026
a marzo de 2027

Cada trimestre se distribuirán

US $700.447

cerca de **US $2,22 por participación**

Con estos recursos se canceló deuda

US $87.537

de ahorro por trimestre en intereses

Un **beneficio directo** para los inversionistas que fortalece la posición financiera del fondo.

GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión

Arrendamiento en **Plaza Universitaria**, Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

La decisión

Tras una relación contractual de **21 años**, CONAVI comunicó formalmente que no renovará y trasladará sus oficinas a otro inmueble.

El plazo

La devolución del inmueble se realizó el **5 de octubre de 2026**.

≈ 6%

de los ingresos totales por arrendamiento del Fondo

≈ 4%

del valor en libros de los activos inmobiliarios

GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión

Cifras aproximadas.

Hecho destacado

Existen eventos compensatorios que minimizan el impacto de la salida de CONAVI.

Salida de CONAVI

Tras **21 años de ocupación**, CONAVI devolvió el área que tenía arrendada.

-US $1,16

Es lo que se reduce el ingreso por participación **cada trimestre**.

Eventos **compensatorios**

Aporte por participación

Venta de inmuebles

+US $2,22

El fondo vendió dos propiedades con una ganancia de **US $1,4 millones**, que se repartirá entre octubre y marzo: **US $2,22 por participación cada trimestre.**

Menor comisión de administración

+US $0,61

A partir del **1 de noviembre**, la comisión de administración baja de **1,25% a 1,00%**.

Menos deuda

+US $0,28

Con el dinero de la venta se pagan préstamos y se **ahorran intereses**.

Nuevo arrendamiento en el Centro Corporativo El Tobogán

Una importante empresa transnacional amplía su espacio en Tobogán con 8.876 m^2 adicionales.
Este contrato aportaría más de lo que se dejó de recibir por CONAVI.

+US $1,45
por participación cada trimestre

GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión

Montos aproximados por participación.

Plan de gestión

Próximos pasos para **Plaza Universitaria**.

El activo

≈ **9.587 m²** arrendables (oficinas y estacionamientos)

En Montes de Oca, con acceso inmediato a Circunvalación.

1. **Promoción activa de venta** del inmueble, en primera instancia.
2. Evaluación del estado del activo y posibles adecuaciones.
3. Alternativas de uso y perfiles de arrendatarios potenciales.
4. Estrategia específica de comercialización.
5. Evaluación financiera de inversiones y escenarios de recolocación.

Objetivo: minimizar la desocupación, recolocar pronto y recuperar el flujo de caja del inmueble.

Perspectiva del **portafolio**

Hay negociaciones y procesos de colocación en curso sobre áreas relevantes del Fondo.

De concretarse, algunas **permitirían más que compensar** el efecto de la salida de CONAVI en ingresos y ocupación.

Sus condiciones se comunicarán una vez formalizadas.

Refinanciamiento

El Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones avanza en la reorganización de su deuda.

Hoy: **crédito puente**

US $37.600.000

4 meses
Plazo

21 ago. 2026
Formalizado

Se usó para:

- Pagar una obligación que vencía ese día.
- Financiar mejoras a los inmuebles.

Próximo: **crédito definitivo**

US $81.000.000

15 años
Plazo

Cierre de 2026
Desembolso estimado

Otorgado por:

- Banco Agrícola de El Salvador
- Bancolombia Panamá

Principales **beneficios**

Más plazo
De corto plazo a 15 años.

Una sola deuda
Se unifican las obligaciones.

Menor riesgo
Menos vencimientos próximos.

GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión

La Administración cuenta con las aprobaciones necesarias: **un paso importante para la estabilidad del fondo.**

Datos con corte al 30 de septiembre de 2026.

Contexto **Económico**

Hernán Varela
Gerente de Estrategia Bursátil

GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión





- Al cierre de septiembre, el precio del barril de petróleo se ubicó en $102, lo que representó un aumento del 44%. La razón fue que el entendimiento entre ambas partes se desplomó y, aunque a menor escala, las tensiones entre ambas naciones resurgieron.

- Durante el trimestre hubo señales de un posible acuerdo, pero no se concretaron.

- En septiembre, la Reserva Federal, el banco central de Estados Unidos, subió la tasa de política monetaria en 0,25 puntos porcentuales, al rango de 3,75%-4%. El mercado sigue esperando otra subida este año y dos en 2027.

- El aumento en las expectativas de inflación, el ajuste en la tasa de política monetaria de la Reserva Federal y la captación de recursos por parte de empresas de inteligencia artificial llevaron los rendimientos de la deuda estadounidense a niveles máximos no vistos en añ

Fuente: Bloomberg, CNBC.com.



- El BCCR informó que el Índice Mensual de Actividad Económica creció un 4,26% interanual a julio. Esto representa una desaceleración de 30 puntos básicos respecto al mismo mes del año anterior.

- La desaceleración se debe a un menor dinamismo de los Regímenes Especiales, que crecieron apenas un 1,4% a julio, frente a un crecimiento del 17% en el mismo mes del año anterior.

- El tipo de cambio cerró setiembre en ₡458, cerca de los ₡453 con que inició el trimestre. En las ventanillas se sigue observando un mercado superavitario.

- El Banco Central de Costa Rica mantuvo sin cambios la tasa de política monetaria. En cuanto a la inflación, cerró agosto en -0,17% interanual.

Fuente: BCCR.

Gestión **Comercial**

Éricka Flores
Directora Comercial



GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión

Gibraltar
Fondo de Inversión Inmobiliario

Pipeline de Negocios

79%
Área arrendada



72%
Ocupación proyectada con la salida de CONAVI

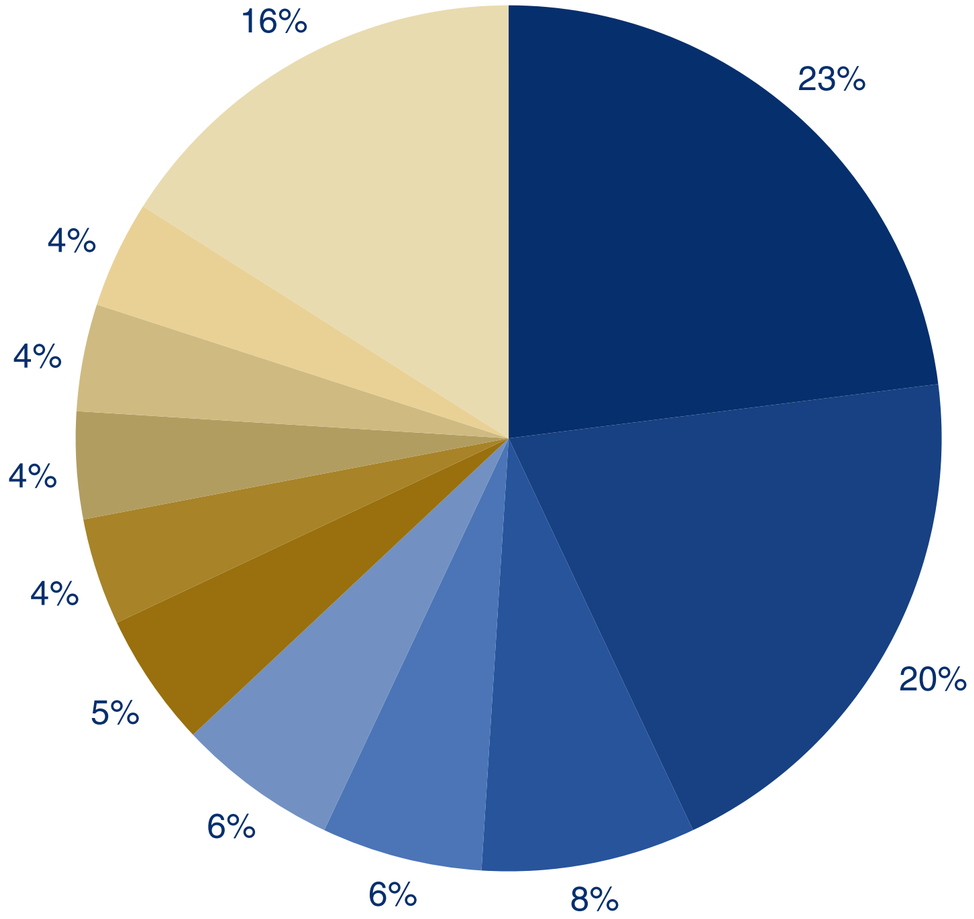
80%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto



12.893
Metros cuadrados

Datos al 30 de septiembre de 2026.

Inmuebles del **Fondo**



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

*Estos metros cuadrados no están contemplados en el Pipeline

Inmuebles del **Fondo**

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













*Estos metros cuadrados no están contemplados en el Pipeline

LOS CRESTONES
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

Pipeline de Negocios

89%

Área arrendada



90%

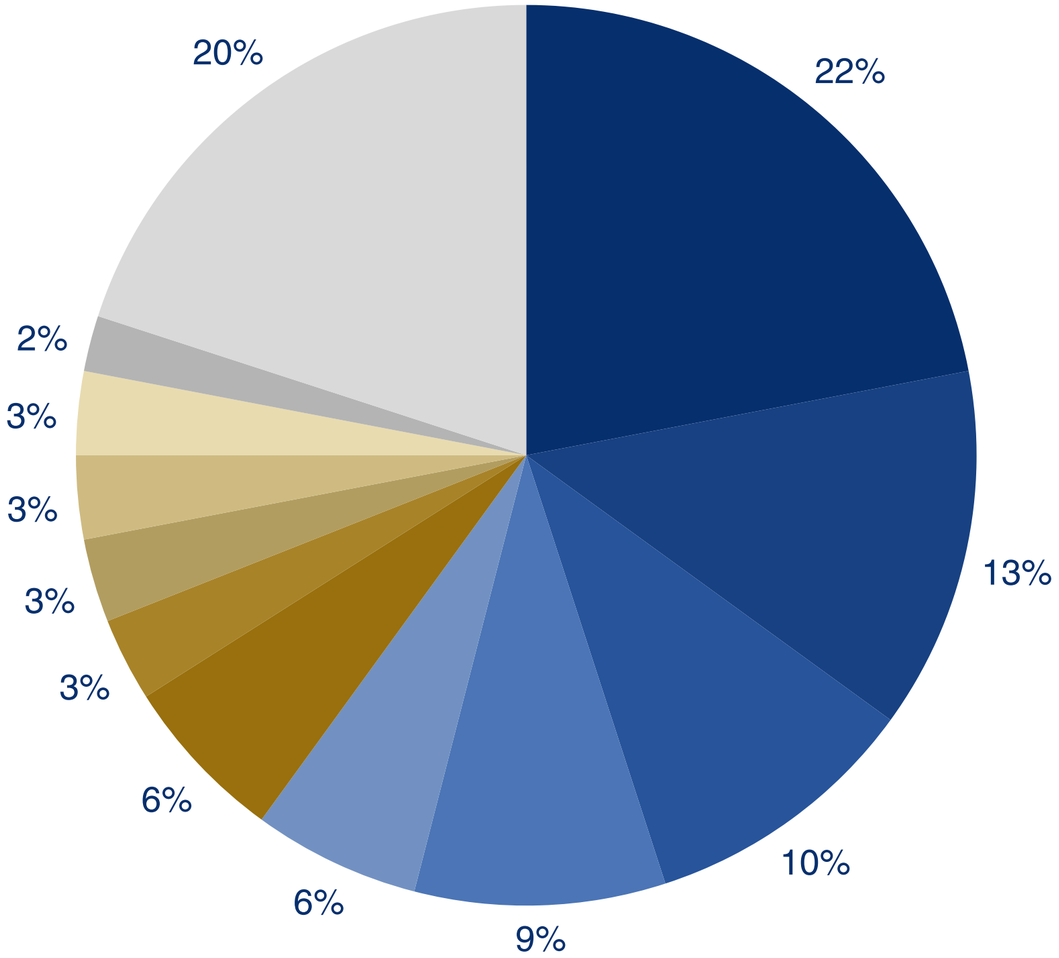
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto



5.605

Metros cuadrados

Inmuebles del **Fondo**

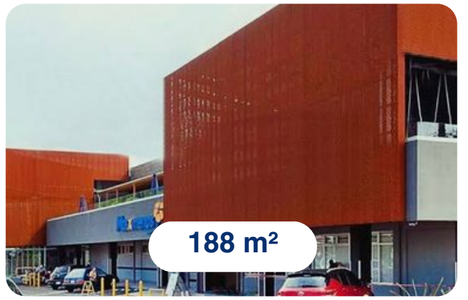


- **Forum I**
- Multipark
- Oficentro La Virgen
- Walmart Heredia
- **Desarrollo Comercial La Sabana**
- **Distrito 7**
- **C.C. Tobogán**
- Oficentro Mediterráneo
- **Momentum Lindora**
- Sabanilla Corporativo
- Plaza Murano
- **Otros inmuebles**

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**

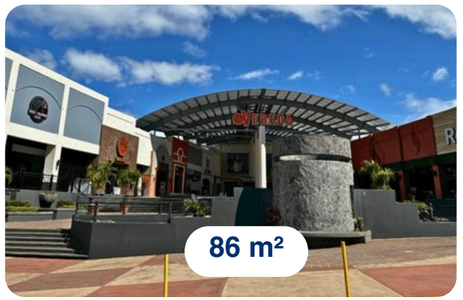












Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

Pipeline de Negocios

91%

Área arrendada



92%

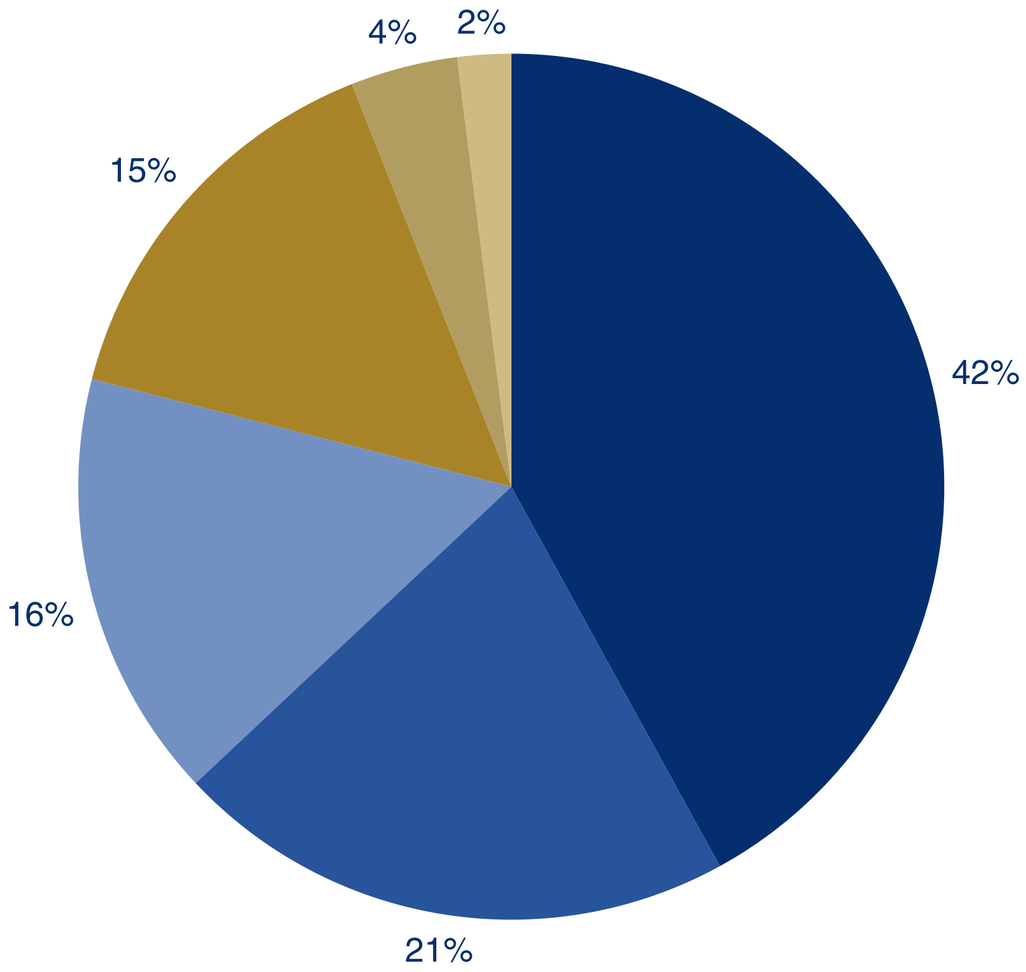
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto



699

Metros cuadrados

Inmuebles del **Fondo**



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



549 m²



150 m²

Cifras de **Ocupación**

Andrea Conejo
Gestora de Portafolio

GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión



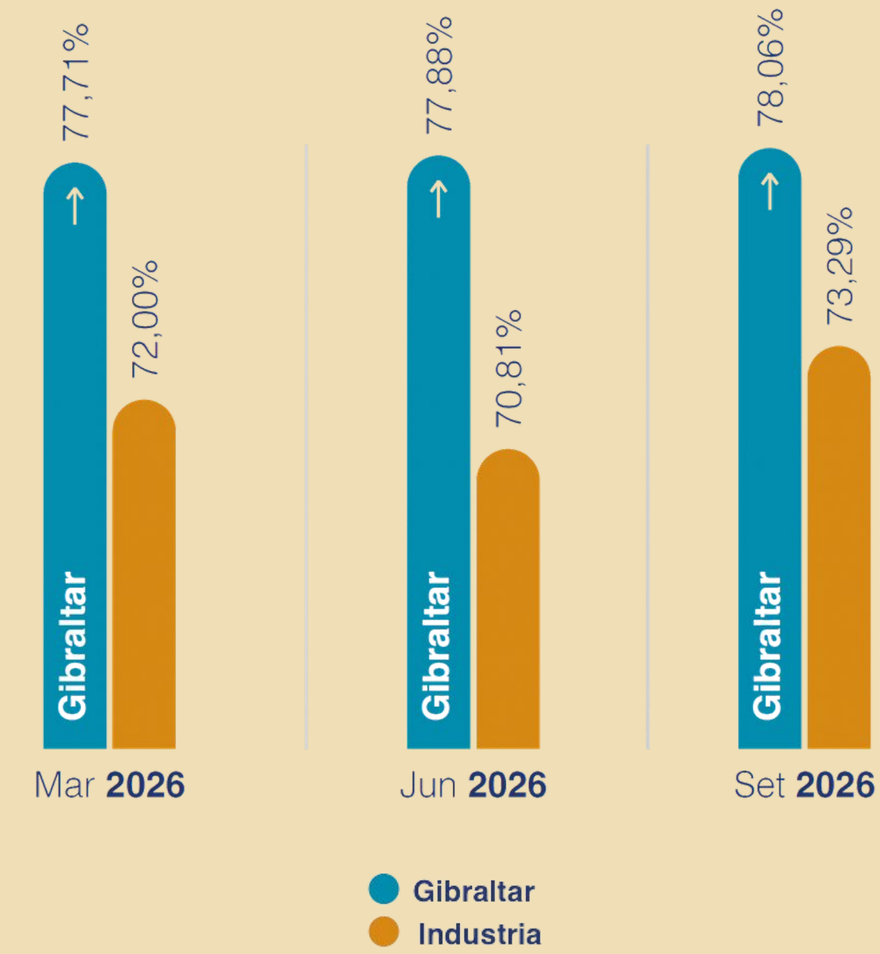
Cifras de **Ocupación**

Gibraltar
Fondo de Inversión Inmobiliario

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable **Setiembre 2026**	**170.438**	
Área arrendada junio, 2026	132.737	77,88%
Colocación bruta	797	0,47%
Devolución de área	(496)	(0,29%)
Colocación neta	301	0,18%
Área arrendada setiembre, 2026	**133.039**	**78,06%**

Gestión de **Ocupación**

Ocupación Gibraltar vs industria



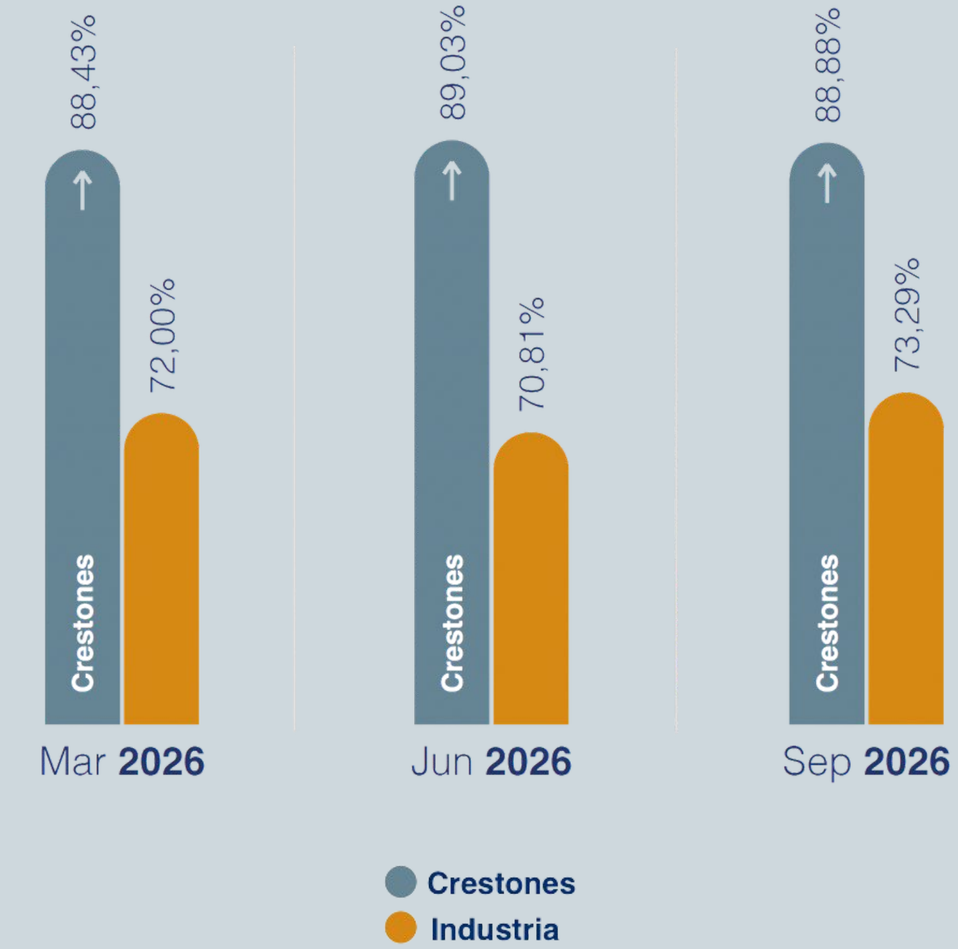
Cifras de **Ocupación**

LOS CRESTONES
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable **septiembre 2026**	**139.005,48**	
Área arrendada junio, 2026	**123.930,83**	**89,16%**
Colocación bruta	335,76	0,24%
Devolución de área	(722,59)	(0,52%)
Colocación neta	**(386,83)**	**(0,28%)**
Área arrendada septiembre, 2026	**123.544,00**	**88,88%**

Gestión de **Ocupación**

Ocupación Crestones vs industria



Cifras de **Ocupación**

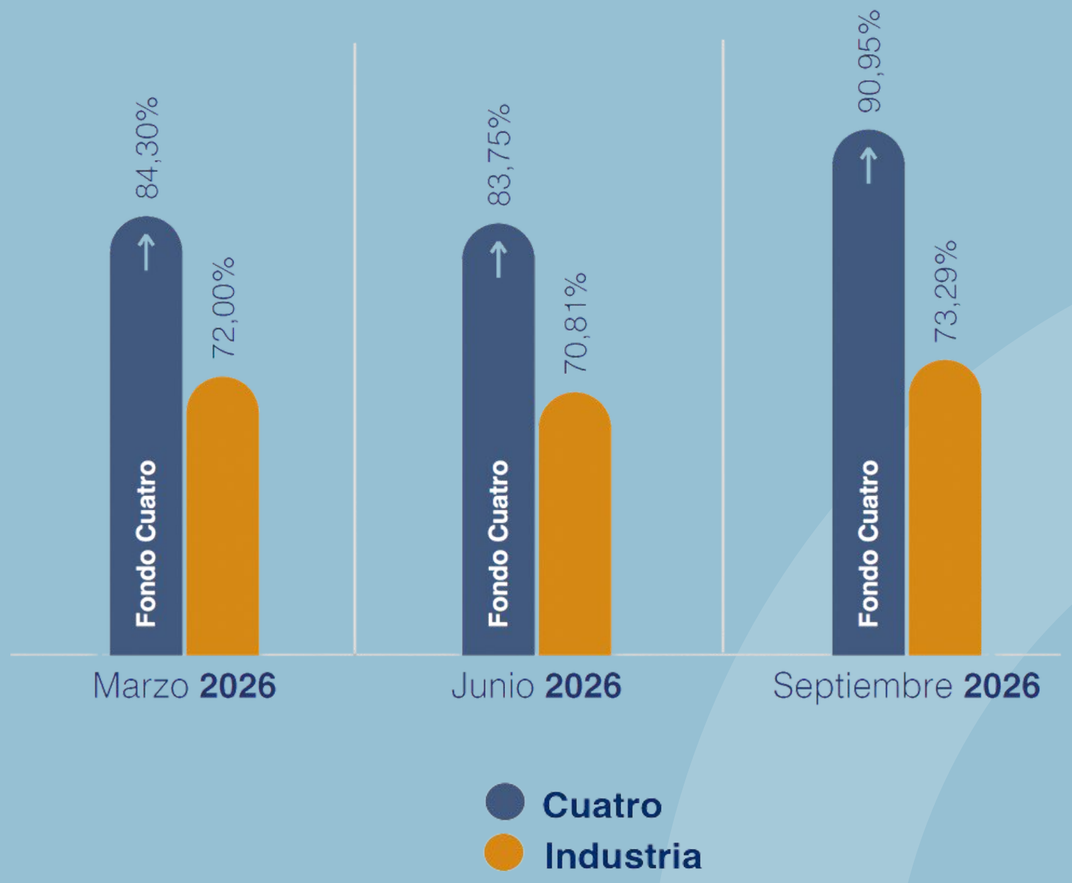
Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable **Septiembre 2026**	**51.032**	
Área arrendada junio, 2026	47.574	93,23%
Colocación bruta	0	0,00%
Devolución de área	(1.163)	(2,28%)
Colocación neta	(1.163)	(2,28%)
Área arrendada septiembre, 2026	**46.412**	**90,95%**

En julio de 2026 se corrige el área arrendable de Fondo Cuatro eliminando del calculo de la comisión el terreno del A3 ubicado en Zona Franca Puntarenas en virtud de que dicha propiedad no cuenta con área construida.

Gestión de **Ocupación**

Ocupación Cuatro vs industria



Resultados **Financieros**

Henry Díaz
Jefe Financiero



GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión

Detalle de **beneficios por trimestre**

Gibraltar
Fondo de Inversión Inmobiliario

	US $		COP $*	
	Set 2026	**Jun** 2026	**Set** 2026	**Jun** 2026
Ingresos por arrendamiento	US $7.054.220	US $6.848.215	COP $22.745	COP $24.547
Otros ingresos	70.492	57.298	198	207
Total ingresos	**7.124.712**	**6.905.513**	**22.943**	**24.754**
Comisión administración	972.141	1.081.487	3.133	3.878
Gastos operación	1.449.225	1.457.450	4.671	5.213
Gastos financieros	1.822.694	1.590.246	5.872	5.707
Otros gastos	20.895	1.316	81	10
Total gastos	**4.264.955**	**4.130.499**	**13.757**	**14.808**
Utilidad antes de impuestos	**2.859.757**	**2.775.014**	**9.186**	**9.946**
Impuestos	(852.032)	(825.588)	(2.747)	(2.959)
Utilidad distribuible	**US $2.007.725**	**US $1.949.426**	**COP $6.439**	**COP $6.987**
Cantidad participaciones en circulación	**315.780**	**315.780**	**315.780**	**315.780**
Beneficio distribuible por participación	**6,36**	**6,17**		
Rendimiento líquido (Últimos 12 meses)	**2,44%**	**2,42%**		

Datos al cierre de septiembre, 2026.

Detalle de **beneficios por trimestre**

LOS CRESTONES
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

	Jun 26 - Ago 26	**Mar 26 -** May 26
Ingresos por arrendamiento	US $5.031.514	US $5.056.805
Otros ingresos	18.478	37.385
Total ingresos	**5.049.992**	**5.094.190**
Comisión administración	569.279	572.220
Gastos operación	1.042.085	1.037.399
Gastos financieros	1.389.078	1.335.187
Otros gastos	3.773	3.686
Total gastos	**3.004.215**	**2.948.492**
Utilidad antes de impuestos	**2.045.777**	**2.145.698**
Impuestos	604.475	609.757
Utilidad distribuible	**US $1.441.302**	**US $1.535.941**
Cantidad participaciones en circulación	**38.570**	**38.570**
Beneficio distribuible por participación	**37,36**	**39,82**
Rendimiento líquido (Últimos 12 meses)	**2,41%**	**4,45%**

Datos al cierre de septiembre, 2026.

Detalle de **beneficios por trimestre**

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

	Sep **2026**	Jun **2026**
Ingresos por arrendamiento	US $1.021.903	US $1.020.528
Otros ingresos	0	306
Total ingresos	**1.021.903**	**1.020.834**
Comisión administración	153.525	151.462
Gastos operación	183.176	187.639
Gastos financieros	81.770	69.767
Otros gastos	2.074	0
Total gastos	**420.545**	**408.868**
Utilidad antes de impuestos	**601.358**	**611.966**
Impuestos	122.629	122.463
Utilidad distribuible	**US $478.729**	**US $489.503**
Cantidad participaciones en circulación	**6.547**	**6.547**
Beneficio distribuible por participación	**73,12**	**74,77**
Rendimiento líquido (Últimos 12 meses)	**4,93%**	**4,66%**

Datos al cierre de septiembre, 2026.



GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión

Espacio de **preguntas**

Webinar
III Trimestre 2026

GRUPO FINANCIERO IMPROSA | Banca de Inversión

Webinar Gestión de **Fondos Inmobiliarios**

III Trimestre 2026



@ImprosaBancadeInversion