



GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión



# INFORME DE GESTIÓN TRIMESTRAL

I Trimestre - 2024

TURRUBARES

Inmueble: Multipark



# Gibraltar

Fondo de Inversión Inmobiliario

I Trimestre - 2024

## INDICADORES: GIBRALTAR EN CIFRAS



**\$393 MM**

Activos  
Totales



**\$386 MM**

Activos  
Inmobiliarios



**38**

Inmuebles



**+169 mil**

Área  
Arrendable (M<sup>2</sup>)



**154**

Inquilinos

## DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

	<b>Marzo 2024</b>	<b>Diciembre 2023</b>
C.C. El Cafetal II	23%	23%
C.C. El Tobogán	21%	21%
Torre La Sabana	7%	7%
Tributo	7%	6%
Global Park	5%	5%
Multipark	5%	5%
Otros sectores >5%	32%	33%

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de marzo 2024.



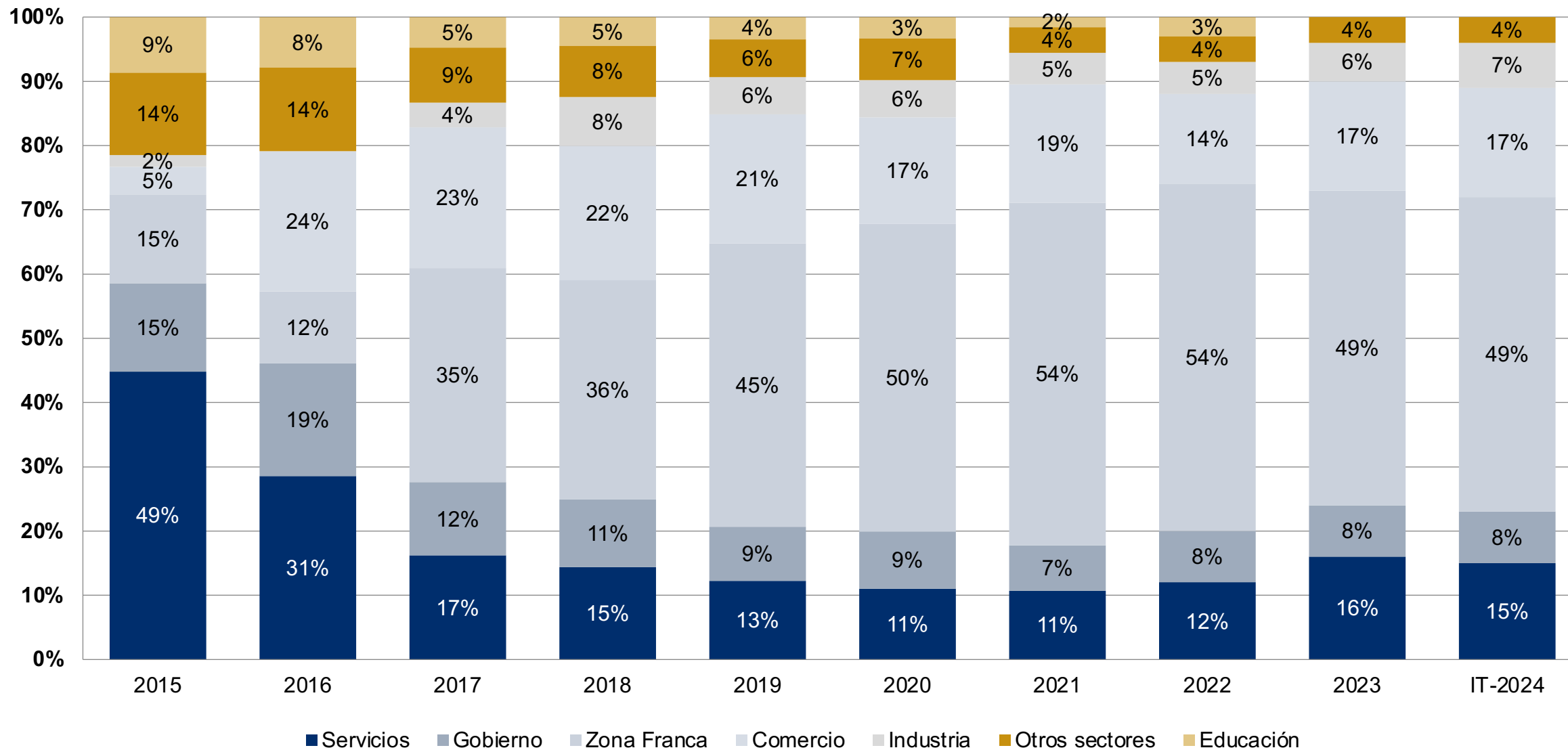
## DIVERSIFICACIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

	<b>Marzo 2024</b>	<b>Diciembre 2023</b>
Zona Franca	49%	49%
Comercio	17%	17%
Servicios	15%	16%
Gobierno	8%	8%
Industria	7%	6%
Otros sectores >5%	4%	4%

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de marzo 2024.



# COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA



# DIVERSIFICACIÓN POR INQUILINO



12%



12%



7%

=44%



8%



Consejo Nacional de Vialidad  
CONAVI

6%

Otros Inquilinos

56%



Embajadas



# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Centro Corporativo El Tobogán



36%

Relevancia por  
desocupación

50%

Porcentaje de  
ocupación

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield
2. Inversión en amenidades claves en el complejo
3. Política de precios competitiva, entre otros.

## Tributo



14%

Relevancia por  
desocupación

43%

Porcentaje de  
ocupación

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield
2. Política de precios competitiva.

## Global Park



10%

Relevancia por  
desocupación

70%

Porcentaje de  
ocupación

1. Política de precios competitiva.



# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Centro Corporativo El Cafetal II



9%

Relevancia por  
desocupación

88%

Porcentaje de  
ocupación

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield.
2. Inversión en amenidades claves en el complejo.
3. Política de precios competitiva, entre otros.

## Multipark



7%

Relevancia por  
desocupación

59%

Porcentaje de  
ocupación

1. Lanzamiento Multipark CAMP (oficinas flexibles) y comercialización activa.

## Sabana Urbano



4%

Relevancia por  
desocupación

35%

Porcentaje de  
ocupación

1. Política de precios competitiva: En abril se colocaron 1.405 m<sup>2</sup>, por lo tanto para este inmueble la ocupación al cierre de dicho mes será de 90%.

# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Edificio Dent



5%

Relevancia por  
desocupación

0%

Porcentaje de  
ocupación

1. Política de precios competitiva.

## Aerocentro



3%

Relevancia por  
desocupación

82%

Porcentaje de  
ocupación

1. Reocupación con los inquilinos del edificio que se encuentran en expansión
2. Prospección activa de empresas en Zona Franca, localizadas en zonas geográficas cercanas al edificio con alto potencial.

## Torre La Sabana



2%

Relevancia por  
desocupación

94%

Porcentaje de  
ocupación

1. Comercialización activa para relocalación de espacios desocupados.

# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Otros Inmuebles



11%  
Relevancia por  
desocupación

92%  
Porcentaje de  
ocupación

1. Política de precios competitiva.

No.	Inmueble	Relevancia por desocupación	% Ocupación
1	C.C. El Tobogán	36%	50%
2	Tributo	14%	43%
3	Global Park	10%	70%
4	C.C. El Cafetal II	9%	88%
5	Multipark	7%	59%
6	Sabana Urbano	4%	35%
7	Edificio Dent	5%	0%
8	Aerocentro	3%	82%
9	Torre La Sabana	2%	94%
30	Otros inmuebles	11%	92%
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>75%</b>

## GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Detalle	Área arrendada Diciembre, 2023	Absorción Bruta	Devolución de área	Absorción Neta	Área arrendada Marzo, 2024	Ingreso mensual promedio FIIG
Metros Cuadrados	126.262	998	1.637	(639)	125.623	<b>\$2.183.816</b>
Ingreso por arrendamiento	\$2.157.535	\$15.176	\$33.031	(\$17.855)	\$2.173.930	
<b>Total</b>	<b>98,80%</b>				<b>99,55%</b>	



# PIPELINE DE NEGOCIOS AL 15 DE ABRIL 2024



**998 m<sup>2</sup>**

Firmados



**504 m<sup>2</sup>**

Ganados



**7.062 m<sup>2</sup>**

Potencial Alto



**14.055 m<sup>2</sup>**

Potencial Medio

## DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

### Ocupación



**75%**  
Gibraltar Marzo



**74%**  
Industria Marzo



**90%**  
Gibraltar 10 años



**89%**  
Industria 10 años

### Plazo promedio de vencimiento de los contratos



**69%**  
Plazo máximo de 3 años



**23%**  
Plazo de más de 3 y menos de 5 años

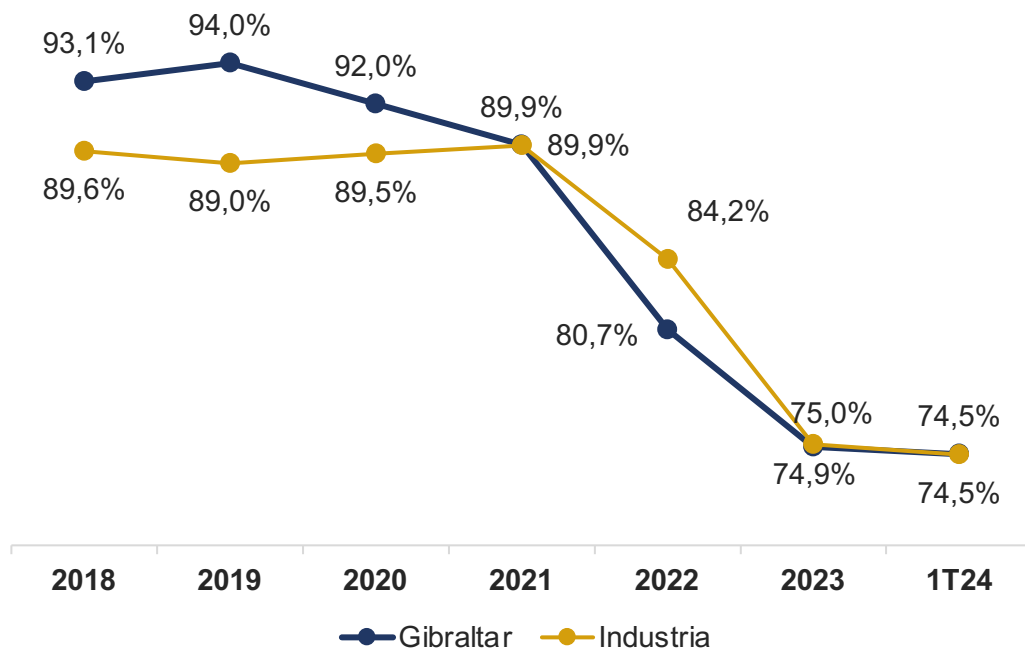


**8%**  
Plazo a más de 5 años

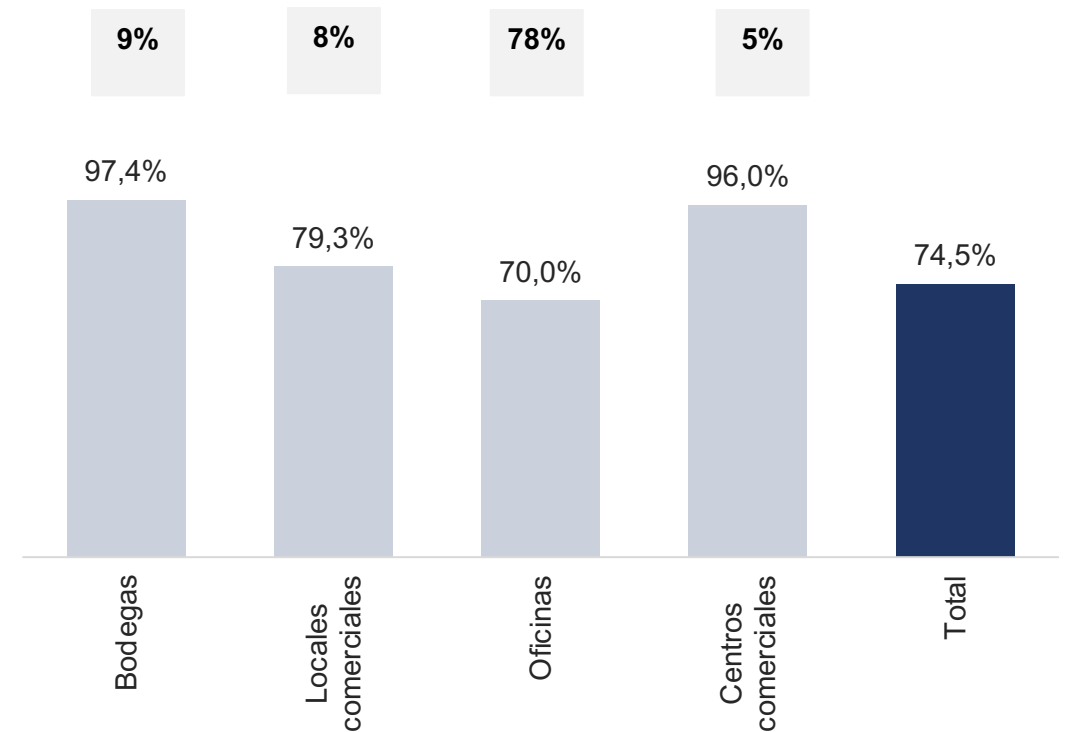


# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

## Ocupación Histórica

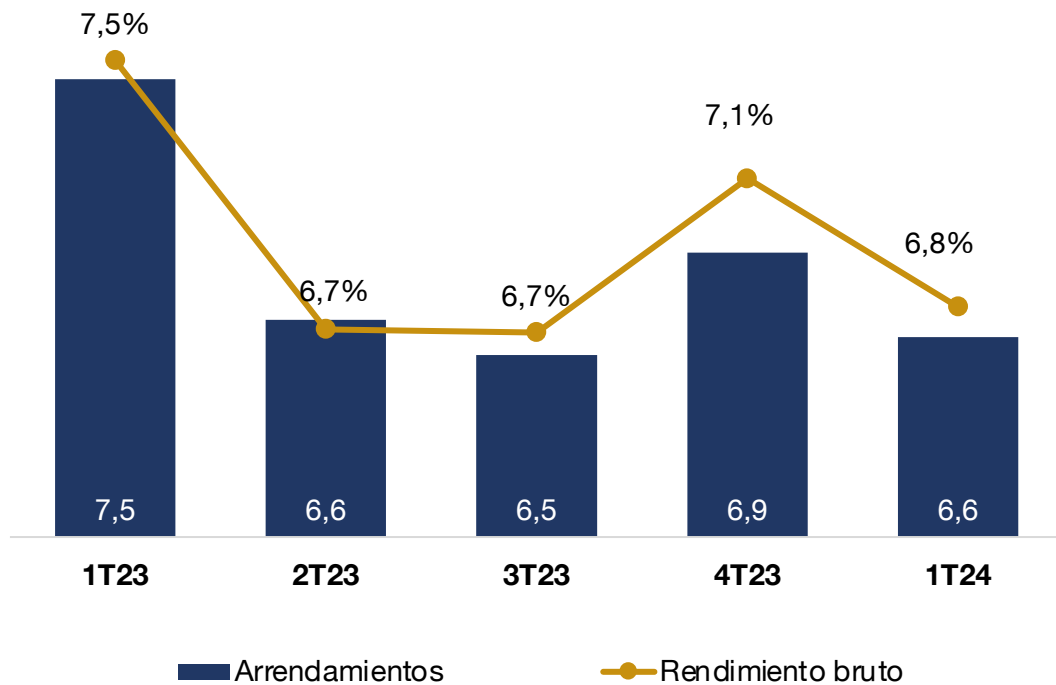


## Ocupación por Segmento

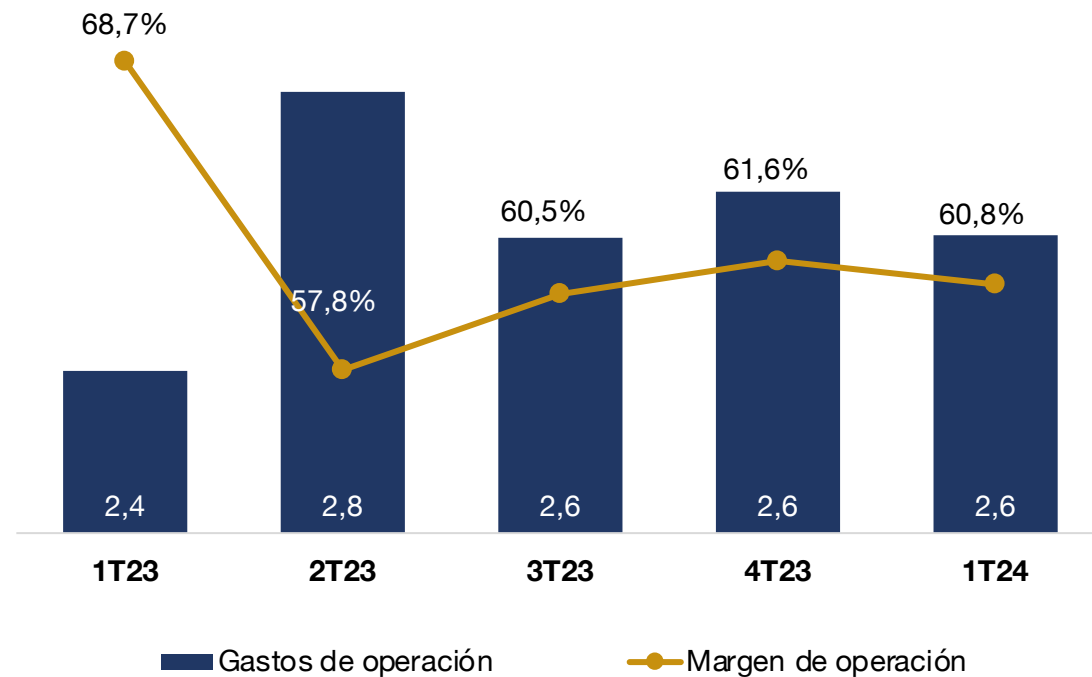


# ESTADOS FINANCIEROS

## Arrendamiento y Rendimiento Bruto



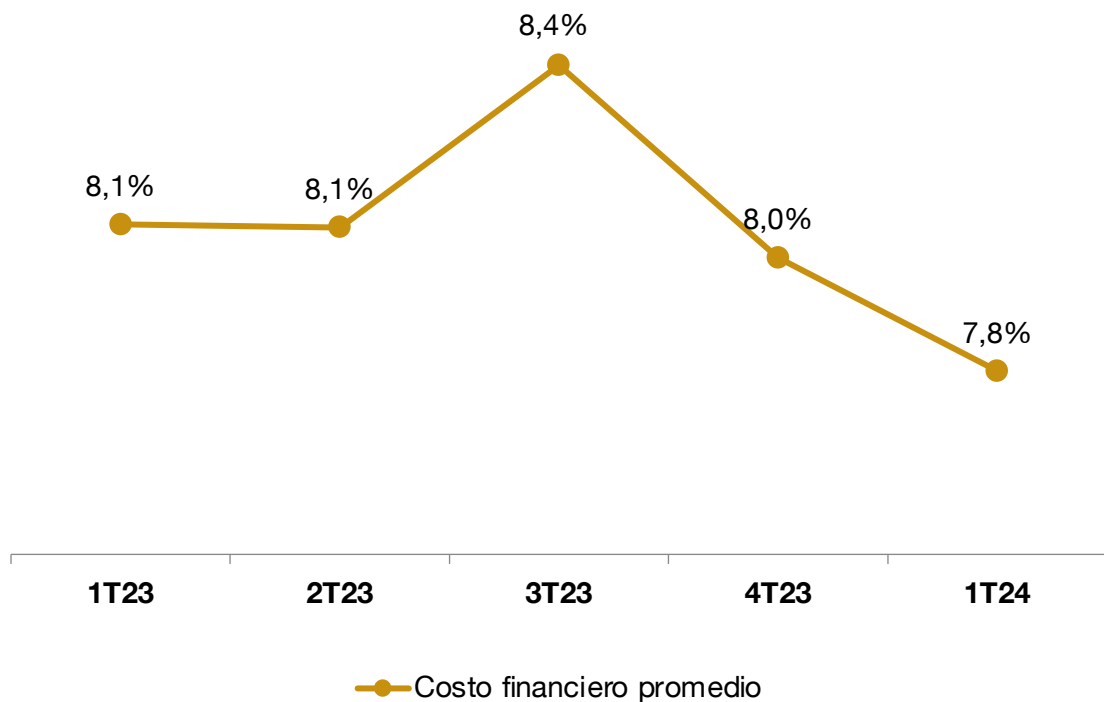
## Gastos y Margen de Operación



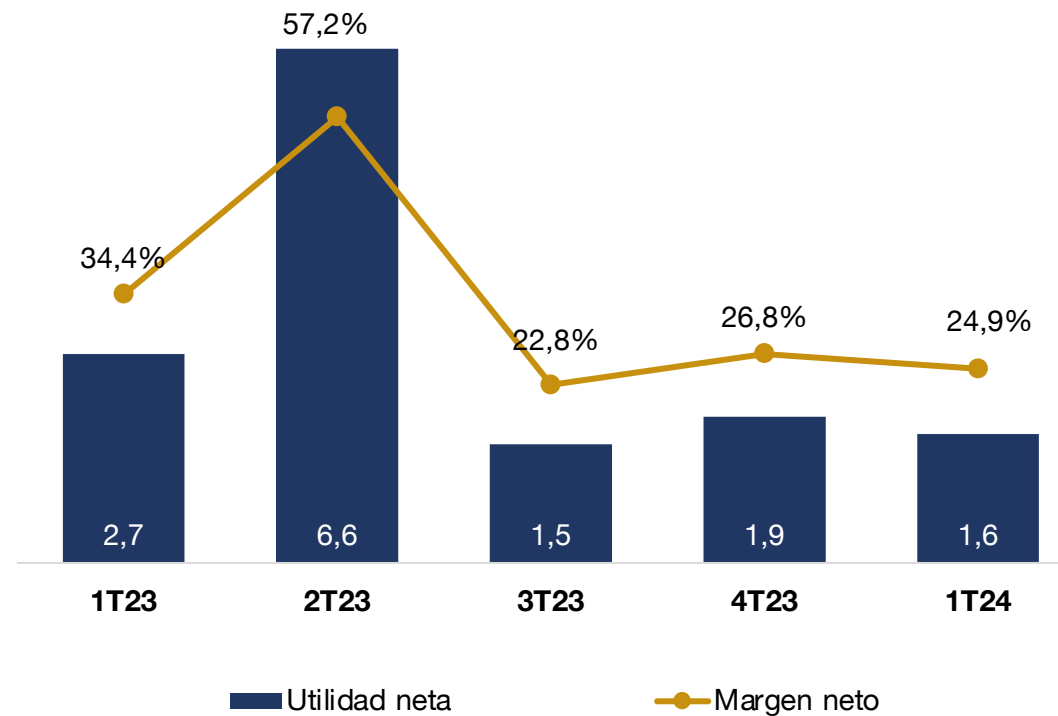


# ESTADOS FINANCIEROS

## Gasto financiero e impuestos

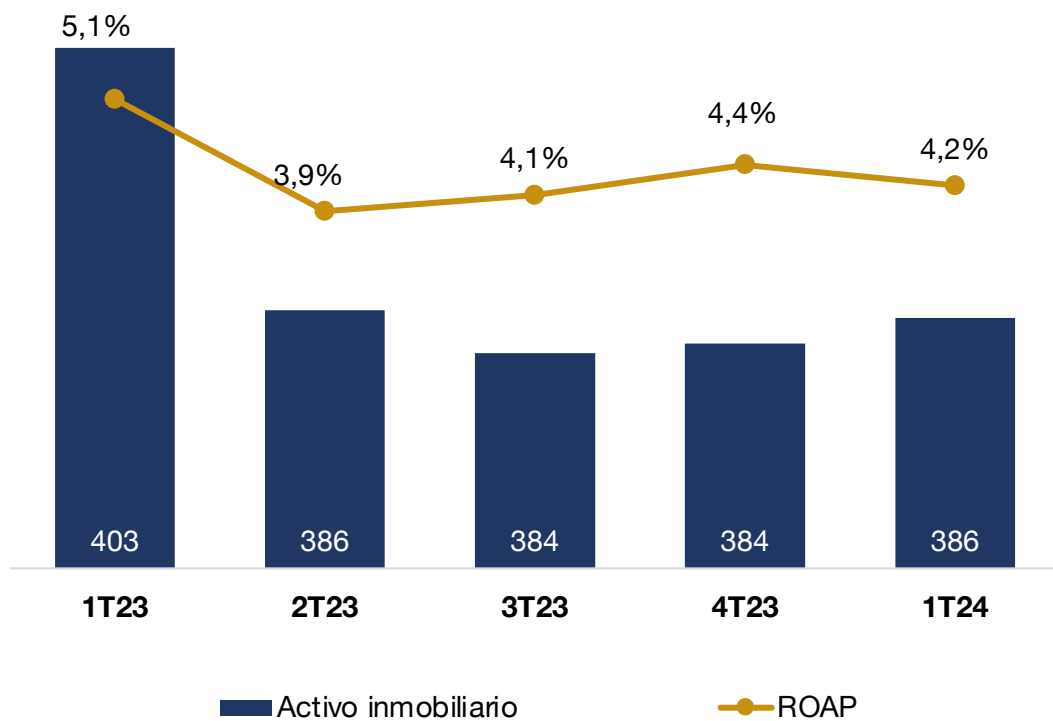


## Utilidad neta y margen neto

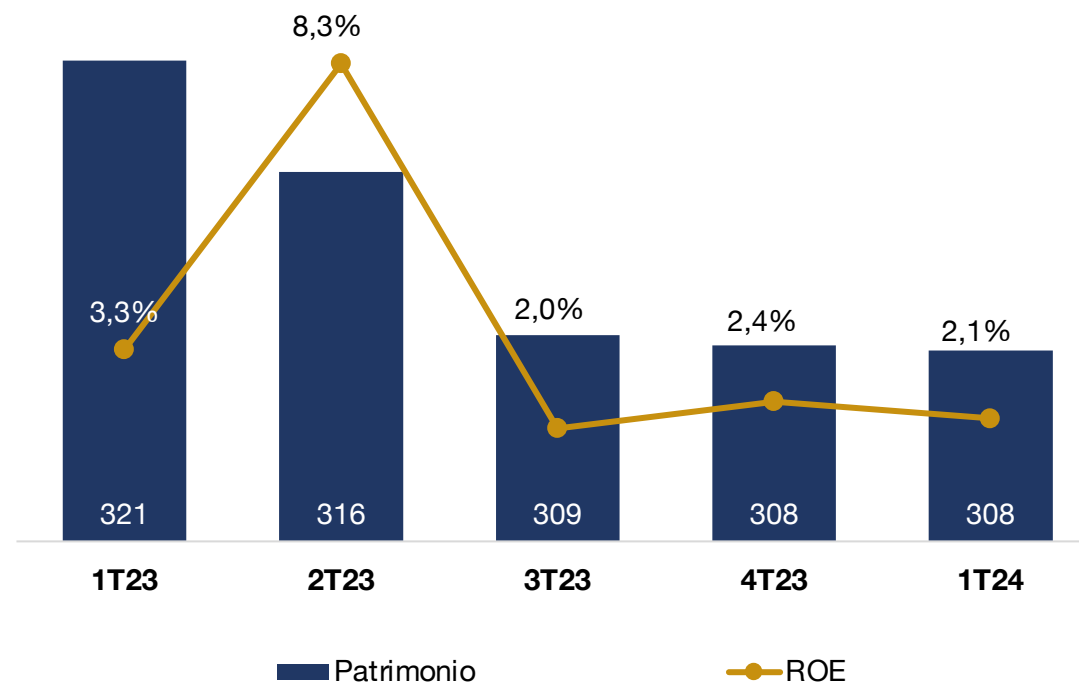


# ESTADOS FINANCIEROS

## Activo Inmobiliario y ROAP

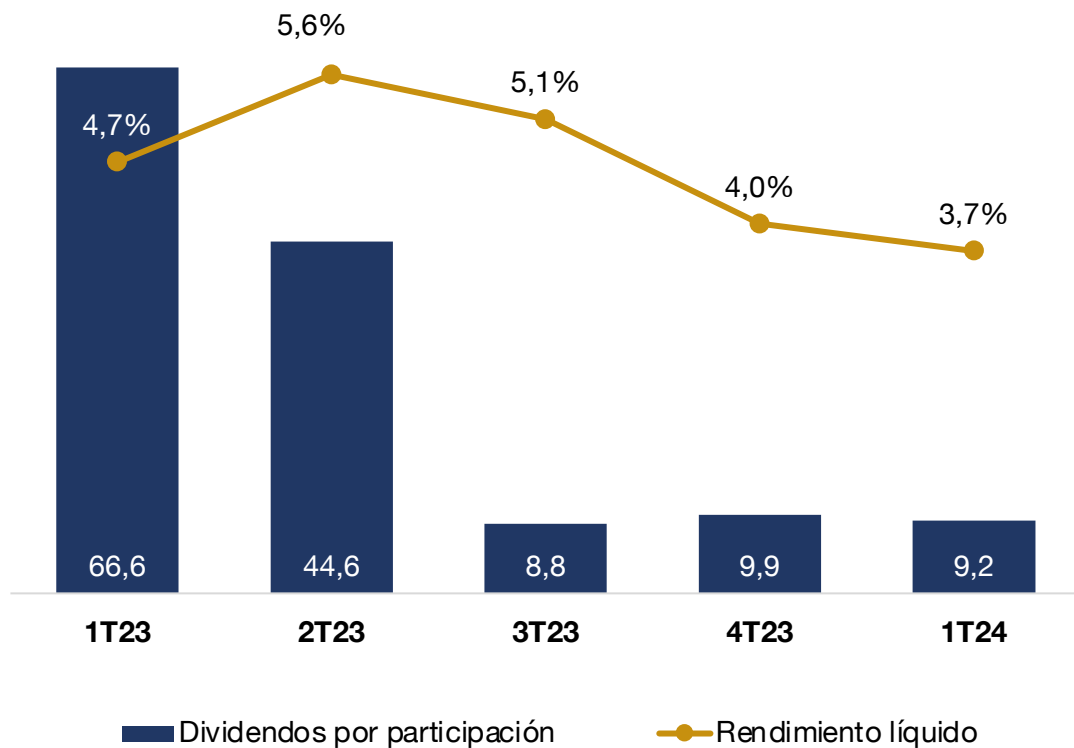


## Patrimonio y ROE

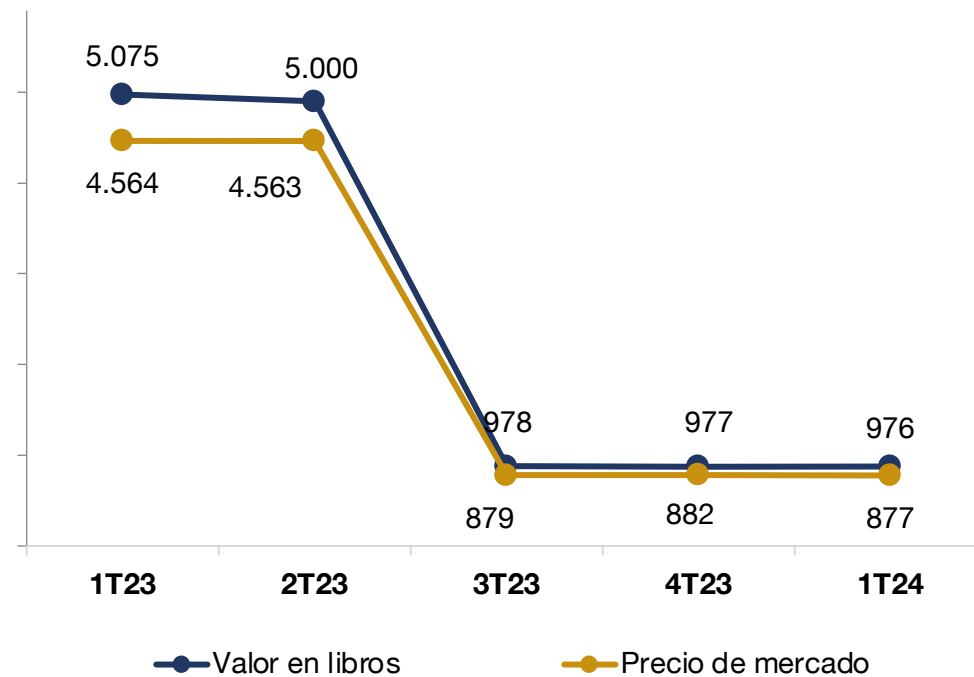


# ESTADOS FINANCIEROS

## Dividendos y rendimiento líquido



## Valor de la participación





**LOS CRESTONES**  
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

I Trimestre - 2024

## INDICADORES: LOS CRESTONES EN CIFRAS



**\$273 MM**

Activos  
Totales



**\$263 MM**

Activos  
Inmobiliarios



**33**

Inmuebles



**164 mil**

Área  
Arrendable (M<sup>2</sup>)



**114**

Inquilinos

## DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

	<b>Marzo 2024</b>	<b>Diciembre 2023</b>
Parque Empresarial Forum I	22%	22%
Multipark	12%	12%
Walmart Heredia	8%	8%
Oficentro La Virgen	7%	8%
Desarrollo Comercial La Sabana	6%	6%
Distrito 7	5%	5%
Grupo Q	5%	5%
Otros sectores >5%	35%	34%

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de marzo 2024.



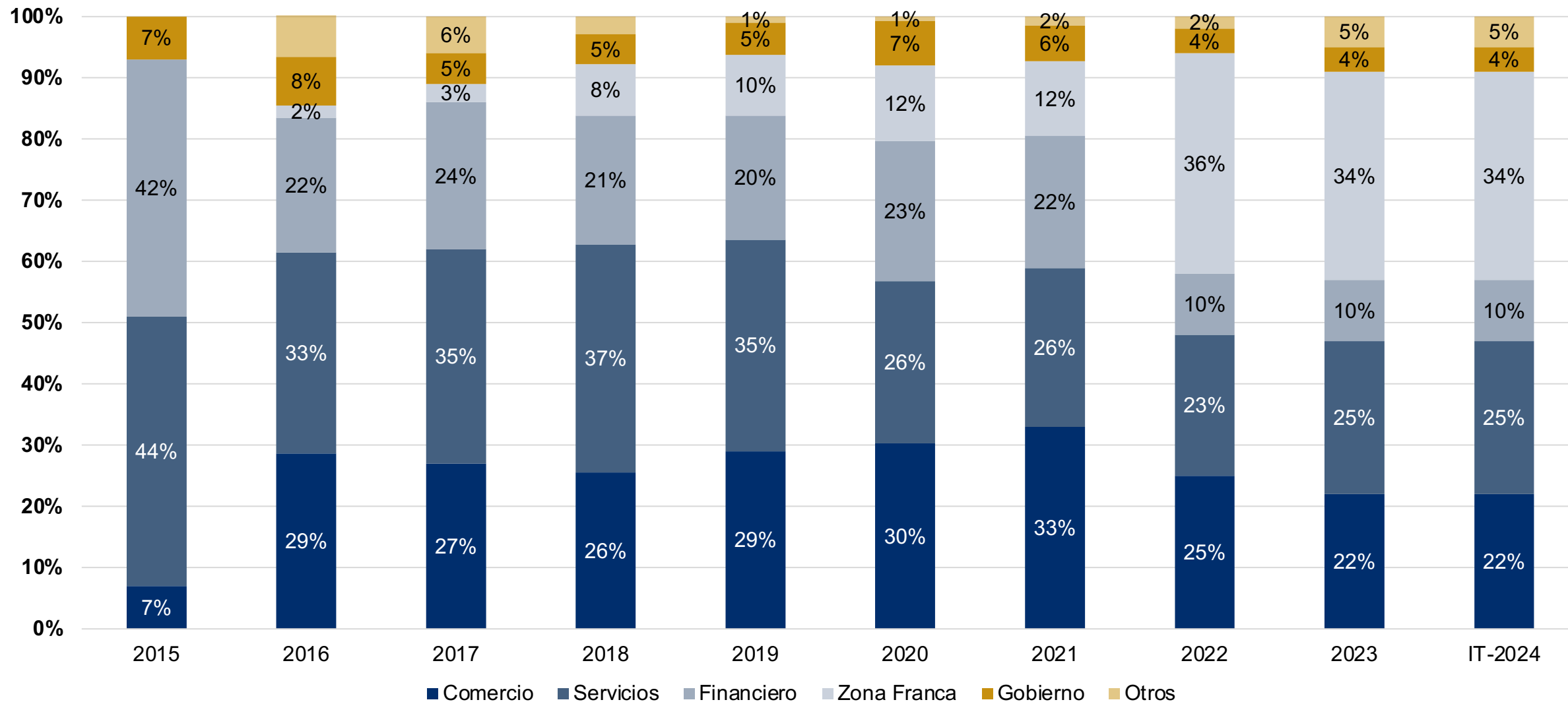
## DIVERSIFICACIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

	<b>Marzo 2024</b>	<b>Diciembre 2023</b>
Zona Franca	34%	34%
Servicios	25%	25%
Comercio	22%	22%
Financiero	10%	10%
Industria	5%	5%
Gobierno	4%	4%

Fuente: Improsa SAFI. Datos al cierre de marzo 2024.



# COMPOSICIÓN POR ACTIVIDAD ECONÓMICA





# DIVERSIFICACIÓN POR INQUILINO



15%



12%



9%



7%



6%



6%

=55%

Otros Inquilinos

45%



# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Oficentro La Virgen



23%

Relevancia por  
desocupación

46%

Porcentaje de  
ocupación

1. Competencia por precio.
2. Análisis de otros usos para el complejo en el mediano y largo plazo.

## Parque Empresarial Forum I



14%

Relevancia por  
desocupación

89%

Porcentaje de  
ocupación

1. Inversiones en mejoras claves para el inmueble.
2. Política de precios competitiva para un inmueble de alta calidad.

## Edificio Meridiano



9%

Relevancia por  
desocupación

0%

Porcentaje de  
ocupación

1. Política de precios competitiva.

# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Mall Zona Centro



9%

Relevancia por desocupación

11%

Porcentaje de ocupación

1. Comercialización active.
2. Análisis de otros usos para el complejo en el mediano y largo plazo.

## Multipark



8%

Relevancia por desocupación

83%

Porcentaje de ocupación

1. Comercialización active.
2. Política de precios competitiva.

## Centro Corporativo El Tobogán



7%

Relevancia por desocupación

43%

Porcentaje de ocupación

1. Comercialización exclusiva Cushman & Wakefield.
2. Inversión en amenidades claves en el complejo.
3. Política de precios competitiva, entre otros.

# PLAN DE ACCIÓN COMERCIAL

## Otros Inmuebles



29%

Relevancia por  
desocupación

94%

Porcentaje de  
ocupación

1. Política de precios competitiva.

No.	Inmueble	Relevancia por desocupación	% Ocupación
1	Oficentro La Virgen	23%	46%
2	Parque Empresarial Forum I	14%	89%
3	Meridiano	9%	0%
4	Mall Zona Centro	9%	11%
5	Multipark	8%	83%
6	C.C. El Tobogán	7%	43%
30	Otros inmuebles	29%	94%
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>86%</b>

## GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

Detalle	Área arrendada Diciembre, 2023	Absorción Bruta	Devolución de área	Absorción Neta	Área arrendada Marzo, 2024	Ingreso mensual promedio FIIG
Metros Cuadrados	140.556	2.492	1.054	1.438	141.994	
Ingreso por arrendamiento	\$1.689.710	\$23.657	\$26.508	(\$2.850)	\$1.697.872	<b>\$ 1.667.241</b>
<b>Total</b>	<b>101,35%</b>				<b>101,84%</b>	



# PIPELINE DE NEGOCIOS AL 15 DE ABRIL 2024



**2.492 m<sup>2</sup>**

Firmados



**1.594 m<sup>2</sup>**

Ganados



**2.168 m<sup>2</sup>**

Potencial Alto



**2.857 m<sup>2</sup>**

Potencial Medio

# DIVERSIFICACIÓN POR INMUEBLE

## Ocupación



**86%**

Los Crestones Marzo



**74%**

Industria Marzo



**90%**

Los Crestones 10 años



**89%**

Industria 10 años

## Plazo promedio de vencimiento de los contratos



**42%**

Plazo máximo de 3 años



**18%**

Plazo de más de 3 y menos de 5 años



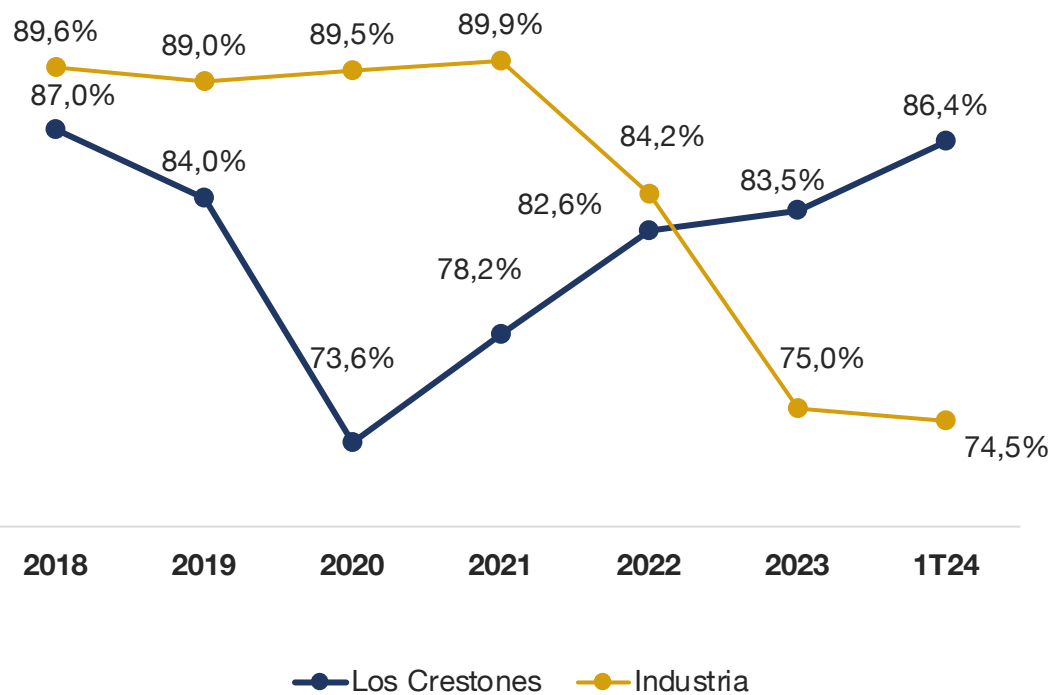
**40%**

Plazo a más de 5 años

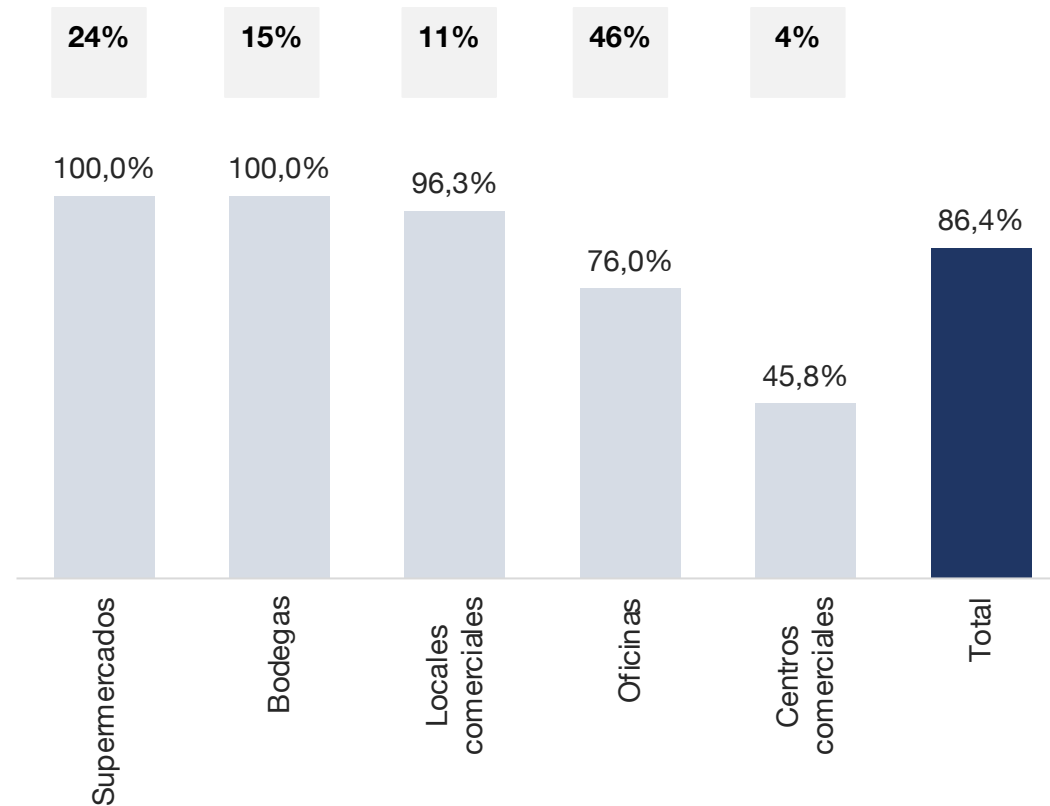


# GESTIÓN DE LA OCUPACIÓN

## Ocupación Histórica



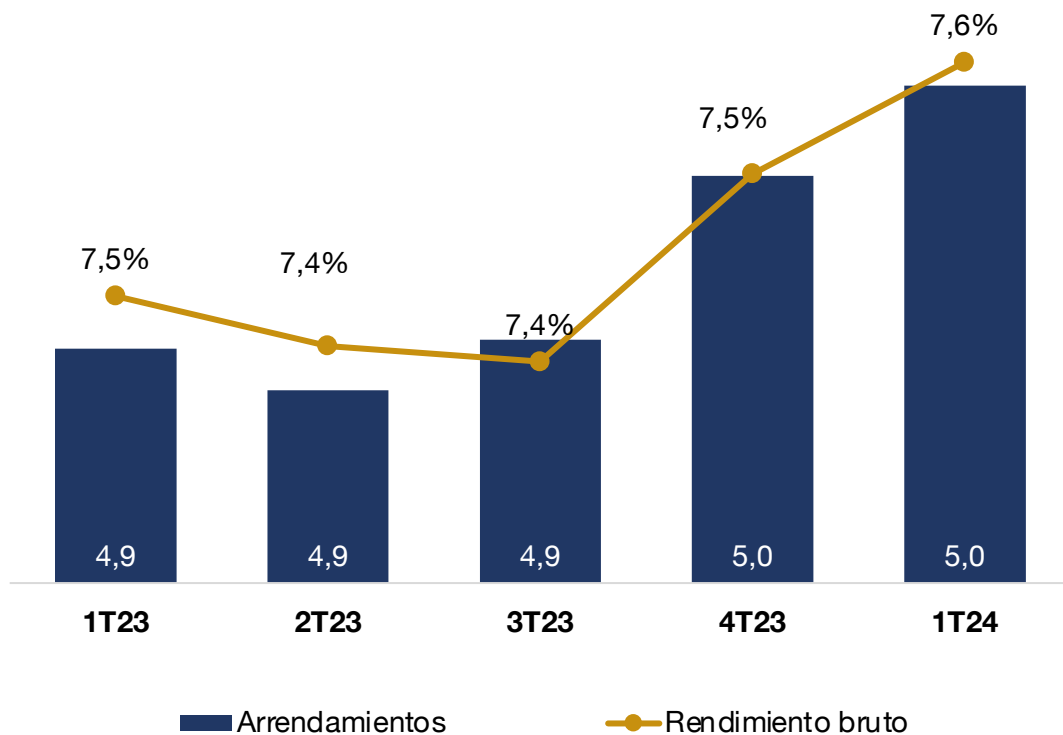
## Ocupación por Segmento



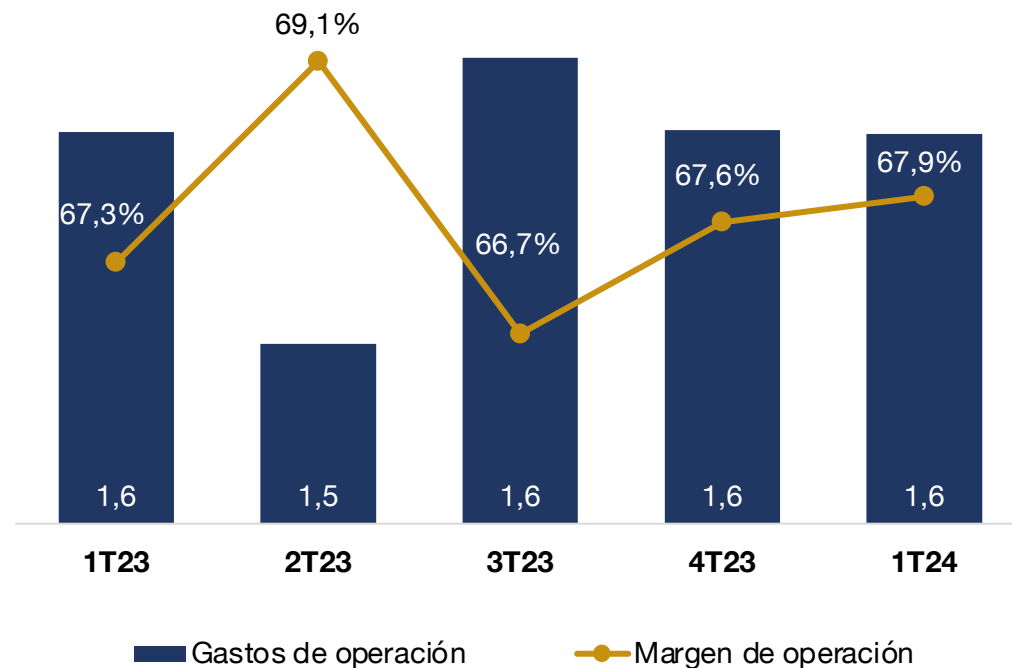


# ESTADOS FINANCIEROS

## Arrendamiento y Rendimiento Bruto

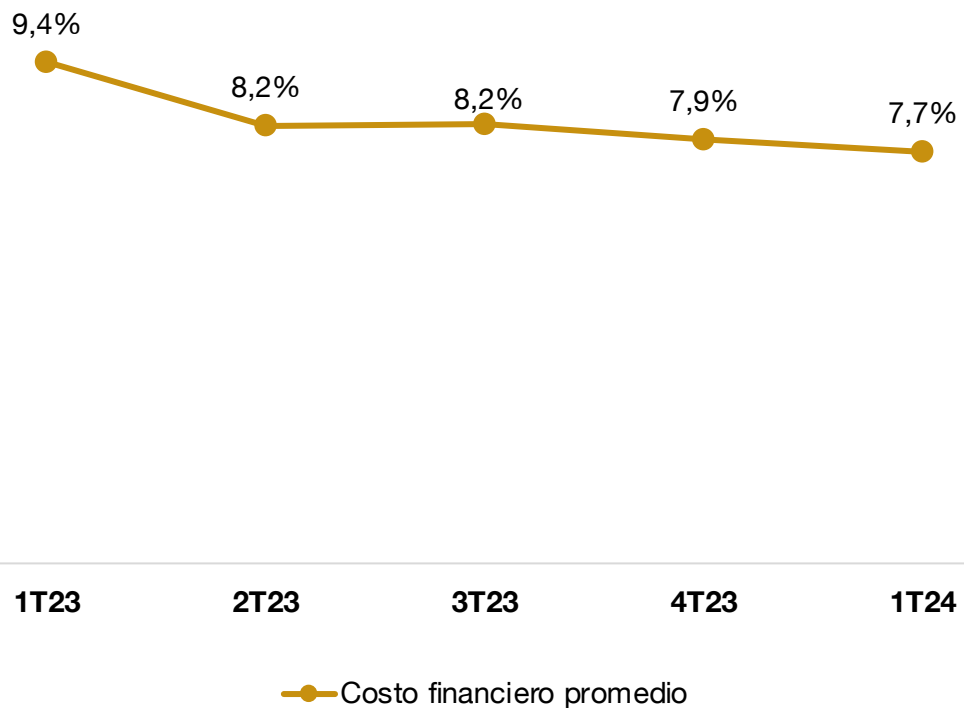


## Gastos y Margen de Operación

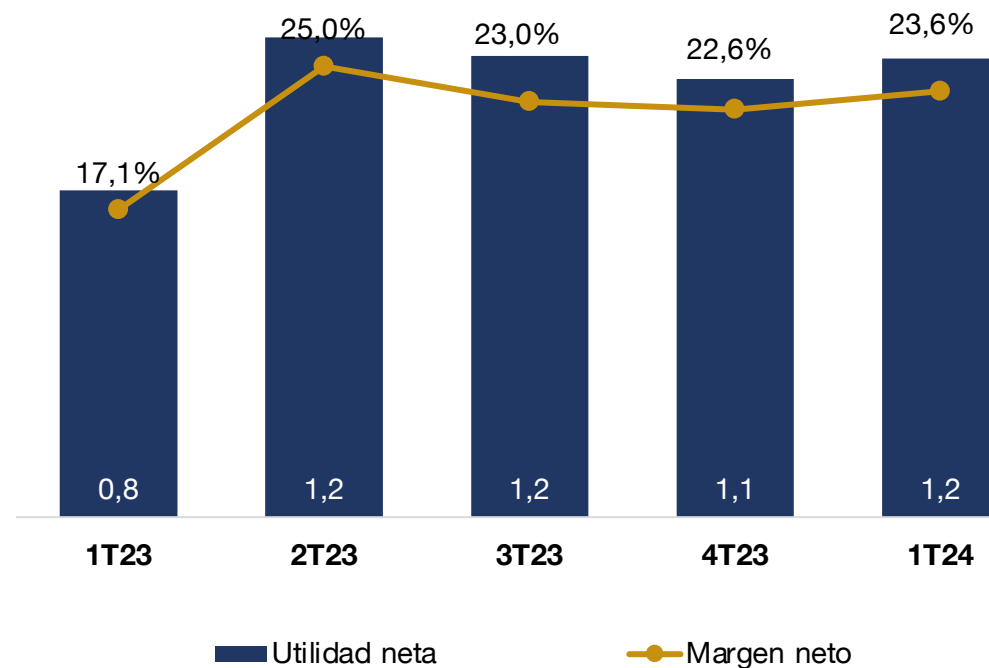


# ESTADOS FINANCIEROS

## Gasto financiero e impuestos

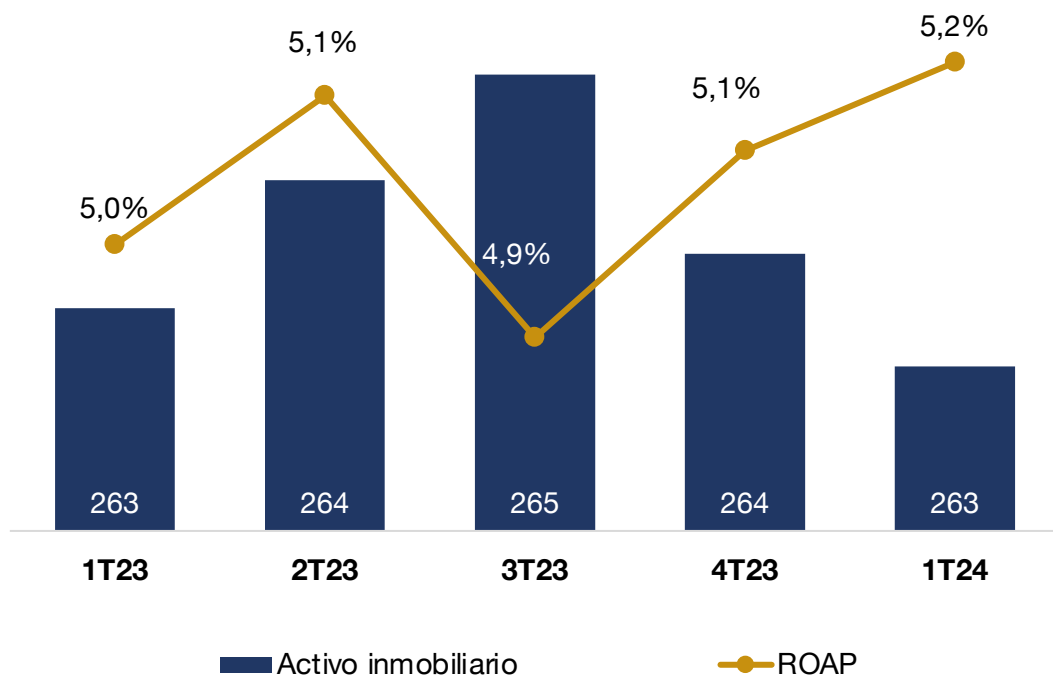


## Utilidad neta y margen neto

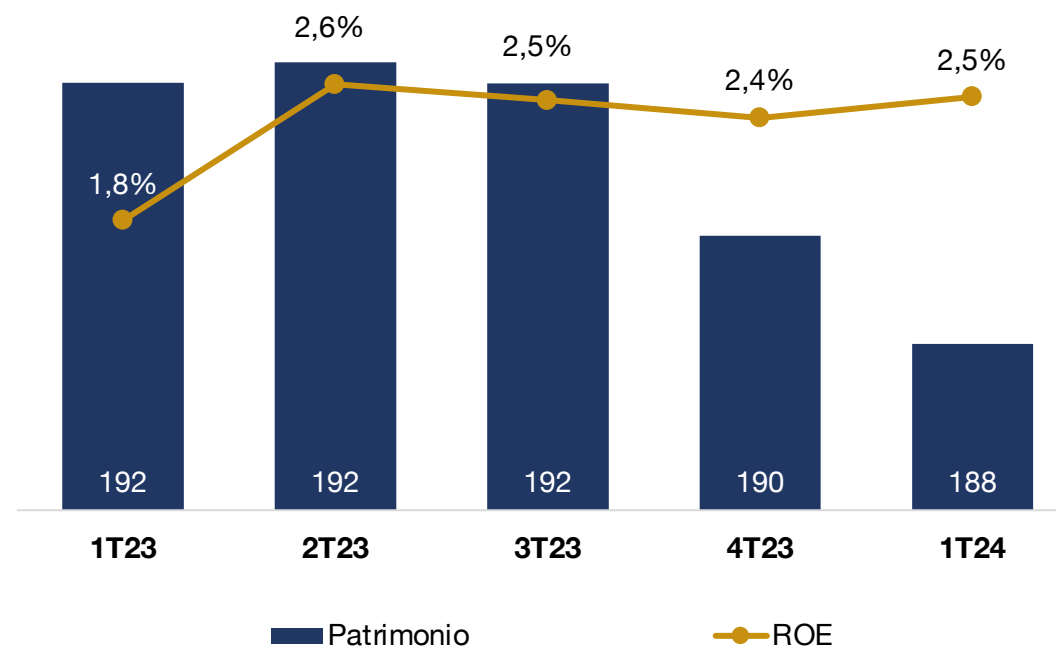


# ESTADOS FINANCIEROS

## Activo Inmobiliario y ROAP

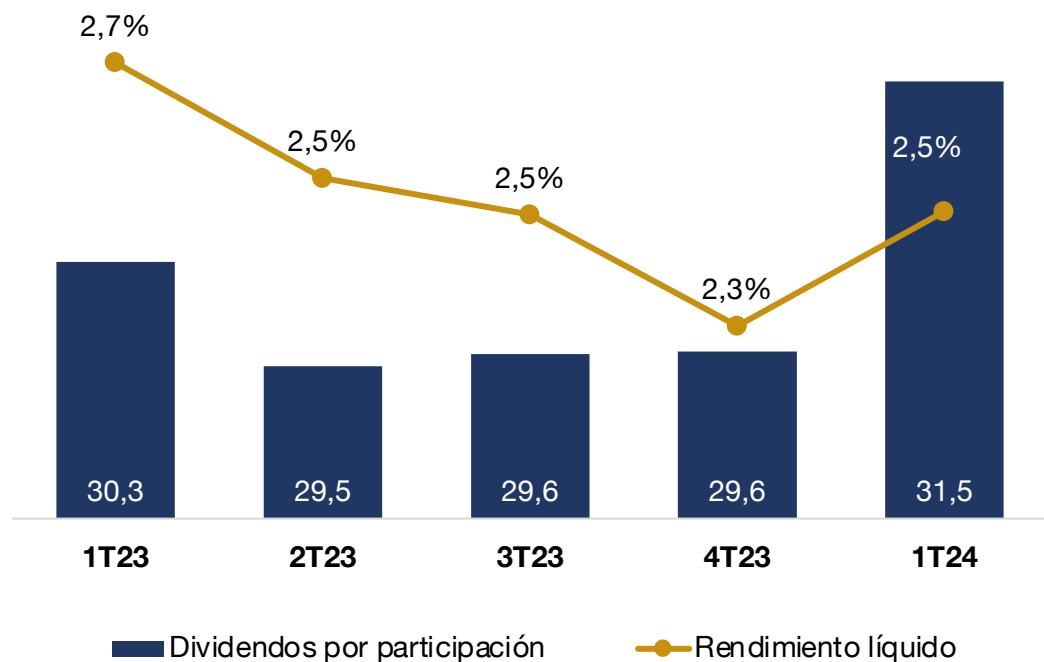


## Patrimonio y ROE

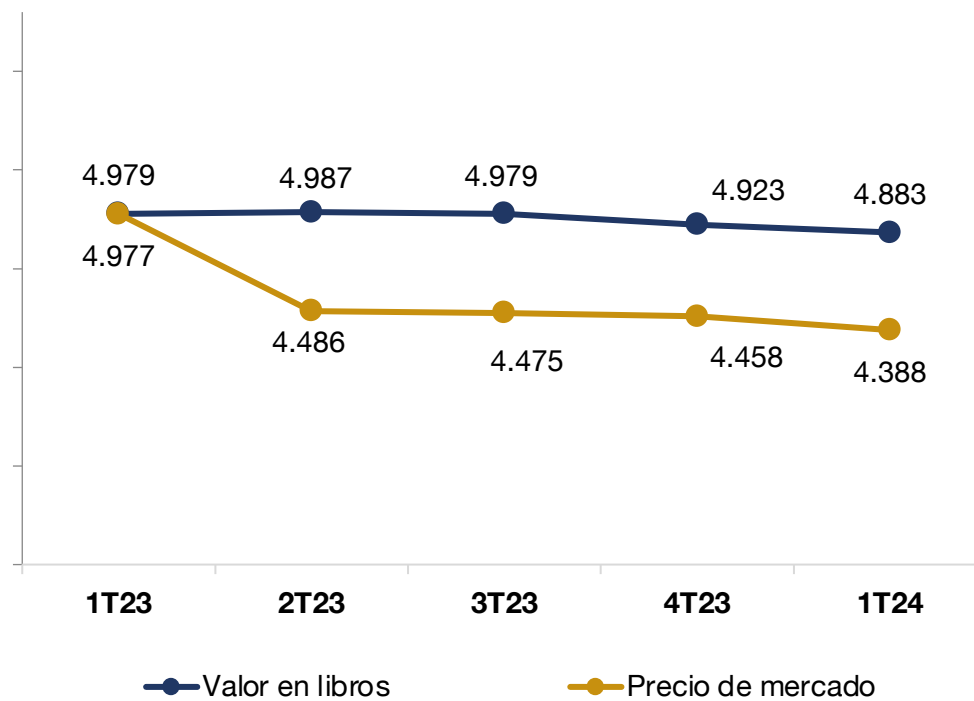


# ESTADOS FINANCIEROS

## Dividendos y rendimiento líquido



## Valor de la participación





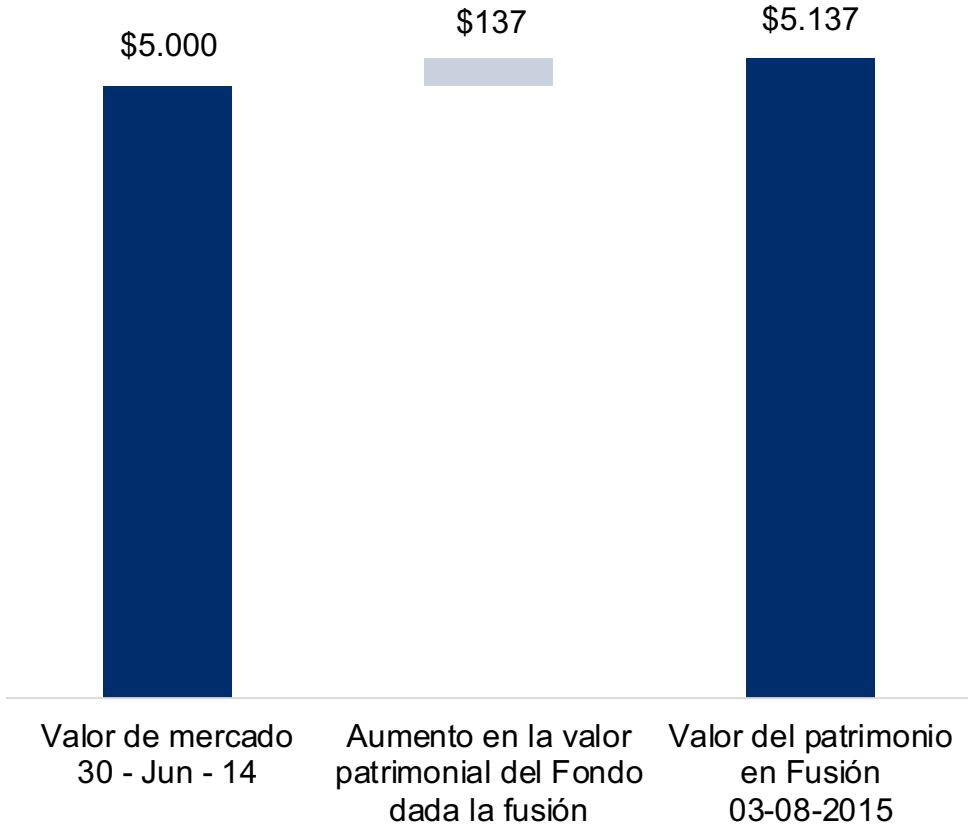
**RECUPERACIÓN  
DEL VALOR  
INVERTIDO FONDOS  
FUSIONADOS**

---

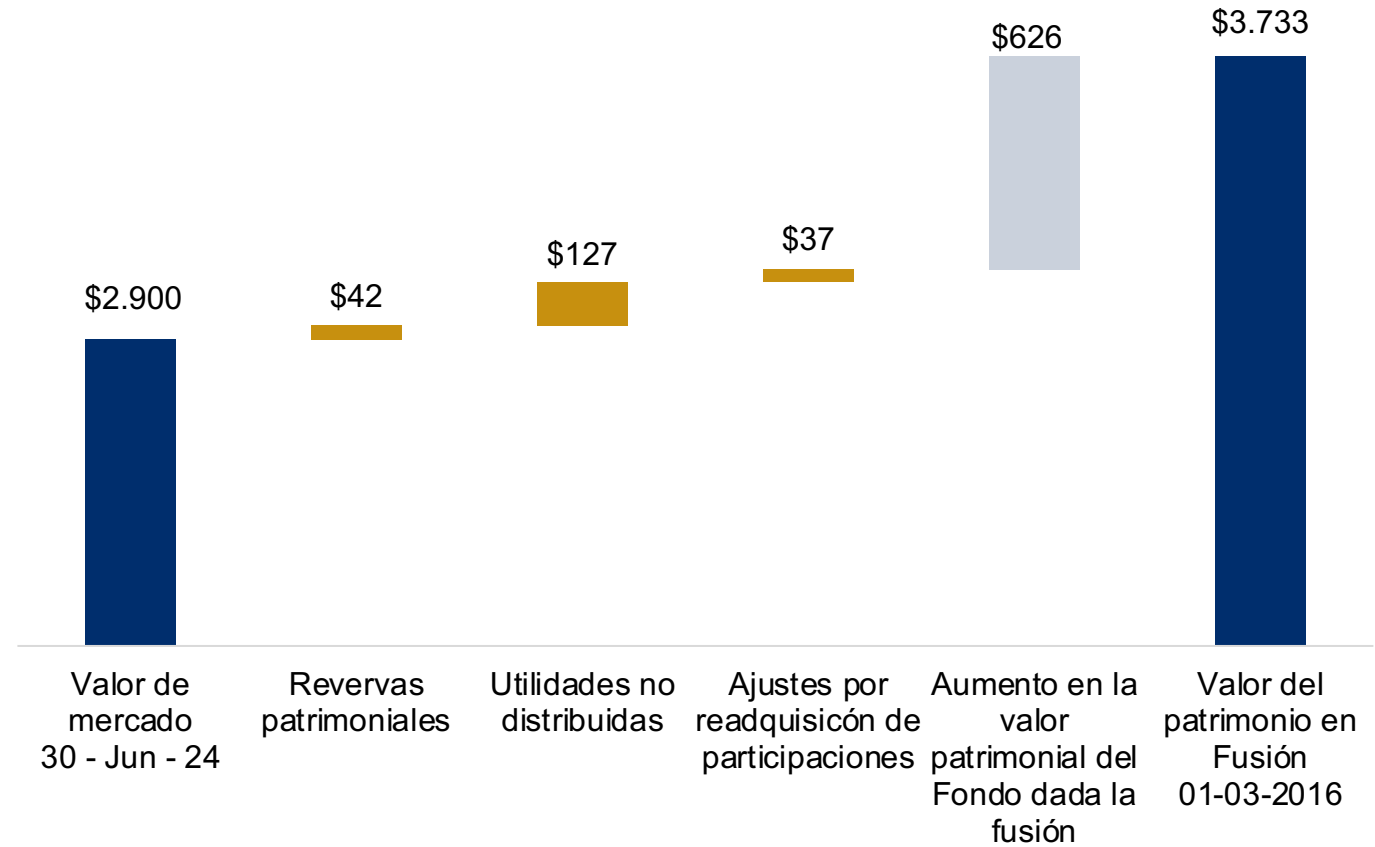
**Fondos administrados  
por Interbolsa**

- Fondo Tres
- Fondo Dólares
- Fondo Dólares Dos

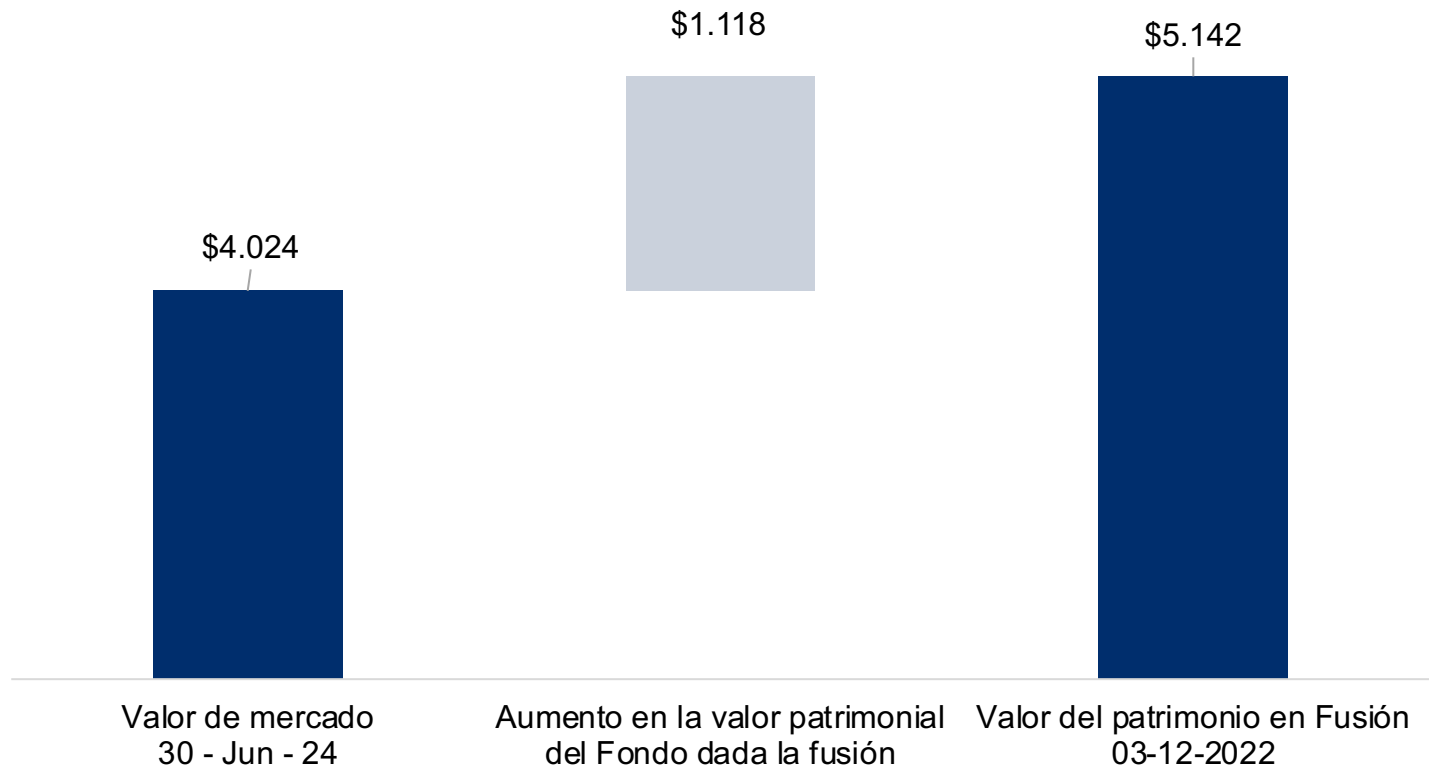
## Fondo Tres



## Fondo Dólares



# Fondo Dólares Dos





GRUPO  
FINANCIERO  
IMPROSA

Improsa SAFI  
Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión