



**Improsa SAFI**  
Grupo Financiero Improsa

# Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

II Trimestre 2025

# Agenda y expositores

---



**Hernán Varela**  
Gerente de Estrategia  
Bursátil

---

Contexto  
**Económico**



**Miguel Meléndez**  
Gerente Análisis  
Financiero

---

Resultados  
**Financieros**



**Andrea Conejo**  
Gestora de Portafolio  
Fondos Inmobiliarios

---

Cifras de  
**Ocupación**



**Éricka Flores**  
Directora Comercial

---

Gestión  
**Comercial**



**Improsa SAFI**  
Grupo Financiero Improsa

# Contexto Económico

---

**Hernán Varela**  
Gerente de Estrategia Bursátil

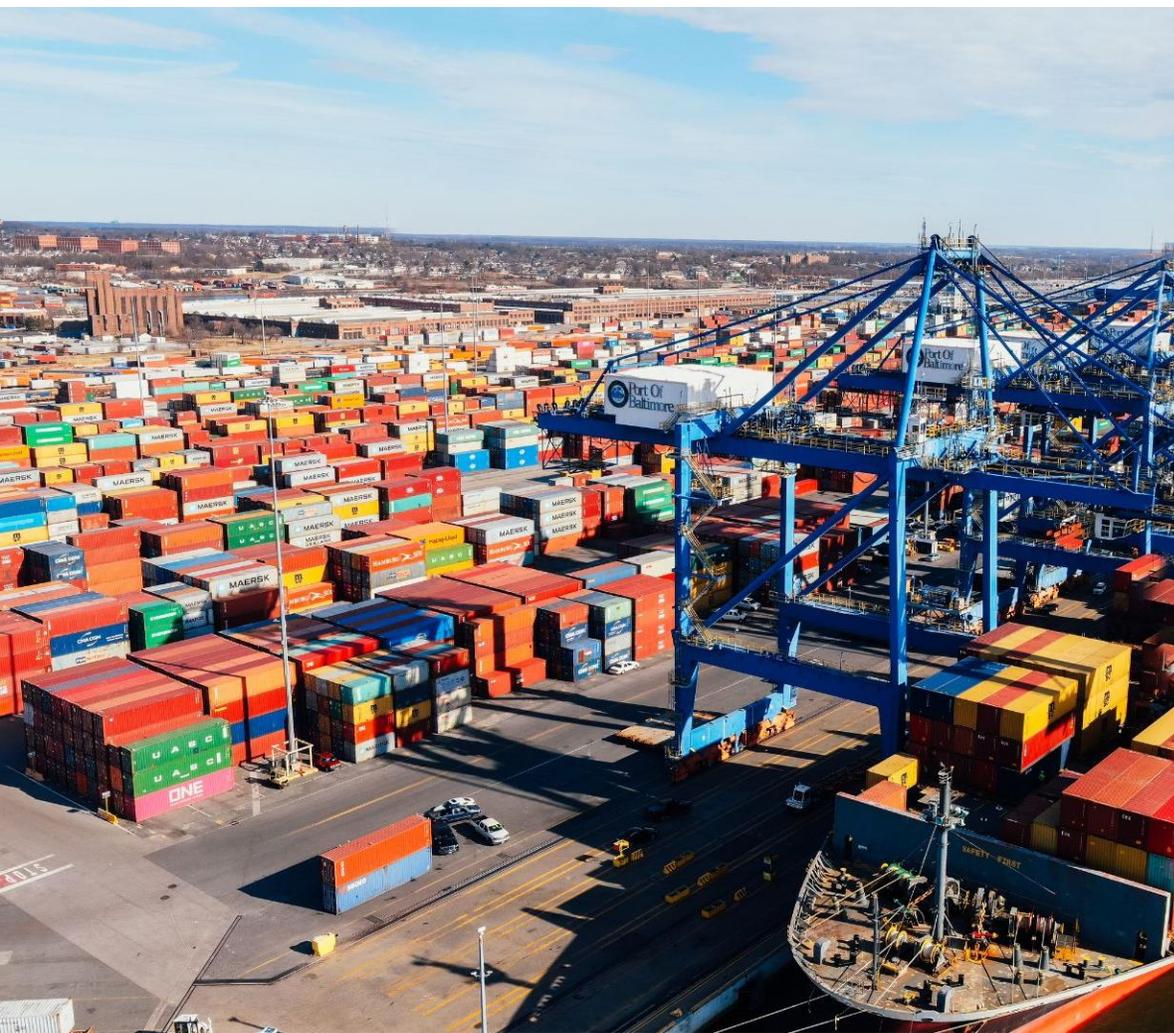


Los precios de los principales activos financieros **se han recuperado**, gracias a la postergación de las tarifas, así como a tratados de comercio entre Estados Unidos y otros países.

---

La **economía de Estados Unidos** se ha comportado mejor que lo esperado por analistas.

---



Costa Rica se mantiene dentro de la **tarifa base de 10%** no obstante nuevos tratados se han dado con base en un 15%.

---

Durante los primeros 6 meses de este año las exportaciones de bienes, bajo el régimen de zona franca, **crecieron un 14%** en términos interanuales con el sector de equipo de precisión y médico liderando las exportaciones.

---

La Reserva Federal se mantiene cautelosa y el mercado lo demuestra **descontando un poco menos de dos cortes** en su tasa de política monetaria durante 2025.

---



**Improsa SAFI**  
Grupo Financiero Improsa

# Resultados Financieros

---

**Miguel Ángel Meléndez**  
Gerente Análisis Financiero

## Detalle de beneficios por trimestre

	US \$		COP \$*	
	II Tri 2025	I Tri 2025	II Tri 2025	I Tri 2025
Ingresos por arrendamiento	US \$6.657.643	US \$6.594.729	COP \$27.608	COP \$27.498
Otros ingresos	131.602	80.942	549	338
<b>Total ingresos</b>	<b>6.789.245</b>	<b>6.675.671</b>	<b>28.157</b>	<b>27.836</b>
Comisión administración	1.243.119	1.229.539	5.155	5.129
Gastos operación	1.328.805	1.394.659	5.509	5.816
Gastos financieros	1.570.660	1.532.807	6.515	6.393
Otros gastos	18.714	22.962	78	96
<b>Total gastos</b>	<b>4.161.298</b>	<b>4.179.967</b>	<b>17.257</b>	<b>17.434</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>2.627.947</b>	<b>2.495.704</b>	<b>10.900</b>	<b>10.402</b>
Impuestos	814.296	796.709	3.377	3.322
<b>Utilidad distribuible</b>	<b>US \$1.813.651</b>	<b>US \$1.698.995</b>	<b>COP \$7.523</b>	<b>COP \$7.080</b>
<b>Cantidad participaciones en circulación</b>	<b>315.780</b>	<b>315.780</b>	<b>315.780</b>	<b>315.780</b>

Datos al cierre de junio, 2025. Datos en dólares estadounidenses.



## Detalle de beneficios por trimestre

	Mar 25 - May 25	Dic 24 - Feb 25
Ingresos por arrendamiento	US \$5.267.706	US \$5.099.235
Otros ingresos	21.467	33.346
<b>Total ingresos</b>	<b>5.289.173</b>	<b>5.132.581</b>
Comisión administración	587.978	572.953
Gastos operación	1.058.846	1.152.424
Gastos financieros	1.500.369	1.488.054
Otros gastos	755	2.184
<b>Total gastos</b>	<b>3.147.948</b>	<b>3.215.615</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>2.141.225</b>	<b>1.916.966</b>
Impuestos	632.125	611.929
<b>Utilidad distribuible</b>	<b>US \$1.509.100</b>	<b>US \$1.305.037</b>
<b>Cantidad participaciones en circulación</b>	<b>38.570</b>	<b>38.570</b>

## Detalle de beneficios por trimestre

	2T - 2025	1T - 2025
Ingresos por arrendamiento	US \$911.087	US \$892.605
Otros ingresos	1.578	5.320
<b>Total ingresos</b>	<b>912.665</b>	<b>897.925</b>
Comisión administración	147.609	145.104
Gastos operación	180.085	185.337
Gastos financieros	75.388	78.095
Otros gastos	0	3.088
<b>Total gastos</b>	<b>403.082</b>	<b>411.624</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>509.583</b>	<b>486.301</b>
Impuestos	109.570	107.916
<b>Utilidad distribuible</b>	<b>US \$400.013</b>	<b>US \$378.385</b>

**Cantidad participaciones en circulación**      6.547      6.547



**Improsa SAFI**  
Grupo Financiero Improsa

# Cifras de Ocupación

**Andrea Conejo**  
Gestora de Portafolio

# Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario  
Gibraltar

**Metros cuadrados**   **Ocupación física**

Total área arrendable  
**Junio 2025**

**168.280**

**Área arrendada marzo, 2025**

126.166

74,97%

Colocación bruta

6.738

4,00

Devolución de área

(1.849)

(1,10)

Colocación neta

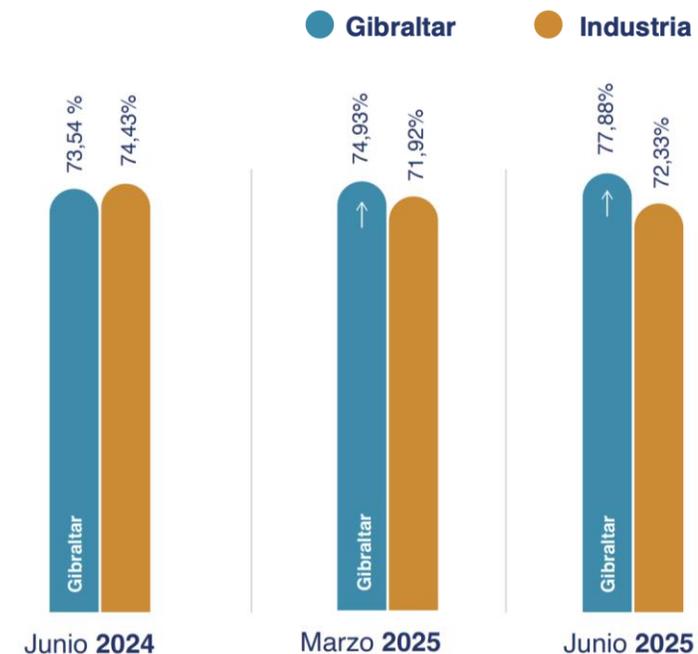
4.889

2,91

**Área arrendada junio, 2025**

**131.055**

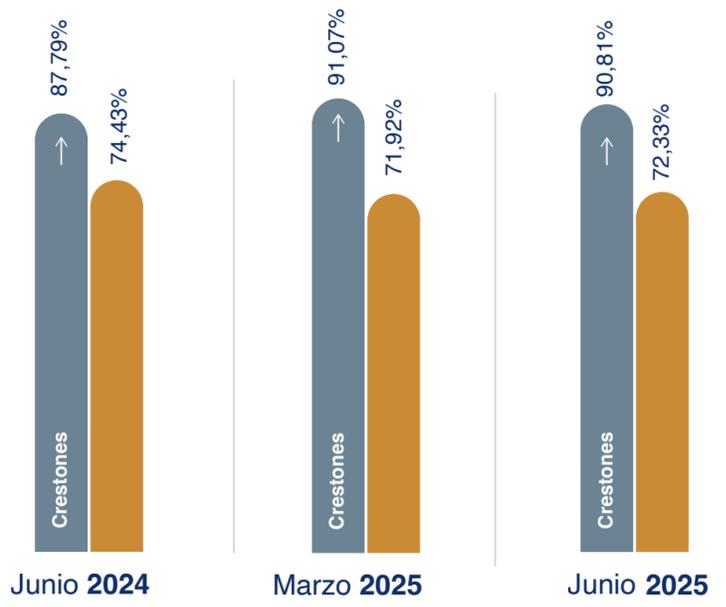
**77,88%**



**Metros cuadrados**   **Ocupación física**

<b>Total área arrendable junio 2025</b>	<b>166.235</b>	
<b>Área arrendada marzo, 2025</b>	<b>151.305</b>	<b>91,02%</b>
Colocación bruta	1.417	0,85
Devolución de área	(1.770)	(1,06)
<b>Colocación neta</b>	<b>(352)</b>	<b>(0,21)</b>
<b>Área arrendada junio, 2025</b>	<b>150.953</b>	<b>90,81%</b>

● **Crestones**   ● **Industria**



# Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario  
**Los Crestones**

# Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario  
Cuatro

**Metros cuadrados**    **Ocupación física**

Total área arrendable  
**junio 2025**

**56.786**

Área arrendada marzo, 2025

46.463

81,82%

Colocación bruta

1.565

2,76

Devolución de área

0

0

Colocación neta

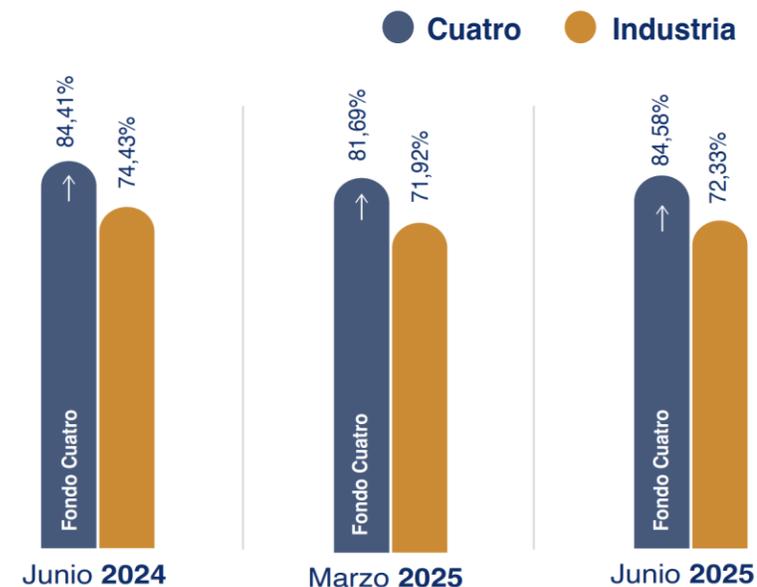
1.565

2,76

**Área arrendada junio, 2025**

**48.028**

**84,58%**





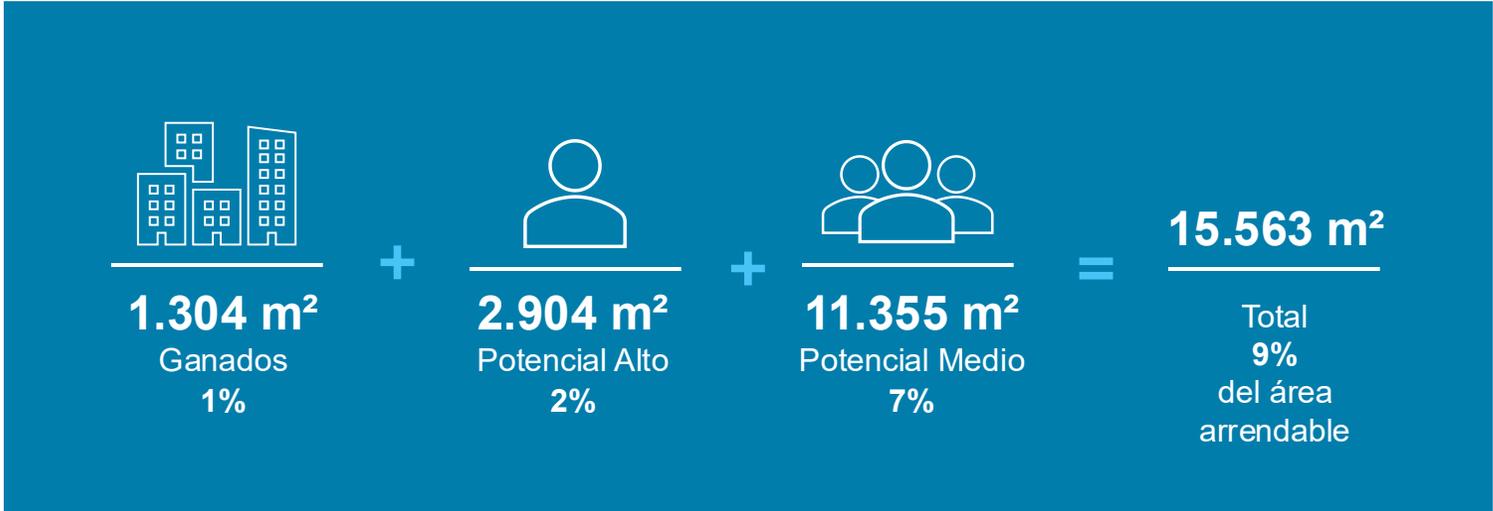
**Improsa SAFI**  
Grupo Financiero Improsa

# Gestión Comercial

---

**Éricka Flores**  
Directora Comercial

Pipeline de Negocios



# Inmuebles del Pareto

---



## CC. El Cafetal II

---

**95%**

Ocupación  
Junio 2025



## CC. El Tobogán

---

**54%**

Ocupación  
Junio 2025



## Tributo

---

**27%**

Ocupación  
Junio 2025

## Edificio Sabana

**726 m<sup>2</sup>**

Área  
arrendable

**100%**

Ocupación  
Diciembre 2024

**100%**

Ocupación  
Junio 2025



## Torre La Sabana

**11.364 m<sup>2</sup>**

Área  
arrendable

**92%**

Ocupación  
Diciembre 2024

**88%**

Ocupación  
Junio 2025



# Multipark Camp

**1.456 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**63%**  
Ocupación  
Diciembre 2024

**29%**  
Ocupación  
Junio 2025



## Pipeline de Negocios



**1.631 m<sup>2</sup>**

Ganados  
0,98%



**366 m<sup>2</sup>**

Potencial Alto  
0,22%



**4.495 m<sup>2</sup>**

Potencial Medio  
2,70%



**6.492 m<sup>2</sup>**

Total  
**3,91%**  
del área  
arrendable

**91%**

Ocupación ganada

**92%**

Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial Alto

**95%**

Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial  
Alto+Potencial Medio



# Inmuebles del Pareto

---



## Multipark

---

**80%**

Ocupación  
Junio 2025



## Oficentro La Virgen

---

**74%**

Ocupación  
Junio 2025



## Parque Empresarial Forum I

**28.808 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**95%**  
Ocupación  
Diciembre 2024

**92%**  
Ocupación  
Junio 2025



## Sabanilla Corporativo

**2.025 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**90%**  
Ocupación  
Setiembre 2024

**100%**  
Ocupación  
Junio 2025

## Edificio Meridiano

**1.785 m<sup>2</sup>**

Área  
arrendable

**72%**

Ocupación  
Diciembre 2024

**97%**

Ocupación  
Marzo 2025



Improsa Fondo de Inversión No Diversificado  
**INMOBILIARIO CUATRO**



**85%**  
Ocupación ganada

**92%**  
Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial Alto

**92%**  
Ocupación proyectada  
Ganado+Potencial  
Alto+Potencial Medio



## Zona Franca Alajuela

**23.019 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**81%**  
Ocupación  
Diciembre 2024

**96%**  
Ocupación  
Junio 2025



## Zona Franca Puntarenas

**15.842 m<sup>2</sup>**  
Área  
arrendable

**63%**  
Ocupación  
Diciembre 2024

**63%**  
Ocupación  
Junio 2025

# Espacio de preguntas

---

Webinar  
II Trimestre **2025**





# Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

II Trimestre 2025

Síguenos en redes sociales como  
**@ImprosaBancadeInversion**

