



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

IV 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

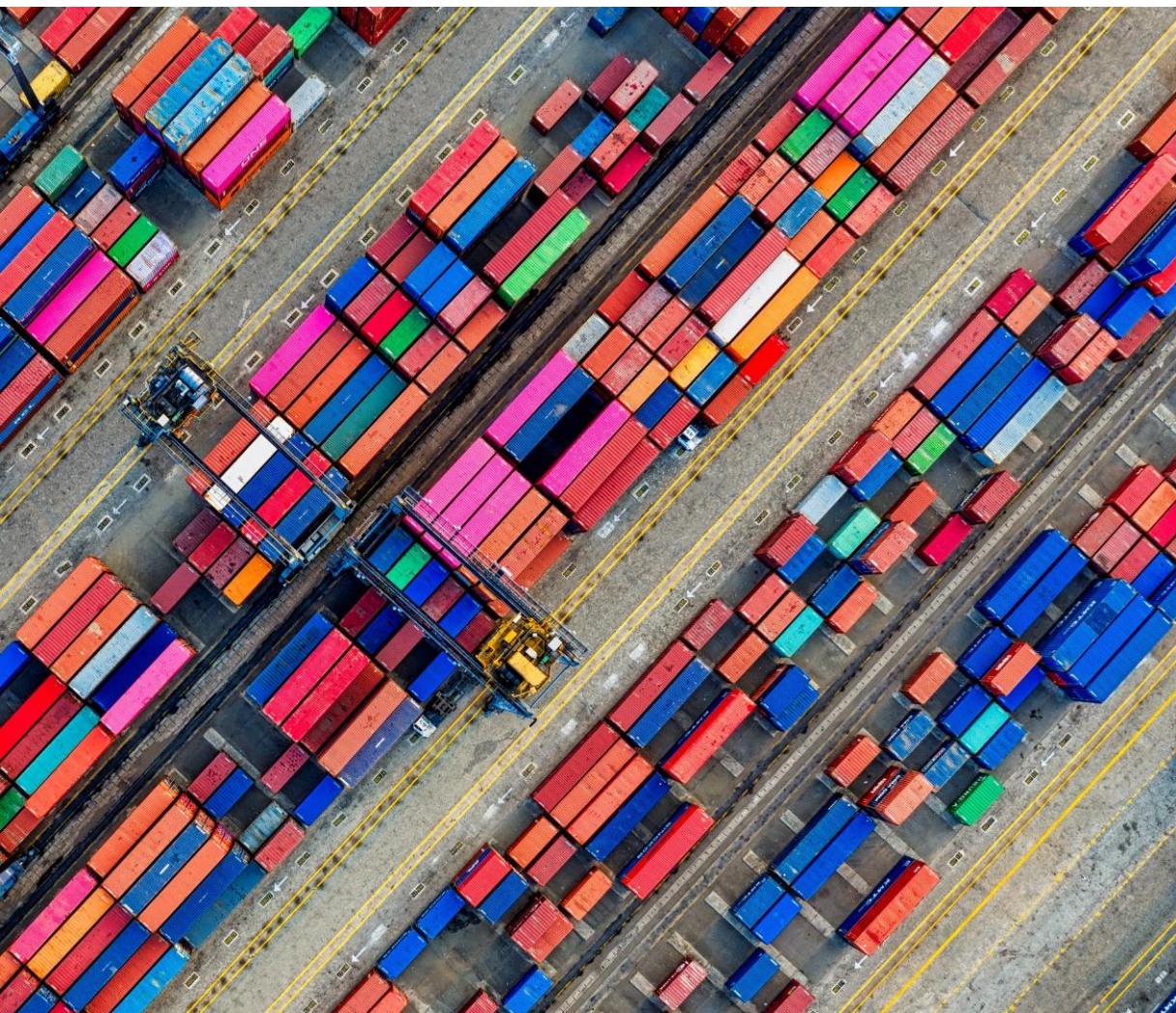
Hernán Varela
Gerente de Estrategia Bursátil



Durante el último trimestre del 2025 la Reserva Federal cortó tasas en dos ocasiones.

En Noviembre terminó uno de los Shutdowns más largos de la historia de Estados Unidos.

A pesar de todos los eventos geo políticos el 2025 fue un año de crecimiento económico para el mundo, así como un buen año para los activos financieros.



Las Exportaciones de Costa Rica han logrado sortear la tarifa del 15% que implementó la administración de Donald Trump.

A noviembre el IMAE creció en términos interanuales un 4,7%; y se mantiene la divergencia entre el régimen especial y el régimen definitivo.

País cerró el año con un tipo de cambio por debajo de los 500 colones.



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Resultados Financieros

Miguel Ángel Meléndez
Gerente Análisis Financiero

Detalle de beneficios por trimestre

US \$

IV Tri 2025

III Tri 2025

IV Tri 2024

Ingresos por arrendamiento	US \$6.694.176	US \$6.631.187	US \$6.541.596
Otros ingresos	28.257	76.766	379.085
Total ingresos	6.722.433	6.707.953	6.920.681
Comisión administración	1.251.426	1.250.022	1.250.359
Gastos operación	1.359.353	1.217.870	1.508.232
Gastos financieros	1.600.421	1.641.024	1.589.695
Otros gastos	21.438	28.698	102.031
Total gastos	4.232.638	4.137.614	4.450.317
Utilidad antes de impuestos	2.489.795	2.570.339	2.470.364
Impuestos	828.350	810.441	835.462
Utilidad distribuible	US \$1.661.445	US \$1.759.788	US \$1.634.902
Cantidad de participaciones en circulación	315.780	315.780	315.780



Detalle de beneficios por trimestre

	Sep 25 - Nov 25	Jun 25 - Ago 25	Sep 24 - Nov 24
Ingresos por arrendamiento	US \$4.959.782	US \$5.301.389	US \$5.061.804
Otros ingresos*	1.247.505	1.297.348	64.108
Total ingresos	6.207.287	6.598.737	5.125.912
Comisión administración	570.819	587.074	581.063
Gastos operación	1.018.390	1.047.804	1.031.946
Gastos financieros	1.160.867	1.411.008	1.629.682
Otros gastos	1.858	3.344	2.032
Total gastos	2.751.934	3.049.230	3.244.723
Utilidad antes de impuestos	3.455.353	3.549.507	1.881.189
Impuestos	599.791	636.167	610.316
Utilidad distribuible	US \$2.855.562	US \$2.913.340	US \$1.270.873
Cantidad participaciones en circulación	38.570	38.570	38.570

*Incluye la porción correspondiente a la ganancia de capital por la venta del inmueble Grupo Q, que será distribuida según lo establecido en el prospecto.

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

Detalle de beneficios por trimestre

	4T - 2025	3T - 2025	4T - 2024
Ingresos por arrendamiento	US \$921.440	US \$900.464	US \$903.838
Otros ingresos	-	1.027	2.927
Total ingresos	921.440	901.491	906.765
Comisión administración	150.668	149.568	146.333
Gastos operación	192.199	196.058	188.771
Gastos financieros	73.204	72.716	83.869
Otros gastos	142	0	2.225
Total gastos	416.213	418.342	421.198
Utilidad antes de impuestos	505.227	483.149	485.567
Impuestos	110.572	108.211	108.660
Utilidad distribuible	US \$394.655	US \$374.937	US \$376.907
Cantidad participaciones en circulación	6.547	6.547	6.547

Datos al cierre de diciembre, 2025.



Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Cifras de Ocupación

Andrea Conejo
Gestora de Portafolio

Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario
Gibraltar

Metros cuadrados **Ocupación física**

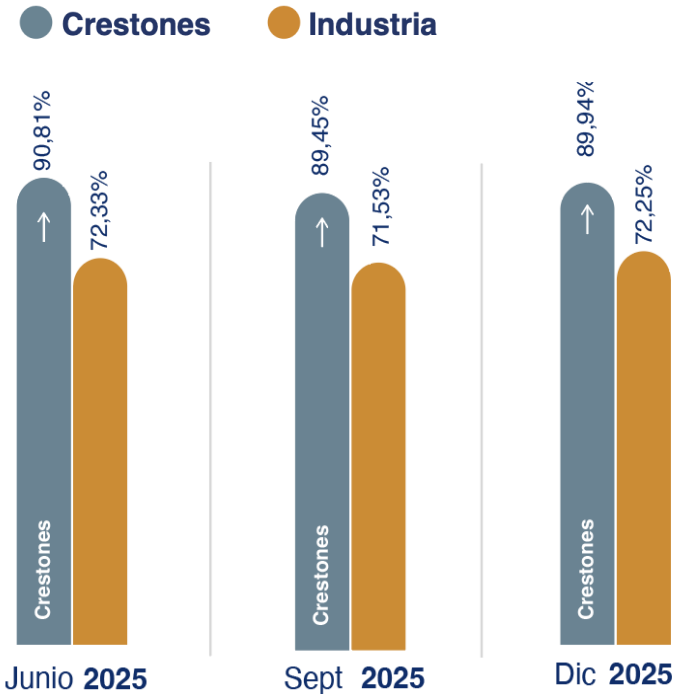
Total área arrendable
Diciembre 2025 **168.732**

Área arrendada septiembre, 2025	131.162	78%
Colocación bruta	2.542	1,51
Devolución de área	(2.914)	(1,73)
Colocación neta	(372)	(0,22)
Área arrendada diciembre, 2025	130.791	78%



Metros cuadrados **Ocupación física**

Total área arrendable diciembre 2025	155.342	
Área arrendada septiembre, 2025	138.943	89%
Colocación bruta	2.683	1,73
Devolución de área	(1.909)	(1,23)
Colocación neta	774	0,50
Área arrendada diciembre, 2025	139.717	90%



Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario
Los Crestones

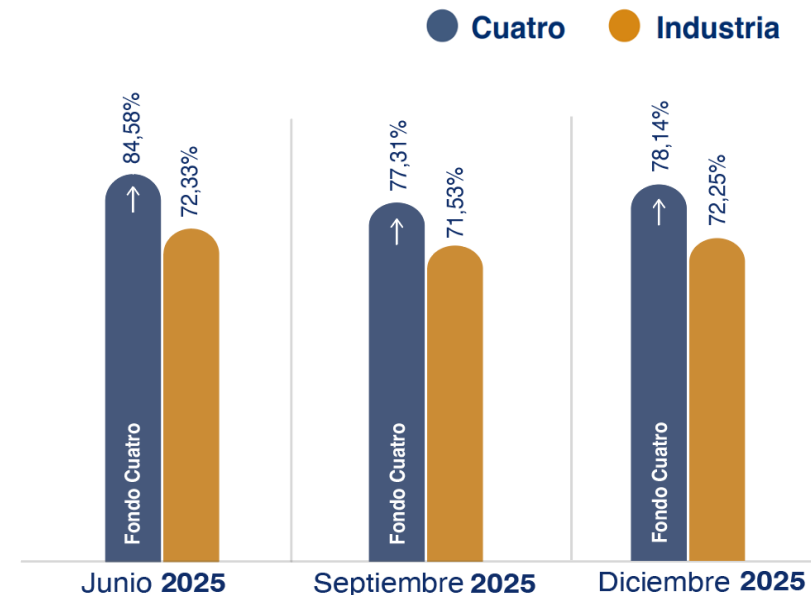
Cifras de Ocupación

Fondo Inmobiliario Cuatro

Metros cuadrados **Ocupación física**

Total área arrendable **diciembre 2025** **56.786**

Área arrendada septiembre, 2025	43.899	77%
Colocación bruta	956	1,68
Devolución de área	(475)	(0,84)
Colocación neta	481	(0,85)
Área arrendada diciembre, 2025	44.380	78%



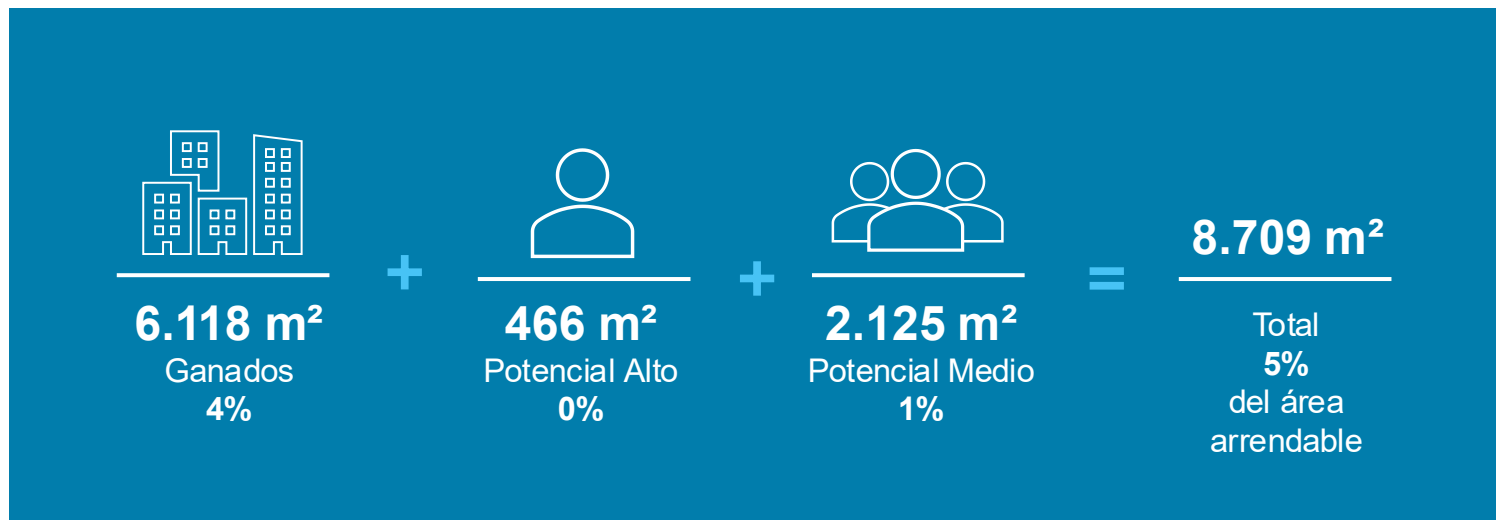


Improsa SAFI
Grupo Financiero Improsa

Gestión Comercial

Éricka Flores
Directora Comercial

Pipeline de Negocios



4%
Ocupación ganada

4%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto

5%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial
Alto+Potencial Medio

Inmuebles del Pareto



CC. El Cafetal II

95%

Ocupación
Diciembre 2025



Torre La Sabana

96%

Ocupación
Diciembre 2025



CC. El Tobogán

55%

Ocupación
Diciembre 2025



Tributo

17%

Ocupación
Diciembre 2025

Pipeline de Negocios



43 m²

Ganados
0,03%



2.827 m²

Potencial Alto
1,82%



960 m²

Potencial Medio
0,62%



3.830 m²

Total
2,47%
del área
arrendable

90%

Ocupación ganada

92%

Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto

92%

Ocupación proyectada
Ganado+Potencial
Alto+Potencial Medio



Inmuebles del Pareto



Edificio El Alto de **Guadalupe**

100%

Ocupación
Diciembre 2025



Oficentro **La Virgen**

62%

Ocupación, diciembre 2025

78%

Ingreso de Poder Judicial

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO



78%
Ocupación ganada

78%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial Alto

78%
Ocupación proyectada
Ganado+Potencial
Alto+Potencial Medio



Zona Franca Alajuela

23.019 m²
Área
arrendable

82%
Ocupación
Diciembre 2025

Espacio de preguntas

Webinar
IV Trimestre **2025**





Webinar Gestión de Fondos Inmobiliarios

IV Trimestre 2025

Síguenos en redes sociales como
@ImprosaBancadeInversion

