



20
25

Asamblea de Inversionistas



Gibraltar
Fondo de Inversión Inmobiliario



Advertencias

Se aclara que:

- El presente documento es propiedad de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., sociedad administradora de los Fondos de inversión propuestos para fusionarse.
- Se encuentra disponible y ubicada en el sitio web www.asambleasimprosasafi.com, como parte de los requisitos formales de convocatoria para la celebración de las asambleas de inversionistas que al efecto han sido convocadas y es un extracto de la presentación que se conocerá en las asambleas de inversionistas que se convocarán al efecto.
- Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., se reserva la facultad de modificar y/o actualizar la información contenida en este documento; sin que esto implique ningún tipo de responsabilidad u obligaciones para esta empresa.



Agenda



Agenda Ordinaria

1

Nombramiento del Presidente y Secretario ad hoc de la Asamblea.

2

Presentación y aprobación del Informe de Gestión correspondiente al periodo.

3

Presentación y aprobación de los Estados Financieros Auditados correspondientes al periodo 2025.

4

Presentación y aprobación/ratificación de la distribución del 100% de las utilidades netas de operación obtenidas durante el periodo 2025.

Agenda Extraordinaria

5

Presentación y aprobación de la propuesta de modificación del prospecto de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, sección 2 de los Aspectos Generales del Fondo, subsección 2.6 del Monto autorizado y vencimiento o duración del Fondo, ítem Plazo máximo para la colocación de la emisión autorizada, para que en adelante sea 31 de diciembre del 2050

De acuerdo con los artículos 18, 23, 25, 48 y 77 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, se informa que ninguno de los puntos de agenda otorga derecho de receso.

Las Asambleas se considerarán legalmente reunidas en primera convocatoria si al menos están representadas (de forma presencial y virtual) tres cuartas partes de los títulos de participación en circulación de cada fondo de inversión; de no existir quórum, las Asambleas se reunirán en segunda convocatoria una hora después de la primera convocatoria y se constituirá válidamente con cualquiera que sea el número de participantes representados, de conformidad con lo indicado en el artículo 170 del Código de Comercio y el prospecto de inversión de cada Fondo mencionado.



Proceso de votación e Intervenciones





Reglas de la Asamblea





Mociones Iniciales

Moción 01

Se acuerda nombrar al Sr. Jaime Molina Ulloa, Presidente del Comité de Inversión de Improsa SAFI, como Presidente ad hoc de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

VOTAR

Moción 02

Se acuerda nombrar al Sr. Jaime Ubilla Carro, como Secretario ad hoc de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

VOTAR



Palabras de Bienvenida

Jaime Molina Ulloa
Presidente del Comité de Inversión



Palabras de Bienvenida

Jaime Ubilla Carro
Gerente General de Improsa SAFI



Gestión de la Cartera

Andrea Conejo Zumbado
Gestora de Portafolios Inmobiliarios

Cartera Inmobiliaria



\$397 MM

Activos inmobiliarios



32

Inmuebles



+168 mil

Área arrendable (m2)

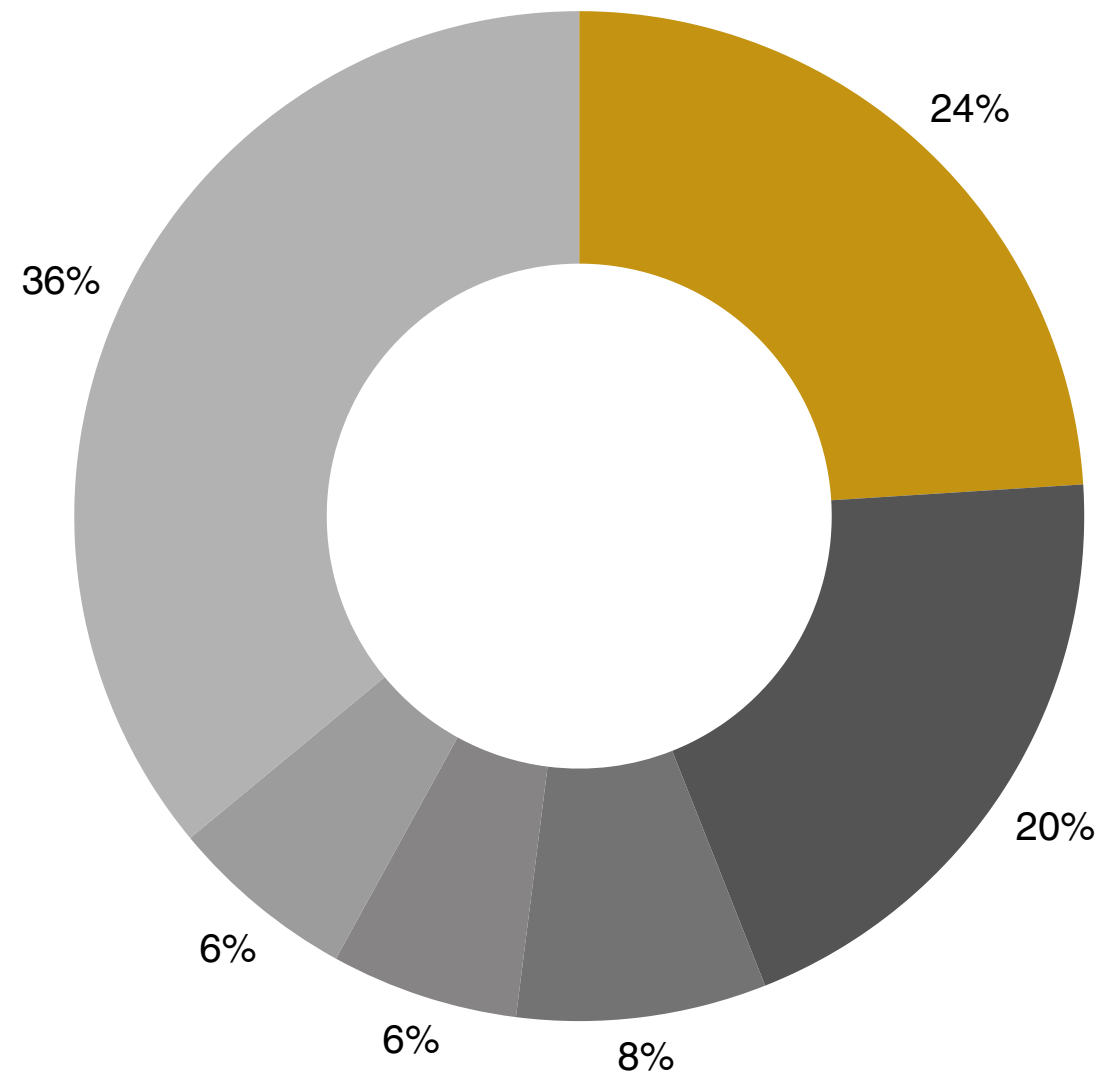


162

Inquilinos

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos de activos inmobiliarios en millones de US dólares.

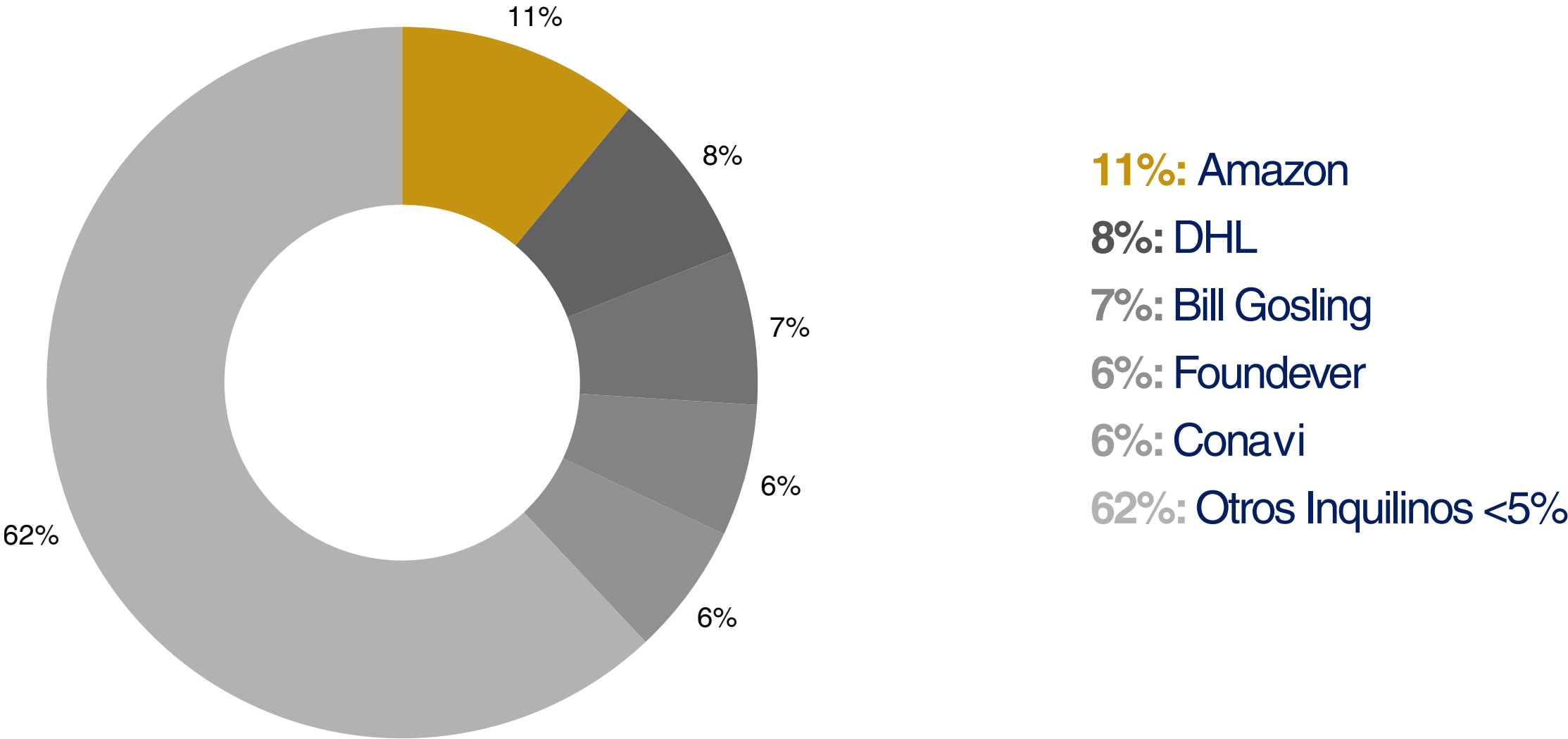
Composición Inmueble



24%: Centro Corporativo El Cafetal II
20%: Centro Corporativo El Tobogán
8%: Torre La Sabana
6%: Tributo
6%: Global Park
36%: Otros Inmuebles < 5%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos de activos inmobiliarios en millones de US dólares.

Composición porcentual por inquilino

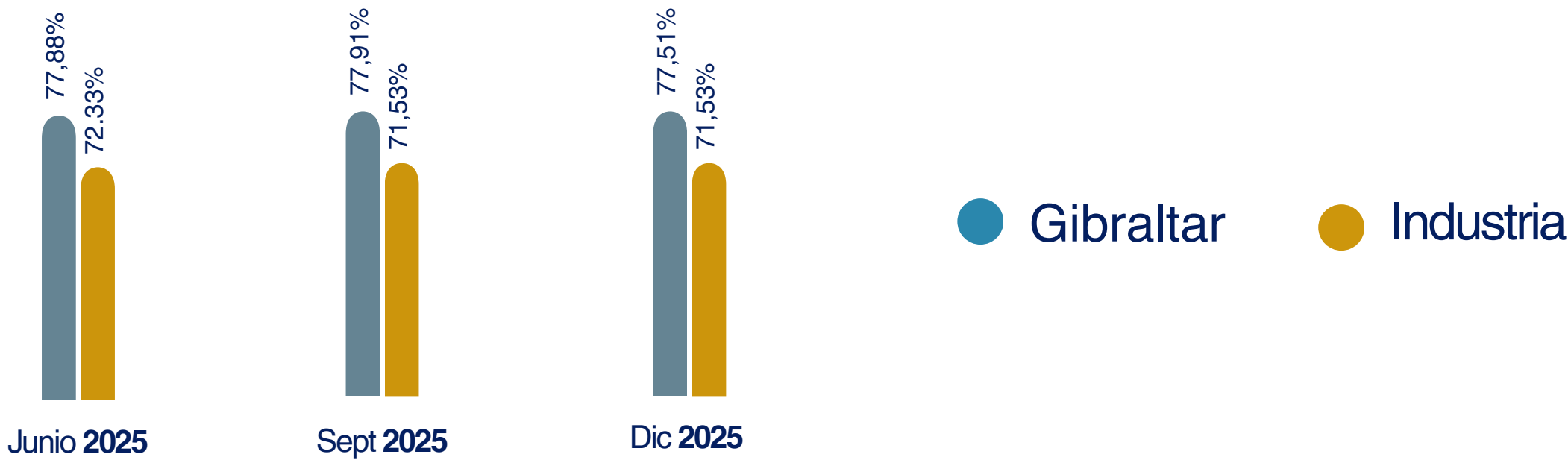


Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025. Datos de activos inmobiliarios en millones de US dólares.

Cifras de Ocupación

	Metros cuadrados	Ocupación física
Total área arrendable diciembre 2025	168.732	100%
Área arrendada septiembre, 2025	131.162	78%
Colocación bruta	2.542	1,51%
Devolución del área	(2.914)	(1,73%)
Colocación neta	(372)	(0,22%)
Área arrendada diciembre, 2025	130.791	78%

Gestión de la Ocupación



Diversificación por Segmento

	Activo Inmobiliario	Ocupación
Oficina	82,83%	74,52%
Comercio	12,96%	88,94%
Industria almacenamiento y logística	4,21%	95,93%
Total	100,00%	77,51%

Inversión en mejoras realizadas durante del 2025



20

Inmuebles que
registraron mejoras



+\$5.3 MM

Invertidos en
mejoras de inmuebles





Gestión Comercial

Éricka Flores Duarte
Directora Comercial Inmobiliaria



Pipeline de Negocios



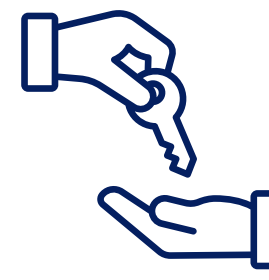
6.118 m2

Ganados:
4%



466 m2

Potencial alto:
0%



2.125 m2

Potencial medio.
1%

8.709 m2

Total:

**5% del área
arrendable**

4%

Ocupación ganada

4%

Ocupación proyectada

Ganado + Potencial alto

5%

Ocupación proyectada

Ganado + Potencial alto +
Potencial medio

Datos con corte al 31 de diciembre de 2025

Inmuebles del Pareto



**Centro Corporativo
El Cafetal II**

95%

Ocupación
Diciembre 2025



**Torre
La Sabana**

96%

Ocupación
Diciembre 2025



**Centro Corporativo
El Tobogán**

55%

Ocupación
Diciembre 2025



**Tributo Corporate
Center**

17%

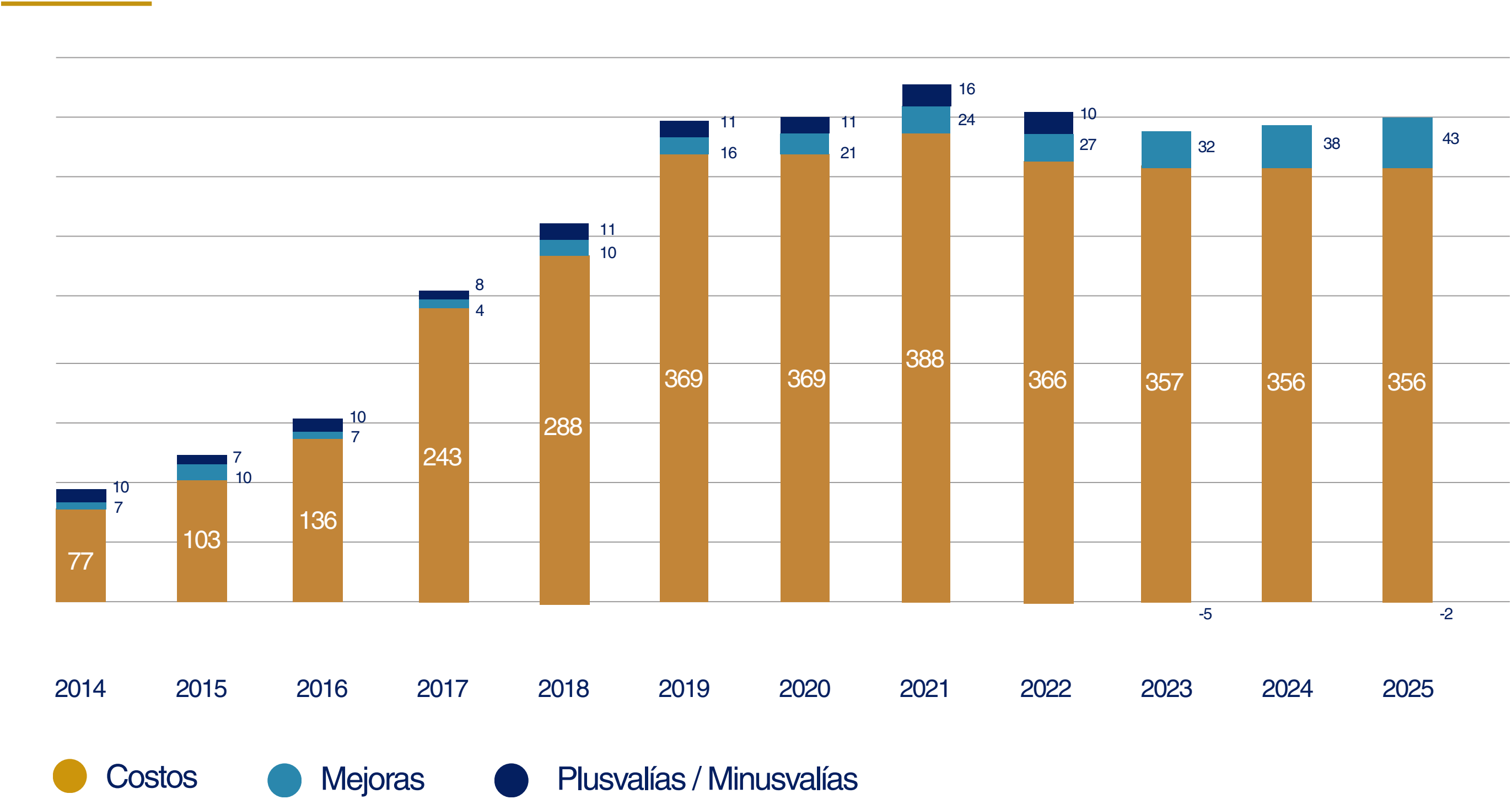
Ocupación
Diciembre 2025

A photograph of a modern, multi-story building with a light-colored facade and large glass windows. The building is partially obscured by a large white circular graphic on the left. In the foreground, there are several palm trees and a paved area. A dark blue circular graphic is visible in the bottom left corner.

Gestión Financiera

Jaime Ubilla Carro
Gerente General de Improsa SAFI

Cambios en el Valor del **Activo Inmobiliario**



Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares.

Pasivos y endeudamientos



Pasivos bancarios 2025:
\$90.8 millones



Variaciones 2024-2025:
\$7 millones (9,13%)

Variación en pasivos bancarios		
Saldos de los pasivos al 31 de diciembre 2024		\$83.241.620
	menos: amortizaciones ordinarias	(9.892.208)
	más: nuevos créditos	17.500.000
	menos: créditos cancelados	-
	Subtotal:	7.607.792
Saldos de los pasivos al 31 de diciembre 2025		\$90.849.412

35%

Porcentaje de endeudamiento según Prospecto de Inversión

24%

Porcentaje de endeudamiento del Fondo

Fuente: Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Activo neto (patrimonio)



Patrimonio 2025:
+\$310 millones



Variaciones 2024-2025:
-\$1.9 millones (-0,62%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Titulos de participación	\$311.064.679	\$311.064.679	-	-
Ajustes por readquisición de participaciones	(263.056)	(263.056)	-	-
Reserva por ajustes al valor razonable de los inmuebles	(1.905.718)	62.586	(1.968.304)	3.144,96%
Resultado acumulado del periodo	1.661.445	1.634.904	26.541	1,62%
Total de Activos Netos	\$310.557.350	\$312.499.113	(\$1.941.763)	(0,62%)

Fuente: Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Ingresos totales



Ingresos totales 2025:
\$26.9 millones



Variaciones 2024-2025:
-\$5.5 millones (-17,08%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Ingreso por alquileres	\$26.577.735	\$25.894.896	\$682.839	2,64%
Intereses sobre inversiones y efectivo	128.332	165.382	(37.050)	(22,40%
Ganancia por venta de inmuebles	-	145.427	(145.427)	(100,00%)
Ganancia no realizada por valuación de inmuebles, neta	-	5.274.671	(5.274.671	100,00%
Otros ingresos	189.235	954.166	(764.931)	(80,17%)
Total de ingresos	\$26.895.302	\$32.434.542	\$(5.539.240)	(17,08%)

Fuente: Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Gastos totales



gastos totales 2025:
+\$19 millones



Variaciones 2024-2025:
-\$1.7 millones (9,96%)

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Comisiones de administración	\$4.974.105	\$4.949.292	\$24.813	0,50%
Perdida no realizada por valuación de inmuebles	2.315.647	-	2.315.647	100,00%
Gastos financieros	6.344.911	6.514.350	(169.439)	(2,60)%
Perdidas por diferencias de cambios, neta	32.909	51.043	(18.134)	(35,53)%
Gastos operativos	5.300.688	5.626.993	(326.305)	(5,80)%
Otros gastos	58.906	162.287	(103.381)	(63,70)%
Total de gastos	\$19.027.166	\$17.303.965	\$1.723.201	9,96%

Fuente: Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Estados de **activos netos**

	2025	2024	Variaciones	
			Absoluta	Relativa
Total de activos	\$405.971.949	\$400.034.473	\$5.937.476	1,48%
Total de pasivos	95.414.599	87.535.360	7.879.239	9,00%
Total activo neto	\$310.557.350	\$312.499.113	(\$1.941.763)	(0,62%)

Fuente: Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Estados de resultados

Resumen de Estados Financieross

	Variaciones			
	2025	2024	Absoluta	Relativa
Ingresos Totales	\$26.895.302	\$32.434.542	\$(5.539.240)	(17,08%)
Gastos totales	19.027.166	17.303.965	1.723.201	9,96%
Resultado antes de impuestos	7.868.136	15.130.577	(7.262.441)	(48,00%)
Impuesto sobre la renta	(3.249.907)	(3.254.791)	4.884	(0,15%)
Resultado después de impuestos	4.618.229	11.875.786	(7.257.557)	(61,11%)
Efecto neto de ganancia y pérdiddas por ajustes dedl valor de los inmuebles	2.315.647	(5.274.671)	7.5900.318	(143,90%)
Resultado distribuible del periodo	\$6.933.876	\$6.601.115	\$332.761	5,04%

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados 2025. Datos en millones de US dólares.
Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

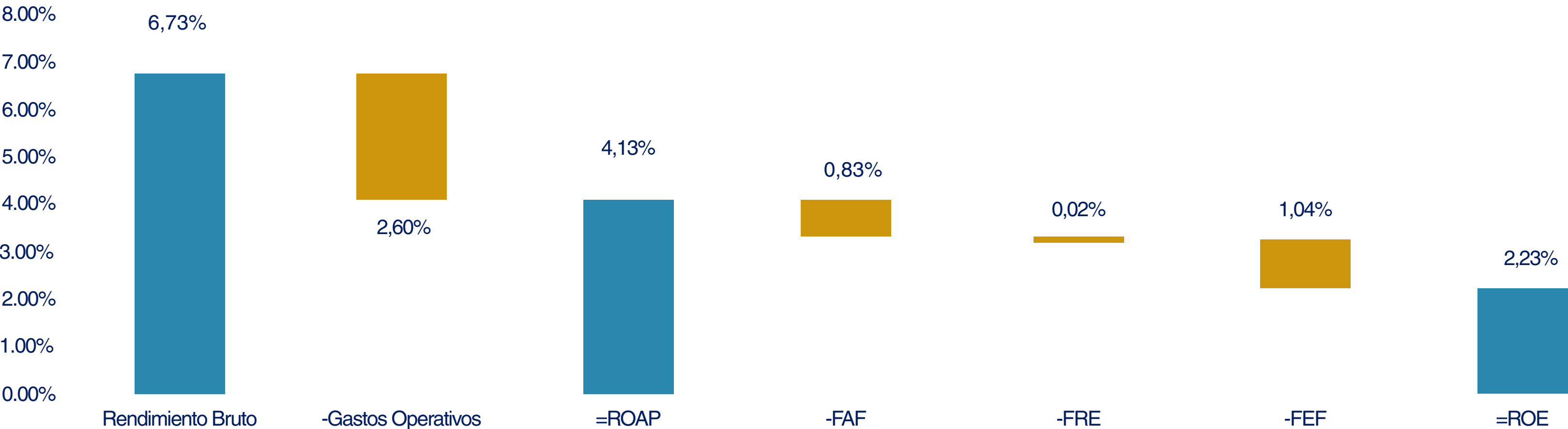
Rentabilidad del Fondo: 2025



ROE 2024: 2,14%
ROE 2025: 2,23%

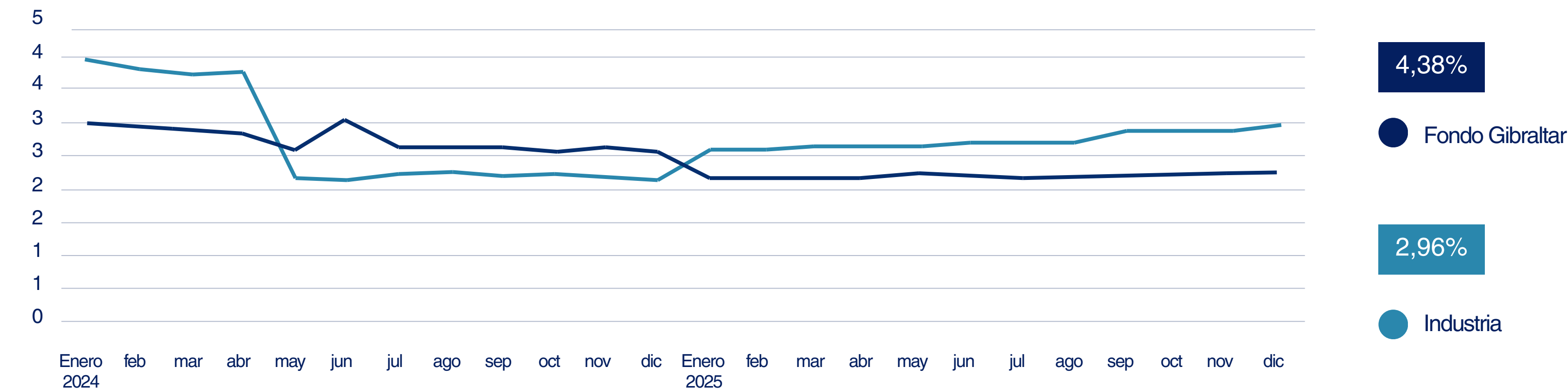


Variación 2024-2025:
9 puntos base.



Fuente: Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

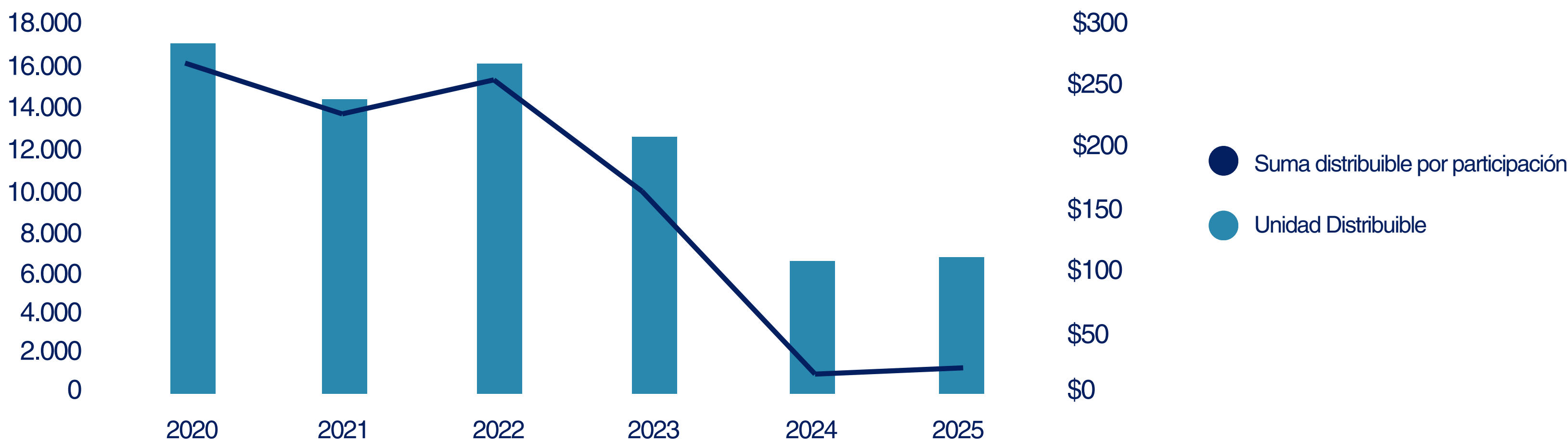
Rendimiento líquido: Gibraltar - Industria



Fuente: Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Sumas Distribuibles

Total de beneficios distribuibles: \$6,9 millones.
Monto por participación: \$22



Fuente: Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.

Extracto de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar (el Fondo) administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados integrales, cambios en los activos netos y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

FABIAN
ZAMORA
AZOFEIFA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
FABIAN ZAMORA
AZOFEIFA (FIRMA)
Fecha: 2026.02.10
15:20:44 -06'00'

San José, Costa Rica
6 de febrero de 2026

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
Pol. 0116FID001004811 V.30-9-2026
Timbre Ley 6663 ₡1.000
Adherido al original

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
Fondo de Inversión Inmobiliario
Gibraltar
Identificación del cliente:
3110282042
Dirigido a:
Fondo de Inversión Inmobiliario
Gibraltar
Fecha:
03-02-2026 05:46:54 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría

Timbre de ₡1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-25958



Calificación de Riesgo

	2024	2025
Calificadora	SCR	Moody's Local
Calificación	AA 3	AA.cr
Perspectiva	Estable	Estable

Fuente: Improsa SAFI. Estados Financieros Auditados al cierre de 2025.



Periodo de Intervenciones

Moción 03

Expuesto el Informe de Gestión correspondiente al periodo fiscal 2025 presentado por Improsa SAFI, la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar acuerda aprobar dicho informe.

VOTAR

Moción 04

Expuesto los Estados Financieros Auditados correspondientes al periodo 2025, la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar acuerda la aprobación de dichos Estados Financieros Auditados.

VOTAR

Moción 05

En virtud de la aprobación de los Estados Financieros Auditados del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar correspondiente al periodo 2025, la Asamblea de Inversionistas del Fondo acuerda:

1. Con cargo a las utilidades netas de operación obtenidas en el 2025, se acuerda aprobar/ratificar la distribución de la suma de US \$6.933.876 en proporción a la correspondiente participación de los señores inversionistas.
2. Se acuerda ratificar los pagos efectuados a los señores inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar por concepto de distribución de rendimientos por un monto de US \$6.907.335, todo en conformidad con lo dispuesto por el prospecto vigente.

VOTAR



Agenda Extraordinarias

5. Considerando:

1. De acuerdo con el artículo 18 del RGSAFI los fondos de inversión cerrados deben establecer en sus prospectos el plazo máximo de colocación del monto total de capital autorizado y de requerirse su modificación deberá realizarse de acuerdo con el procedimiento de autorización previa, requiriéndose la autorización de la asamblea de inversionistas y la entidad regulatoria de conformidad con el artículo 25 del RGSAFI. Se aclara que esta modificación no genera derecho de receso de conformidad del artículo 23 RGSAFI.
2. Que de acuerdo con la normativa de la jurisdicción de Colombia toda modificación al prospecto debe ser autorizada por la Superintendencia. Por lo tanto, procede realizar gestiones tanto ante la Superintendencia de General de Valores como la Superintendencia Financiera de Colombia para modificar el prospecto del Fondo.
3. Que el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar todavía cuenta con capital autorizado sin colocar, sea la suma de \$684.220.000, equivalente al 68,42% de la emisión autorizada.
4. Que, desde la perspectiva de gestión integral de riesgos del Fondo, considerando la situación del mercado bursátil y financiero de Costa Rica y el internacional, es conveniente que el Fondo cuente con mayor plazo para poder llevar a cabo ordenadamente la colocación del monto todavía no colocado de su capital autorizado.

Propuesta de modificación: Sección 2.6 Monto Autorizado y vencimiento o duración del Fondo

Escenario vigente:

1.2.3 Monto Autorizado			
Monto de la Emisión	US\$ 1.000.000.000,00	Plazo máximo para la colocación	31 de diciembre del 2033
Valor nominal de la participación	US\$1.000,00 cada una	Vencimiento del fondo	Indefinido
Número de participaciones autorizadas	1.000.000 participaciones	Código ISIN	CRFGSFIL0014
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	66.000 participaciones		

Propuesta de cambio:

1.2.3 Monto Autorizado			
Monto de la Emisión	US\$ 1.000.000.000,00	Plazo máximo para la colocación	31 de diciembre del 2050
Valor nominal de la participación	US\$1.000,00 cada una	Vencimiento del fondo	Indefinido
Número de participaciones autorizadas	1.000.000 participaciones	Código ISIN	CRFGSFIL0014
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	66.000 participaciones		

Moción 06

La Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar acuerda que:

1. El plazo de colocación máximo del capital autorizado del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar sea el 31 de diciembre del 2050.
1. La administración de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. con cargo al Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, proceda a tramitar conforme con su mejor criterio, la modificación del prospecto del inversión de Fondo, con el fin de introducir el cambio en el plazo de colocación máximo del capital autorizado, conforme los términos indicados y los requisitos normativos aplicables en las diferentes jurisdicciones donde se encuentre inscrito el Fondo. Se aclara que las facultades otorgadas a Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., es tan amplia como en derecho sea necesario, pudiendo tramitar la presente modificación de manera individual al resto de modificaciones que se conocen en esta asamblea, si así lo tiene a bien Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como proponer redacciones alternas e incluso tramitar parcialmente en caso de observaciones de los reguladores.

VOTAR



Mociones Finales

Moción 07

Se acuerda otorgar poder amplio y suficiente a Improsa SAFI, en representación del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, para que el señor Jaime Ubilla Carro comparezca ante el o los notarios públicos de su elección, a efecto de que protocolicen en lo conducente o certifique el acta y los acuerdos adoptados en esta Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

VOTAR

Moción 08

La Asamblea de Inversionistas acuerda declarar como acuerdos firmes todos los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.

VOTAR

Advertencia:

Se advierte a los estimables inversionistas que:

1. La presente presentación es propiedad de cada uno de los fondos de inversión mencionados en ella administrados por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., y no es posible su reproducción.
2. La información contenida en la presentación se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye asesoría legal, recomendación técnica. Su contenido podrá ser modificado, complementado o actualizado en cualquier momento, sin obligación de previo aviso.
3. Los datos, información y referencias contenidos en la presentación se fundamentan en el prospecto de inversión, en el estado financiero auditados, así como en información pública disponible en el mercado de valores y provienen de fuentes que se estiman fiables al momento de su recopilación. No obstante, la entidad emisora no asume responsabilidad alguna por la exactitud, integridad, suficiencia, vigencia o idoneidad de dicha información, ni por decisiones adoptadas con base en la misma. El uso o interpretación del contenido queda bajo la exclusiva responsabilidad del destinatario.



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión



@ImprosaBancadeInversion