



Popular Sociedad de Fondos de  
Inversión S.A.

II Informe Trimestral

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO No  
Diversificado

Al 30 de Junio del 2016

## FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO FINPO NO DIVERSIFICADO

INFORME DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2016

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO	
Fecha de inicio de operaciones:	17/05/2007
Fecha de vencimiento:	17/05/2037
Clasificación de riesgo :	SCR AA-f3
Tipo de Fondo :	Cerrado
Distribución:	Mensual
Moneda de participaciones :	Dólares
Serie:	Única
Inversión mínima :	\$5.000,00
Custodio de valores :	BPDC
Comisión Merc. Primario	0,50%
Calificadora de riesgo :	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana
Comisión de Administración Participaciones Colocadas	0,50%
Participaciones autorizadas	7.022
Precio por Part Merc Secundario:	20.000
Valor de participación al 30/06/2016:	\$ 4.550,00
Fecha del último precio Negoc:	\$ 5.768,50
Rendimiento precios de mercado últimos 12 meses:	09/09/2013
Gastos Totales del Trimestre	4,90%
	\$184.734,85

## RENDIMIENTOS

RENDIMIENTOS				
	FONDO INMOBILIARIO		PROMEDIO DE LA INDUSTRIA	
Rango	Líquido	Total	Líquido	Total
Últimos 12 meses	4,44%	3,94%	7,81%	6,86%

“LOS RENDIMIENTOS PRODUCIDOS EN EL PASADO NO GARANTIZAN UN RENDIMIENTO SIMILAR EN EL FUTURO”

COMISIONES	FINPO	Industria
Comisión de Administración	0,50%	1,70%

Los datos de la Industria son tomados del Informe Trimestral de Fondos de Inversión a Junio del 2016 emitido por SUGEVAL

“LA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR OFERTA PÚBLICA NO IMPLICA UNA OPINIÓN SOBRE EL FONDO DE INVERSIÓN NI LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA”

## OBJETIVO DEL FONDO

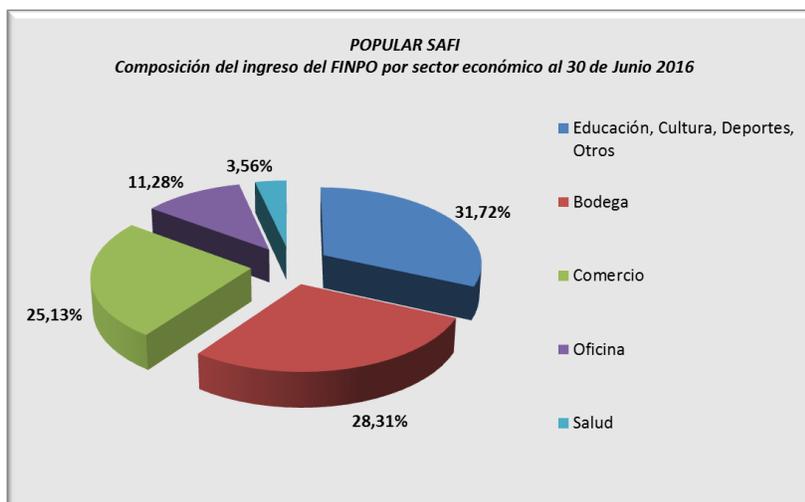
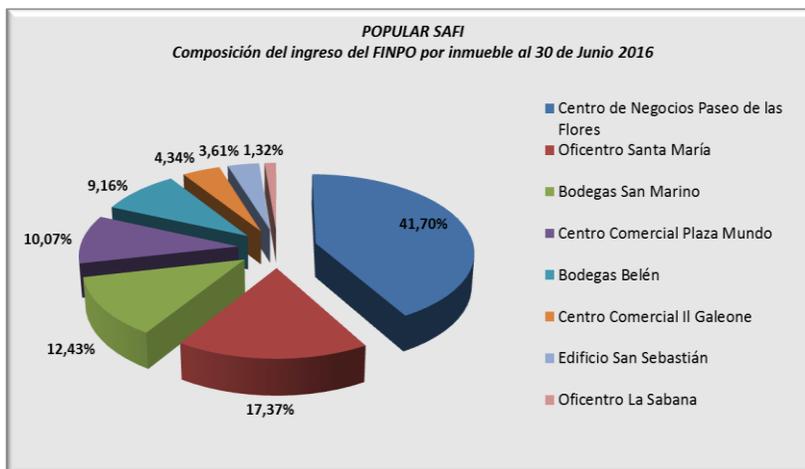
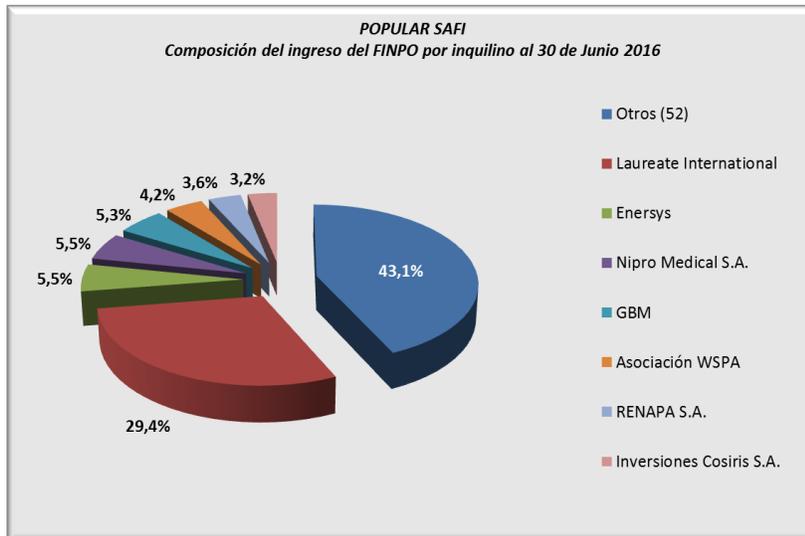
El fondo está dirigido a inversionistas cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta.

## INDICADORES

Indicador	Datos al 31/03/2016	Datos al 30/06/2016	Industria
Porcentaje de Ocupación del Fondo	83,49%	83,46%	90,30%
Coficiente de Obligaciones a Tercero	1,78%	1,75%	12,79%
Desviación Estándar de Rendimientos Totales Últimos 12 meses	0,33%	0,48%	0,43%

“LA GESTIÓN FINANCIERA Y EL RIESGO DE INVERTIR EN ESTE FONDO DE INVERSIÓN, NO TIENE RELACIÓN CON LOS DE ENTIDADES BANCARIAS O FINANCIERAS U OTRA ENTIDAD QUE CONFORMAN SU GRUPO ECONÓMICO, PUES SU PATRIMONIO ES INDEPENDIENTE”

## ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO



### POR INQUILINOS

Al 30 de Junio el Fondo de Inversión cierra con un total de 59 inquilinos, se mantiene igual en comparación del cierre de trimestre anterior. Como se puede apreciar, el 43,1% se encuentra distribuido en 52 inquilinos. Le sigue un inquilino que representa el 29,4%, se trata de la Universidad Latina que cuenta con cuatro diferentes contratos en la Torre de Negocios del Paseo de Las Flores.

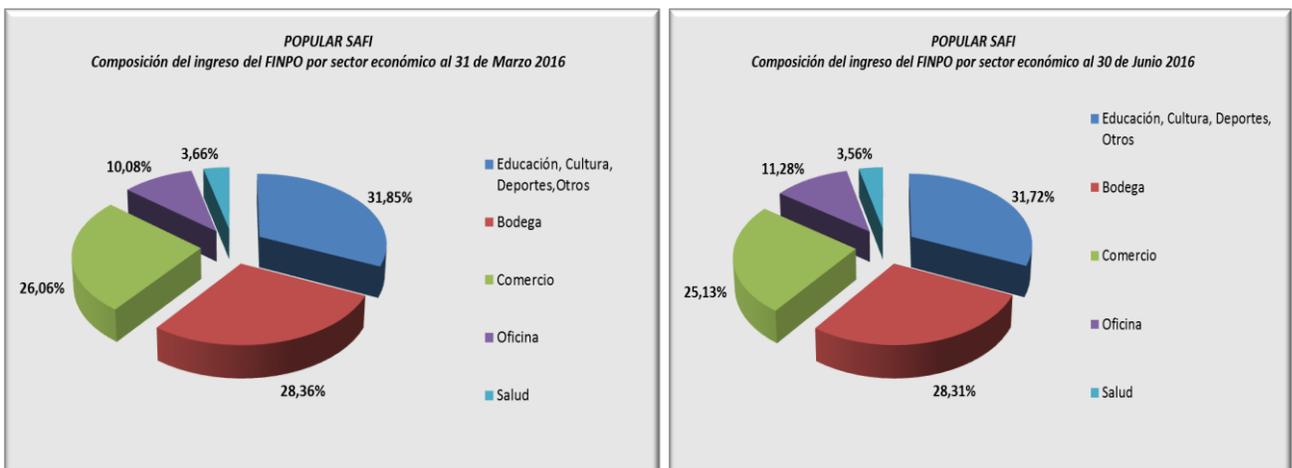
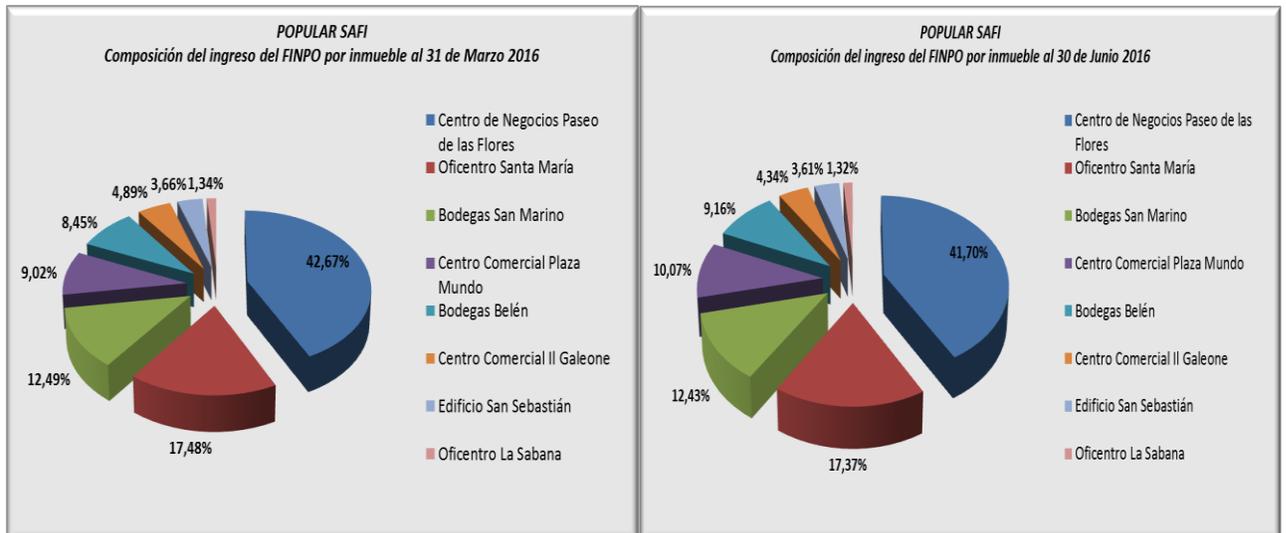
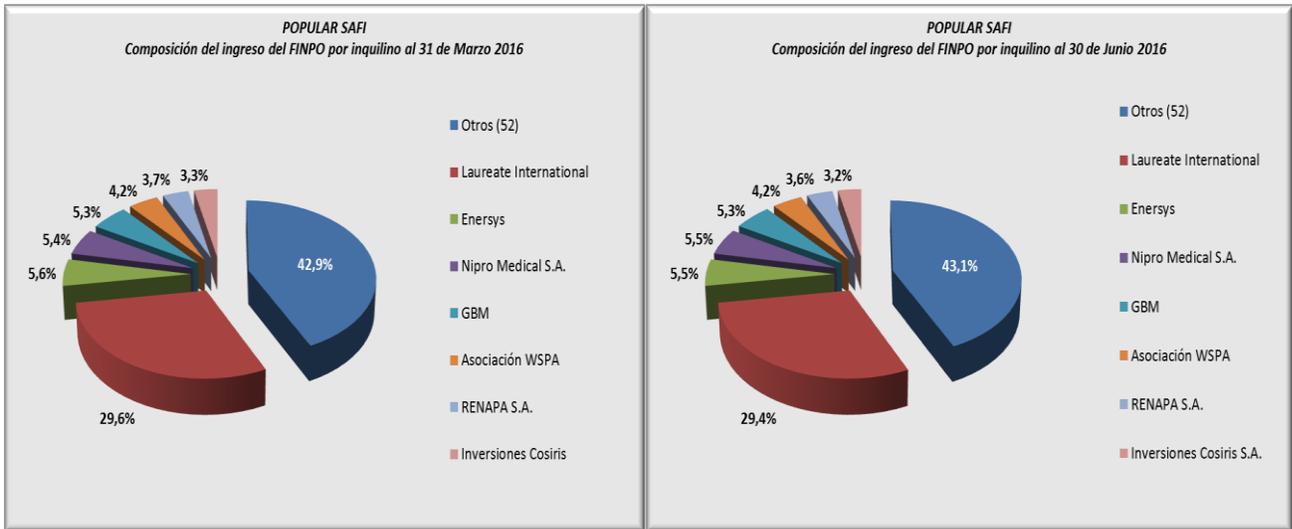
### POR INMUEBLE

El inmueble que genera un mayor ingreso para el fondo es el Centro de Negocios Paseo de las Flores, que actualmente posee 8 inquilinos, seguido por Oficentro Santa María con un total de 16 inquilinos y posteriormente San Marino con 5 inquilinos. Esto representa el 71,5% del total de ingresos que se concentra en tres inmuebles, distribuido en 29 inquilinos.

### POR SECTOR

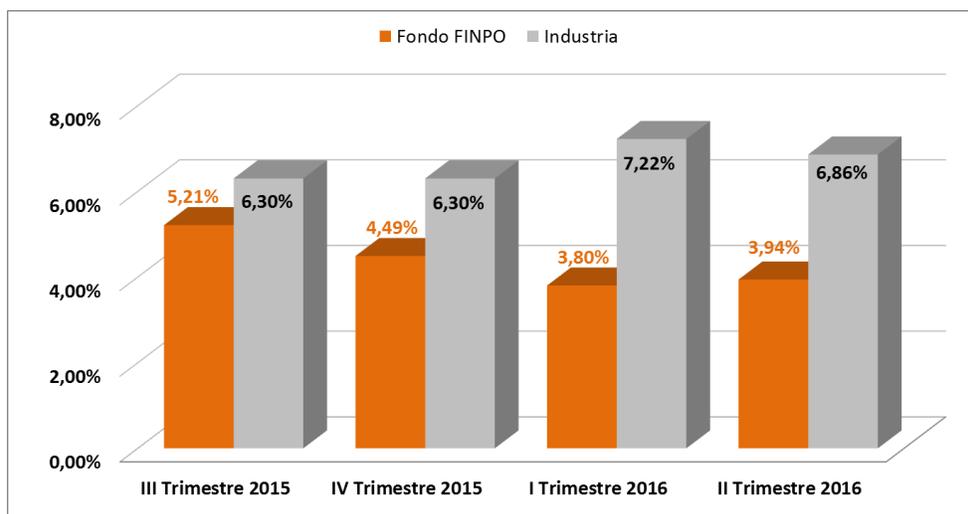
El sector que le genera un mayor ingreso al fondo es el de comercio que está compuesto por 23 inquilinos que se distribuyen en los inmuebles de Centro Comercial II Galeone, Plaza Mundo, Centro de Negocios Paseo de la Flores, Edificio San Sebastián y Oficentro Santa María. El otro sector relevante es Educación, Cultura, Deportes y otros concentrado en dos inquilinos principalmente por la Universidad Latina.

**COMPARATIVO ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO I TRIMESTRE 2016 y II TRIMESTRE 2016**



**RENDIMIENTOS TOTALES ÚLTIMOS 12 MESES**

AL FINAL DE CADA TRIMESTRE.



“ANTES DE INVERTIR SOLICITE EL PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN”

PARTICIPACION POR INMUEBLE RESPECTO AL ACTIVO TOTAL			
INMUEBLE	Valor en Libros	mar-16	jun-16
Centro de Neg. Paseo de las Flores	14.942.968,27	36,79%	36,78%
Edificio Santa María	5.379.587,35	13,25%	13,24%
Centro Comercial Plaza Mundo	4.280.421,83	10,54%	10,54%
Bodegas San Marino	4.172.876,63	10,27%	10,27%
Centro Comercial Il Galeone	3.591.009,50	8,83%	8,84%
Edificio Herrero & Villalta	3.012.016,53	7,39%	7,41%
Bodegas Belén	2.942.581,53	7,25%	7,24%
Edificio San Sebastian	1.227.900,73	3,02%	3,02%
Condominio Torre Mercedes	592.756,20	1,46%	1,46%
Oficentro Ejecutivo la Sabana	484.874,79	1,19%	1,19%
<b>Total</b>	<b>40.626.993,36</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN**

**ACTIVO ADMINISTRADO:**

Para el cierre del II Trimestre del año 2016, el activo total administrado aumento levemente respecto al trimestre pasado, pasando de poco más de \$40,61 a \$40,62 millones de dólares. Este aumento se debe a la plusvalía que presentaron los inmuebles Herrero Villalta y Da Vinci revalorados a inicios del trimestre.

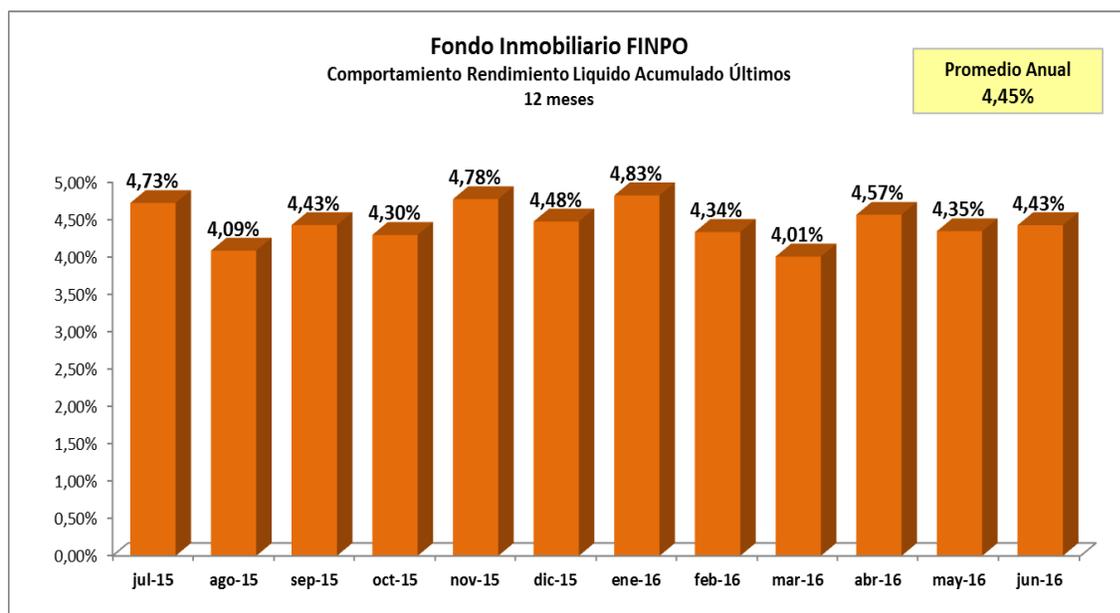
## RENTABILIDAD DEL TRIMESTRE

En la siguiente tabla se muestra cuanto fue el beneficio monetario que se distribuyó a los inversionistas por cada participación en los últimos tres meses, tanto el monto en dólares como el rendimiento correspondiente:

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO		
Mes	Intereses Acumulados Por Participación	Rendimiento Liquido Acumulado
abr-16	\$18,79	4,57%
may-16	\$18,47	4,35%
jun-16	\$18,20	4,43%

En el siguiente gráfico se presenta el comportamiento de los rendimientos acumulados a distribuir de Julio 2015 a Junio 2016. Como se observa, el rendimiento promedio es de 4.45%.

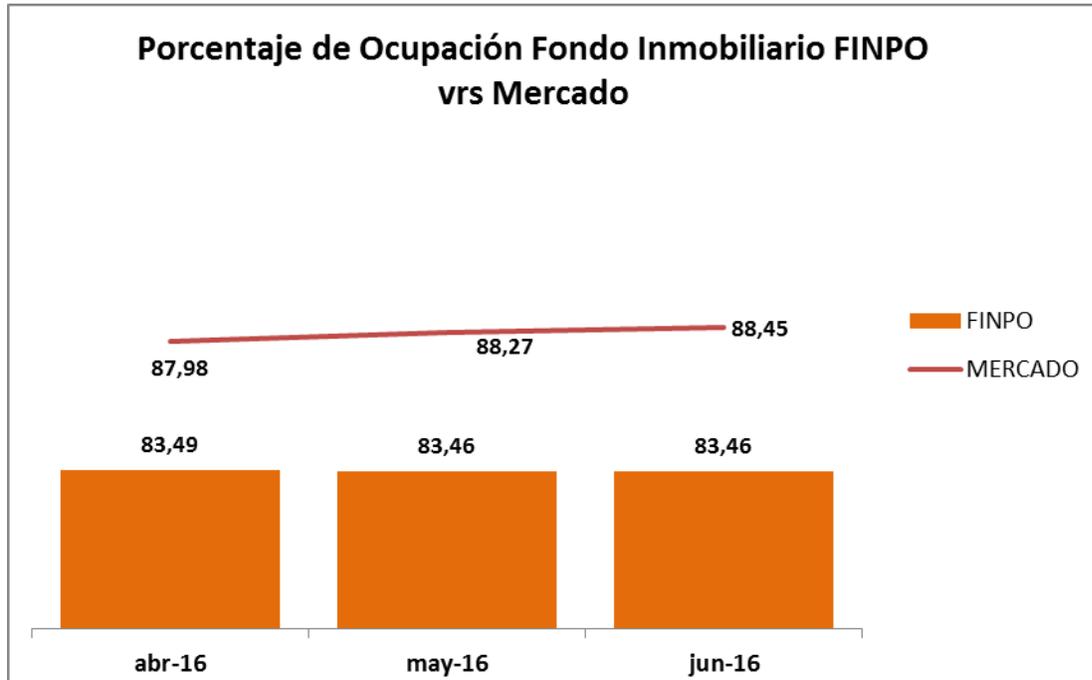
Se continúa doblando esfuerzos para concretar la venta o el alquiler del inmueble Herrero Villalta y Da Vinci, nos encontramos en negociaciones avanzadas con un posible inquilino. Este inmueble suma un total de 1.783.43 m<sup>2</sup>, lo que implica un 7,04% del total de metros arrendables del fondo y alrededor de un 12% de los ingresos.



***“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”***

**OCUPACIÓN:**

A continuación un gráfico que muestra la ocupación del FINPO vrs el Mercado. Cabe destacar que el promedio de mercado se calcula de forma mensual y es de referencia, dado que difiere al que utiliza la SUGEVAL de forma trimestral con la información completa de cada participante.



Como se puede apreciar, la ocupación por inmueble del Fondo Inmobiliario FINPO presenta una disminución de 0,03% al pasar de un nivel de ocupación del 83,49% a inicio del trimestre, a un 83,46% en el mes de junio. Tal como se ha explicado anteriormente, el mayor efecto en la desocupación del fondo la ocasiona el edificio Herrero Villalta/D Vinci, situado en San Pedro de Montes de Oca que pesa un 7.04%, mismo que se encuentra en negociaciones para su alquiler, con lo cual, de concretarse elevaría el índice por arriba del 90%. Por tratarse de un inquilino institucional el proceso ha requerido de varios meses de aprobación por parte de los órganos involucrados en el proceso.

***“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”***

**VALORACIONES DEL PERIODO:**

FECHA	28/04/2016		
<b>Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO</b>			
Detalle	Herrero	Da Vinci	Total
Valor libros actual	\$2.166.386,41	\$836.075,51	\$3.002.461,92
Valoración financiera	\$2.166.739,21	\$870.985,42	\$3.037.724,63
Valoración Pericial	\$2.170.011,95	\$845.277,32	\$3.015.289,27
Menor de las dos	\$2.166.739,21	\$845.277,32	\$3.012.016,53
Total Plusvalía / Minusvalía	\$352,80	\$9.201,81	\$9.554,61
Impuesto diferido	\$17,64	\$460,09	\$477,73
<b>Total Plusvalía/Minusvalía a registrar</b>	<b>\$335,16</b>	<b>\$8.741,72</b>	<b>\$9.076,88</b>
Total de participaciones emitidas	7.022,00	7.022,00	7.022,00
<b>Aumento del valor por participación</b>	<b>\$0,05</b>	<b>\$1,24</b>	<b>\$1,29</b>

Como se puede observar, durante el segundo trimestre del año en curso se valoró los inmuebles Herrero Villalta-Davinci, el cual presentan una plusvalía equivalente a los \$9.076,88.

Producto de esta plusvalía registrada el valor de la participación aumento \$1,29.

Se debe recordar que el tema de la plusvalía/minusvalía es un concepto de mantener actualizado el valor de los inmuebles de acuerdo a una serie de variables determinadas por los valuadores externos, tanto pericial como financiero, de manera que este dato va siendo registrado en el valor de cada inmueble, al menos una vez al año. Periódicamente se registran plusvalías o minusvalías de cada inmueble según su fecha de compra.

## DEFINICIÓN DE INDICADORES

**Duración del Portafolio:** Este indicador presenta en promedio el plazo al vencimiento de la cartera, medido en años, de esta forma si se tiene una duración de 1, la cartera vence en promedio a un año, si la duración es 0.25, la cartera vence en promedio en 90 días, en otras palabras una cuarta parte del año completo.

**Duración Modificada del Portafolio:** Este indicador estadístico nos muestra la sensibilidad del precio del portafolio ante cambios en un 1% de las tasas de interés aproximadamente, lo anterior significa que una duración modificada del 0.50 de un título valor con un precio de 0.98, ante un cambio de un 1% hacia arriba en las tasas de interés, disminuirá aproximadamente a 0.975

**Plazo de permanencia de los inversionistas:** Nos indica en promedio y medido en años, cada cuanto están renovando o liquidando las inversiones los clientes que poseen participaciones en el fondo de inversión. Se analiza de forma muy similar a la duración del portafolio, en este caso si el plazo de permanencia es 1, esto quiere decir que en promedio los clientes mantienen sus inversiones un año.

**Endeudamiento:** Muestra el porcentaje del activo neto que está siendo financiado por recompras de corto plazo, el endeudamiento le permite al fondo de inversión comprar inmueble en condiciones normalmente mejores a las condiciones del financiamiento para mejorar el rendimiento, este porcentaje vía reglamento podrá ser no mayor a 60% del activo neto.

**Desviación estándar de los rendimientos:** Nos muestra cuanto se alejan en promedio los rendimientos diarios del fondo de inversión tanto hacia arriba como hacia abajo, con respecto al rendimiento promedio mostrado por el fondo de inversión.

**Rar:** (Rendimiento ajustado por riesgo): Es un indicador que muestra cuanto está pagando en términos de rendimiento el fondo en cuestión por unidad de riesgo asumida.

**Porcentaje de ocupación:** Define de forma porcentual los metros cuadrados que se encuentran arrendados, respecto al total de metros arrendables de que dispone el fondo.

**Morosidad de arrendamientos:** Define de forma porcentual el resultado de dividir las rentas no canceladas al final de un mes, entre el total de ingresos de los últimos doce meses.

**Calificación de Riesgo:** La calificación scrAAf se otorga a aquellos fondos cuya "calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno". Las calificaciones desde "scr AAf" a "scr Cf" pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías. Con relación al riesgo de mercado la categoría 2 se refiere a fondos con "moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado" y la categoría 3 a fondos con "alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado". Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

**Señor inversionista: "Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión."**

**"La autorización para realizar oferta pública no implica una opinión sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora."**

**"La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión, no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente."**

**"Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro."**

**Señor Inversionista, para expresar sus inquietudes, quejas y denuncias, puede realizarlo por los siguientes medios:**

OFICINAS CENTRALES SAN JOSÉ, COSTA RICA

Teléfono: (506) 2010-8900/2010-8901

Fax: (506) 2010-8971

Paseo Colón, Edificio Torre Mercedes, Piso Dos.

[www.popularsafi.com](http://www.popularsafi.com)