



Popular Sociedad de Fondos de
Inversión S.A.

III Informe Trimestral

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO No
Diversificado

Al 30 de Setiembre del 2016

FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO FINPO NO DIVERSIFICADO

INFORME DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2016

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO	
Fecha de inicio de operaciones:	17/05/2007
Fecha de vencimiento:	17/05/2037
Clasificación de riesgo 30/06/2016 :	SCR A+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 S.A
Comisión de Administración	0,50%
Participaciones Colocadas	7.022
Participaciones autorizadas	20.000
Precio por Part Merc Secundario:	\$ 4.550,00
Valor de participación al 30/09/2016:	\$ 5.739,67
Fecha del último precio Negoc Mercado Sec.	30/09/2016
Rendimiento precios de mercado últimos 12 meses:	4,90%
Gastos Totales del Trimestre	\$181.652,86

RENDIMIENTOS

RENDIMIENTOS				
	FONDO INMOBILIARIO		PROMEDIO DE LA INDUSTRIA	
Rango	Líquido	Total	Líquido	Total
Últimos 12 meses	4,44%	3,26%	8,45%	6,53%

“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 Setiembre 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

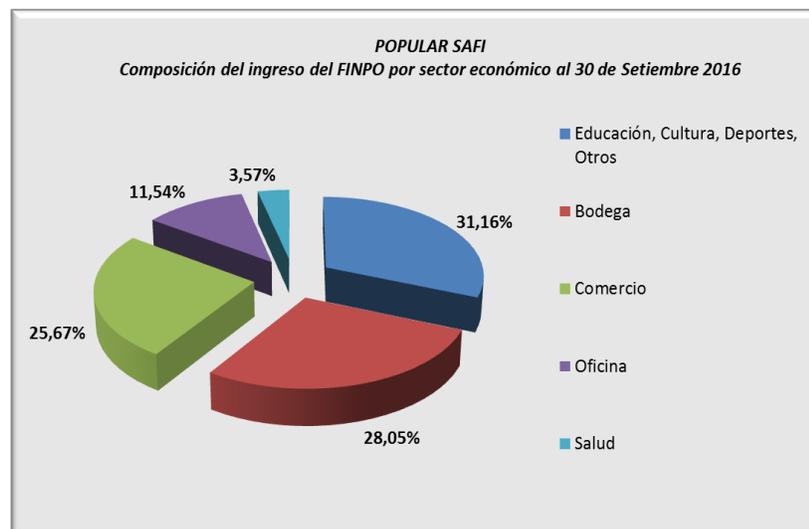
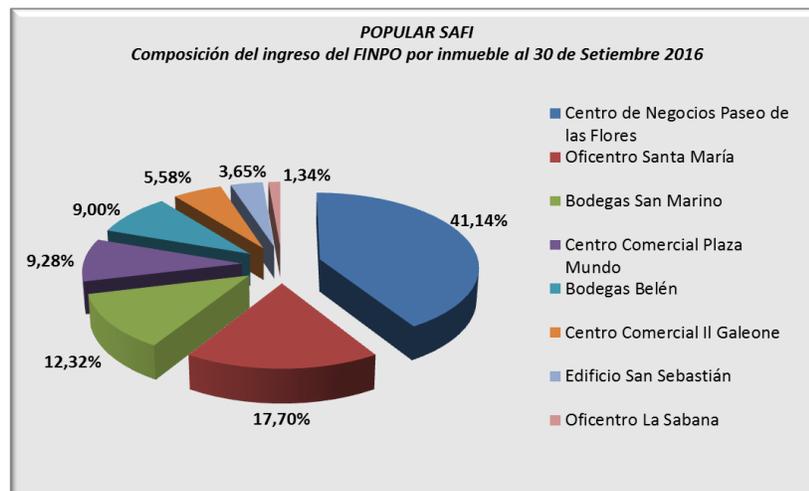
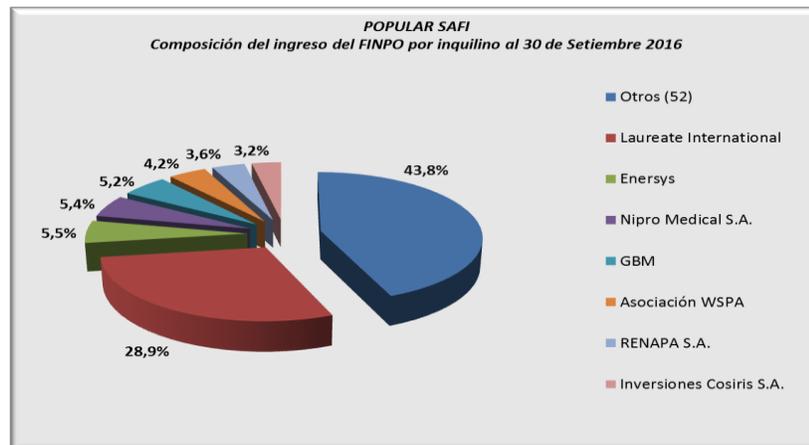
El fondo está dirigido a inversionistas cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta.

INDICADORES

Indicador	Datos al 30/06/2016	Datos al 30/09/2016	Industria
Porcentaje de Ocupación del Fondo	83,46%	88,15%	89,50%
Coefficiente de Obligaciones a Tercero	1,75%	1,76%	16,01%
Desviación Estándar de Rendimientos Totales Últimos 12 meses	0,48%	0,40%	0,38%

“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 Setiembre 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 43,8% se encuentra distribuido en 52 inquilinos. Le sigue un inquilino que representa el 28,9%, se trata de la Universidad Latina que cuenta con cuatro diferentes contratos en la Torre de Negocios del Paseo de Las Flores.

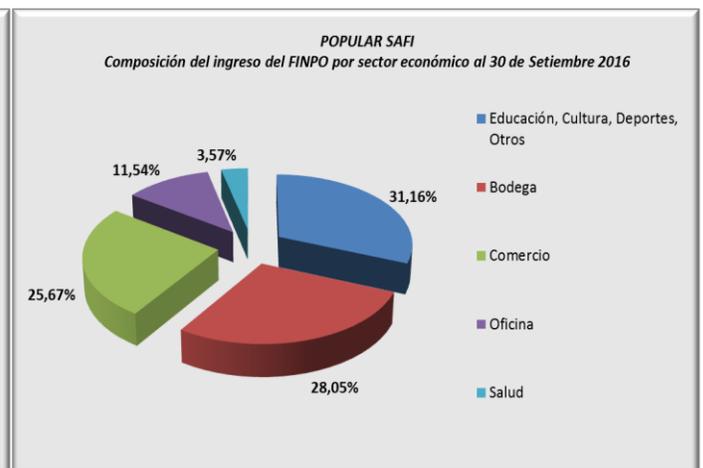
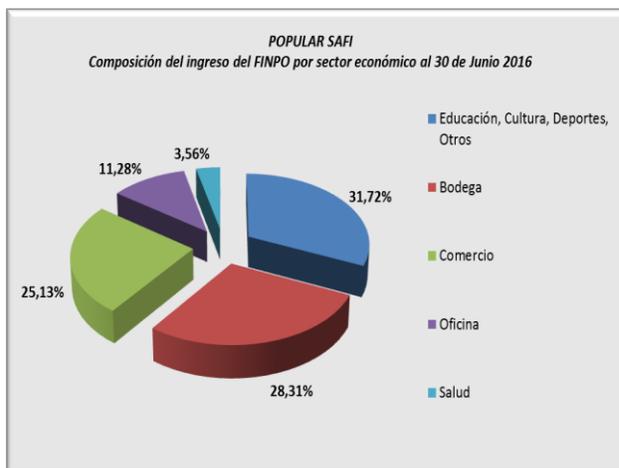
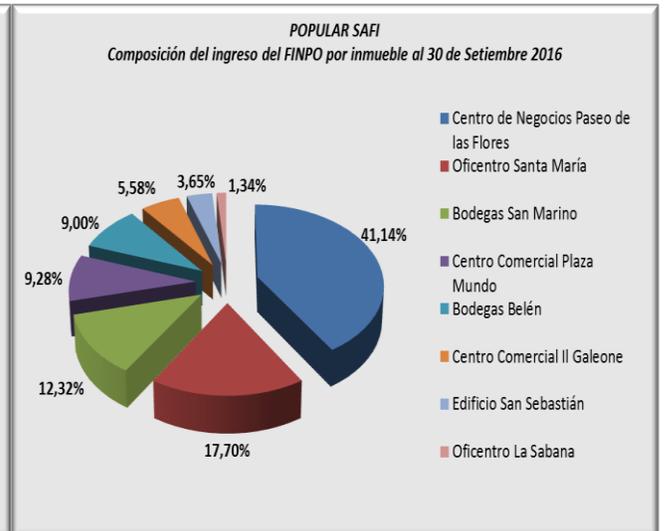
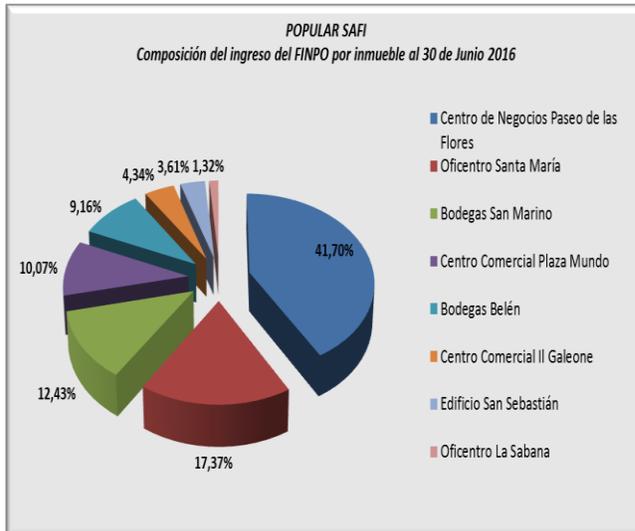
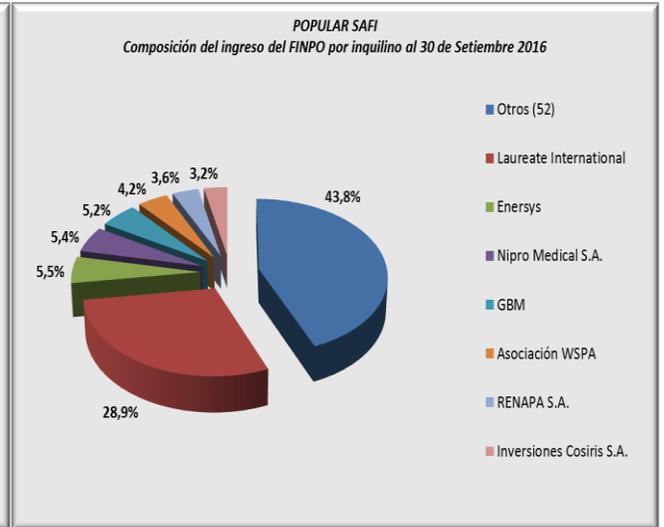
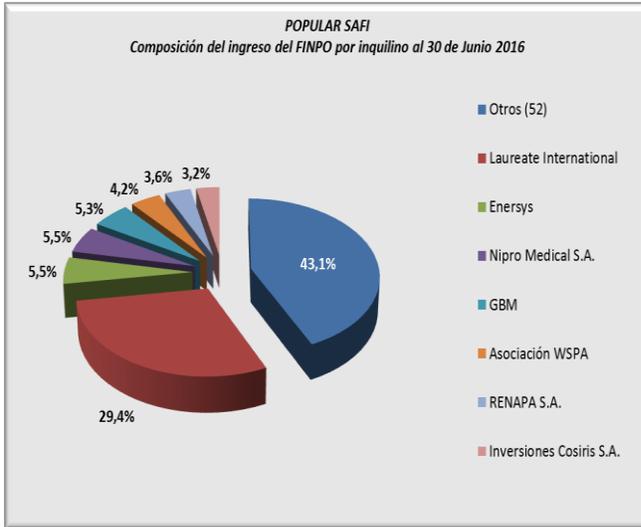
POR INMUEBLE

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 71,16% del total de ingresos que se concentra en tres inmuebles, distribuido en 29 inquilinos.

POR SECTOR

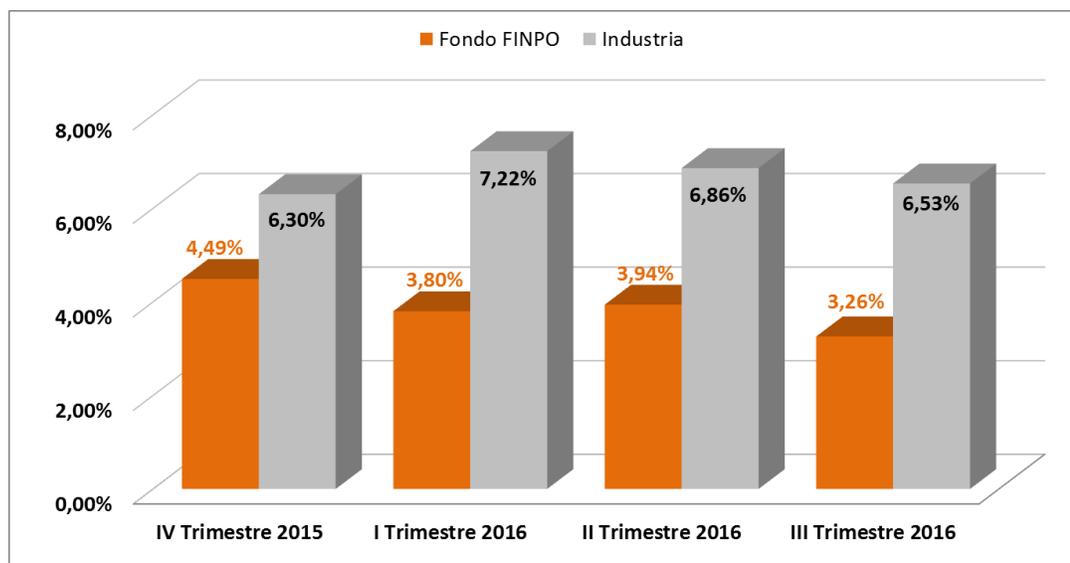
El sector que le genera un mayor ingreso al fondo es el de Educación, cultura y otros que esta compuesto por dos inquilinos principalmente por la Universidad Latina que se distribuyen en el inmueble CN Paseo de las Flores. Seguido Bodegas y luego Comercio.

COMPARATIVO ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO II TRIMESTRE 2016 y III 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	jun-16	sep-16
Centro de Neg. Paseo de las Flores	15.161.981,88	36,78%	37,48%
Edificio Santa María	5.072.199,79	13,24%	12,54%
Centro Comercial Plaza Mundo	4.280.421,83	10,54%	10,58%
Bodegas San Marino	4.172.876,63	10,27%	10,32%
Centro Comercial Il Galeone	3.591.009,50	8,84%	8,88%
Edificio Herrero & Villalta	3.032.892,09	7,41%	7,50%
Bodegas Belén	2.946.575,02	7,24%	7,28%
Edificio San Sebastian	1.227.900,73	3,02%	3,04%
Condominio Torre Mercedes	553.367,60	1,46%	1,37%
Oficentro Ejecutivo la Sabana	412.797,93	1,19%	1,02%
Total	40.452.023,00	100%	100%

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

ACTIVO ADMINISTRADO:

Para el cierre del III Trimestre del año 2016, el activo total administrado disminuyó levemente respecto al trimestre pasado, pasando de poco más de \$40,62 a \$40,45 millones de dólares. Esta disminución se debe a las minusvalías que presentaron los inmuebles Santa María, Oficentro La Sabana y Torres Mercedes revalorados al final del trimestre y que se amplía con detalle más adelante en el Título Valoraciones del Período.

RENTABILIDAD DEL TRIMESTRE

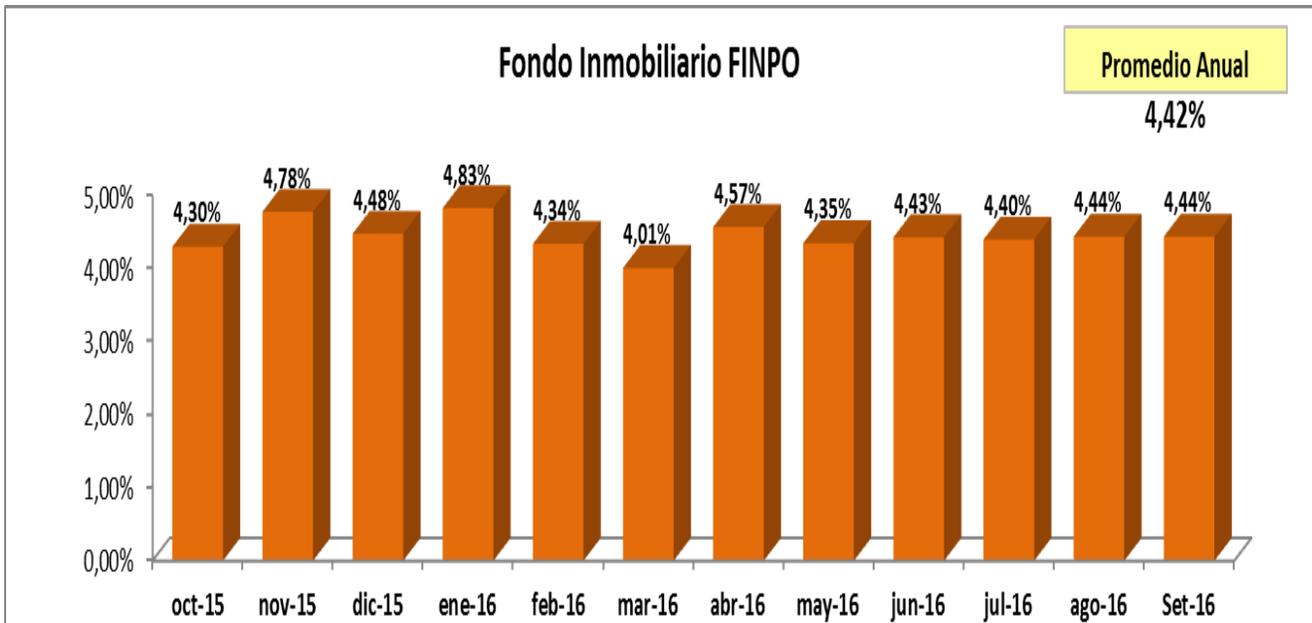
En la siguiente tabla se muestra cuanto fue el beneficio monetario que se distribuyó a los inversionistas por cada participación en los últimos tres meses, tanto el monto en dólares como el rendimiento correspondiente:

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO		
Mes	Intereses Acumulados Por Participación	Rendimiento Líquido Acumulado
jul-16	\$18,49	4,36%
ago-16	\$18,67	4,40%
sep-16	\$18,47	4,50%

En el siguiente gráfico se presenta el comportamiento de los rendimientos acumulados a distribuir de Octubre 2015 a Setiembre 2016. Como se observa, el rendimiento promedio es de 4.42%.

Como resultado de los esfuerzos realizados para la colocación de locales disponibles, se informa que el pasado 12 de setiembre del año se logró arrendar el inmueble denominado Herrero Villalta con una institución de gobierno con buenas condiciones en el arrendamiento. El plazo del contrato es de 1 año pudiéndose prorrogar por periodos iguales hasta por 3 años más. La renta mensual es de US\$20.781,77 con incrementos anuales del 3%.

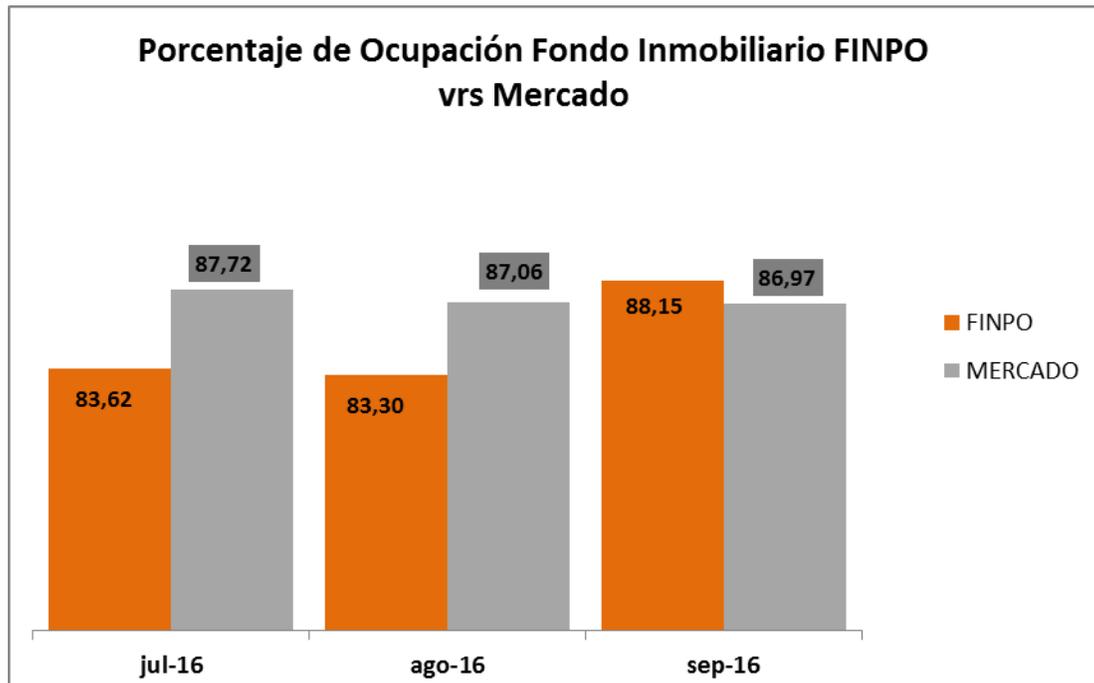
El efecto en el rendimiento se reflejará al cierre del IV trimestre de 2016, ya que hasta el 30 de noviembre de 2016 se encuentra en período de gracia por remodelación. Este inmueble suma un total de 1.226,78 m².



“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.



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

Como se puede apreciar, la ocupación por inmueble del Fondo Inmobiliario FINPO presenta un aumento de 4,53% al pasar de un nivel de ocupación del 83,62% a inicio del trimestre, a un 88,15% en el mes de Setiembre. Tal como se explicó anteriormente, el mayor efecto en la ocupación del Fondo la ocasiona el arrendamiento del Edificio Herrero Villalta, situado en San Pedro de Montes de Oca.

VALORACIONES DEL PERIODO:

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Finpo					
Detalle	CN PASEO DE LAS FLORES	Santa María	Sabana	Torre M.	Total
	14/07/2016	30/09/2016	30/09/2016	30/09/2016	
Valor libros actual	\$14.942.968,27	\$5.379.587,35	\$484.874,79	\$92.756,20	21.400.186,61
Valoración financiera	15.250.060,42	\$5.734.700,30	\$485.155,94	\$553.367,60	22.023.284,26
Valoración Pericial	\$15.161.981,88	\$5.072.199,79	\$412.797,93	\$599.553,17	21.246.532,77
Menor de las dos	\$15.161.981,88	\$5.072.199,79	\$412.797,93	\$553.367,60	\$21.200.347,20
Total Plusvalía / Minusvalía	\$219.013,61	(\$307.387,56)	(\$72.076,86)	(\$39.388,60)	(\$199.839,41)
Total Plusvalías acumuladas	\$795.822,33	\$1.238.487,90	\$44.857,38	\$89.652,70	\$2.168.820,31
Impuesto diferido	\$10.950,68	(\$15.369,38)	(\$2.242,87)	(\$1.969,43)	(\$8.631,00)
Total Plusvalía/Minusvalía a registrar	\$208.062,93	(\$292.018,18)	(\$69.833,99)	(\$37.419,17)	(\$191.208,41)
Total de participaciones emitidas	7.022,00	7.022,00	7.022,00	7.022,00	7.022,00
Disminución del valor por participación	\$29,63	(\$41,59)	(\$9,95)	(\$5,33)	(\$27,23)

Como se puede observar, durante el Tercer Trimestre del año en curso se valoró los inmuebles Centro de Negocios Paseo de las Flores, Santa María, Finca Filial Sabana, Torre Mercedes, cuya revaloración anual presenta una minusvalía neta en el III trimestre equivalente a los \$191.208,41

Producto de esta minusvalía registrada el valor de la participación disminuyó en -\$27,23.

A continuación el detalle de los inmuebles que presentaron minusvalía:

- Oficentro La Sabana, el avalúo pericial fue el que determinó el nuevo valor en libros en la suma de US\$412.797,93, siendo este inferior al valor en libros registrado a la fecha de US\$484.874,79, para una diferencia neta de -\$69.833,99.
- Edificio Finca Filial Torre Mercedes, el avalúo financiero fue el que determinó el nuevo valor en libros en la suma de US\$553.367,60, siendo este inferior al valor en libros registrado a la fecha de US\$592.756,20, para una diferencia neta de -\$37.419,17.
- Oficentro Santa María el avalúo pericial fue el que determinó el nuevo valor en libros en la suma de US\$5.072.199,79 siendo este inferior al valor en libros registrado a la fecha de US\$5.379.587,35, para una diferencia neta de -\$292.018,18.

Dadas las diferencias anteriores, se procedió a ajustar y registrar el nuevo valor de cada inmueble con fecha 30 de setiembre del 2016, dando como resultado un impacto en el Rendimiento Total del día de -360.43%, del mes de un -11.63% y del año de un -0.99%.

El ajuste por la minusvalía de estos tres inmuebles dio una disminución de US\$56,86 (cincuenta y seis dólares con 86 centavos) por participación. Sin embargo, es importante resaltar que el inmueble Centro de Negocios Paseo de las Flores presentó una importante Plusvalía con un ajuste positivo en el valor de la participación de US\$29,63, por lo que el efecto neto trimestral fue una disminución de US\$27,23 por participación como se aprecia en el cuadro anterior.

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