



Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A.

III Informe Trimestral

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA No
Diversificado

Al 30 de Setiembre del 2016

FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

INFORME DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2016

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO	
Fecha de inicio de operaciones:	12/08/2011
Fecha de vencimiento:	12/08/2041
Clasificación de riesgo 30/06/2016 :	SCR AA f3
Tipo de Fondo :	Cerrado
Distribución:	Trimestral
Moneda de participaciones :	Dólares
Serie:	Única
Inversión mínima :	US\$1.000,00
Custodio de valores :	BPDC
Comisión por Merc. Primario:	1,00%
	Sociedad
	Calificadora de
Calificadora de riesgo :	Riesgo
	Centroamericana
	S.A
Comisión de Administración:	1,25%
Participaciones Colocadas	68.833
Participaciones autorizadas	100.000
Precio por Part Merc Secundario:	\$ 1.000
Valor Nominal de participación al 30/09/2016:	\$ 1.055,22
Fecha del último precio Negoc:	01/09/2016
Rendimiento precios de mercado últimos 12 meses:	6,69%
Gastos Totales del Trimestre	\$453.345,29

RENDIMIENTOS

RENDIMIENTOS				
	FONDO INMOBILIARIO		PROMEDIO DE LA INDUSTRIA	
	Líquido	Total	Líquido	Total
Últimos 12 meses	6,67%	7,08%	8,45%	6,53%

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

COMISIONES	ZETA	Industria
Comisión de Administración	1,25%	1,70%

Los datos de la Industria son tomados del Informe trimestral de Fondos de Inversión a Setiembre 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.

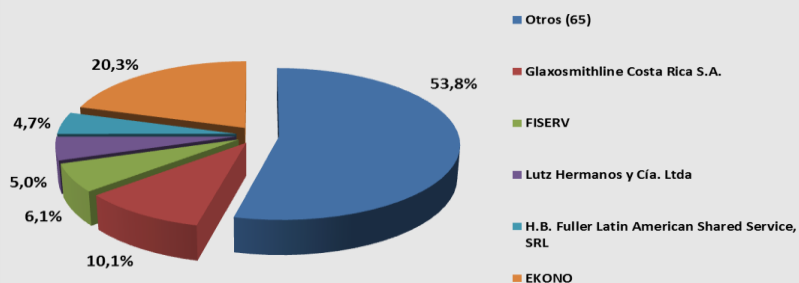
INDICADORES

Indicador	Datos al 30/06/2016	Datos al 30/09/2016	Industria
Porcentaje de Ocupación del Fondo	95,77%	83,10%	89,50%
Coeficiente de Obligaciones a Terceros	2,51%	2,78%	16,01%
Desviación Estándar de Rendimientos Totales Últimos 12 meses	0,72%	0,63%	0,38%

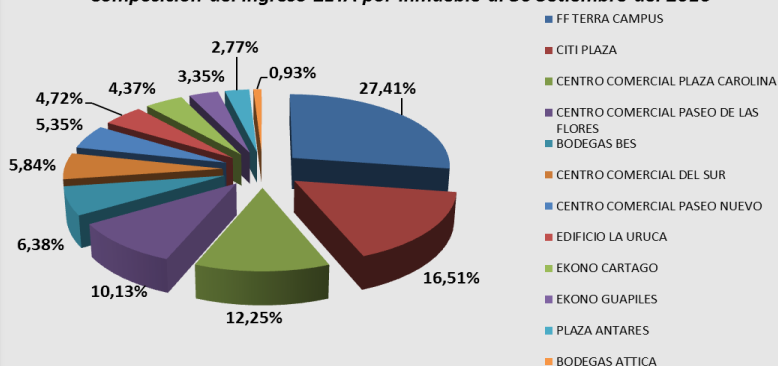
"LA GESTIÓN FINANCIERA Y EL RIESGO DE INVERTIR EN ESTE FONDO DE INVERSIÓN, NO TIENE RELACIÓN CON LOS DE ENTIDADES BANCARIAS O FINANCIERAS U OTRA ENTIDAD QUE CONFORMAN SU GRUPO ECONÓMICO, PUES SU PATRIMONIO ES INDEPENDIENTE"

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO

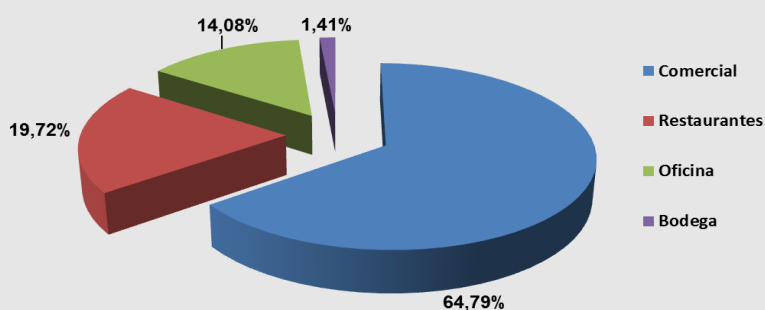
POPULAR SAFI
Composición del ingreso del ZETA por inquilino al 30 de Setiembre 2016



POPULAR SAFI
Composición del ingreso ZETA por inmueble al 30 Setiembre del 2016



POPULAR SAFI
Composición del ingreso del ZETA por sector económico al 30 de Setiembre del 2016



POR INQUILINOS

Al 30 de Setiembre del 2016, el Fondo de Inversión cierra con un total de 71 inquilinos. Para este trimestre se incrementa la cartera. Como se observa en el gráfico, este fondo cuenta con una gran diversificación siendo el inquilino Ekono el que presenta una mayor concentración de ingreso con un 20%, adicional una distribución en 65 inquilinos del 53,8% de los ingresos. El incremento en el número de inquilinos obedece principalmente a la incorporación del inmueble denominado Paseo Nuevo adquirido el pasado 8 de agosto, con la adición de un total de 10 nuevos inquilinos, aunado a la incorporación de 2 inquilinos más en otros inmuebles del fondo.

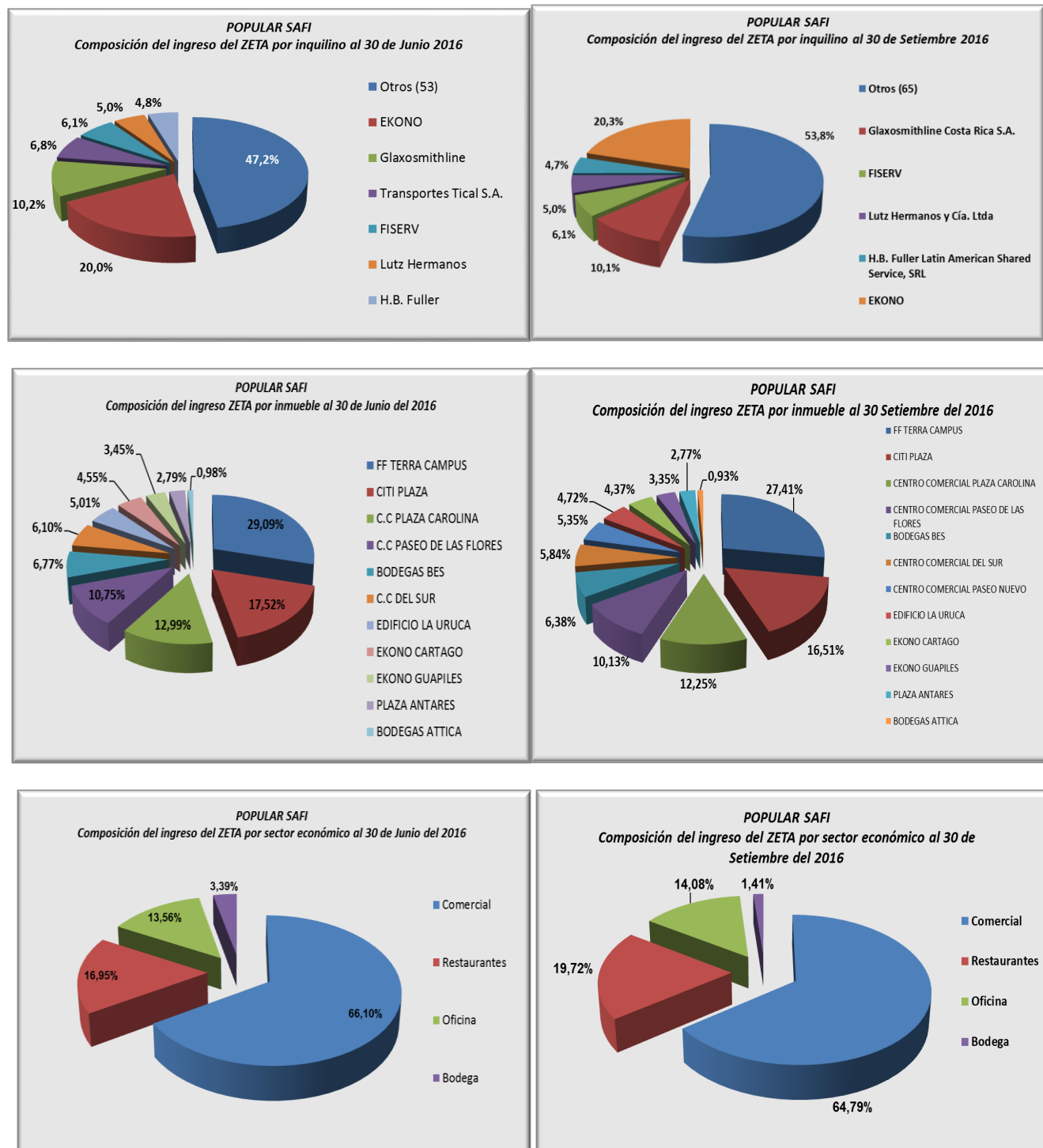
POR INMUEBLE

Al 30 de Setiembre del 2016, el porcentaje mayor de ingresos proviene de Terra Campus el cual cuenta con 8 inquilinos, segundo el Centro Comercial City Plaza con 15 inquilinos, Plaza Carolina con 22 inquilinos y Paseo de Las Flores con 7 inquilinos, es decir, el 66.3% de los ingresos del fondo inmobiliario se diversifica en 52 inquilinos distribuidos en 4 inmuebles.

POR SECTOR

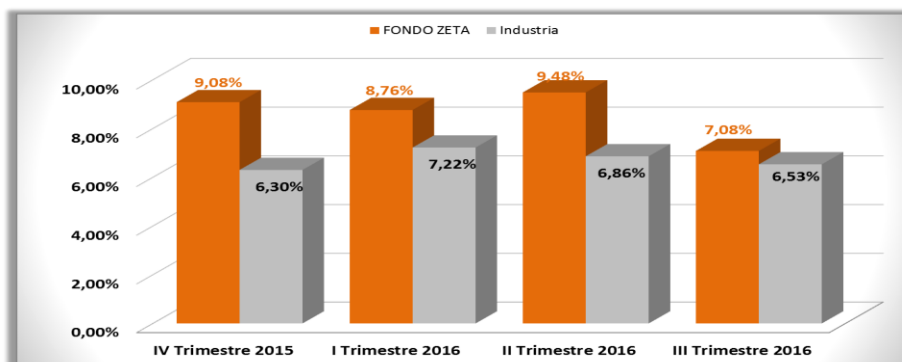
Al 30 de Setiembre del 2016 se mantiene como mayor porcentaje de ingreso por sector económico los sectores de comercio y restaurantes, siendo de los más diversificados en lo que a cantidad de inquilinos se refiere, siendo que este sector presenta una excelente demanda de locales, de manera que si bien su rotación es alta, el tiempo de recolocación es baja.

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
FF Terra Campus	\$15.166.437,76	24,64%	23,54%
EKONO Guadalupe	\$11.290.793,78	18,45%	17,53%
Plaza Carolina	\$8.717.420,69	14,19%	13,53%
Paseo de las Flores	\$8.352.721,66	13,65%	12,97%
Bodegas BES	\$3.754.588,46	6,14%	5,83%
Edificio La Uruca	\$3.317.826,89	5,42%	5,15%
C.C. Paseo Nuevo	\$3.086.589,52	0,00%	4,79%
EKONO CC del Sur	\$2.429.201,36	3,97%	3,77%
EKONO Cartago la Lima	\$2.224.619,48	3,64%	3,45%
EKONO Guápiles	\$2.097.925,79	3,43%	3,26%
Edificio Torre General	\$1.786.679,66	2,92%	2,77%
Plaza Antares	\$1.615.697,52	2,64%	2,51%
Bodegas Attica	\$577.334,42	0,91%	0,90%
Total	\$64.417.836,99	100%	100%

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

ACTIVO ADMINISTRADO:

Para el cierre del III Trimestre del año 2016, el activo total administrado aumenta respecto al trimestre pasado, pasando de poco más de \$61,18 a \$64,41 millones de dólares. Este aumento obedece principalmente a la compra realizada el pasado 8 de agosto del inmueble denominado Paseo Nuevo por un monto de US\$3.06 millones de dólares más los costos adicionales por timbres y valoraciones.

Adicionalmente, para este III trimestre se realizó la revaloración anual de los siguientes inmuebles de la cartera del fondo; TERRA CAMPUS VI, TERRA CAMPUS IV, PLAZA CAROLINA, TERRA CAMPUS I, ATTICA, según se aprecia más adelante en la sección de Valoraciones del Período.

Como se hizo mención en el informe trimestral anterior, el Fondo de Inversión ZETA se encuentra en los primeros lugares en el crecimiento interanual del mercado, lo cual continúa de forma paralela a la importante demanda de participaciones que existe en el mercado primario, la cual se ha extendido ya

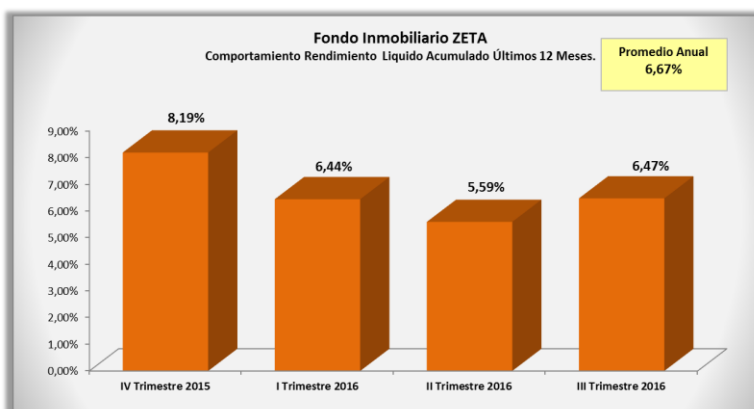
a la región Centroamericana, donde contamos con la participación de inversionistas de Nicaragua, próximamente de El Salvador, donde se logró con éxito la inscripción de participaciones y se está en proceso de otras plazas de la región.

RENTABILIDAD DEL TRIMESTRE:

En el siguiente gráfico se muestra el beneficio monetario que se distribuyó a cada inversionista para los últimos cuatro trimestres. Para este trimestre el monto distribuido por participación fue de US\$16,31.

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA		
Mes	Monto en Dólares por Participación	Rendimiento Liquido Acumulado Porcentual
dic-15	\$20,64	8,19%
mar-16	\$16,05	6,44%
jun-16	\$13,94	5,59%
sep-16	\$16,31	6,47%

Estos rendimientos, vistos como promedio anual representan un 6,67%.



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

Para este III trimestre se refleja un importante crecimiento en el rendimiento del fondo, el cual obedece a la compra del inmueble denominado Paseo Nuevo por un monto de UD\$3,06 millones de dólares más los costos adicionales.

Adicionalmente, se colocaron 3775 nuevas participaciones por lo que los beneficios pagados incorporan tanto el rendimiento por concepto de las rentas del período, así como un porcentaje de lo que se denomina “capital pagado en exceso”, producto del precio que el mercado está dispuesto a pagar por cada participación cada vez que se realiza una captación a través del mercado primario,

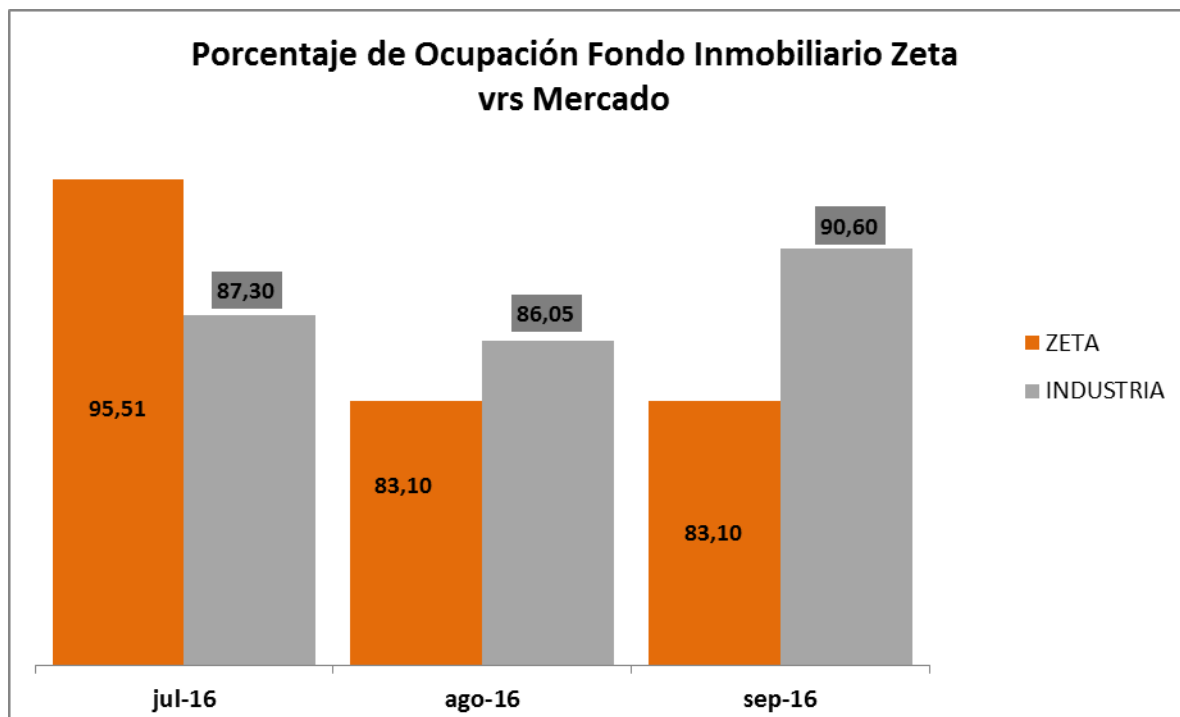
referenciado al valor en libros. Lo anterior refleja el interés existente en el mercado por las participaciones de este fondo de inversión.

OCUPACIÓN:

En la siguiente gráfica se muestra el comportamiento de la ocupación del período en análisis, tanto para el fondo ZETA como del mercado. Cabe destacar que este último promedio (mercado), se calcula de forma mensual y es de referencia, dado que difiere del que utiliza la SUGEVAL de forma trimestral con la información completa de cada participante.

Como se aprecia, el fondo ZETA disminuyó la ocupación promedio en comparación a la que refleja el mercado, lo anterior debido a la desocupación del Inmueble denominado Bodegas Bes cuyo inquilino desocupó el pasado 31 de julio de 2016. Este inmueble tiene un área de 4.541m² y representa el 13% del área arrendable del fondo.

Se continúa con los esfuerzos para poder colocar dicho inmueble en el menor tiempo posible y llegar nuevamente a índices competitivos de ocupación.



VALORACIONES DEL PERIODO:

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta						
Detalle	Terra Campus VI 26/07/2016	Terra Campus IV 11/08/2016	Plaza Carolina 02/09/2016	Terra I 08/09/2016	Attica 08/09/2016	Total
Valor libros actual	\$3.103.220,34	\$1.897.839,53	\$8.684.376,59	\$3.540.214,54	\$555.472,70	\$17.781.123,70
Valoración financiera	\$3.979.848,48	\$2.363.646,85	\$9.790.196,59	\$3.962.094,68	\$577.334,42	\$20.673.121,02
Valoración Pericial	\$3.175.571,00	\$1.901.598,53	\$8.717.420,69	\$3.555.864,00	\$577.514,78	\$17.927.969,00
Menor de las dos	\$3.175.571,00	\$1.901.598,53	\$8.717.420,69	\$3.555.864,00	\$577.334,42	\$17.927.788,64
Total Plusvalía / Minusvalía	\$72.350,66	\$3.759,00	\$33.044,10	\$15.649,46	\$21.861,72	\$146.664,94
Impuesto diferido	\$3.617,53	\$187,95	\$1.652,20	\$782,47	\$1.093,09	\$7.333,25
Total Plusvalía/Minusvalía a registrar	\$68.733,13	\$3.571,05	\$31.391,89	\$14.866,99	\$20.768,63	\$139.331,69
Total de participaciones emitidas	65.058,00	65.058,00	68.833,00	68.833,00	68.833,00	68.833,00
Aumento del valor por participación	\$1,06	\$0,05	\$0,46	\$0,22	\$0,30	\$2,09

Como se aprecia, durante el tercer trimestre del año 2016 se revaloraron los inmuebles TERRA CAMPUS VI, TERRA CAMPUS IV, PLAZA CAROLINA, TERRA CAMPUS I, ATTICA.

La revaloración en la cartera inmobiliaria para este trimestre presenta un aumento neto de \$139.331,69 que representó \$2,09 adicionales en el valor de cada participación.

Como se ha mencionado, el tema de la plusvalía 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.

CONCEPTOS Y 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 conforma 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