INFORME TRIMESTRAL

DE FONDOS DE INVERSIÓN

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ACOBO

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

VISTA

ACOBO

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Este 2017 representó un importante reto para el Fondo de Inversión Inmobiliario Vista. La Administración y su comité de inversión, en apego al compromiso de mantener los inmuebles propiedad del Fondo en el mejor estado posible, y en vigencia con los nuevos requerimientos legales y de la industria, realizó una intervención por remodelación importante en el Edificio 2x1, el Edificio Real Sabana y el Oficentro La Virgen.

Esta intervención representó una inversión importante para cada uno de los Edificios, quedando estos en cumplimiento a los más altos estándares internacionales. Con lo anterior hemos procurado, que con la renovación de estos más de 12,500 m2 en total, éstos inmuebles mantenga su vigencia en el tiempo contra otros Edificios recién construidos.

La Administración mantendrá una posición proactiva en la gestión sobre la cartera de inmuebles, de la mano con un análisis constante del comportamiento del mercado inmobiliario

ACOBO

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de Fondo	Cerrado	Objetivo del Fondo	Inmobiliario
Moneda de Participaciones	Dólares	Fecha de Inicio de Operaciones	Junio, 2001
Valor Facial de Participación	$ 5,000.00	Custodia de Valores	Banco Nacional de Costa Rica
Valor de Participación de Referencia al 31/12/2017	$ 5,306.65	Precio de Mercado Última Negociación 21/12/2017	$ 5,555.00
Participaciones autorizadas	60,000	Participaciones colocadas	41,827.00
Monto Total Autorizado	US$ 300 millones	Monto Total Colocado	US$ 209 Millones
Fecha de Vencimiento	Sin plazo definido	Calificación de Riesgo	Fitch Ratings FII 2+ (cri)

COMISIONES	VISTA	INDUSTRIA
Comisión de Administración	1.75%	1.74%

"Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión"

RENDIMIENTOS

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	AL 31/12/2017	AL 30/09/2017	AL 31/12/2017
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses	7.08%	7.18%	8.46%
Rendimiento Total Últimos 12 meses	6.38%	6.52%	8.04%
Rendimiento a Precio de Mercado últ 12 meses	8.64%	8.64%	-

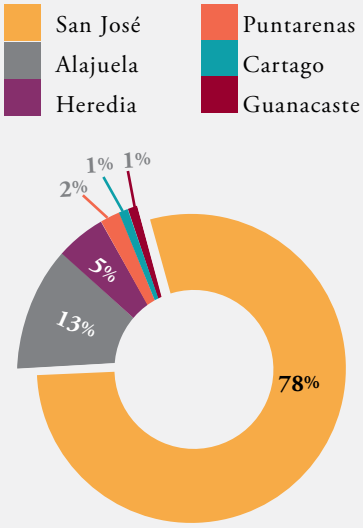
"Los Rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro"

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO POR INMUEBLE

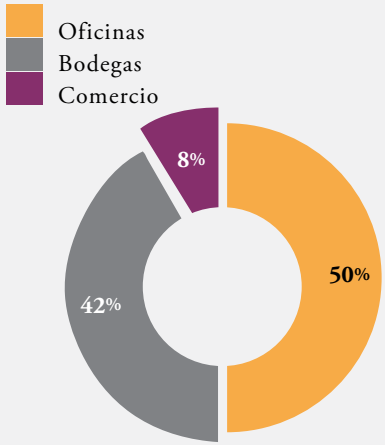
INMUEBLE	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES		INMUEBLE	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES	
	AL 31/12/2017	AL 30/09/2017		AL 31/12/2017	AL 30/09/2017
Edificio Pekin	8.82%	9.07%	Edificio Elefteria	1.21%	1.24%
Edificio Odessa	8.07%	8.30%	Edificio Da Vinci	1.01%	1.04%
Edificio Torre Del Este	7.05%	7.21%	Edificio Don Bosco	0.98%	1.01%
Edificio 2X1	6.97%	6.60%	Edificio Poder Judicial Alajuela	0.94%	0.00%
Bodegas Flexipark	5.14%	4.61%	Bodega De Tirrases	0.89%	0.91%
Bodegas Del Sol	4.92%	5.06%	Edificio Ferreteria El Mar Escazu	0.83%	0.86%
Bodegas En El Coyol De Alajuela	4.87%	5.01%	Plaza Limonal	0.77%	0.76%
Edificio Equus	4.53%	4.66%	Centro Ejecutivo La Sabana	0.75%	0.77%
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	4.19%	4.28%	Edificio Alfa Y Omega	0.75%	0.77%
Edificio Paris	3.27%	3.36%	Edificio Murray	0.72%	0.74%
Centro Ejecutivo La Virgen	3.27%	2.95%	Edificio Fischel Curridabat	0.69%	0.71%
Edificio Torre Zeta	3.08%	3.09%	Bodega La Pitahaya Cartago	0.63%	0.62%
Edificio Cartagena	2.71%	2.78%	Edificio Importadora Monge	0.61%	0.62%
Edificio Thor	1.87%	1.92%	Bodegas De Pavas	0.60%	0.62%
Bodegas La Luz Caribeña	1.81%	1.86%	Edificio Gibraltar	0.51%	0.52%
Edificio Megasuper Desamparados	1.71%	1.75%	Edificio Sabana Sur	0.50%	0.52%
Edificio Praga	1.64%	1.68%	Oficina Periferica Banco Popular San Jose	0.27%	0.27%
Edificio Real Sabana	1.61%	1.55%	Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	0.21%	0.21%
Centro Ejecutivo Tournon	1.60%	1.64%	Edificio Megasuper Tejar Del Guarco	0.20%	0.21%
Edificio Facio Y Cañas	1.58%	1.58%	Condominio Plaza Murano	0.11%	0.13%
Mall Plaza Occidente	1.54%	1.55%	Laboratorio Paez - San Pedro	0.06%	0.07%
Bodegas Cormar Uruca	1.29%	1.33%	Condominio Vertical Comercial Resid Avalon	0.04%	0.05%
Edificio Prisma Y Spazio	1.26%	1.29%	Laboratorio Paez Escazú	0.04%	0.04%
Complejo De Bodegas Pavas	1.25%	1.28%			

CONCENTRACIÓN DE INMUEBLES Y ARRENDATARIOS

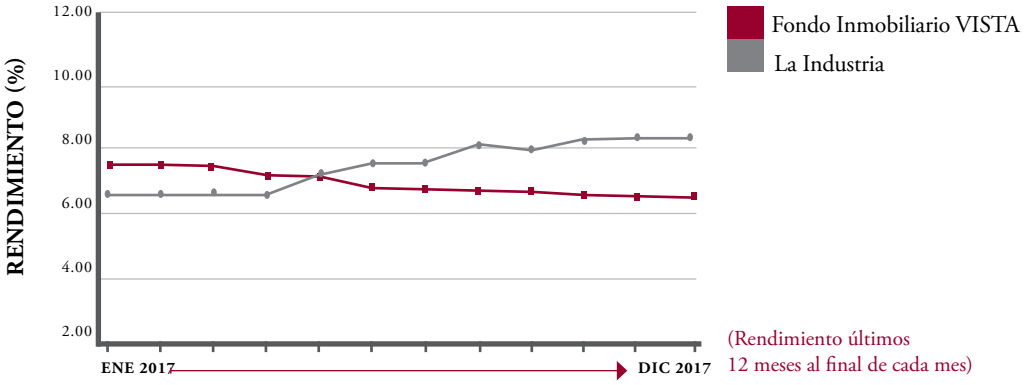
Distribución Geográfica de la Cartera de Inmuebles



Distribución de Actividad Económica de Arrendamiento



COMPARATIVO DE RENDIMIENTO TOTAL DEL FONDO Y LA INDUSTRIA



(Rendimiento últimos 12 meses al final de cada mes)

MEDICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	AL 31/12/2017	AL 30/09/2017	AL 31/12/2017
Desviación Estándar de los Rendimientos últimos 12 meses	0.36	0.32	0.66 (1)
Rendimiento Ajustado por Riesgo últimos 12 meses	18.83	22.22	N/A
Porcentaje de Ocupación	88%	83%	88%(2)
Morosidad de Arrendamientos (Porcentaje Ingresos Anuales)	3.08%	2.80%	N/A
Coeficiente de Endeudamiento	2.13%	2.24%	19.11%
Relación de participaciones negociadas en el últ año respecto al total en circulación promedio de ese periodo	21%	20%	-

(1) Esta información corresponde al período de enero a diciembre 2017
(2) Información correspondiente al último día hábil del período noviembre 2017

DEFINICIONES INDICADORES
DE RIESGO

ACOBO

- **DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LOS RENDIMIENTOS**
  Es una medida de riesgo que indica cuánto se desvían los rendimientos de un período de la media de ese mismo período.

- **DURACIÓN DEL PORTAFOLIO**
  Indica el plazo promedio de recuperación de la inversión de la cartera.

- **DURACIÓN MODIFICADA DEL PORTAFOLIO**
  Es un indicador de la sensibilidad del valor de un título ante cambios en las tasas de interés.

- **ENDEUDAMIENTO** Es el resultado de dividir los pasivos totales del fondo entre los activos totales.

- **MOROSIDAD DE ARRENDAMIENTOS**
  (PORCENTAJE DE LOS INGRESOS ANUALES)
  Porcentaje del monto de los arrendamientos con más de un mes de atraso entre el total de ingresos de los últimos 12 meses.

- **PORCENTAJE DE OCUPACIÓN**
  Muestra el porcentaje del total de metros arrendables que se encuentra en arrendamiento.

- **PLAZO DE PERMANENCIA DE LOS INVERSIONISTAS**
  Indica el tiempo promedio que permanecen los inversionis- tas en el Fondo.

- **RENDIMIENTO AJUSTADO POR RIESGO**
  Es el resutado de dividir el rendimiento total promedio de los últimos 12 meses entre la desviación estándar de estos.

NOTAS

- "Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión."
- "La autorización para realizar oferta pública no implica una opinión sobre el fondo 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."
- Para obtener más información sobre los fondos de inversión, se pueden realizar consultas a cualquier oficina de la Sociedad Administradora o a la Superintendencia General de Valores.

ACOBO

CONCEPTOS
Y DEFINICIONES

ACOBO

CALIFICACIÓN DE RIESGO

AA(cri)

CALIFICACIÓN PARA FONDOS FINANCIEROS

- El nivel de seguridad y el desempeño del fondo a largo plazo que se desprende de la evaluación de factores que incluyen, primordialmente, calidad y diversificación de los activos, relación riesgo rendimiento, así como fuerzas y debilidades de la administración y capacidad operativa, es alto.

- El número en la calificación denota la calificación del riesgo de mercado, la cual se da en escala de 1 a 6, donde 1 es "Muy Baja" y 6 es la más alta calificación "Muy Alta".

La calificación de volatidad o riesgos de mercado muestra la sensibilidad del fondo de inversión, en cuanto a valor y retorno de la participación a condiciones cambiantes en los factores del mercado, y por categorías es:

S1	Riesgo de Mercado Muy Bajo
S2	Riesgo de Mercado Bajo
S3	Riesgo de Mercado Moderado
S4	Riesgo de Mercado Moderado a Alto
S5	Riesgo de Mercado Alto
S6	Riesgo de Mercado Muy Alto

El sufijo "(cri)" se emplea para identificar que se trata de una calificación nacional para Costa Rica

SIMBOLOGÍA DE LA CALIFICACIÓN DE FONDOS

- **La Sociedad Calificadora de Riesgos de nuestros Fondos de Inversión:** Fitch Ratings Costa Rica.
- El nivel de seguridad en la calidad, la diversificación de los activos del portafolio, fuerzas y debilidades de la administración y capacidad operativa.

"**AAAf** (cri)"	La mayor
"**AAf** (cri)"	Muy alta
"**Af** (cri)"	Alta
"**BBBf** (cri)"	Buena
"**BBf** (cri)"	Especulativa
"**Bf** (cri)"	Altamente especulativa

FII 2 (cri)

CALIFICACIÓN PARA FONDOS INMOBILIARIOS

- Los fondos en esta categoría poseen una alta capacidad para mantener la generación de flujos, rendimientos y valor en el tiempo. Poseen un alto nivel en cuanto a los aspectos evaluados, tales como: administración, apego a las estrate- gias de negocio establecidas, calidad y diversificación de las propiedades y estructura financiera.

El prefijo "FII" identifica que es una calificación para fondos inmobiliarios. Los signos "+" o "-" para denotar la posición relativa dentro de una categoría de calificación.

ACOBO