INFORME TRIMESTRAL

DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio del 2016

ACOBO VISTA
FONDOS de INVERSION

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante la primera mitad del año el Fondo de Inversión Inmobiliario se mantuvo sin cambios abruptos en cuanto a activos y rendimientos. Esto a pesar de que tuvo una ligera subida en el nivel de desocupación, sobrepasando el 10%. Sin embargo, lo anterior obedece a situaciones puntuales de algunos inmuebles del fondo y no a una tendencia particular de la industria.

Se continuó con el proceso de construcción del estacionamiento en Torre del Este, el cual se espera esté concluido en diciembre próximo. Para el mes de Julio esperamos estar concretando la compra de un inmueble por una cifra cercana a los 18.5 millones de dólares, lo cual llevaría al fondo a un activo cercano a los 200 millones de dólares.

Por esta razón, se está programando para el 08 de setiembre la Asamblea de Inversionistas de este fondo, en la que solicitaremos la ampliación del monto autorizado de emisión.

2. 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 30/06/2016	$ 5,368.24	**Precio de Mercado Última Negociación 30/06/2016**	$ 5,510.00
Participaciones autorizadas	40,000	**Participaciones colocadas**	33,442
Monto Total Autorizado	US$ 200 Millones	**Monto Total Colocado**	US$ 167.2 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%

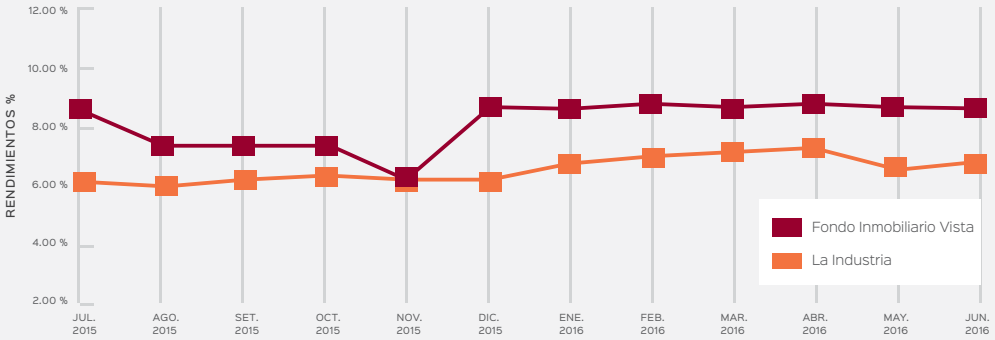
"Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión"

3. RENDIMIENTOS

Indicador	Vista AL 30/06/2016	Vista AL 31/03/2016	Industria Al 30/06/2016
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses	7.85%	8.33%	7.81%
Rendimiento Total Últimos 12 meses	8.68%	8.72%	6.86%
Rendimiento a Precio de Mercado últ 12 meses	12.69%	10.43%	-

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

COMPARATIVO DE RENDIMIENTO TOTAL DEL FONDO Y LA INDUSTRIA

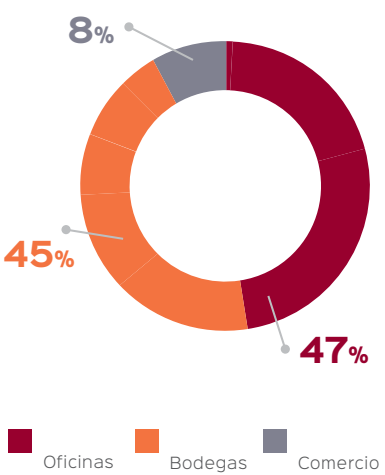


RENDIMIENTO ÚLTIMOS 12 MESES AL FINAL DE CADA MES

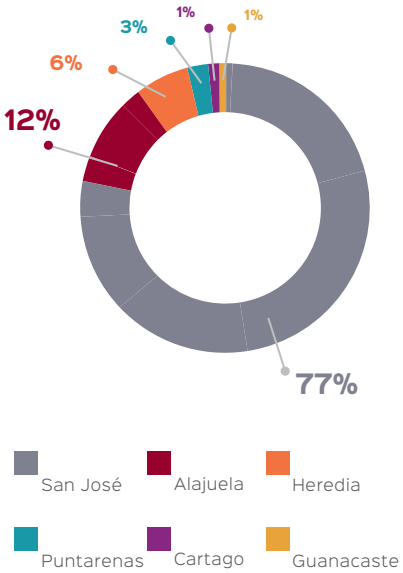
4. ESTRUCTURA DE PORTAFOLIO POR INMUEBLE

Nombre del Emisor	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES	
	Al 30/06/2016	Al 31/03/2016
Edificio Pekín	10.90%	11.14%
Edificio Torre del Este	6.50%	6.01%
Bodegas del Sol	5.94%	6.01%
Bodegas Coyol de Alajuela	5.90%	5.70%
Edificio Equus	5.45%	5.29%
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	5.20%	5.41%
Bodegas Flexipark	4.87%	4.09%
Edificio 2x1	4.76%	4.82%
Edificio Paris	4.40%	4.45%
Edificio Torre Zeta	3.50%	3.52%
Edificio Cartagena	3.23%	3.28%
Centro Ejecutivo La Virgen	2.91%	2.94%
Edificio Thor	2.34%	2.35%
Bodegas La Luz Caribeña	2.20%	2.19%
Edificio Praga	2.07%	2.10%
Edificio Megasúper Desamparados	2.01%	2.03%
Centro Ejecutivo Tournon	1.95%	1.98%
Mall Plaza Occidente	1.84%	1.86%
Edificio Facio y Cañas	1.71%	1.71%
Bodegas Cormar Uruca	1.69%	1.71%
Edificio Prisma y Spazio	1.64%	1.64%
Complejo de Bodegas Pavas	1.53%	1.54%
Edificio Eleftería	1.51%	1.52%
Edificio Real Sabana	1.33%	1.34%
Edificio Don Bosco	1.26%	1.28%
Edificio Da Vinci	1.22%	1.23%
Edificio Alfa y Omega	1.04%	1.05%
Edificio Bodega de Tirrases	0.99%	1.00%
Edificio Ferretería El Mar Escazú	0.92%	0.94%
Edificio Murray	0.88%	0.94%
Centro Ejecutivo La Sabana	0.86%	0.87%
Edificio Fischel Curridabat	0.79%	0.84%
Edificio Importadora Monge	0.77%	0.78%
Bodega La Pitahaya Cartago	0.76%	0.70%
Edificio Gibraltar	0.71%	0.72%
Bodegas de Pavas	0.69%	0.66%
Edificio Sabana Sur	0.60%	0.60%
Oficina Periférica Banco Popular San Jose	0.34%	0.34%
Condominio Sunset Hights Playa Flamingo	0.26%	0.26%
Edificio Megasúper Tejar Del Guarco	0.24%	0.26%
Condominio Plaza Murano	0.18%	0.18%
Laboratorio Páez San Pedro	0.07%	0.07%
Condominio Vertical Comercial Avalon	0.05%	0.05%
Laboratorio Páez Escazú	0.04%	0.04%

DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DE ARRENDAMIENTO



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA CARTERA DE INMUEBLES



5. MEDICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

Indicador	Vista al 30/06/2016	Vista al 31/03/2016	Industria al 30/06/2016
Desviación Estándar de los Rendimientos últimos 12 meses	0.86	0.77	0.43 (a)
Rendimiento Ajustado por Riesgo últimos 12 meses	9.35	9.97	N/A
Porcentaje de Ocupación	90%	90%	90%(b)
Morosidad de Arrendamientos (Porcentaje Ingresos Anuales)	1.76%	2.15%	N/A
Coeficiente de Endeudamiento	1.82%	2.29%	12.79%
Relación de participaciones negociadas en el últ año respecto al total en circulación promedio de ese periodo	19%	29%	-

(a) Esta información corresponde al período de julio 2015 a junio 2016
(b) Información correspondiente al último día hábil del período mayo 2016

DEFINICIONES INDICADORES
DE RIESGO

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.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN

Muestra el porcentaje del total de metros arrendables que se encuentra en arrendamiento.

ENDEUDAMIENTO

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

RENDIMIENTO AJUSTADO POR RIESGO

Es el resutado de dividir el rendimiento total promedio de los últimos 12 meses entre la desviación estándar de estos.

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.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

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 estrategias de negocio establecidas, calidad y diversificación de las propie-dades 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.

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.