



Popular Sociedad de Fondos de
Inversión S.A.

II Informe Trimestral

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA No
Diversificado

Al 30 de Junio del 2016

FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

INFORME DEL 01 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DEL 2016

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO	
Fecha de inicio de operaciones:	12/08/2011
Fecha de vencimiento:	12/08/2041
Clasificación de riesgo :	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 riesgo :	Calificadora de
	Riesgo
	Centroamericana
Comisión de Administración:	1,25%
Participaciones Colocadas	65.058
Participaciones autorizadas	100.000
Precio por Part Merc Secundario:	\$ 1.015
Valor Nominal de participación al 30/06/2016:	\$ 1.056,27
Fecha del último precio Negoc:	30/06/2016
Rendimiento precios de mercado últimos 12 meses:	6,75%
Gastos Totales del Trimestre	\$468.114,17

RENDIMIENTOS

	RENDIMIENTOS			
	FONDO INMOBILIARIO		PROMEDIO DE LA INDUSTRIA	
	Líquido	Total	Líquido	Total
Últimos 12 meses	6,85%	9,48%	7,81%	6,86%

"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 Junio 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

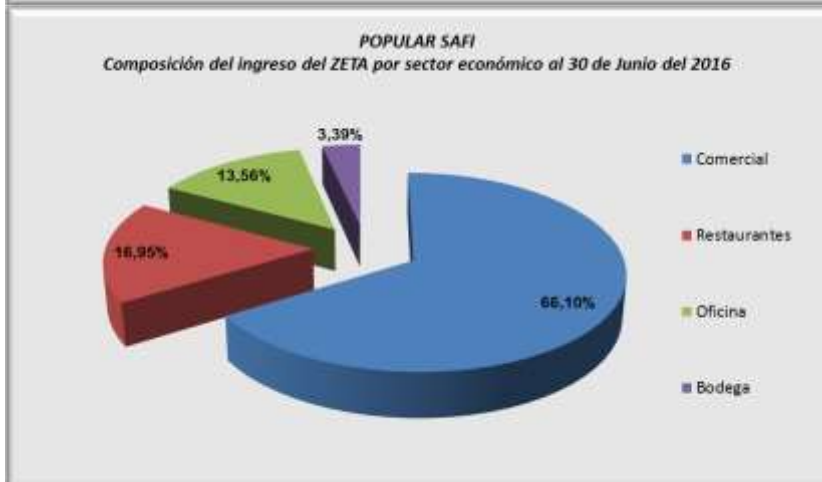
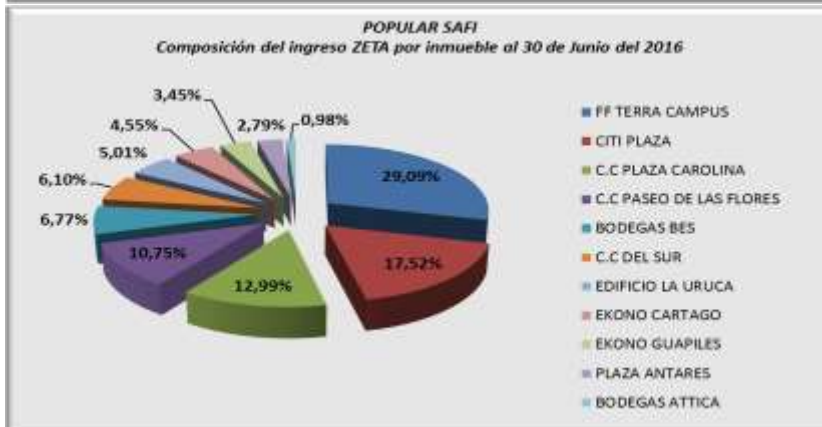
El fondo está dirigido a inversionistas cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta.

INDICADORES

Indicador	Datos al 31/03/2016	Datos al 30/06/2016	Industria
Porcentaje de Ocupación del Fondo	95,46%	95,77%	90,30%
Coeficiente de Obligaciones a Terceros	2,64%	2,51%	12,79%
Desviación Estándar de Rendimientos Totales Últimos 12 meses	0,99%	0,72%	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 del 2016, el Fondo de Inversión cierra con un total de 59 inquilinos. Para este trimestre se mantiene igual 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 53 inquilinos del 47,2% de los ingresos.

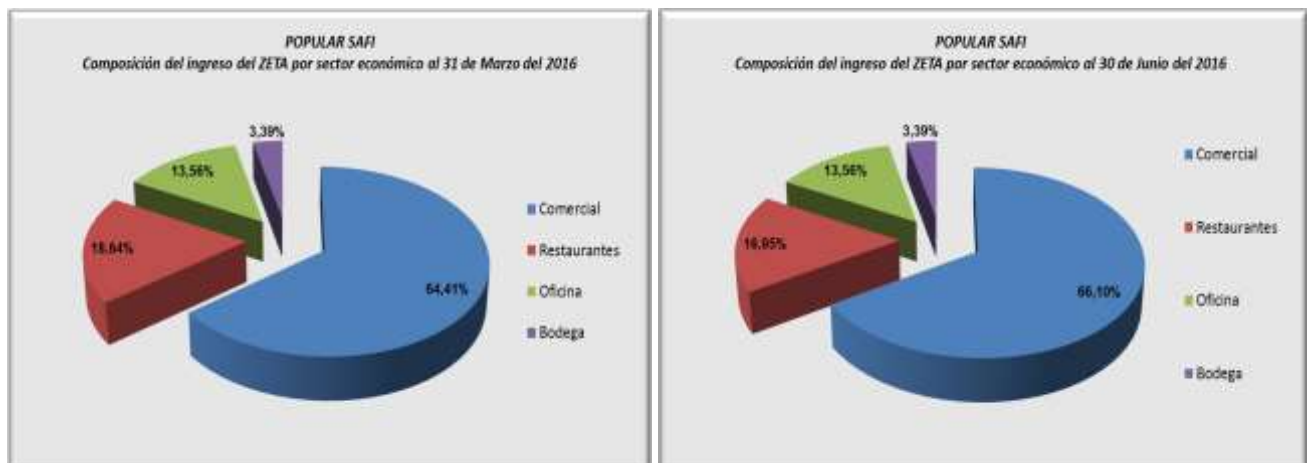
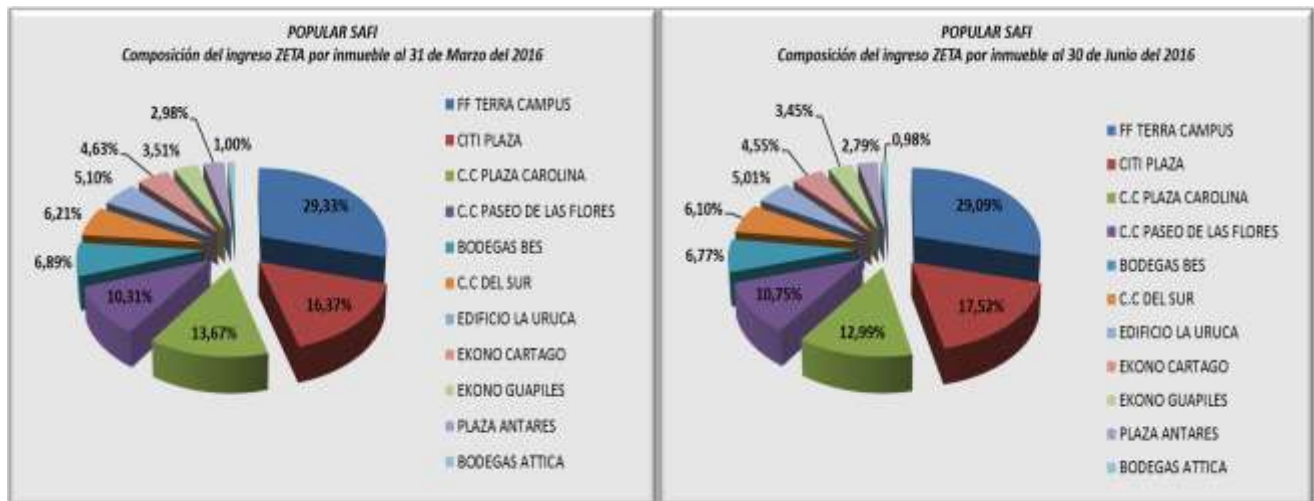
POR INMUEBLE

Al 30 de Junio del 2016, el porcentaje mayor de ingresos proviene de Terra Campus el cual cuenta con 8 inquilinos, segundo el Centro Comercial City Plaza con 14 inquilinos, Plaza Carolina con 20 inquilinos y Paseo de Las Flores con 7 inquilinos, es decir, el 70,35% de los ingresos del fondo inmobiliario se diversifica en 49 inquilinos distribuidos en 4 inmuebles.

POR SECTOR

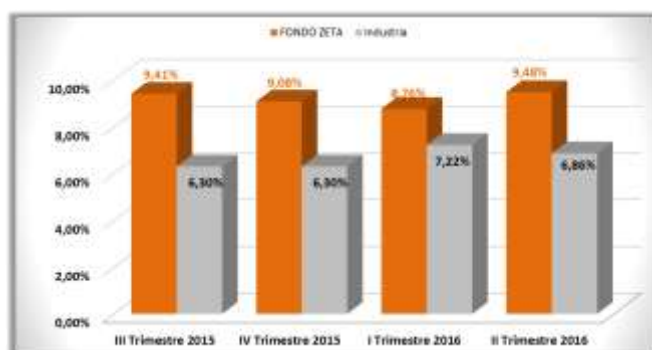
Al 30 de Junio del 2016 se mantiene como mayor porcentaje de ingreso por sector económico los sectores de comercio y restaurantes, siendo de los más diversificados en lo que a cantidad de inquilinos se refiere, siendo que este sector presenta una excelente demanda de locales, de manera que si bien su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

COMPARATIVO ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO 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
FF Terra Campus	\$15.074.678,64	24,90%	24,64%
EKONO Guadalupe	\$11.290.793,78	18,61%	18,45%
Plaza Carolina	\$8.683.371,54	14,43%	14,19%
Paseo de las Flores	\$8.352.721,66	13,63%	13,65%
Bodegas BES	\$3.754.588,46	6,18%	6,14%
Edificio La Uruca	\$3.317.826,89	5,00%	5,42%
EKONO CC del Sur	\$2.429.201,36	3,94%	3,97%
EKONO Cartago la Lima	\$2.224.619,48	3,67%	3,64%
EKONO Guápiles	\$2.097.925,79	3,12%	3,43%
Edificio Torre General	\$1.786.679,66	2,97%	2,92%
Plaza Antares	\$1.615.697,52	2,62%	2,64%
Bodegas Attica	\$555.472,70	0,92%	0,91%
Total	\$61.183.577,48	100%	100%

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

ACTIVO ADMINISTRADO:

Para el cierre del II Trimestre del año 2016, el activo total administrado aumenta ligeramente respecto al trimestre pasado, pasando de poco más de \$60,16 a \$61,18 millones de dólares. Este aumento se debe a la revaloración anual de los siguientes inmuebles de la cartera del fondo; Bodegas Bes, Mall Paseo de las Flores II, Terra Campus II, Plaza Antares II, Terra Campus VI, Bodegas Bes, Centro Comercial City Plaza, Ekono Guapiles, Ekono La Lima Cartago, Ekono Centro Comercial del Sur, Edificio La Uruca Yamaha, según se aprecia en el detalle de valoraciones del período.

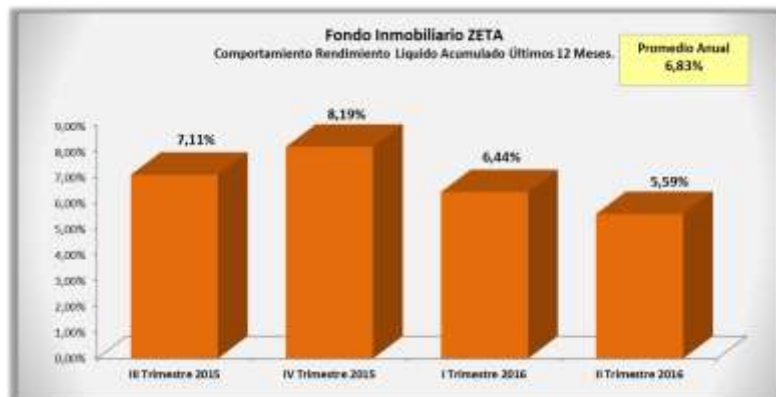
Como se hizo mención en el informe trimestral anterior, el Fondo de Inversión ZETA se encuentra en los primeros lugares en el crecimiento interanual del mercado, lo cual continúa de forma paralela a la importante demanda de participaciones que existe en el mercado primario, la cual se ha extendido ya a la región Centroamericana, donde contamos con la participación de inversionistas de Nicaragua, próximamente de El Salvador, donde ya 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\$13,94.

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA		
Mes	Monto en Dólares por Participación	Rendimiento Acumulado Porcentual
sep-15	\$17,91	7,11%
dic-15	\$20,64	8,19%
mar-16	\$16,05	6,44%
jun-16	\$13,94	5,59%

Estos rendimientos, vistos como promedio anual representan un 6,83%.



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

La baja en el rendimiento que se refleja en este segundo trimestre del 2016, obedece principalmente a un monto importante que se mantiene en recursos financieros, a la espera de que se concreten varias negociaciones de compra de inmuebles, las cuales en el momento que se realicen, estarán aportando a la cartera total un mayor rendimiento que el ofrecido por las opciones financieras. Estas situaciones se presentan en diferentes momentos, donde no se logra coincidir rápidamente la demanda de participaciones con la compra de inmuebles.

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 mantiene un significativo margen sobre el que refleja el mercado, lo cual es importante de destacar y producto de la gestión realizada para recolocar los locales desocupados.



VALORACIONES DEL PERIODO:

Detalle	Bodegas Bes	Terra Campus II	Paso Flores II	Plaza Antares II	City Plaza	Ekono Cartago	Ekono CC del Sur	Ekono Guápiles	YAMAHA	TOTAL
Valor libros actual	\$3.718.818,84	\$3.643.845,95	\$4.674.913,50	\$530.204,78	\$11.197.409,84	\$2.208.072,26	\$2.371.648,61	\$1.879.398,51	\$3.010.403,95	\$33.234.716,24
Valoración financiera	\$3.913.958,30	\$4.596.059,95	\$6.555.532,92	\$686.604,63	\$14.154.907,19	\$2.558.662,59	\$3.626.698,92	\$2.271.931,75	\$3.317.826,89	\$41.682.183,14
Valoración Pericial	\$3.754.588,46	\$3.735.467,42	\$4.828.993,53	\$570.548,26	\$11.290.793,78	\$2.224.619,48	\$2.429.201,36	\$2.097.925,79	\$3.393.393,97	\$34.325.532,05
Menor de las dos	\$3.754.588,46	\$3.735.467,42	\$4.828.993,53	\$570.548,26	\$11.290.793,78	\$2.224.619,48	\$2.429.201,36	\$2.097.925,79	\$3.317.826,89	\$34.249.964,97
Total Plusvalía / Minusvalía	\$35.769,62	\$91.621,47	\$154.080,03	\$40.343,48	\$93.383,94	\$16.547,22	\$57.552,75	\$218.527,28	\$307.422,94	\$1.015.248,73
Impuesto diferido	\$1.788,48	\$4.581,07	\$6.112,84	\$2.017,17	\$4.669,20	\$827,36	\$2.877,64	\$10.926,36	\$15.371,15	\$49.171,27
Total Plusvalía/Minusvalía a registrar	\$33.981,14	\$87.040,40	\$147.967,19	\$38.326,31	\$88.714,74	\$15.719,86	\$54.675,11	\$207.600,92	\$292.051,79	\$966.077,46
Total de participaciones emitidas	65.058,00	65.058,00	65.058,00	65.058,00	65.058,00	65.058,00	65.058,00	65.058,00	65.058,00	65.058,00
Aumento del valor por participación	\$0,52	\$1,34	\$2,27	\$0,59	\$1,36	\$0,24	\$0,84	\$3,19	\$4,49	\$14,85

Durante el segundo trimestre del año 2016, se revaloraron los inmuebles Bodegas Bes, Mall Paseo de las Flores II, Terra Campus II, Plaza Antares II, Terra Campus VI, Bodegas Bes, Centro Comercial City Plaza, Ekono Guapiles, Ekono La Lima Cartago, Ekono Centro Comercial del Sur, Edificio La Uruca Yamaha.

La revaloración en la cartera inmobiliaria presenta un aumento de \$966.077,46 que a su vez representa \$14,85 en el valor de cada participación. 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