



Improsa Fondo de Inversión No Diversificado

INMOBILIARIO CUATRO

INFORME TRIMESTRAL JULIO – SETIEMBRE, 2017

| Número 13 |

I. ACTIVO TOTAL

El activo total administrado del Fondo alcanzó \$33 millones al 30 de setiembre del 2017, registrando un aumento de 2,01% con respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente al aumento en el valor en libros originado por la valoración de muchos de los inmuebles de la cartera del Fondo generando una plusvalía neta de alrededor de \$665.000.

Se registran algunas inversiones en inmuebles, como lo es en Zona Franca Alajuela, que se instalaron rampas para discapacitados y se puso a punto una oficina en Torres del Campo para su arrendamiento.

II. PASIVO BANCARIO

El nivel de endeudamiento bancario del Fondo pasó de 14,63% en setiembre del 2016 al 13,36% al cierre de setiembre del 2017, la disminución se debe a la amortización que se le ha realizado a los créditos que actualmente tiene el Fondo.

III. ACTIVO NETO (PATRIMONIO)

Al cierre setiembre del 2017 el activo neto del Fondo fue de \$27,95 millones, con una variación hacia el alza de 3,65% en comparación con el activo neto al cierre del tercer trimestre del año anterior, incremento generado por las reservas realizadas para el servicio de la deuda, así como la evolución en el valor de los inmuebles a nivel de plusvalías.

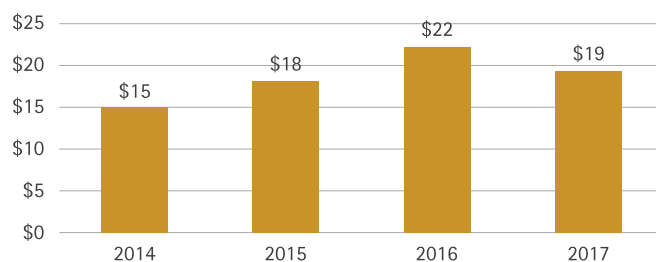
IV. UTILIDAD NETA Y RENDIMIENTO LÍQUIDO

La utilidad neta acumulada al cierre de setiembre del 2017 fue de \$1.368.962 inferior en un 3,41% con respecto a la utilidad del mismo trimestre del año anterior, ésta variación se explica principalmente por el aumento del gasto financiero que ha tenido el Fondo por el crédito adquirido en setiembre de 2016, requerido para realizar inversiones adicionales en la cartera de inmuebles.

Con respecto a los ingresos se empieza a registrar un crecimiento debido a que a partir de agosto se empezó a percibir los ingresos por la colocación de 161,05m² en Torres del Campo, para un monto de \$2.576,80 por mes. Adicionalmente, se inició, a partir de setiembre, con el cobro de \$9.996 por el alquiler de una bodega de 2.040m² en Zona Franca Alajuela.

El rendimiento líquido de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro al 30 de setiembre del 2017 fue de 5,76%, superior al rendimiento líquido que presentó el Fondo hace un año de 5,70%.

Promedio de dividendos según periodo



Fuente: Improsa SAFI. Datos en US dólares. Dividendo promedio distribuido por participación.

V. MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario industrial mostró durante el último año un incremento de 5,87%, originado por el movimiento de inmuebles como las Naves Industriales, Logística y Distribución y Ofi-Bodegas. Es importante destacar que este es el mercado que muestra tasas de disponibilidad más bajas.

Los proyectos en construcción para este sector registran un total de 86.155 m², donde el 44% se enfoca en proyectos dirigidos a Naves Industriales, el 37% a Logística y Distribución, el 14% a Bodegas y el restante 5% a Ofi-Bodegas.

Los precios de renta registran un leve incremento en su promedio ubicándose en \$7,41 por m² para este periodo.

VI. PANORAMA INTERNACIONAL

- Durante el tercer trimestre del 2017 la Reserva Federal de los Estados Unidos (FED, por sus siglas en inglés) ha mantenido los tipos de interés en 1,0% - 1,25%. Pero confirmó que comenzará a reducir su balance de bonos en octubre del 2017, el cual se encuentra en un monto de \$4,47 billones. La reducción en el balance de bonos de la FED será lenta, al dar inicio el programa con un monto de \$10 mil millones.
- La FED ha indicado que podría haber otro aumento de la tasa de interés de referencia en diciembre próximo.
- Los efectos de los Huracanes que azotaron a Estados Unidos en setiembre, Irma y María, podrían generar un efecto negativo en el corto plazo de la producción de dicha nación.
- La tasa de inflación de los Estados Unidos fue el 1,7% a agosto, el PIB al segundo trimestre creció en un 3,1% y la tasa de desempleo se ubica en el 4,4% a setiembre del 2017

VII. PANORAMA LOCAL

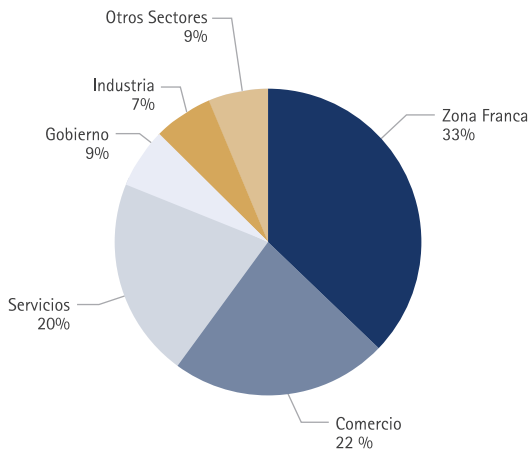
- En el tercer trimestre del 2017, el Banco Central de Costa Rica (BCCR) no hizo ningún ajuste al alza de la Tasa de Política Monetaria, la cual se ubica en el nivel del 4,50%. La Tasa Básica Pasiva calculada por el BCCR, en el tercer trimestre tuvo un valor promedio de 5,87%, cerrando setiembre en un nivel del 5,85%.

AUMENTO
EN EL PIB

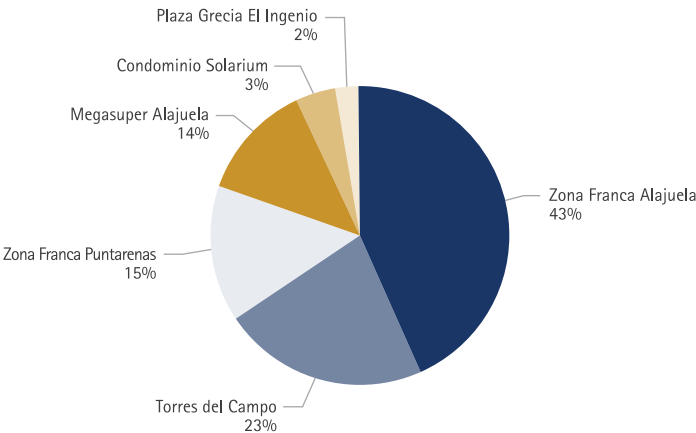
- El Producto Interno Bruto Real (PIB) aumentó 3,5% en el segundo trimestre del 2017, el crecimiento está sustentado en las actividades de servicios, principalmente empresariales y financieros, se mantiene el dinamismo en la producción de las empresas del régimen especial de la manufactura y la evolución favorable de la industria agropecuaria.
- La Tasa de Inflación local, medida con el Índice de Precios al Consumidor fue del 0,91% al cierre de agosto del 2017.
- El tipo de cambio mostró cierta estabilidad en el tercer trimestre, durante setiembre mostró un comportamiento hacia la baja. La devaluación anual al tercer trimestre fue del 3,12%, menor al 4,36% del cierre del segundo trimestre. El BCCR ha anunciado que el Fondo Latinoamericano de Reservas (FLAR), ha autorizado un crédito por hasta US\$1.000 millones al país, para fortalecer las reservas monetarias internacionales.

Composición de la Cartera
al 30/09/2017

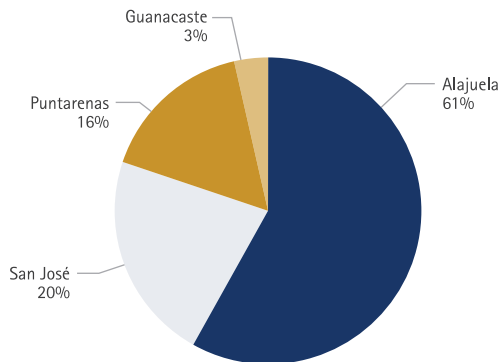
Actividad Económica



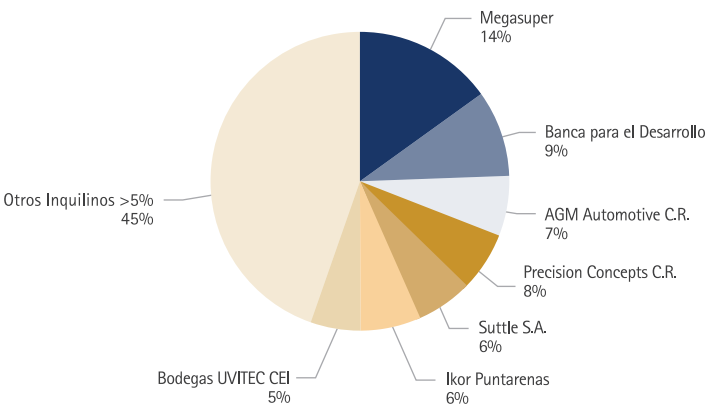
Inmueble (valor en libros)



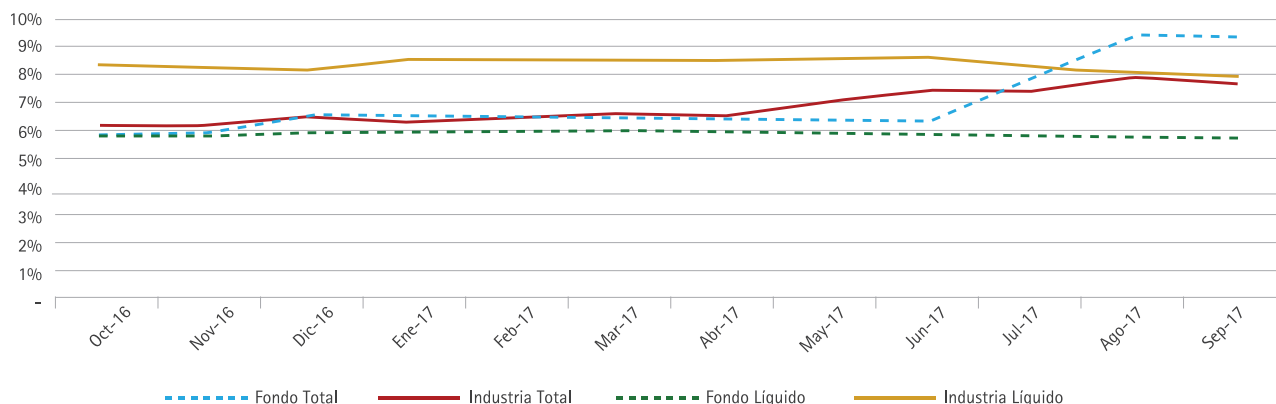
Zona Geográfica



Inquilinos



Rendimientos FII4 vs Industria



Medición y Administración del Riesgo

Al 30 de setiembre de 2017

INDICADOR	FII4 Al 30 de setiembre de 2017	FII4 Al 30 de junio 2017	INDUSTRIA Al 30 de setiembre de 2017
Desviación Estándar de los rendimientos	1,20	0,43	0,58
Rendimiento Total últimos 12 meses	9,36%	6,37%	7,83%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	5,76%	5,86%	8,01%
Coefficiente de obligación frente a terceros	15,31%	15,97%	20,16%
Porcentaje de ocupación	85,86%	84,78%	88,26%
Arrendamientos con atrasos mayores a 1 mes / total ingresos por alquiler	0,48%	0,15%	N/A

Características del Fondo

Al 30 de setiembre del 2017

Tipo de Fondo	Cerrado	Monto Total Autorizado	\$ 33.380.000,00
Objetivo del Fondo	Inmobiliario	Calificadora de Riesgo	Fitch Ratings
Moneda	USD	Calificación de Riesgo	FII 4(cri)+
Fecha de Inicio de Operaciones	Julio, 2006	Sociedad Administradora	Improsa SAFI
Plazo de Vencimiento	30 años	Custodio de Valores	Banco Nacional
No.Participaciones Autorizadas	6.676	Comisión de Administración	1,45%
No.Participaciones Colocadas	6.547	Valor de Participación de Referencia al corte	\$4.269,55
Valor Nominal	\$ 5.000,00	Precio de Mercado según Última Negociación	\$3.625,00

Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2017 y 2016 (en US dólares sin centavos)

	2017	2016	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	33.004.924	32.353.599	651.325	2,01%
Total Pasivo	5.052.212	5.386.480	(334.268)	(6,21%)
Total Patrimonio	27.952.712	26.967.119	985.593	3,65%
Ingresos Totales	3.180.841	2.814.403	366.438	13,02%
Gastos Totales	1.146.344	1.522.490	(376.146)	(24,71%)
Resultado del periodo	2.034.497	1.291.913	742.584	57,48%



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

Estimado Inversorista, se le recuerda que Improsa SAFI es subsidiaria del Grupo Financiero Improsa (GFI) y que las empresas que conforman dicho Grupo, por normativa y operativa propia de sus actividades, se encuentran facultadas para prestar servicios entre ellas y sus clientes. En el caso de los fondos de inversión gestionados por Improsa SAFI, destacan servicios prestados por empresas del GFI, sin limitarse a ellos: servicios administrativos, de custodia, de comercialización, de mantenimiento y administración de inmuebles. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo de su administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en ese fondo de inversión, no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.