



Número 15 |

INFORME TRIMESTRAL ENERO – MARZO, 2018

I. ACTIVO TOTAL

El activo total administrado del Fondo alcanzó \$32,94 millones al 31 de marzo del 2018, presentando una leve variación al alza de 1,76% con respecto al mismo periodo del año anterior.

II. PASIVO BANCARIO

El nivel de endeudamiento bancario del Fondo pasó de 14,14% en marzo del 2017 al 12,88% al cierre de marzo del 2018.

III. ACTIVO NETO (PATRIMONIO)

Al cierre de marzo del 2018 el activo neto del Fondo fue de \$28 millones, con una variación hacia el alza de 3,61% en comparación con el activo neto del cierre del primer trimestre del año anterior, esto se debe a las provisiones que hace el Fondo para el pago de sus obligaciones de crédito.

IV. UTILIDAD Y RENDIMIENTO LÍQUIDO

La utilidad neta al cierre de marzo del 2018 fue de \$435.353, inferior en un 9,93% a la utilidad del cierre de marzo del año anterior, ésta variación se explica principalmente en:

- El aumento en los gastos de operación para remodelar los inmuebles de este fondo de inversión, siendo uno de sus proyectos principales la intervención de 12.648 m² en Zona Franca Puntarenas, inmueble que acumula el 82,41% del total de minusvalías registradas por el Fondo. El proyecto consiste en la construcción de la nueva Bodega A3, la reubicación de los inquilinos actuales y la construcción de nuevos parqueos. El Proyecto inició con la demolición de la bodega en diciembre del 2017 y se espera que concluya en el primer semestre de 2019.

ILUSTRACIÓN 1: PROYECTO ZONA FRANCA PUNTARENAS

Diseño Actual



Diseño Futuro



Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

Diseño Actual



Diseño Futuro



Fuente: Improsa SAFI. Diseño futuro: Renders.

- En la partida de ingresos, la salida del inquilino Suttle en Zona Franca Alajuela ha generado una disminución de los ingresos por alquileres de \$17.733 mensuales, que equivale a un 6,60% de los ingresos registrados en los tres meses terminados al 31 de marzo de 2018.

V. MERCADO INMOBILIARIO

La composición de cartera de este Fondo se concentra mayoritariamente en bodegas en zona franca, por lo tanto, interesa conocer el mercado industrial. El mercado inmobiliario industrial registra un crecimiento para este periodo de 4,76%, originado en el movimiento de inmuebles como las Naves Industriales, Logística y Distribución y Ofi-Bodegas y a la entrada de inventario en proyectos como Green Park y Parque Logístico el Coyoil.

La tasa de disponibilidad se muestra estable para este periodo ubicándose en un 4,57%. Es importante destacar que este es el mercado más estable debido a que cuenta con tasas de disponibilidad muy bajas.

Los proyectos en construcción para este periodo registran un total de 98.703 m², donde el 87% se enfoca en Naves Industriales, el 8% en bodegas y el restante 5% en Ofi-Bodegas.

VI. PANORAMA INTERNACIONAL

- El primer trimestre del 2018 no ha sido muy positivo para la renta variable. En el 2017 el promedio industrial Dow Jones se disparó un 25%, el S&P 500 subió 20% y el índice Nasdaq, con gran peso del tecnológico, los eclipsó a ambos con un aumento del 29%. Para el 2018 la historia es distinta, a enero, el Dow Jones llegó a máximos que superaron los 26.600 puntos, rentando más de un 7% anual, el S&P500 superó los 2.800 puntos, rindiendo casi un 6,9% anual y el Nasdaq superó los 7.500 puntos, rentando un 8,00% aproximadamente, luego de esto los índices cayeron en forma importante, hasta volver a un rentabilidad negativa, y se han mantenido en un mercado lateral, con una gran volatilidad.
- Donald Trump impuso aranceles a las importaciones de aluminio y acero, además de a una serie de productos originarios de China, lo cual abre la posibilidad de que el proteccionismo planteado por el Sr. Trump se haga realidad, amenazando el crecimiento mundial.
- Se estima que el 2018 se mantenga con una gran incertidumbre y volatilidad en los mercados de valores por tres motivos:
 - o Aumento de las tensiones comerciales entre China y los Estados Unidos, por lo aranceles impuestos.
 - o Posibilidad de que la Reserva Federal (FED) endurezca su política monetaria, en un corto tiempo.
 - o Caída del sector tecnológico pronunciada (por la situación de Facebook del robo de información de los usuarios).
- La situación geopolítica en el Medio Oriente o Corea del Norte, contra los Estados Unidos, ha sido otro tema de incertidumbre en el mercado.

VII. PANORAMA LOCAL

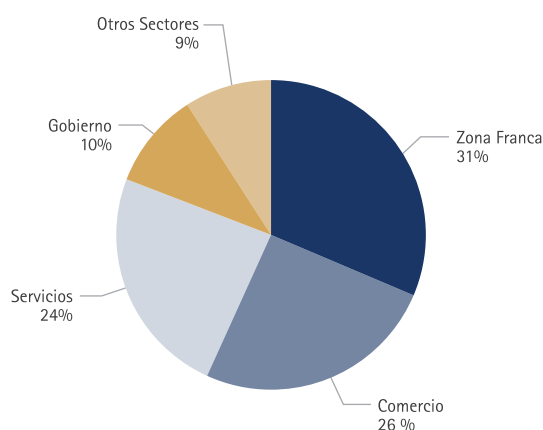
- En lo relacionado a Costa Rica durante el primer trimestre vivió una gran expectativa por las elecciones presidenciales del país, las cuales necesitaron de una segunda ronda para elegir como presidente al Sr. Carlos Alvarado, candidato del Partido Acción Ciudadana (PAC).
- En el primer trimestre del 2018, la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica, aprobó la adopción de un esquema flexible de meta de inflación, cuyo objetivo es mantener una inflación baja y estable. En este marco de política, el Programa Macroeconómico 2018-2019, mantiene la meta de inflación de largo plazo, en 3% con una tolerancia de ± 1 punto porcentual (p.p.).

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado INMOBILIARIO CUATRO

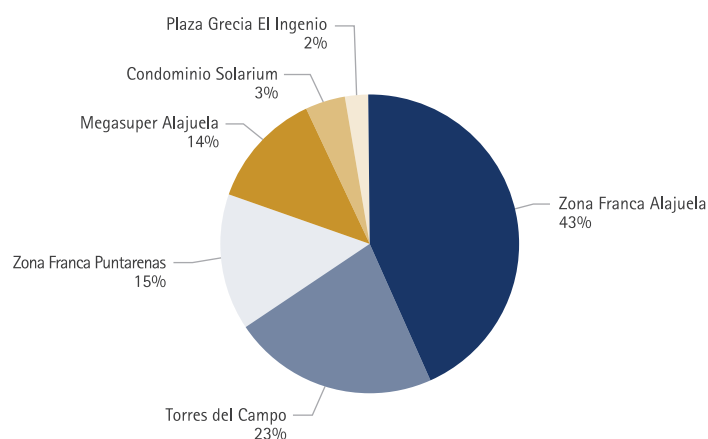
- Las previsiones de crecimiento económico para Costa Rica se ubican en 3,6% para el 2018 y en 3,9% un año después.
- Se prevé un déficit para el Sector Público Global Reducido de 6,6% y 7,4% del PIB para el lapso 2018-2019 y, en el caso particular del Gobierno Central de 7,1% y 7,9%, en ese orden, esto sino se aprueba la Reforma Fiscal que se encuentra en la Asamblea Legislativa.
- Durante el primer trimestre el tipo de cambio ha mostrado cierta tendencia a la baja, con un comportamiento algo característico, baja al cierre de la primera quincena del mes y sube al cierre de cada mes, pero sin ser cambios abruptos.
- Un dato relevante, es la conformación de la Asamblea Legislativa para el próximo Gobierno donde Liberación Nacional cuenta con 17 diputados, Restauración Nacional con 14 diputados, Acción Ciudadana con 10 diputados, Unidad Social Cristiana con 9 diputados, Integración Nacional con 4 diputados, Republicano Social Cristiano con 2 diputados y el Frente Amplio 1 diputado, lo cual augura otros cuatro años en los que será necesario acuerdos entre los partidos para no seguir sufriendo el rezago vivido en los últimos 8 años.

Composición de la Cartera al 31/03/2018

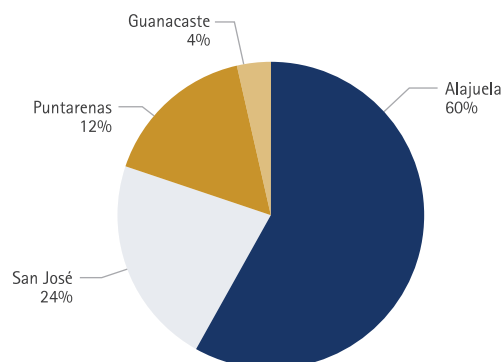
Actividad Económica



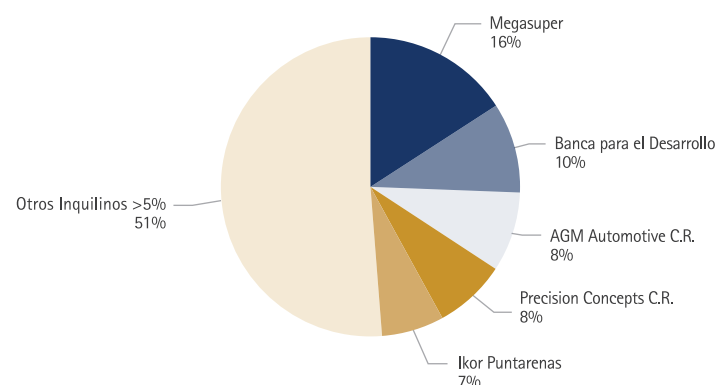
Activo Total



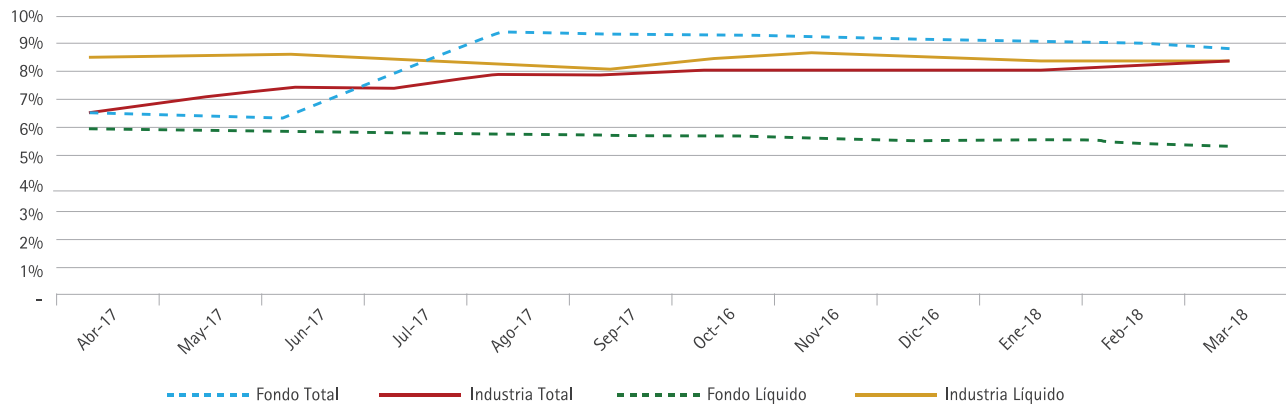
Zona Geográfica



Inquilinos



Rendimientos FII4 vs Industria



Medición y Administración del Riesgo

Al 31 de marzo de 2018

INDICADOR	FONDO Al 31 de marzo de 2018	FONDO Al 31 de diciembre de 2017	INDUSTRIA Al 31 de marzo de 2018
Desviación Estándar de los rendimientos	1,28	1,40	0,58
Rendimiento Total últimos 12 meses	8,84%	9,05%	8,34%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	5,34%	5,51%	8,35%
Coeficiente de obligación frente a terceros	14,64%	15,06%	19,04%
Porcentaje de ocupación	73,08%	79,21%	89,93%
Arrendamientos con atrasos mayores a 1 mes / total ingresos por alquiler	0,97%	0,07%	N/A

Características del Fondo

Al 31 de marzo de 2018

Tipo de Fondo	Cerrado	Monto Total Autorizado	US\$ 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*	\$4.294,96
Valor Nominal	US\$ 5.000,00	Precio de Mercado según Última Negociación*	\$3.630,00

Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2018 y 2017 (en US dólares sin centavos)

	2018	2017	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	32.942.343	32.371.263	571.080	1,76%
Total Pasivo	4.823.265	5.231.903	(408.638)	(7,81%)
Total Patrimonio	28.119.078	27.139.360	979.718	3,61%
Ingresos Totales	812.818	844.127	(31.309)	(3,71%)
Gastos Totales	377.465	360.800	16.665	4,62%
Resultado del periodo	435.353	483.327	(47.974)	(9,93%)



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 las entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.