



Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

INFORME TRIMESTRAL ABRIL – JUNIO, 2018

| Número 16 |

I. ACTIVO TOTAL

El activo total administrado del Fondo alcanzó \$33 millones al 30 de junio del 2018, presentando una variación al alza de 2,73% con respecto al mismo período del año anterior.

II. PASIVO BANCARIO

El nivel de endeudamiento bancario del Fondo pasó de 13,88% en junio del 2017 a 12,51% al cierre de junio del 2018, la disminución se debe a las amortizaciones que se le han realizado a los créditos bancarios adquiridos en los periodos 2015 y 2016.

III. ACTIVO NETO (PATRIMONIO)

Al 30 de junio del 2018 el activo neto del Fondo registra un total de \$28 millones, con una variación hacia el alza de 4,36% en comparación con el activo neto del cierre del segundo trimestre del año anterior, esto se debe a las provisiones que conserva el Fondo para el pago del crédito anteriormente mencionado.

IV. UTILIDAD Y RENDIMIENTO LÍQUIDO

La utilidad de operación acumulada en el periodo de seis meses terminado al 30 de junio del 2018 fue de \$803.307, inferior en un 14,16% con respecto a la utilidad del cierre de junio del año anterior, esta variación se explica principalmente en la desocupación que ha registrado el Fondo en el último año, que pasó de 15,22% a 28,56%. Actualmente la Administración está trabajando en la colocación de los espacios disponibles en proyectos como las nuevas naves industriales en Zona Franca Puntarenas (ver avance más adelante).

El rendimiento líquido de Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro al cierre de junio del 2018 fue de 5,07%, levemente inferior al rendimiento líquido que presentó el Fondo hace un año de 5,86%.

V. AVANCE DE PROYECTO ZONA FRANCA PUNTARENAS

El proyecto Zona Franca Puntarenas al cierre de junio contaba con el 100% de los planos constructivos de las bodegas.

Debido a que el terreno donde se construirán las bodegas se encontraba dividido en 3 fincas filiales se procedió con la unificación de las mismas y el siguiente paso es obtener la aprobación por parte del Registro Público del trámite para poder ingresar con la fase de permisos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, Municipalidad, Bomberos, otros.

VI. 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.

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado INMOBILIARIO CUATRO

El mercado inmobiliario industrial ha experimentado un crecimiento constante durante los últimos 12 meses, el incremento para este periodo es de un 5,05%, esto gracias al 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, Zona Franca BES Fase 2 E3, Zona Franca BES Fase 2 EA A.

La tasa de disponibilidad se muestra estable para este periodo ubicándose en un 6,01%, esto también se puede atribuir a que este tipo de inmuebles se hacen a la medida de los clientes y los parques inician su construcción hasta tener cierto nivel de pre-colocación.

Los proyectos en construcción para este sector registran un total de 106.083 m², donde el 68% se enfoca en Naves Industriales, el 20% en Logística y Distribución y el restante 12% en Ofi-Bodegas y Bodegas en partes iguales

INFORMACIÓN GENERAL DEL MERCADO INDUSTRIAL 2018				
Oferta	2T 2017	2T 2018	Variación	
Área Arrendable m ²	5.135.148	5.394.403	▲	
Tasa de Disponibilidad	4,86%	6,01%	▲	
Proyectos en Construcción m ²	112.760	106.083	▼	
Demanda	2T 2017	2T 2018	Variación	
Absorción Bruta Anual	79.206	115.469	▲	
Absorción Neta Anual	42.916	21.648	▼	
Precios	2T 2017	2T 2018	Variación	
Precio de Renta Promedio (US\$/m ²)	\$7,53	\$7,62	▲	
Cuota de Mantenimiento Promedio (US\$/m ²)	\$0,77	\$0,79	▲	

Fuente: Improsa Capital. InmoInfo.

VII. PANORAMA INTERNACIONAL

- Durante el segundo trimestre del 2018, el mercado accionario ha seguido siendo volátil y con un comportamiento que permite a los índices de Nueva York, moverse en un mercado lateral, por lo que los máximos históricos de inicio del año se han borrado para el Dow Jones y el S&P 500, no así para el Nasdaq que ha logrado continuar rompiendo sus máximos. En el primer semestre del 2018 el Dow Jones reporta una caída del 1,8%, siendo el único perdedor, por su parte el S&P 500 repunta un débil 1,7% y solo el Nasdaq sube con cierta fuerza un 8,8%.
- La economía estadounidense avanzó a un ritmo del 2,0% en el primer trimestre del 2018, según la tercera y definitiva revisión de la Oficina de Análisis Económico (BEA) de Estados Unidos. Una corrección a la baja de dos décimas sobre la anterior publicación (2,2%).
- El presidente de Estados Unidos Donald Trump, ha seguido en la línea de imponer aranceles a productos importados de sus principales socios comerciales, especialmente con China, lo cual ha incrementado las tensiones globales, del resurgimiento de una guerra comercial, que se traiga abajo el crecimiento mundial que se está mostrando.
- La Reserva Federal de Estados Unidos (FED, por sus siglas en inglés), ha continuado con el comportamiento esperado por el mercado, por lo que en junio aumentó la tasa de interés de referencia en un cuarto de punto porcentual, llevando la misma al rango entre 1,75% - 2,0%, y anunció, que hará dos aumentos más en lo que resta del año de un cuarto de punto porcentual cada uno.

VIII. PANORAMA LOCAL

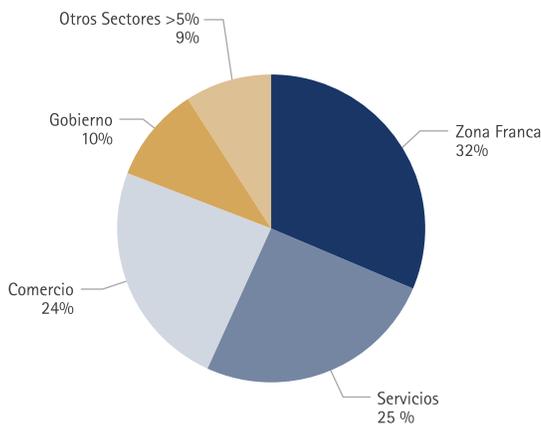
- En lo relacionado a Costa Rica, en el segundo trimestre se ha generado una gran incertidumbre con relación a la Reforma Fiscal que pretende aplicar el gobierno del Sr. Carlos Alvarado, la cual ha encontrado cierta oposición en la Asamblea Legislativa, que ha indicado que si no hay ajustes de gasto en la misma, no estarían dispuestos a la aprobación de más impuestos, por lo que solicitaron al Gobierno, por medio del Ministerio de Hacienda hacer cambios al texto en este línea.
- Durante el segundo trimestre del 2018, la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica, no ha considerado realizar cambios en la Tasa de Política Monetaria, y la mantiene en el nivel del 5,0%, argumentando que no hay presiones inflacionarias en la economía local. En este marco de política, el Programa Macroeconómico 2018-2019, estableció la meta de inflación de largo plazo en 3,0% con una tolerancia de ± 1 punto porcentual (p.p.).

Improsa Fondo de Inversión No Diversificado
INMOBILIARIO CUATRO

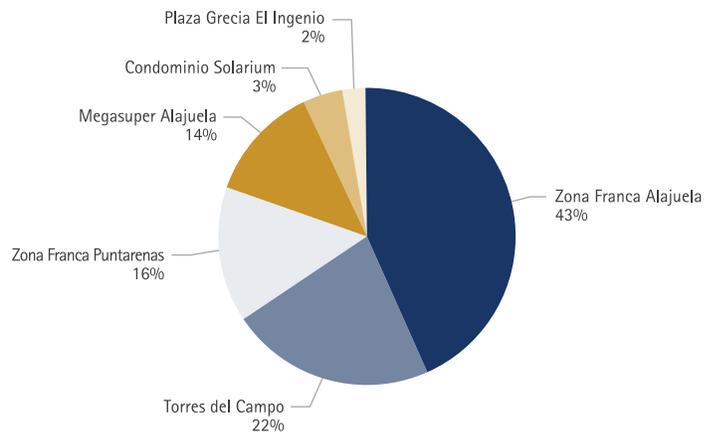
- El resultado fiscal del país sigue presionando las finanzas públicas, según datos suministrados por el Ministerio de Hacienda a mayo del 2018, los ingresos totales presentan un crecimiento de 1,7% con respecto al periodo enero - mayo del 2017, mientras que los gastos crecen en un 8,1%. El déficit financiero del Gobierno Central alcanzó el monto de €895.892,9 millones, lo cual se traduce en 2,6% del Producto Interno Bruto, porcentaje mayor al presentado en el mismo periodo del 2017.
- En el mercado cambiario minorista se mantiene la estabilidad del tipo de cambio, las reservas monetarias internacionales del país en poder del Banco Central de Costa Rica, se mantienen a junio del 2018, en un volumen de \$8.071 millones. Muestra un superávit de aproximadamente \$928 millones. En términos interanuales, hay una apreciación de 0,75%.
- Durante la primera parte del año el crecimiento económico del país ha continuado con un comportamiento a la baja, el cual dio inicio desde el 2016, esto medido con el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). El dato a abril muestra una tasa del 2,84% (3,05% al mismo mes del año anterior) el IMAE sin Zona Franca arroja un dato del 2,68% a abril de 2018 (2,73% al mismo mes del año pasado).

*Composición de la Cartera
 al 30/06/2018*

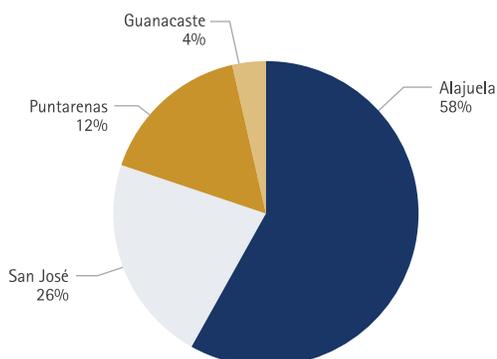
Actividad Económica



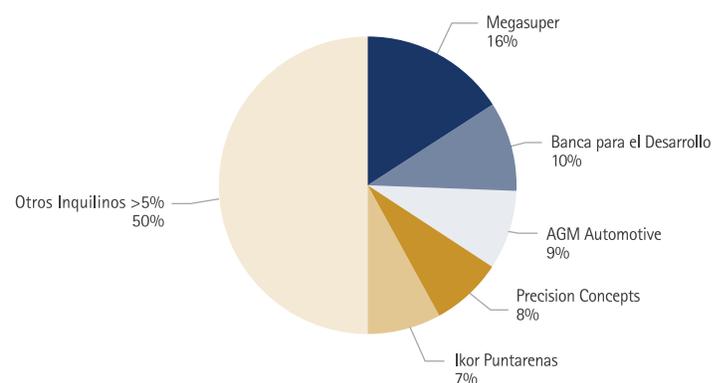
Activo Inmobiliario



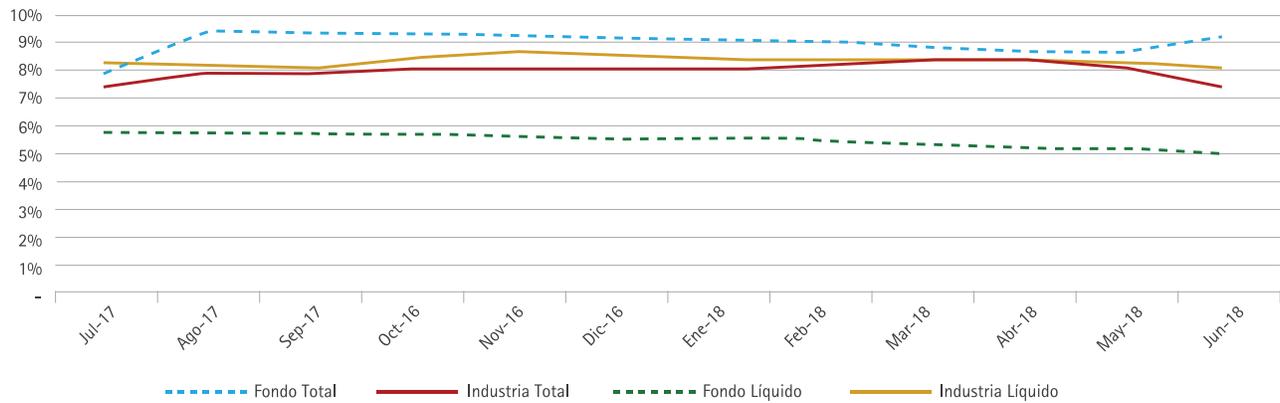
Zona Geográfica



Inquilinos



Rendimientos FII4 vs Industria



Medición y Administración del Riesgo

Al 30 de junio de 2018

INDICADOR	FONDO Al 30 de junio de 2018	FONDO Al 31 de marzo de 2018	INDUSTRIA Al 30 de junio de 2018
Desviación Estándar de los rendimientos	0,70	1,28	0,28
Rendimiento Total últimos 12 meses	9,26%	8,84%	7,37%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	5,07%	5,34%	8,12%
Coficiente de obligación frente a terceros	14,64%	14,64%	18,20%
Porcentaje de ocupación	71,44%	73,08%	90,32%
Arrendamientos con atrasos mayores a 1 mes / total ingresos por alquiler	0,99%	0,97%	N/A

Características del Fondo

Al 30 de junio de 2018

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*	\$4.335,78
Valor Nominal	\$5.000,00	Precio de Mercado según Última Negociación*	\$3.630,00

Estados Financieros

Al 30 de junio de 2018 y 2017 (en US dólares sin centavos)

	2018	2017	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	33.253.168	32.370.214	882.954	2,73%
Total Pasivo	4.866.807	5.169.596	(302.789)	(5,86%)
Total Patrimonio	28.386.361	27.200.618	1.185.743	4,36%
Ingresos Totales	1.789.896	1.668.809	121.087	7,26%
Gastos Totales	774.808	733.016	41.792	5,70%
Resultado del periodo	1.015.088	935.793	79.295	8,47%



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.