



ACOBO
VISTA
FONDOS de INVERSIÓN



INFORME TRIMESTRAL
de Fondos de Inversión

Al 31 de diciembre del 2015

Informe de la Administración

El año 2015 fue un excelente período para el Fondo de Inversión Inmobiliario Vista. El fondo creció un 20% con relación al año 2014, básicamente por la compra de nuevos inmuebles que vinieron a fortalecer la composición de activos. Los indicadores de rendimiento superaron por mucho el promedio de la industria obteniendo este fondo una rentabilidad de 8.74% para nuestros inversionistas.

Durante el año 2016 esperamos continuar con excelentes indicadores, tal y como ha sido durante 15 años de operación de este fondo inmobiliario; indicadores que han sido posibles gracias a la disciplina y al apego a las políticas de inversión a lo largo de estos tres lustros.

En la medida de lo posible seguiremos creciendo para continuar brindándoles a nuestros inversionistas tanto nacionales como extranjeros un excelente instrumento de inversión.

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 31/12/2015:	\$ 5,351.05	Precio de Mercado Última Negociación 21/12/2015:	\$ 5,375.00
Participaciones autorizadas:	40,000	Participaciones colocadas:	32,464
Monto Total Autorizado:	US\$ 200 Millones	Monto Total Colocado:	US\$ 162.3 Millones
Fecha de Vencimiento	Sin plazo definido	Calificación de Riesgo	Fitch Ratings FII 2+ (cri)

Comisiones

	Vista	Industria
Comisión de Administración	1.75%	1.82%

"ANTES DE INVERTIR SOLICITE EL PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN"

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO POR INMUEBLE

INMUEBLE	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES	
	AI 31/12/2015	AI 30 09/2015
EDIFICIO PEKIN	11.34%	11.41%
BODEGAS EN EL COYOL DE ALAJUELA	5.82%	5.85%
BODEGAS DEL SOL	5.54%	5.57%
EDIFICIO TORRE MERCEDES SIGLO XXI	5.51%	5.55%
EDIFICIO EQUUS	5.39%	5.43%
EDIFICIO TORRE DEL ESTE	5.37%	5.23%
EDIFICIO 2X1	4.92%	4.95%
EDIFICIO PARIS	4.54%	4.56%
BODEGAS FLEXIPARK	4.17%	4.20%
EDIFICIO TORRE ZETA	3.58%	3.60%
EDIFICIO CARTAGENA	3.34%	3.36%
CENTRO EJECUTIVO LA VIRGEN	3.25%	3.23%
EDIFICIO THOR	2.56%	2.58%
BODEGAS LA LUZ CARIBEÑA	2.30%	2.28%
EDIFICIO PRAGA	2.14%	2.15%
EDIFICIO MEGASUPER DESAMPARADOS	2.07%	2.09%
MALL PLAZA OCCIDENTE	2.05%	2.05%
CENTRO EJECUTIVO TOURNON	2.01%	2.02%
EDIFICIO FACIO Y CAÑAS	1.82%	1.83%
BODEGAS CORMAR URUCA	1.73%	1.74%
EDIFICIO PRISMA Y SPAZIO	1.68%	1.68%
COMPLEJO DE BODEGAS PAVAS	1.57%	1.57%
EDIFICIO ELEFETERIA	1.55%	1.56%

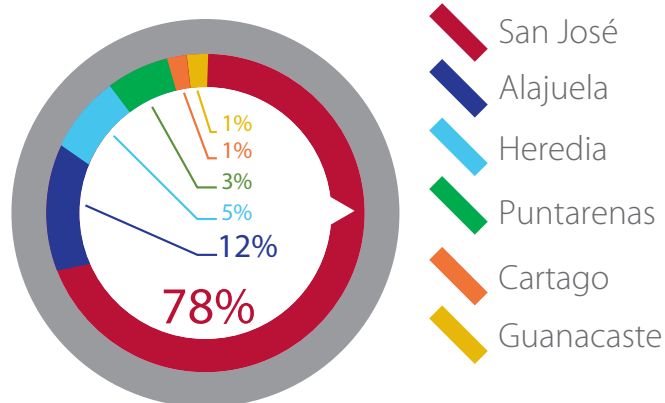
INMUEBLE	PORCENTAJE ACTIVOS TOTALES	
	AI 31/12/2015	AI 30 09/2015
EDIFICIO REAL SABANA	1.45%	1.46%
EDIFICIO DON BOSCO	1.30%	1.31%
EDIFICIO DA VINCI	1.18%	1.19%
EDIFICIO ALFA Y OMEGA	1.08%	1.08%
EDIFICIO MURRAY	0.96%	0.96%
EDIFICIO FERRETERIA EL MAR ESCAZU	0.95%	0.96%
CENTRO EJECUTIVO LA SABANA	0.89%	0.89%
EDIFICIO FISCHER CURRIDABAT	0.86%	0.86%
EDIFICIO BODEGA DE TIRRASES	0.85%	0.86%
EDIFICIO IMPORTADORA MONGE	0.79%	0.80%
EDIFICIO GIBRALTAR	0.79%	0.79%
BODEGA LA PITAHAYA CARTAGO	0.70%	0.70%
BODEGAS DE PAVAS	0.68%	0.68%
EDIFICIO SABANA SUR	0.61%	0.61%
OFICINA PERIFERICA BANCO POPULAR SAN JOSE	0.35%	0.35%
CONDOMINIO SUNSET HIGHTS PLAYA FLAMINGO	0.31%	0.31%
EDIFICIO MEGASUPER TEJAR DEL GUARCO	0.26%	0.26%
CONDOMINIO PLAZA MURANO	0.19%	0.00%
LABORATORIO PAEZ SAN PEDRO	0.06%	0.06%
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL AVALON	0.05%	0.05%
LABORATORIO PAEZ ESCAZÚ	0.04%	0.04%

RENDIMIENTOS

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	Al 31/12/2015	Al 30/09/2015	Al 31/12/2015
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses	8.74%	7.31%	7.48%
Rendimiento Total Últimos 12 meses	8.69%	7.40%	6.30%
Rendimiento a Precio de Mercado Últimos 12 meses	9.90%	-	-

"LOS RENDIMIENTOS PRODUCIDOS EN EL PASADO NO GARANTIZAN UN RENDIMIENTO SIMILAR EN EL FUTURO"

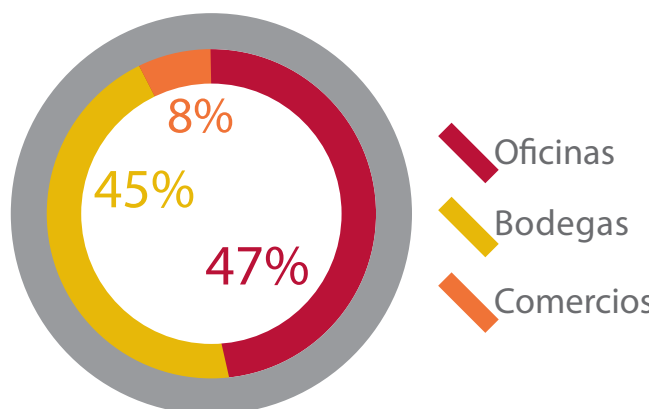
Distribución Geográfica de la Cartera de Inmuebles



MEDICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

INDICADOR	VISTA		INDUSTRIA
	Al 31/12/2015	Al 30/09/2015	Al 31/12/2015
Desviación Estándar de los Rendimientos últimos 12 meses	0.52	0.35	0.15(a)
Rendimiento Ajustado por Riesgo últimos 12 meses	14.35	21.92	N/A
Porcentaje de Ocupación	90.5%	86%	92.6%(b)
Morosidad de Arrendamientos (Porcentaje Ingresos Anuales)	1.01%	1.04%	N/A
Coficiente de Endeudamiento	1.86%	1.82%	12.44%
Relación de participaciones negociadas en el último año respecto al total en circulación promedio de ese período	33%	-	-

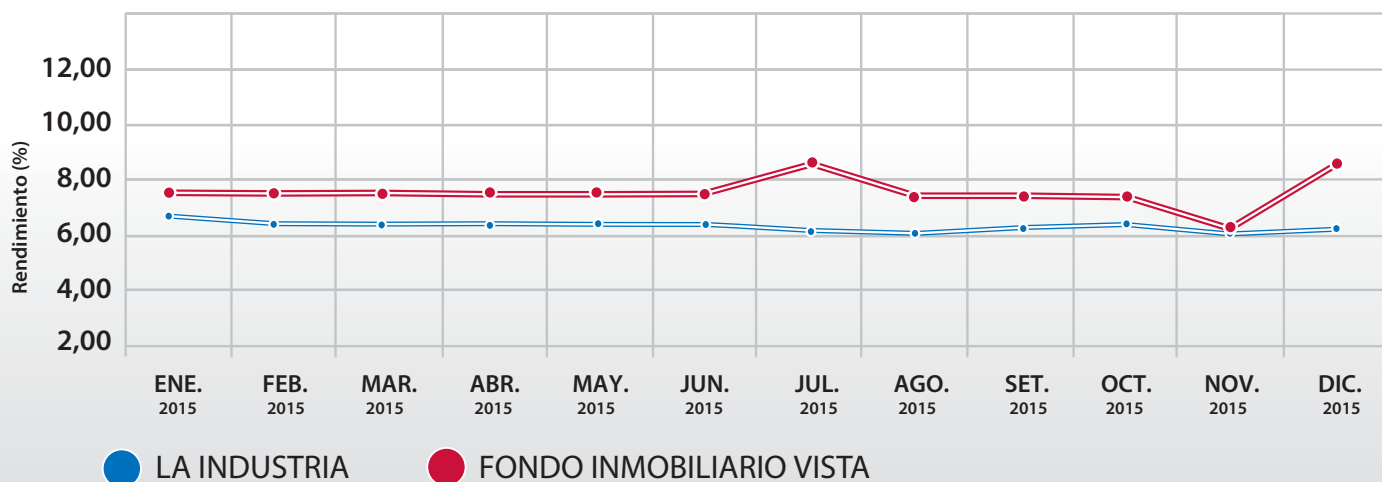
Distribución de Actividad Económica de Arrendamiento



(a) ESTA INFORMACIÓN CORRESPONDE AL PERÍODO DE ENERO A DICIEMBRE 2015
 (b) INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE AL ÚLTIMO DÍA HÁBIL DEL PERÍODO NOVIEMBRE 2015

COMPARATIVO RENDIMIENTO TOTAL DEL FONDO Y LA INDUSTRIA

(Rendimiento últimos 12 meses al final de cada mes)





Desviación Estándar de los Rendimientos:

Es una medida de riesgo que indica cuánto se desvían los rendimientos de un periodo de la media de ese mismo periodo.



Rendimiento Ajustado por Riesgo:

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



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.



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.

• 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 propiedades 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 la oficina de la Sociedad Administradora o a la Superintendencia General de Valores.

Estimado inversionista: Si usted desea recibir este informe trimestral por correo electrónico, puede comunicarse con nosotros al (506) 2295-0300 o escribirnos a info@acobo.com

Para Grupo Financiero ACOBO es muy importante conocer sus inquietudes, quejas, denuncias y comentarios sobre nuestros servicios y así brindarle una atención personalizada. Para este fin, ponemos a su disposición el correo consultas@acobo.com o directamente en nuestras oficinas. Recuerde que sus datos y su mensaje serán tratados confidencialmente.



www.acobo.com

 **FONDO DE INVERSIÓN**
LIQUIDEZ COLONES VISTA

 **FONDO DE INVERSIÓN**
LIQUIDEZ DOLARES VISTA

 **FONDO DE INVERSIÓN**
CRECIMIENTO VISTA

 **FONDO DE INVERSIÓN**
INMOBILIARIO VISTA



ACOBO
VISTA
FONDOS de INVERSIÓN

Teléfono: (506) 2295-0300 **Fax:** (506) 2295-0303 www.acobo.com