

Fondos de Inversión Inmobiliarios

una oportunidad de negocios para Panamá

Agosto 2013

Vladimir Sequeira Castro

Gerente General

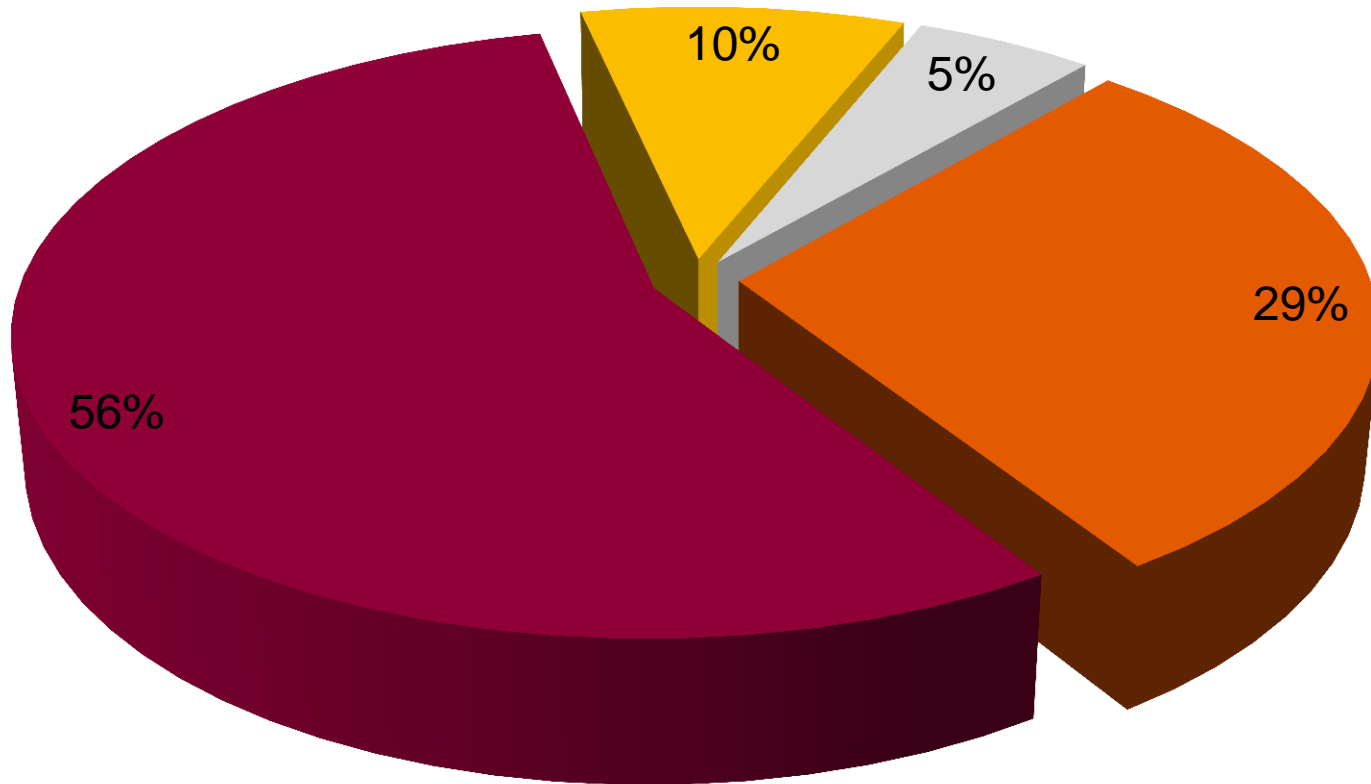
Acobo Vista SFI, S.A.

- Génesis de los Fondos de Inversión en Costa Rica.
- Desarrollo de los Fondos de Inversión Inmobiliarios
- Fondos Inmobiliarios Acobo Vista SFI.

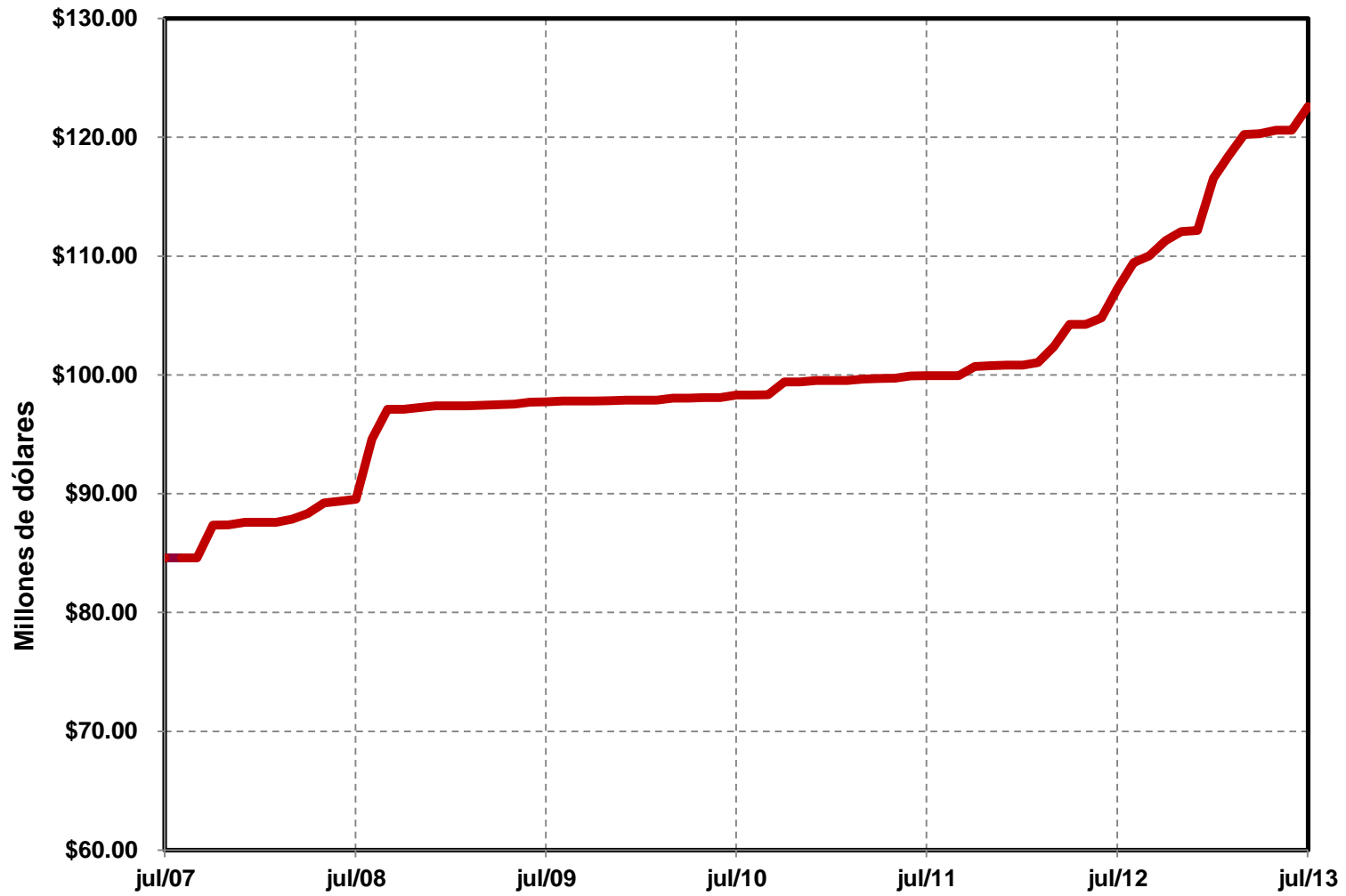
- Auge de los Fondos 1998 (Promulgación de la Ley 7732)
- Tipos de Fondos inscritos
 - Crecimiento
 - Mercado Dinero
 - Ingreso
 - Inmobiliarios
 - Accionario
 - Desarrollo Inmobiliario
- Actualmente en Costa Rica existen:
 - 14 Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión
 - 98 Fondos inscritos
 - 48,218 inversionistas
 - 3,484 millones de dólares administrados

Porcentaje administrado en la industria de F.I en Costa Rica por tipo de fondo

■ DESARROLLO INMOBILIARIO ■ INMOBILIARIO ■ MERCADO DE DINERO ■ OTROS



Volumen Administrado F.I. Inmobiliarios VISTA S.F.I



- Inician en el año 2000
- Art. 100 Ley 7732. Impuesto único y definitivo de 5%.
- Invierten en inmuebles construidos y arrendados.
- Distribuyen el 100% de las rentas netas.
- La industria en este momento es de +US\$1billón.

- Iniciamos en Agosto 1995.
- Administramos 3 Fondos Financieros.
- Administramos 2 Fondos Inmobiliario
 - Fondo de Inv. Inmobiliario Vista
 - Fondo de Inv. Inmobiliario Vista Siglo XXI
- Monto de +\$122 millones Inmuebles
- Porcentaje del mercado +12%

- Tangible
- No tiene la volatilidad de los mercados de valores.
- Ciclos económicos definidos
- Inversión de crecimiento & renta
- Plusvalía
- Diversificación del riesgo

¿Cómo funcionan los FI Inmobiliarios?

- Se invierten los recursos captados a través de la colocación de participaciones en la compra de inmuebles.
- Se adquieren bodegas, oficinas o locales comerciales que estén generando rentas.
- Los inversionistas son entonces copropietarios de cada uno de los inmuebles en proporción a su participación.
- Los títulos de partición aumentan de valor en función de la plusvalía de los edificios.
- Se distribuyen los rendimientos de forma periódica.(Mensual)

Las inversiones de los FI. Inmobiliarios

- Ubicación
- Estado de conservación y antigüedad
- Calidad de la construcción
- Destino de la propiedad
- Uso alternativo
- Razonabilidad del precio de arriendo
- Calidad de los inquilinos
- Elaboración de dos valoraciones una pericial y otra financiera.
- La transacción se lleva a cabo por la menor de ambas valoraciones según SUGEVAL.

- Diversificación por Inmuebles
- Diversificación por inquilinos
- Inversiones en potencial de alta plusvalía
- Aseguramiento de las propiedades a su valor de reposición.
- Alquileres por debajo de la media del mercado.
- Aumentos anuales.
- Alquileres denominados en US dólares.

Rendimiento Histórico Anual Total

FI Inmobiliario Vista Siglo XXI (Mayo 2002)



FI Inmobiliario Vista (Abril 2001)



■ Rendimiento Líquido Anual Promedio Histórico ■ Ganancia de Capital por Plusvalía



Fondos de Inversión Inmobiliarios administrados por VISTA SFI, S.A.

CONSOLIDADO:

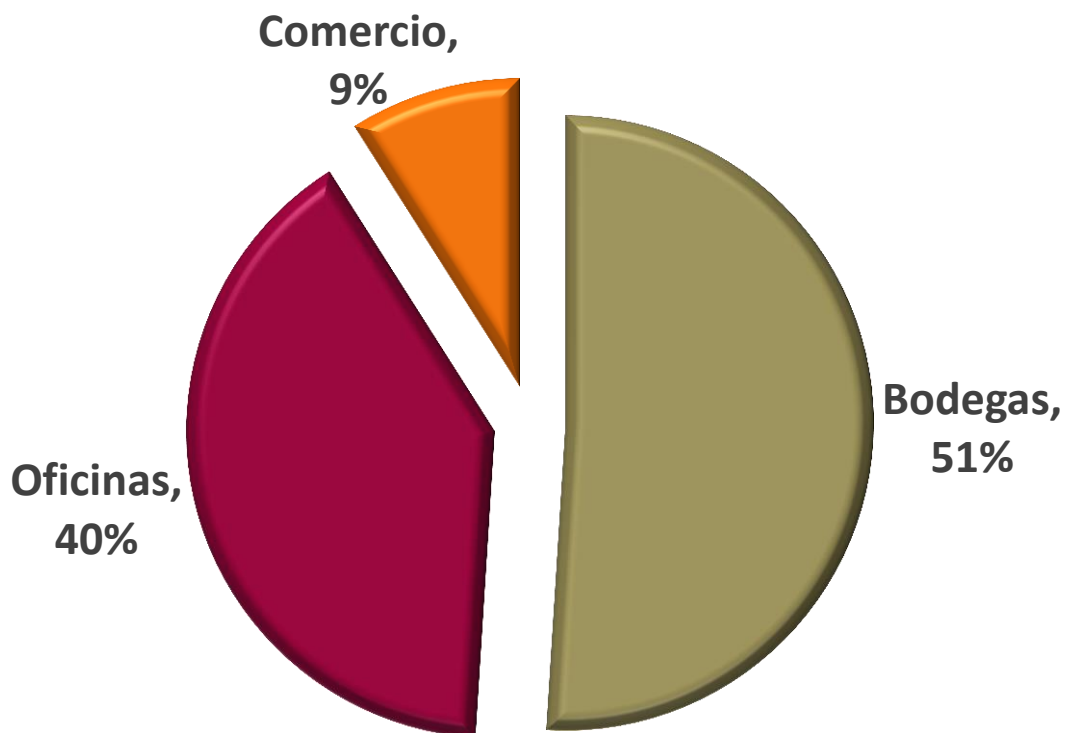
Fondo de Inversión Inmobiliario Vista
Fondo de Inversión Inmobiliario Vista Siglo XXI

Información al 31 de julio del 2013

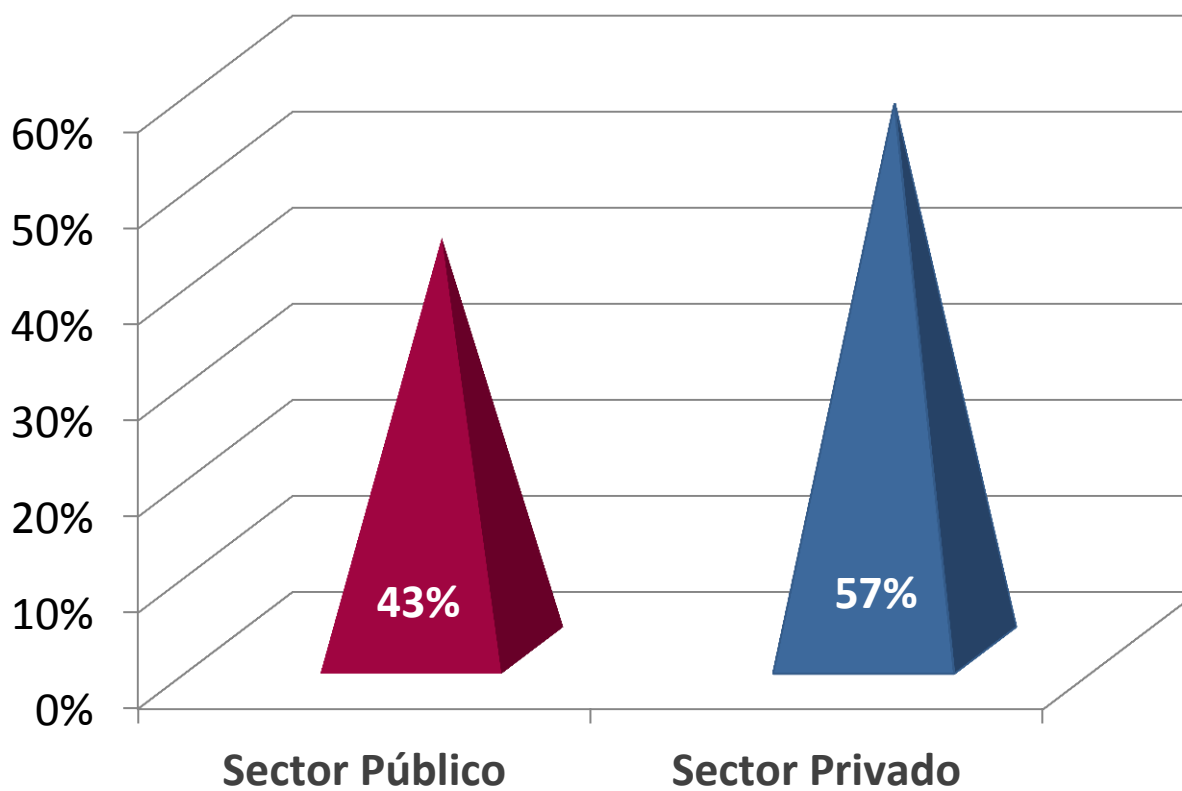
Contenido

- Concentración por Tipo de Actividad
- Concentración por Sector
- Diversificación de Inquilinos
- Diversificación de Inmueble por Valor en Libros
- Concentración de Inmueble por Ingreso
- Nivel de Desocupación
- Rendimientos Comparativos
- Indicadores del Fondo Inmobiliario

Distribución de Actividad Económica por Inmueble Metros Arrendables



Concentración por Sector Público y Privado



Diversificación de Inquilinos

Inquilinos	Porcentaje de Ingresos Totales
Instituto Costarricense de Electricidad	12.70%
Banco Popular y Subsidiarias	9.39%
Grupo Servica (Costa Rica) S.A.	8.40%
Banco Central de CR y Subsidiarias	6.63%
Organismo de Investigación Judicial	5.50%
Banco Nacional de CR y Subsidiarias	4.47%
Corporación Megasuper , S.A.	4.06%
Claro CR Telecomunicaciones ,S.A.	3.03%
Otros	45.82%
TOTAL	100.00%

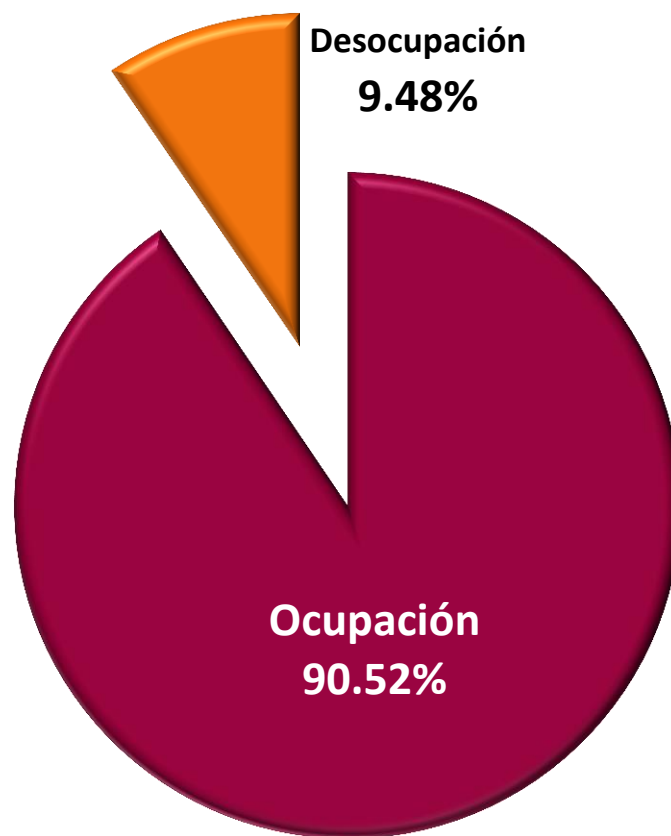
Diversificación de Inmuebles

Nombre del Inmueble	Valor en Libros	Porcentaje sobre la Cartera
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	9,894,229.12	8.07%
Bodegas el Coyol de Alajuela	9,780,382.55	7.98%
Bodegas el Sol	8,934,147.66	7.29%
Edificio Torre del Este	8,788,553.68	7.17%
Edificio Equus	8,616,962.55	7.03%
Edificio 2x1	6,985,876.90	5.70%
Edificio Torre Zeta	5,338,463.87	4.36%
Centro Ejecutivo La Virgen	5,316,046.40	4.34%
Edificio Cartagena	5,105,931.54	4.17%
Bodegas Flexipark	4,431,373.40	3.62%
Otros	49,366,440.30	40.28%
TOTAL	122,558,407.97	100.00%

Concentración por Inmueble

Nombre del Inmueble	Porcentaje de Ingresos Totales
Edificio 2x1	8.49%
Bodegas el Coyol de Alajuela	8.40%
Edificio Equus	8.05%
Edificio Torre del Este	8.01%
Edificio Torre Mercedes Siglo XXI	7.78%
Bodegas del Sol	5.75%
Edificio Torre Zeta	5.50%
Edificio Cartagena	4.55%
Otros	43.46%
TOTAL	100.00%

Nivel de Ocupación



Nivel de Desocupación

Nombre	Mt ² Disponibles	Porcentaje desocupación	Ingresos por Generar
Total desocupación	12,903.33	9.48%	135,635.90
Total de Metros Arrendables de los Fondos	136,113.82		

Rendimientos del Fondo

Rendimiento Ponderado de los Fondos	Vista	La Industria *
Rendimiento Total últimos 30 días	7.35%	7.38%
Rendimiento Total últimos 12 meses	8.55%	7.45%
Rendimiento Líquido últimos 30 días	11.08%	8.00%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	9.93%	8.27%

* Fuente: Superintendencia General de Valores de Costa Rica (SUGEVAL)

Indicadores del Fondo

Indicadores	Cifras en US \$
Activo Total	127,828,156.47
Activo Neto	122,573,551.36
Pasivos	4.11%
Préstamos Bancarios	0.20%
Participaciones Emitidas	22,259
Valor en Libros participación promedio	5,509.47
Cantidad de Inmuebles	38
Metros cuadrados arrendables	136,113.82
Metros cuadrados arrendados	123,210.49
Metros cuadrados de construcción	161,314.29
Número de Inquilinos	166
Número de Inversionistas	796



Indicadores del Fondo

Indicadores	Cifras US \$
Valor en libros inmuebles	122,558,407.97
Valor Pericial Inmuebles	181,668,876.85
Diferencia Valor en Libros vrs Pericial	59,110,468.88
Precio promedio por metro de alquiler	9.55
Valor en libros metro cuadrado de construcción.	759.75
Calificación Fitch Ratings para Costa Rica	FII 2-(cri) FII 2(cri)
Calificación Fitch Ratings para Panamá	FII 3+(pan) FII 3 (pan)
Entidad de Custodia	BNCR
Comisión de Administración	1.75%
Auditoría Externa	KPMG CR

Principales 10 Inversionistas

Inversionistas	Participaciones	Porcentaje
1	1,629	7.32%
2	1,162	5.22%
3	931	4.18%
4	872	3.92%
5	682	3.06%
6	664	2.98%
7	611	2.74%
8	497	2.23%
9	396	1.78%
10	390	1.75%
TOTAL	7,834	35.19%

“uno debe invertir en tierra
pues hace mucho
que la han dejado de hacer”.

Mark Twain

Nuestros representantes en Panamá:

 MMG BANK

 GLOBAL
BANK

 Grupo Financiero
ACOBO
desde 1976