



Fondo INS Inmobiliario No Diversificado



INFORME TRIMESTRAL

San José, detrás del edificio Central del INS,
junto al parqueo norte, calle 9 y Avenida 9 y 9 bis
Tel.: 2284-8100 | Fax (506) 2256-1987
inssafi@insinversiones.com

GRUPO



Seguros | Valores e Inversiones | Red de Salud | Museo del Jade | Bomberos

www.insinversiones.com



INFORME TRIMESTRAL FONDO INMOBILIARIO JULIO – SETIEMBRE 2015

En este número:

1. Características del fondo.
2. Comentarios de la Administración.
3. Estructura de la cartera inmobiliaria.
4. Tabla de rendimientos.
5. Indicadores de riesgo y su gestión.
6. Notas importantes para el inversionista.

Calificación de riesgo:

scr A + f3 otorgada por la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana.

Este fondo se denomina de ingreso, dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, ya que su cartera activa estará compuesta básicamente de bienes inmuebles y cualquier plusvalía latente por revalorización solamente será observada en el largo plazo.

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”

1. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de Fondo: Cerrado.

El Fondo INS Inmobiliario no Diversificado es un fondo cerrado, por lo cual no redime o compra las participaciones de los inversionistas. Los inversionistas que deseen recuperar sus recursos invertidos en el fondo deberán recurrir a vender sus participaciones en el mercado secundario.

Objetivo del Fondo: Ingreso.

El fondo distribuye trimestralmente sus rentas líquidas, entendidas como la suma de rentas por concepto de alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir y el monto de las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones.

Monto Mínimo de la Participación (valor nominal)

Para este fondo, el monto mínimo de inversión es igual a una participación, cuyo valor nominal es \$2.000 (dos mil dólares americanos).

Nombre del custodio: INS Valores Puesto de Bolsa.

Fecha de inicio de operaciones: 26 de febrero del año 2010.

Clasificadora de riesgo: Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.

Clasificación de riesgo vigente a la fecha de corte:

Este fondo cuenta con una calificación de riesgo de ScrA + f3.

La calificación Scr A +, se otorga a aquellos fondos cuya calidad y diversificación de los activos, fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con los objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición a riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Bueno"

La calificación en relación con el riesgo de mercado la categoría 3 se refiere a fondos con "alta" sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado."

La adición del signo positivo (+) o negativo (-) indica la posición Nivel Bueno

Moneda del fondo:

Dólares americanos

Plazo de vencimiento:

Indefinido

Número de participaciones autorizadas:

25.000

Número de participaciones colocadas:

6.465

Valor de la participación al 30 /09/ 2015:

\$2.153,36

Valor de la participación según última negociación mercado secundario Fecha: 24/09/2015:

\$2.030,00



COMISIONES DEL FONDO

Tipo de Comisión	INS INMOBILIARIO	INDUSTRIA
	Set. 2015	Set. 2015
Comisión de Administración	0.50%	1.80%
Comisión de Custodia		
Comisión de agente colocador		
Otros Gastos Operativos		
Subtotal de Comisiones	0.50%	1.80%
Comisión pagada al Puesto de Bolsa		
Total de Comisiones	0.50%	1.80%

2. COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Entorno Económico Nacional

Actividad Económica

Según información del Banco Central de Costa Rica (BCCR), la tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento interanual del 2,1% al mes de julio del 2015 (última cifra disponible), cifra inferior al crecimiento interanual del IMAE al mes de julio del 2014 que había sido del 3,4%.

La variación del promedio del acumulado de los últimos 12 meses para el IMAE, que es una medida de aproximación al comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) registró una tasa de crecimiento de 2,2% en julio 2015, por debajo del nivel alcanzado a julio del 2014 que fue del 3,8%.

Cabe destacar que de las actividades económicas que componen el IMAE, las que reportaron mayor aporte fueron la de Servicios de Intermediación Financiera con un crecimiento del 8,93% y los Servicios Financieros y Seguros que creció un 7,73%. Por su parte los que mostraron menos dinamismo fueron la Agricultura, la Silvicultura y la Pesca con (-2,31%), Industria Manufacturera (-1,44%), Electricidad y Agua (2,12%).

Sector Externo

La Balanza Comercial para el mes de agosto 2015 presenta un déficit US\$538.4 millones, mayor al de agosto del año anterior que cerró en US\$480.5 millones. De conformidad con los datos observados, el comercio exterior continúa mostrando una

desaceleración principalmente en lo que se refiere a las importaciones. Específicamente las exportaciones reportaron un decrecimiento interanual del -16,7% a agosto 2015 con un saldo acumulado de \$6.470,6 millones (en agosto 2014 habían alcanzado de manera acumulada \$7.771,8 millones). Por su parte, las importaciones presentaron una disminución interanual a agosto 2015 del -13,1% con respecto al mismo mes del año anterior, al pasar de un saldo acumulado de \$11.759,6 millones en mayo del 2015 a \$10.224,8 millones en mayo del 2015.

Tipo de Cambio

Al cierre de septiembre del 2015 el tipo de cambio de referencia, calculado por el BCCR, presentó una apreciación anual de 0,82%, equivalente a una disminución de ₡4.49, al compararlo con el tipo de cambio de referencia observado al cierre del 31 de diciembre del 2014.

Inflación

La inflación para el mes de septiembre del 2015 se ubicó en -0,26%, en tanto, la inflación acumulada a septiembre 2015 se ubicó en -0,70%, muy por debajo del nivel alcanzado en el mismo periodo del año anterior.

Por su parte la inflación interanual al cierre de septiembre del 2015 (esto es, de septiembre 2015 a septiembre 2015) se ubicó en -0,86%. Para el mismo periodo del año 2014 la inflación interanual fue de 5,20%.



Déficit Fiscal

Sobre el panorama fiscal a agosto 2015, cabe destacar que los ingresos totales del Gobierno Central presentaron un crecimiento interanual de 8.9% (en agosto 2014 el crecimiento interanual fue del 7.6%), mientras que los gastos totales presentaron un incremento interanual del 9.0% a agosto 2015, en contraste con el crecimiento interanual reportado en agosto 2014 que fue del 7.6%.

Así las cosas, el déficit primario (ingresos totales menos gastos sin intereses) acumulado a agosto del 2015 cerró en \$614,636.4 millones, lo que representa un 2.2% del PIB, lo que a su vez representa un incremento de \$55,281.7 millones respecto a agosto del 2014.

Por su parte, el déficit financiero (ingresos totales menos gastos totales) acumulado a agosto del 2015 fue de \$1,052,567.30 millones, mayor en \$106,696.70 millones respecto a agosto del 2014.

Tasas de interés

Durante el mes de septiembre, la Tasa Básica Pasiva se mantuvo en el rango de 6.50% y 6.55%, ubicándose en promedio en 6.53%, mientras que el promedio de septiembre de 2014 se ubicó en 7.14%.

DESEMPEÑO DEL FONDO

Al cierre del mes de septiembre de 2015 el fondo administra activos por un total de US\$14,112,455.22

millones, de los cuales el 97.30% corresponde a activos inmobiliarios.

Durante este tercer trimestre del 2015 se realizaron las valoraciones a los inmuebles Universidad de San José, Edificio Los Colegios y Edificio Quizarrá, respectivamente. En el primer caso el inmueble experimentó una plusvalía de US\$90,617.63, el segundo presenta una minusvalía de -\$16,919.00 y el tercero experimentó una plusvalía de US\$ 86,171.99, lo que significó una plusvalía total para el portafolio de inmuebles de US\$159,870.62, en el periodo de análisis.

Al 30 de septiembre del 2015 el Fondo muestra un crecimiento en sus rendimientos totales (tanto para el indicador de los últimos 30 días como para el de los últimos 12 meses) al compararlo con el cierre del trimestre anterior. El rendimiento total para los últimos 30 días se ubicó en 12.75% al 30 de septiembre del 2015, mientras que la industria promedió 6.04%. Por su parte el rendimiento total para los últimos 12 meses con cierre a septiembre muestra un repunte respecto del cierre a marzo del 2015, pasando de un 4.97% a un 5.18%.

Descripción de las estrategias que se implementaron para la administración de los riesgos.

Se mantiene la Póliza Todo Riesgo sobre las propiedades adquiridas y se incluye cada nuevo inmueble que entre a formar parte de la cartera del fondo y se revisan los valores de los inmuebles con cada valoración anual. Se mantiene el enfoque en adquirir inmuebles arrendados por inquilinos de reconocida estabilidad y buen historial de pago.

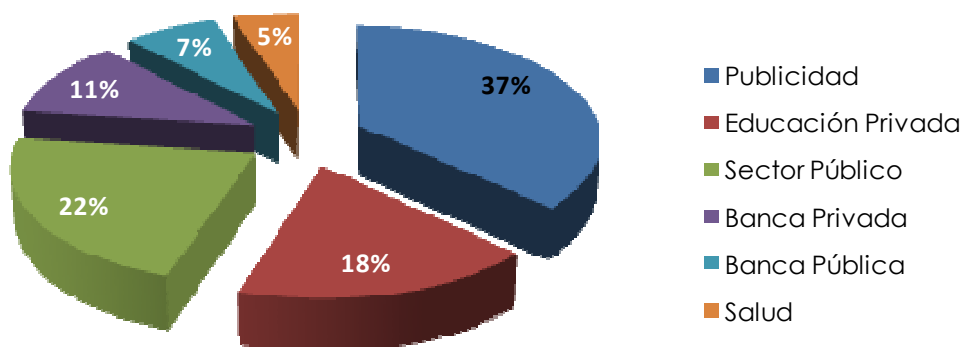


3. ESTRUCTURA DE LA CARTERA INMOBILIARIA

PARTICIPACIÓN POR INMUEBLE RESPECTO DEL ACTIVO TOTAL COMPARATIVO II Y III TRIMESTRE DEL 2015

Inmueble	III TRIM. 2015	II TRIM. 2015
Bekuo Buro, Escazú	26.26%	26.61%
Univ. San José, San Fco. de Dos Ríos	14.45%	13.98%
Edificio Los Colegios, Moravia	13.67%	13.82%
Oficentro La Sabana	12.67%	12.84%
Plaza Boulevard, Cartago	11.13%	11.28%
Edificio Farmacia, Hosp. Calderón G.	7.94%	8.05%
Edificio Quizarrá, San José	8.48%	7.96%
Oficina Periférica Bco Popular, Tibás	5.38%	5.46%

Concentración de Ingresos de Inquilinos Según Actividad Económica al 30 de Setiembre del 2015



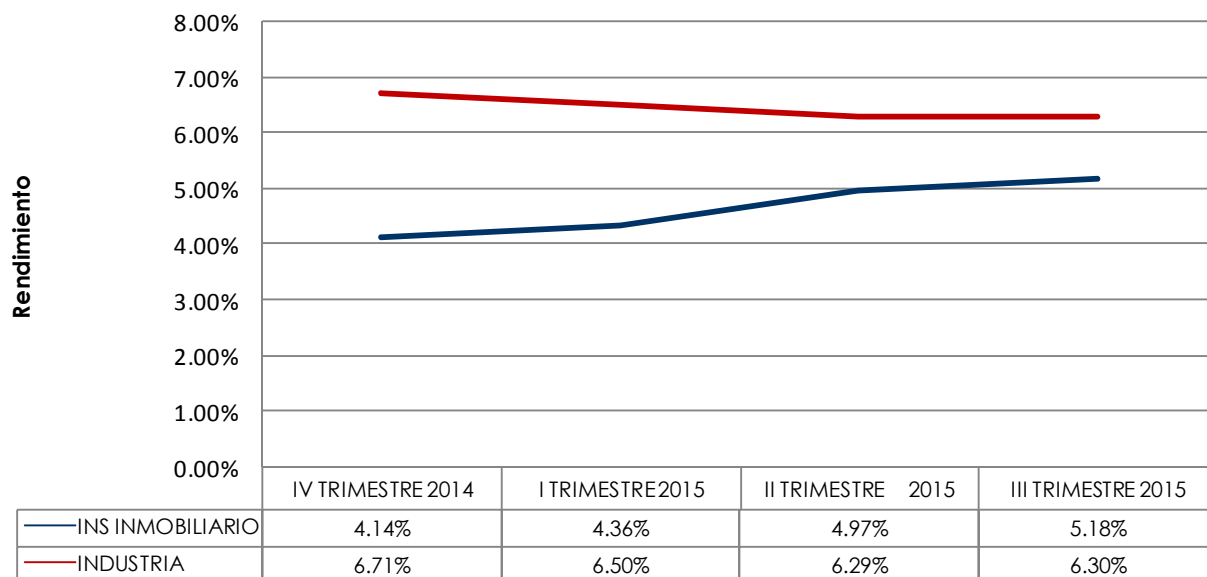


4. TABLA DE RENDIMIENTOS

**RENDIMIENTOS TOTAL Y LIQUIDO (ÚLTIMOS 12 MESES Y ÚLTIMOS 30 DÍAS)
FONDO INS INMOBILIARIO N.D. VRS INDUSTRIAL
AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2015**

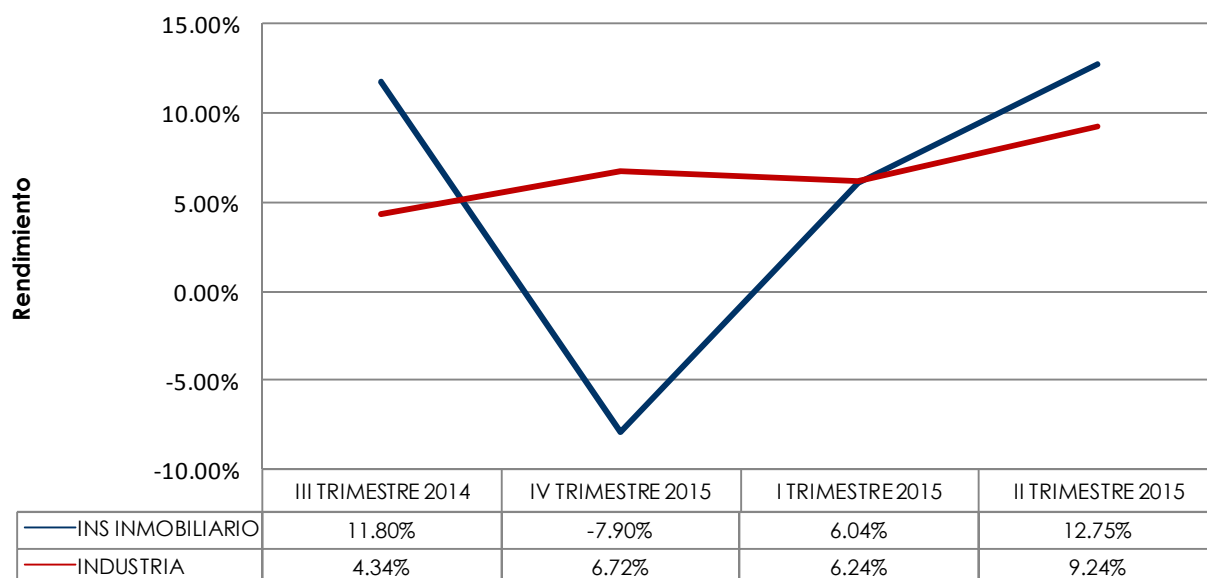
Tipo de Rendimiento	INS INMOBILIARIO	INDUSTRIA
Rendimiento Total		
Últimos 12 meses	5.18%	6.30%
Últimos 30 días	12.75%	9.24%
Rendimiento Líquido		
Últimos 12 meses	4.96%	7.51%
Últimos 30 días	4.27%	7.10%

**RENDIMIENTO TOTAL ÚLTIMOS 12 MESES
COMPARATIVO PARA LOS ULTIMOS 4 TRIMESTRES
(INS INMOBILIARIO N.D. VRS INDUSTRIA)**





**RENDIMIENTO TOTAL ÚLTIMOS 30 DÍAS
COMPARATIVO PARA LOS ÚLTIMOS 4 TRIMESTRES
(INS INMOBILIARIO N.D. VRS INDUSTRIA)**



5. INDICADORES DE RIESGO Y GESTIÓN

INDICADOR DE RIESGO	INS INMOBILIARIO	INS INMOBILIARIO	INDUSTRIA
	jun-15	Set-15	Set-15
Coeficiente de obligación frente a terceros (endeudamiento)	1.29%	1.35%	11.77%
Desviación estándar de rendimientos totales últimos 12 meses	0.66	1.07	0.21
Porcentaje de ocupación	88.72%	76.19%	91.20
Morosidad (con más de un mes de atraso)	49.98%	50.00%	n.d.

Administración de Riesgos

1. Riesgo de Siniestros:

Con el objetivo de reducir la exposición a este riesgo, se tiene suscrita con el INS una póliza "Todo riesgo" que cubre la totalidad de la cartera inmobiliaria del fondo.

2. Riesgo de Desocupación

Una estrategia planteada por el fondo es el énfasis en el tipo de inquilino, de manera que sean inquilinos que cuenten con capacidad de pago reconocida y baja sensibilidad por exposición a las condiciones de mercado. El fondo se ha centrado en la compra de inmuebles con arrendatarios de reconocida estabilidad.



3. Riesgo de Concentración por Inmuebles

El fondo se encuentra expuesto a una concentración por inmuebles, por cuanto se encuentra en su etapa de crecimiento para llegar al monto establecido en el prospecto (US\$50 millones). No obstante, conforme se realicen nuevas compras se irá disminuyendo la concentración.

4. Riesgo de Concentración por Inquilinos

Similar a lo indicado en el punto anterior, conforme se realicen nuevas compras y crezca la cartera del fondo, se irá reduciendo la concentración por inquilinos.

6. NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

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.

Este reporte tiene propósitos informativos únicamente y, por lo tanto, no constituye una solicitud u oferta para su compra o venta.

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 o de su sociedad administradora.