



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

inssofi@insinversiones.com

GRUPO



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

www.insinversiones.com

Tel.: 2284-8100 | inssofi@insinversiones.com

www.insinversiones.com



INFORME TRIMESTRAL
FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
ENERO – MARZO 2024

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 AA-3 (CR) Perspectiva Estable. 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 recompra las participaciones de los inversionistas. Los inversionistas que deseen redimir 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 USD \$2.000.

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 SCR AA-3 Perspectiva Estable. La calificación scr AA (CR), se otorga a aquellos fondos cuya “calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.”

Las calificaciones desde “scr AA (CR)” a “scr C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

En relación con el riesgo de mercado:

Categoría 3: alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.

Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.”

Moneda del fondo:	Dólares americanos
Plazo de vencimiento:	Indefinido
Número de participaciones autorizadas:	125,000
Número de participaciones colocadas:	22,413
Valor de la participación al 31/03/2023	2,021.84
Valor de la participación última negociación de mercado secundario Fecha: 29/09/2023:	1,885.00



2. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1. ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA

2.1.1. Economía Internacional

A mediados del 2022 la inflación global empezó su comportamiento a la baja y continuó así durante el 2023, para el primer trimestre del 2024 en algunas economías se acerca al objetivo de los bancos centrales. La mayoría de las economías avanzadas mantiene su tasa de interés de referencia, sin embargo, las expectativas plantean el inicio de ajustes a la baja en dicho indicador a partir del segundo semestre del 2024, en tanto que algunas economías emergentes, particularmente latinoamericanas, pausaron las reducciones en sus tasas de política monetaria.

La actividad económica en las principales economías del mundo da señales relativamente positivas. El Medio Oriente continua como una zona de alto riesgo geopolítico y, en particular, las tensiones en el mar Rojo han incrementado los costos del transporte marítimo.

2.1.2. Economía Nacional

2.1.2.1. Producción

Según el informe publicado por el Banco Central, a enero 2024 la producción del país, medida con la serie tendencia ciclo del IMAE, creció 3.7% en términos interanuales.

La producción de los regímenes especiales continúa creciendo a tasas significativas, en enero aumentó 8.1%, aunque mantiene la desaceleración observada desde junio del año anterior. La mayor producción de las empresas del régimen definitivo explica el 70% del incremento del IMAE en enero.

La expansión de la producción en enero respondió al dinamismo de la industria de implementos médicos y alimentos, los servicios profesionales, el comercio, transporte. Dados sus encadenamientos productivos, gran parte de estas actividades se caracterizan por una demanda significativa de insumos de otras actividades económicas.

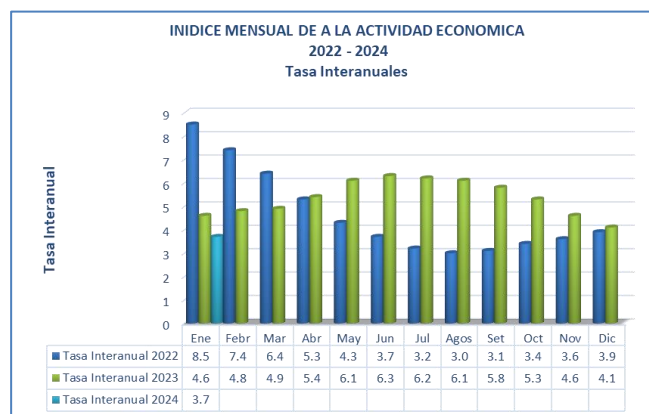
La producción agropecuaria creció 2.7% principalmente por la demanda interna de productos pecuarios como huevos y leche. Asimismo, se reflejó un incremento en la oferta de productos de exportación como piña, raíces y tubérculos.

La manufactura del régimen definitivo creció 0.8% determinado por el aumento en la industria alimentaria como pollo, leche, carne, frutas y legumbres en conserva, pastas y bebidas, también subió la producción de prendas de vestir y productos de papel. La manufactura de los regímenes especiales creció 9.9% donde destacan los implementos médicos como válvulas cardíacas y catéteres, la producción de textiles y productos alimenticios.

El sector de la construcción creció interanualmente 1.9%, la actividad de comercio y reparación de vehículos alcanzó el mayor incremento desde febrero 2022, en este sector destaca la venta de automóviles y de aparatos eléctricos y electrónicos.

Los servicios aumentaron 3.9% determinado principalmente por las actividades profesionales, transporte y almacenamiento y servicios inmobiliarios.

**Gráfico 1. IMAE
2022 - 2024**



Fuente: www.bccr.fi.cr

2.1.2.2. Balanza Comercial

Relacionado al comportamiento de la producción, la balanza comercial de bienes, a febrero alcanzo una brecha de \$884.7 millones, equivalente a 0.9% del PIB, esto resulta del crecimiento de 6.5% de las exportaciones y 4.7% de las importaciones.

El crecimiento de las exportaciones combina la moderación en el ritmo de crecimiento de las ventas de empresas del régimen especial con el incremento de 2.5% en las ventas de las empresas del régimen definitivo. El crecimiento de las importaciones estuvo impulsado por las compras de bienes de consumo principalmente vehículos y productos alimenticios y



equipo de transporte.

2.1.2.3. Finanzas Públicas

Con relación a las finanzas públicas, el Gobierno Central generó un superávit primario de 0.2% del PIB, y un déficit financiero de -0.2% del PIB, similares a los observados en periodos anteriores sin embargo se observa una reducción en los ingresos y una desaceleración en el crecimiento de los gastos totales.

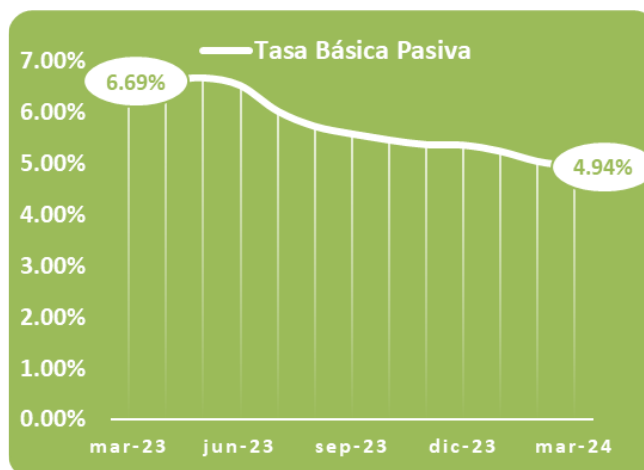
Los ingresos nominales disminuyeron 0.9% con respecto al mismo periodo del año anterior, por la menor recaudación de los impuestos de renta, a la propiedad de vehículos, así como de la desaceleración de la recaudación de impuesto de ventas.

2.1.2.4. Tasas de Interés

La Tasa de Política Monetaria, se ha reducido en 3.25% desde enero del 2023, en la segunda quincena del mes de marzo la junta directiva del Banco Central aprobó la última reducción por 50 puntos base, la institución en su comunicado indica que la decisión tomada está basada principalmente en:

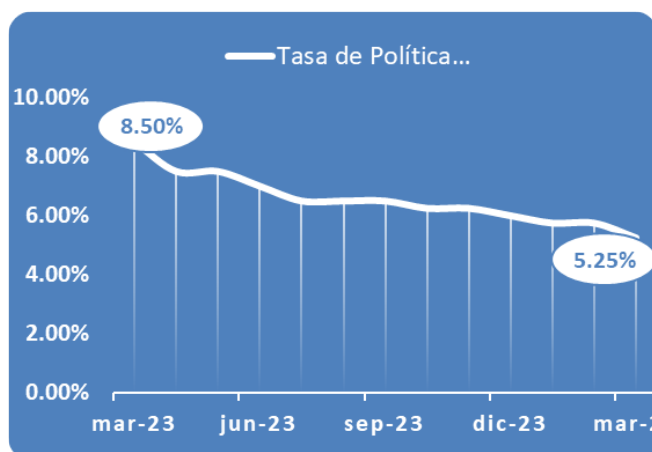
1. A nivel internacional, la inflación internacional continúa a la baja y en algunas economías este indicador está cercano al objetivo de los bancos centrales, e incluso en varios países ya se encuentra dentro del rango de tolerancia definido para la inflación.
2. La tasa de crecimiento interanual del Índice Mensual de Actividad Económica de enero pasado se ubicó en 3.7%, valor que supera el crecimiento de los principales socios comerciales de Costa Rica; esta información muestra una moderación que, si bien fue prevista, resultó mayor a lo esperado.
3. La deflación ha sido más persistente de lo previsto en las reuniones previas de política monetaria; sin embargo, el Banco Central estima que el retorno a valores positivos para la inflación será partir del segundo semestre del 2024, y que el ingreso al rango de tolerancia se daría a inicios del 2025.

Gráfico 2. Tasa básica pasiva
Tasa al último día del mes
Marzo 2023 - 2024



Fuente: construcción propia con datos de BCCR

Gráfico 3. Tasa de Política Monetaria
Tasa al último día del mes
Marzo 2023 - 2024



Fuente: construcción propia con datos de BCCR

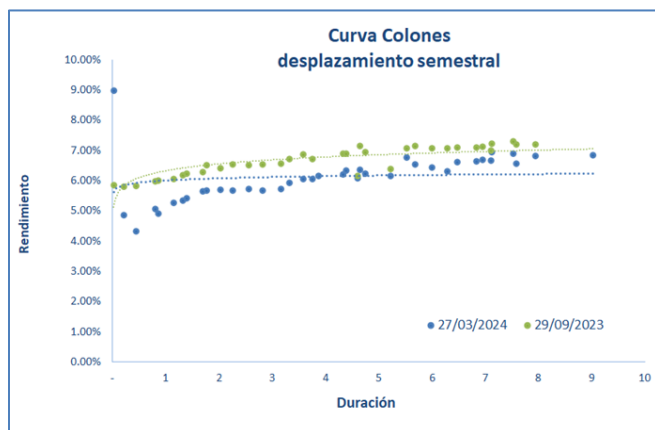
2.1.2.5. Mercados de negociación

Como se observa en las gráficas siguientes (gráfico No. 4 y No. 5), en el último semestre (setiembre 2023 - marzo 2024), se da un desplazamiento similar en ambas monedas, donde la mayor variación se da en el mediano y largo plazo, sin embargo, en el corto plazo las tasas se mantienen invariables. El desplazamiento en colones responde a la política monetaria dictada por el Banco Central, donde se ha dado un ajuste en la Tasa de Política Monetaria de 325 puntos base desde enero 2023. En el caso particular de los dólares el comportamiento de las tasas está muy influenciada por las tasas de nuestros principales socios comerciales y



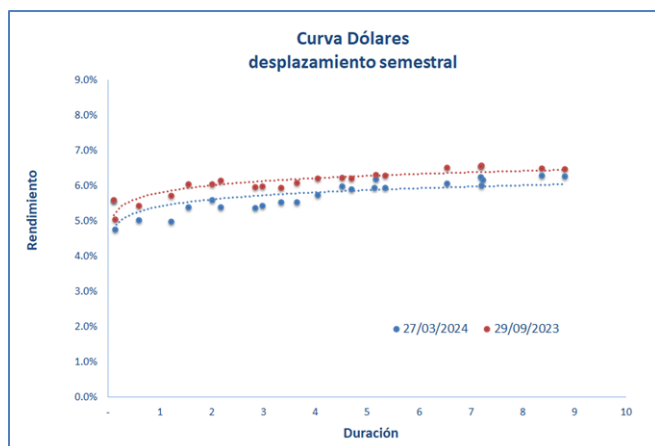
los niveles de liquidez que se han observado en el mercado en dicha moneda.

Gráfico 4
Curva colones
Desplazamiento Semestral
(Setiembre 2023 - Marzo 2024)



Fuente: INS Valores con datos de BNV

Gráfico 5
Curva dólares
Desplazamiento Semestral
(Setiembre 2023 - Marzo 2024)



2.1.2.6. Tipo de cambio del US Dólar

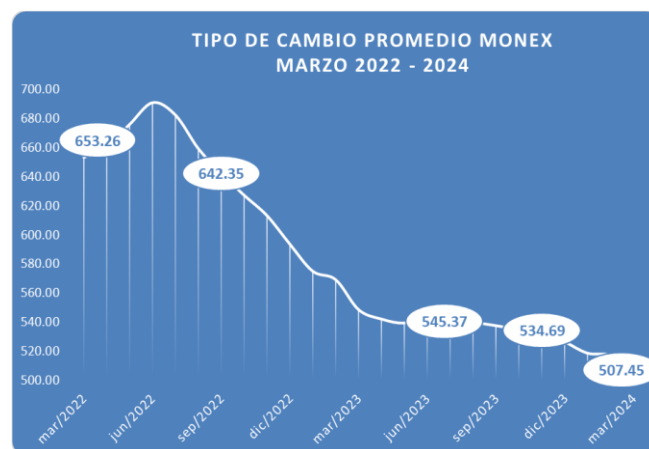
Al finalizar el mes de marzo, el tipo de cambio promedio de Monex se ubicó en ₡503.82, menor en ₡19.61 al observado a finales del 2023, la variación interanual es de -7.96%.

La reducción del tipo de cambio en la reacción del mercado al superávit de operaciones cambiarias del público con los intermediarios cambiarios, en este contexto el BCCR participó activamente en el Mercado de Negociación de Moneda Extranjera (MONEX) y

compró \$1.468 millones en el primer trimestre 2024. De este monto \$1.017 millones fueron para incrementar el blindaje financiero y el resto se destinó para atender los requerimientos del Sector Público No Bancario.

Al cierre de marzo 2024, las reservas internacionales netas, se ubicaron en un saldo de \$13.241 millones equivalente de 13.9% del PIB estimado.

Gráfico 6. Tipo de Cambio
promedio MONEX
(Marzo 2022 - 2024)



Fuente: Elaboración propia con datos de BCCR

2.1.2.7. Comportamiento de la inflación

Para el mes de marzo la inflación acumulada, es de -0.34% y el resultado interanual de -1.19%. Las divisiones con mayor efecto en la variación mensual que fue de -0.28%, son transporte, recreación y deporte y cultura. De los 289 bienes y servicios que integran el índice, 45% bajaron de precio y 42% aumentaron de precio y el 13% restante no presentan variación.

Los bienes y servicios que mostraron mayor efecto negativo el boleto aéreo, automóviles nuevos y paquetes turísticos al extranjero, por otra parte, la papa, alquiler de vivienda y frijoles figuraron con mayor efecto positivo en la variación mensual del índice.



2.2. DESEMPEÑO DEL FONDO

2.2.1. DESEMPEÑO DEL FONDO

2.2.1.1. Activos del Fondo

Al cierre del primer trimestre del 2024, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado administra activos totales por la suma de USD\$58.69 millones y activos netos por la suma de USD\$45.31 millones. Al comparar el valor del activo total al cierre del primer trimestre del 2024 contra el valor del activo total al cierre del cuarto trimestre del 2023, se observa un ajuste al alza en el valor por un monto de USD\$145 mil dólares.

En este trimestre correspondió realizar la valoración de dos inmuebles del portafolio de activos inmobiliarios del fondo. El primero corresponde al Centro de Distribución y Logística CEDINS, cuya evaluación determinó un valor razonable por USD\$13,797,000.00, generándose una plusvalía de USD\$104,000 respecto del valor en libros registrado en el 2023, equivale a un 0.76% del valor del inmueble. El segundo corresponde a un local comercial de uso de oficina bancaria en el Centro Comercial Plaza Boulevard, cuya evaluación determinó un valor razonable por USD\$1,355,000.00, generándose una plusvalía en el valor razonable de USD\$30,000.00 respecto del valor en libros registrado en el 2023, equivalente a un 2.26% del valor del inmueble. En resumen, para el periodo en estudio, se obtuvo una plusvalía en el valor de los inmuebles por la suma de USD\$134,000.00 al compararlo con el valor en libros del cierre del cuarto trimestre del 2023.

2.2.1.2. Ocupación del portafolio de inmuebles

Al cierre del primer trimestre del 2024, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado posee un total de 10 activos inmobiliarios de los cuales 7 presentan un nivel de ocupación del 100%, por consiguiente, tres inmuebles presentan algún nivel de desocupación. Estos corresponden específicamente al Edificio Los Colegios en Moravia con un nivel de ocupación del 53%, al Edificio Mira en Zapote con un nivel de ocupación del 65.82% y al edificio Plaza Quizarrá en San José con un nivel de desocupación del 100%.

En relación de la cartera de espacios desocupados, la administración del fondo se ha enfocado en la generación de iniciativas tendientes a colocar los espacios disponibles. En el caso del edificio los Colegios como se recordará se tiene arrendado en su totalidad el nivel 1, con la más reciente incorporación del Grupo CS Coopeservidores, tal y como se aprecia en la imagen 1 siguiente:

Imagen 1
Nueva oficina de SC Coopeservidores
Edificio Los Colegios



Fuente: Imagen propia

En la actualidad la administración mantiene activa una negociación con una Academia de Danza que busca colocarse en el piso 2 del inmueble, con un metraje de 275 m2.

En el caso del Edificio Mira, la administración continúa sus esfuerzos en procurar de reducir los espacios desocupados. En el mes de diciembre 2023, se logró la firma de un contrato de arrendamiento por 220 metros cuadrados con una empresa del sector de servicios de logística que inició operaciones en el mes de febrero 2024. Esta empresa se encuentra en el proceso de valoración para trasladar toda su operación al Inmueble Edificio Mira, con lo cual, si se logra, se esperaría aumentar la ocupación en 1,300 metros cuadrados adicionales al contrato ya firmado, negociación sigue activa y en proceso.

Asimismo, se continúa con las gestiones con dos potenciales inquilinos del sector público que desean arrendar en el Edificio Mira, en donde se tienen aprobaciones iniciales, sin embargo, continúan temas pendientes en el campo de presupuesto. En ambos casos las gestiones se mantienen activas a la espera de que se logre tener todos los vistos buenos requeridos para el alquiler.

Finalmente, en el caso del Edificio Plaza Quizarrá, la administración ha mantenido varios acercamientos con algunos interesados en el inmueble, pero a pesar del esfuerzo que se ha realizado tanto con la fuerza de comercialización de la administración como con la fuerza de comercialización externa, al cierre del mes de marzo 2024 no se tienen prospectos potenciales para ocupar el espacio desocupado.



Resulta relevante indicar que el nivel de ocupación del portafolio de inmuebles del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado se ubica en un 81.51%, en tanto, el nivel de ocupación promedio de la industria se ubica en un 74.02%, lo que significan 7.49 puntos porcentuales por encima.

2.2.1.3. Alquileres por cobrar y deterioro de los activos.

Del lado de los inquilinos del sector privado, al 31 de marzo del 2024 no se presentan pendiente de pago de alquiler.

El proceso de cobro de los arrendamientos de los inquilinos del sector público y según la forma contractual establecida de pago, deben pagar por mes vencido, de conformidad con la practicas de la "forma de pago usual de Gobierno".

Este concepto de "forma Usual de Gobierno", está establecido en la resolución del Ministerio de Hacienda número 770-2006 del 28 de abril del 2006, que establece:

"EL MINISTRO DE HACIENDA, RESUELVE:

Definir y formalizar como "forma de pago usual de Gobierno" aquel pago que efectúa el Gobierno Central de la República de Costa Rica, para cancelar sus obligaciones ante los proveedores locales e internacionales, por concepto de compra de bienes y servicios; dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales a partir de la fecha de recibo a satisfacción del bien o servicio de que se trate.

El pago se realizará mediante depósito en cuenta o transferencia bancaria a la cuenta cliente que el proveedor indique, siendo requisito para ello que el mismo sea titular ante el ente bancario seleccionado por el proveedor.

El bien o servicio se tendrá por recibido a satisfacción, una vez que el funcionario legitimado para ello proceda a consignar en la respectiva factura comercial -con la que se entrega el bien o servicio por parte del Proveedor; que el mismo fue recibido conforme las estipulaciones señaladas en la oferta o factura pro-forma, consignando su nombre completo, firma y fecha en dicha factura. Comuníquese a todas las Proveedurías Institucionales del Gobierno Central y a la Tesorería Nacional. Notifíquese a la Proveeduría Institucional del Ministerio de Hacienda."

Así las cosas, en el caso del sector público el monto total de la cuenta de alquiler por cobrar al cierre de marzo 2024 alcanzó la suma de \$561.90 mil.

2.2.1.4. Operaciones de crédito del fondo

En la actualidad la administración del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado mantiene un proceso abierto con una entidad bancaria del sistema bancario nacional para renovar las dos operaciones de crédito actuales que el fondo mantiene con Bicsa y con BAC Credomatic específicamente, la administración tiene por objetivos el negociar mejores condiciones en términos de tasa de interés y plazo del financiamiento. De momento se mantiene en el proceso de análisis de la información y se espera que el proceso de aprobación con la entidad seleccionada culmine en un plazo máximo de tres meses más, es decir, para finales del mes de julio del 2024.

2.2.1.5. Rendimiento del Fondo

2.2.1.5.1. Rendimiento líquido

El rendimiento líquido, es la suma distribuida periódicamente hacia los inversionistas, que en el caso del Fondo INS Inmobiliario No Diversificado se distribuye luego de concluido cada trimestre calendario.

Al cierre del primer trimestre del 2024, el fondo presenta un rendimiento líquido del 2.94%, levemente por encima del rendimiento líquido promedio de la industria al cierre de marzo del presente año que se ubica en el 2.89%, lo que representa 5 puntos base más, de conformidad con información publicada en la página web de la Superintendencia General de Valores.

2.2.1.5.2. Rendimiento Total

El rendimiento total del fondo (últimos 12 meses) al cierre del primer trimestre del año se ubica en un 2.25%, generándose un ajuste al alza de 0.89% si se compara con el mismo indicador al cierre de diciembre anterior, donde se ubicaba en 1.36%. Esta mejora en el indicador se explica en gran medida por la plusvalía que experimento el portafolio de activos durante el primer trimestre del año.

2.2.1.5.3. Distribución de dividendos

Para el primer trimestre del 2024, el pago de dividendos alcanzó la suma de \$16.76 por participación, para un rendimiento del trimestre del 3.35%, en tanto, el pago de dividendos para el cuatro trimestre del 2023 alcanzó la suma de \$11.20 por participación, para un rendimiento del trimestre del 2.22%.



En términos generales, la mejora en el rendimiento se explica por: a) una leve mejora en el nivel de ocupación del portafolio del fondo que se ubica en un 81.51% (al cierre de diciembre fue de 80.68%), b) el costo financiero de las operaciones de crédito del fondo, que ha presentado una disminución, c) un moderado gasto por mantenimiento de los inmuebles para ampliar la vida útil de los mismos.

2.3. ESTRUCTURA DE LA CARTERA INMOBILIARIA

2.3.1.COMISIONES DEL FONDO

Tabla 1
Comisiones del Fondo vs Mercado

Tipo de Comisión	INS Inmobiliario Mar-24	Industria Mar-24
Comisión de Administración	1.00%	1.21%
Comisión de Custodia		
Comisión Agente Colocador		
Subtotal Comisiones	1.00%	1.21%
Comisión pagada al Puesto de Bolsa		
Total de Comisiones	1.00%	1.21%

Fuente: construcción propia con datos de la SUGEVAL

2.3.2.PARTICIPACIÓN POR INMUEBLE

Cuadro 1
Participación por inmueble respecto al Activo Inmobiliario
Marzo 2024

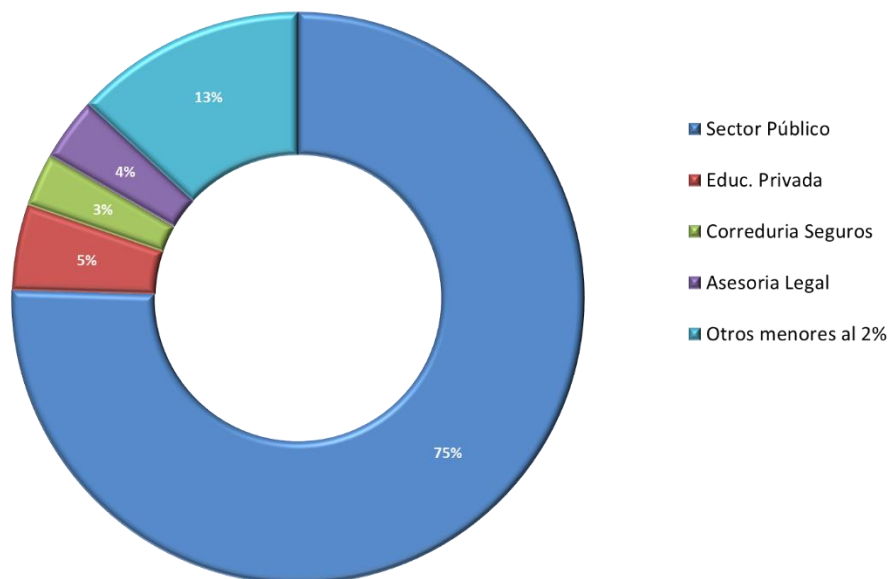
Inmueble	Valor relativo
Edificio Mira	52.06%
Nave Industrial CEDI	24.01%
Oficentro Trejos Montealegre	6.60%
Universidad San José	4.24%
Oficentro La Sabana	2.77%
Plaza Boulevard, Cartago	2.36%
Edificio Los Colegios	2.23%
Edificio Farmacia, CCSS	2.18%
Edificio Quizarrá, San Jose	2.14%
Oficina Banco Popular Tibás	1.41%
TOTAL, ADMINISTRADO	100%

Fuente: elaboración con datos propios



2.3.3.INGRESOS POR SECTOR

Gráfico 7
Concentración de Ingresos por Sector
Marzo 2024



Fuente: elaboración con datos propios

2.3.4.TABLA DE RENDIMIENTOS

2.3.4.1. Comparativo de rendimientos FI INS Inmobiliario vs. Industria

Cuadro 2
Rendimiento Total y Líquido Últimos 12 meses
FI INS Inmobiliario vs. Industria
Al 31 de marzo del 2024

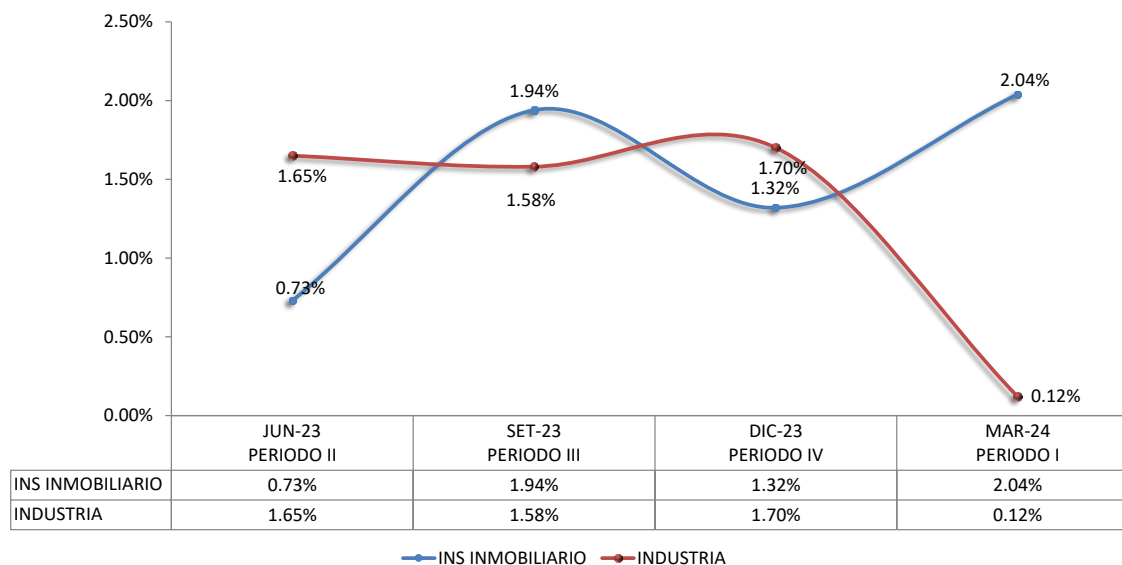
Tipo de rendimiento	FI INS Inmobiliario			Industria
	Set-23	Dic-23	Mar-24	Mar-24
Total	1.94%	1.32%	2.04%	0.12%
Líquido	3.20%	2.57%	2.94%	2.89%

Fuente: SUGEVAL.



2.3.4.2. Comparativo de rendimientos total del FI INS Inmobiliario vs. Industria

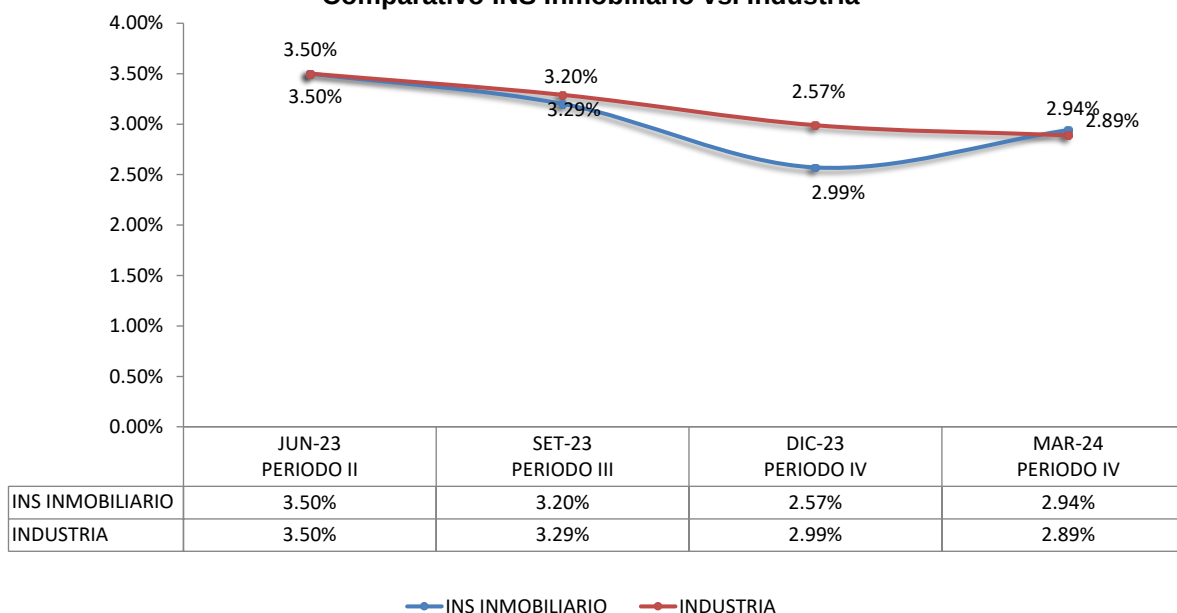
Gráfico 8
Rendimiento Total Últimos 12 meses
Comparativo INS Inmobiliario vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

2.3.4.3. Comparativo de rendimiento líquido FI INS Inmobiliario vs. Industria

Gráfico 9
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses
Comparativo INS Inmobiliario vs. Industria





Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

2.3.5. INDICADORES DE RIESGO Y GESTIÓN

Cuadro 3
Indicadores de Riesgo y de Gestión
Marzo 2024

Indicador de Riesgo	INS Inmobiliario			Industria
	Set-23	Dic-23	Mar-24	Mar-24
Coeficiente de Obligación frente a terceros (Endeudamiento).	23.02%	23.13%	22.77%	28.40%
Porcentaje de Ocupación	79.88%	80.68%	81.51%	74.02%
Morosidad (Con más de un mes atrasado)	7.93%	0%	6.37%	n.d.

Fuente: elaboración con datos propios.

2.4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Para la Gestión de Riesgos en el Fondo INS Inmobiliario se han establecido seguimientos por parte de la Unidad de Riesgos de INS Inversiones SAFI S.A, los cuales son presentados en el Comité de Riesgos Corporativos y en la Junta Directiva, dentro de los riesgos que se brinda seguimiento destacan:

2.4.1. 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.

2.4.2. Riesgo de Morosidad

Para el cierre del primer trimestre del 2024, no existe riesgo de morosidad que pueda materializarse en el corto plazo, ya que el seguimiento de los pagos por parte de inquilinos del sector privado está al día y los inquilinos del sector público cancelan de acuerdo con el presupuesto anual aprobado, cabe resaltar que los inquilinos públicos son los de menor riesgo en cuanto a morosidad.

Es importante mencionar que la gestión oportuna de cobro se refleja en el rendimiento del inversionista y el Fondo INS Inmobiliario se ha caracterizado por mantener niveles bajos de morosidad. Por su parte, la Unidad de Riesgos mantiene un constante seguimiento de las rentas pendientes e informa oportunamente al Comité de Riesgos Corporativo y a la Junta Directiva.

2.4.3. Riesgo de Desocupación

Una estrategia planteada por el fondo es el énfasis en el tipo de inquilino, de manera que sean arrendatarios 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.

Cabe resaltar que una posible consecuencia del confinamiento de salud pública derivado de la pandemia es el trabajo híbrido, donde las empresas han definido jornadas presenciales-virtuales, lo que ocasiona una menor demanda de espacio para los colaboradores, lo que se traduce en el aumento de la desocupación del fondo y por ende la disminución de la rentabilidad.

La Unidad de Riesgos elaboró junto al departamento de Fondos No Financieros, los ejercicios de sensibilización por morosidad, los respectivos escenarios de desocupación. Para el 31 de marzo del 2024, la ocupación se establece en 81%.



2.4.4. Riesgo de Concentración por Inmuebles

El fondo se encuentra expuesto a una concentración por inmuebles, en la actualidad, el fondo se encuentra en su etapa de crecimiento con la finalidad de llegar al monto establecido en el prospecto (US\$250 millones). El plan de expansión contempla la compra de edificios para ir disminuyendo la concentración a niveles por debajo del 50%.

No obstante, las compras deben de ser analizadas sigilosamente para no exponerse a otros riesgos como la morosidad o la desocupación.

De acuerdo con la situación país que se vive actualmente, no es recomendable comprar inmuebles solo con la finalidad de disminuir la concentración de inmuebles, es por lo que antes de la adquisición de un nuevo edificio se realizará un análisis profundo de los inquilinos para evaluar el riesgo de morosidad y desocupación, y con ello evitar la exposición de este riesgo a los inversionistas del fondo.

2.4.5. Riesgo de Concentración por Inquilinos

En la etapa de crecimiento actual del fondo el Riesgo de Concentración por Inquilinos está acorde a la Concentración por Inmuebles, como se indica en el punto anterior, conforme se realicen nuevas compras y crezca la cartera del fondo, se irá reduciendo la concentración por inquilinos.

2.5. 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.