



FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

INFORME TRIMESTRAL

III Trimestre 2024

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

01 CARACTERÍSTICAS DEL FONDO**02 INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN****03 INFORME DE GESTIÓN****04 ESTRUCTURA DE LA CARTERA INMOBILIARIA****05 INDICADORES COMPARATIVOS DE GESTIÓN Y RIESGO****06 NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA****INFORMACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES**

- Moneda del Fondo: USD\$ dólares americanos.
- Plazo de vencimiento: Indefinido.
- Número de participaciones autorizadas: 125,000
- Número de participaciones colocadas: 22,413
- Valor de participación al 30/09/2024: USD\$ 2.021.55.
- Valor de la participación última negociación de mercado secundario fecha 15/07/2024: USD\$ 1,400.00

Informe trimestral

Julio – Setiembre 2024

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 2010.

Calificadora de riesgo:

SCR AN AFFILIATE OF MOODY'S LOCAL

Calificación de riesgo:

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.

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

2. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1 Análisis de la situación económica, legal y operativa en general durante el trimestre.

2.1.1 Economía Internacional

Las principales economías del mundo, ha presentado un crecimiento moderado en los primeros nueve meses del año en curso. Estados Unidos creció a una tasa anualizada del 3.0%, lo cual es atribuido principalmente al gasto de los consumidores, que comprende más de dos tercios de la demanda agregada. La zona euro presenta un crecimiento de 0.8%.

Por otra parte, la economía japonesa presenta una tasa anualizada de crecimiento de 2.9%, si bien significó un repunto con respecto al trimestre previo, este fue menor al estimado preliminarmente. En China la tasa de crecimiento se desaceleró y se ubicó por debajo de lo previsto por la analista ya que la demanda interna continúa relativamente débil.

En relación con el mercado laboral, los resultados en Estados Unidos son mixtos, la tasa de desempleo, con cierre a agosto presenta una disminución del 0.1% con relación a julio, sin embargo, también se observa una baja en la creación de puesto de trabajo. En el caso particular de la zona euro, la cantidad de personas empleadas aumentó en 0.2% en relación al primer trimestre del año.

2.1.2 Economía Nacional

2.1.3 Producción

En el mes de setiembre el Banco Central publicó los resultados del índice mensual de actividad económica (IMAE) con corte al mes de julio, el cual muestra un crecimiento interanual de nuestra economía de 4.2%, lo que significa una desaceleración con el mes anterior de 0.10% (junio 2024) y el año anterior (julio 2023) de 2.1%.

El régimen definitivo conformado por quince actividades presenta un crecimiento de 3.4% en términos interanuales, dentro del cual, nueve de las quince actividades presentan crecimiento al compararse con el mismo periodo del año anterior, dentro de las cuales están, manufactura, comercio, actividades financieras y el transporte. Por su parte agricultura, construcción, hoteles y restaurantes, presentan desaceleración.

En lo que respecta al régimen especial, continúa el dinamismo de la producción, presentando un incremento interanual de 10.5% al mes de julio, la más alta del año, esto en concordancia con mayores exportaciones de implementos médicos, servicios a oficinas, investigación y desarrollo, servicios administrativos, servicios de desarrollo de software y apoyo técnico de tecnología de información. En el transcurso del año 2024 las empresas del régimen especial han mostrado una aceleración sostenida, con crecimientos cada mes que superan el anterior, sin embargo, el ritmo es menor al presentado en el año 2023.

La actividad agropecuaria en julio presenta una caída de 0.6%, debido a la reducción en la producción de café, cebolla, hortalizas, banano y flores, lo cual fue parcialmente compensado con la producción de piña para el extranjero.

El sector de manufactura, la mayoría de las actividades presentan un mejor desempeño que el año anterior, donde sobresale la industria alimentaria, cuya tasa de crecimiento alcanzó el mayor valor de la agrupación del régimen definitivo y el segundo valor más alto del régimen especial. En este régimen la actividad manufacturera presenta un incremento del 9.3% justificado por mayores ventas al exterior de productos como implementos médicos (válvulas cardíacas y catéteres), productos alimenticios y materias primas de origen textil como hilos.

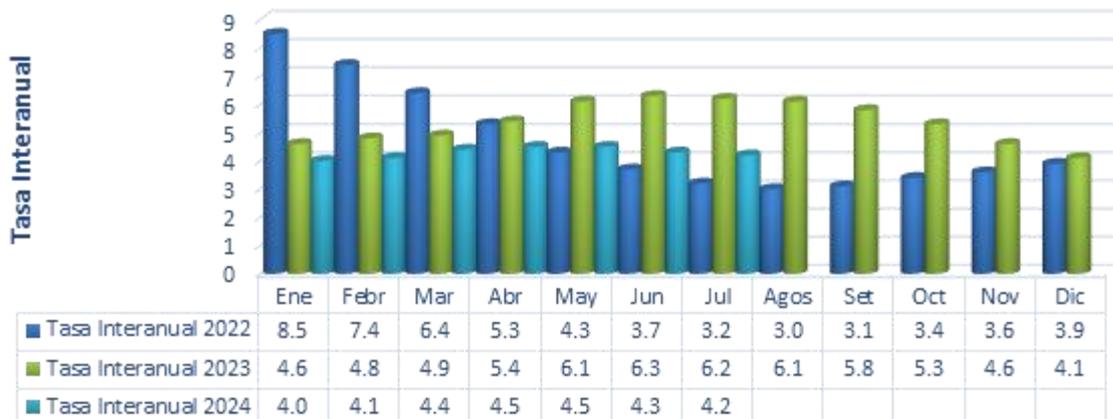
La construcción presenta un crecimiento interanual en julio de 2.3% debido a la mayor ejecución de obras con destino público. En lo que respecta al sector privado sobresale la construcción de naves industriales, edificios de oficinas y parqueos.

El comercio y la reparación de vehículos creció 3.8% impulsada mayormente por la venta de vehículos, también destacó la comercialización de productos farmacéuticos, textiles, calzados y aparatos eléctricos.

El sector de servicios presenta un incremento interanual de 4.6% explicado en mayor medida por los servicios profesionales, financieros, transporte y los de información y comunicación:

Gráfico 1
 IMAE
 2022 - 2024

INDICE MENSUAL DE A LA ACTIVIDAD ECONOMICA
 2022 - 2024
 Tasa Interanuales



Fuente: www.bccr.fi.cr

2.1.4 Balanza Comercial

La balanza comercial de bienes acumuló al mes de agosto, una brecha negativa de \$2.678,2 millones, equivalente a 2.8% del PIB. Este se da como consecuencia del aumento en las importaciones de 5.4%, y una desaceleración de las exportaciones de 7.6%, ya que en el mismo periodo del año anterior las exportaciones fueron de 15.2%.

El resultado de las exportaciones se explica por la evolución en las compras del régimen definitivo, sin embargo, entre julio-agosto se observa un comportamiento disímil entre el régimen definitivo y especial, donde las del primer régimen tienen a la moderación debido a un menor crecimiento en las compras de vehículos y la reducción en la importación de combustible se insumos vinculados con la industria metalúrgica y metalmeccánica, mientras que el régimen especial tiene un crecimiento nulo.

La factura petrolera ascendió a \$1.659,6 millones, lo que muestra un incremento interanual de 6.7% debido a la combinación de un crecimiento del 11.2% en la cantidad de barriles y una reducción del 4% en el precio de la mezcla de hidrocarburos.

En relación con las exportaciones, sin bien el resultado guarda relación con la evolución de las ventas de empresas del régimen especial, destaca el aumento de 2.2% u 9.1% en las exportaciones de productos agrícolas (piña) y manufacturados (carne, lácteos, azúcar e hilos conductores de cobre).

Según el mercado de destino, los de mejor desempeño fueron Norteamérica y Europa con crecimientos de 12.2% y 9.7% respectivamente.

2.1.5 Finanzas Públicas

En lo que respecta a las finanzas públicas, el Gobierno Central registró un resultado primario y financiero equivalente a 1.0% y -1.8% del PIB. Este deterioro corresponde a la desaceleración en la recaudación de ingresos, específicamente tributarios, así como al mayor crecimiento de los gastos totales con respecto a igual periodo del año anterior.

2.1.6 Tasas de Interés

Por su parte, a finales del mes de setiembre la Junta Directiva del Banco Central redujo la tasa de política monetaria en 0.50%, ubicándola en 4.25%. Para esta decisión la entidad considera la evaluación del entorno macroeconómico actual y sus perspectivas, así como los pronósticos de inflación y los riesgos asociados a estos pronósticos, dentro de los cuales podemos destacar:

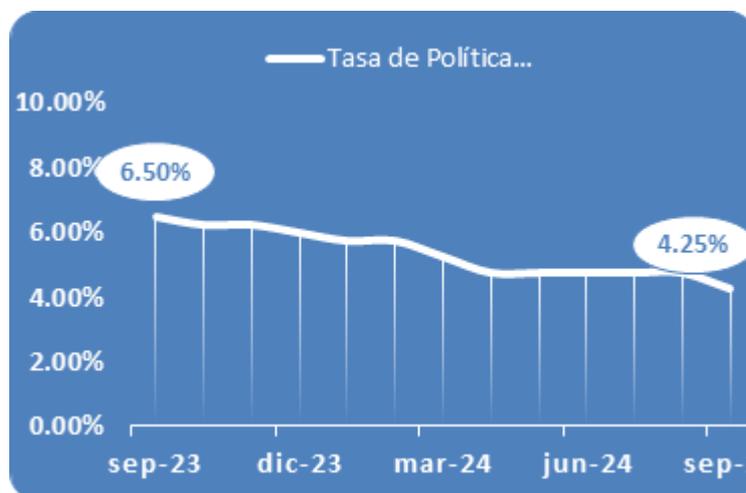
- Las tasas de crecimiento de la actividad económica ubican la producción en un nivel coherente con el nivel potencial estimado para la economía costarricense, por lo que no se anticipan presiones inflacionarias por demanda agregada.

- La tasa de desempleo alcanzó 7.8%, lo cual es inferior en 1.8% al compararse con el año anterior, en un contexto de aumentos en la participación laboral y en la tasa de ocupación.
- Los indicadores de inflación (inflación general y subyacente) se ubican por debajo del límite inferior del rango de tolerancia alrededor de la meta de inflación (3.0% +/- 1%).
- El BCCR estima que la inflación general continuará con tasas de variación interanual positivas y que su ingreso al rango de tolerancia alrededor de la meta se dará en el tercer trimestre del 2025.

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



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



Fuente: Elaboración propia con datos de BCCR

2.1.7 Mercados de negociación

Durante el tercer trimestre del año en curso se observa un desplazamiento en la curva en colones principalmente en la parte corta y media de la curva. Debido a los resultados económicos y expectativas de las tasas de interés, resultados de inflación y comportamiento del tipo de cambio, los agentes económicos han tenido una mayor preferencia por títulos con duraciones bajas. En el caso de las rentabilidades en títulos en dólares prácticamente las tasas se mantuvieron en el mismo nivel.

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

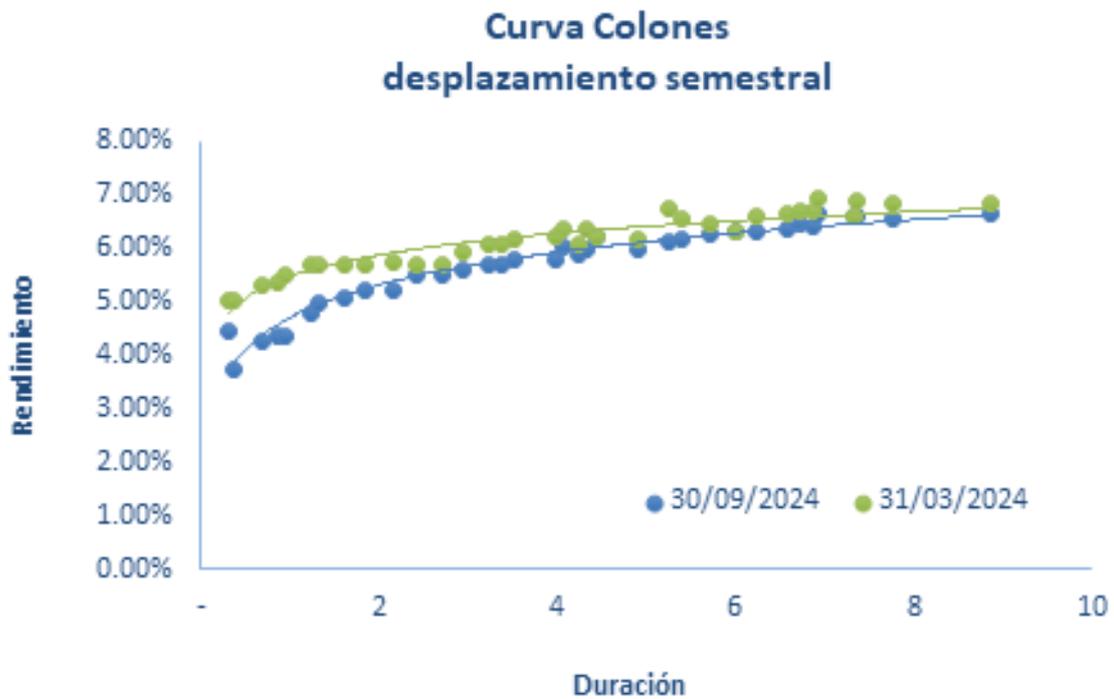
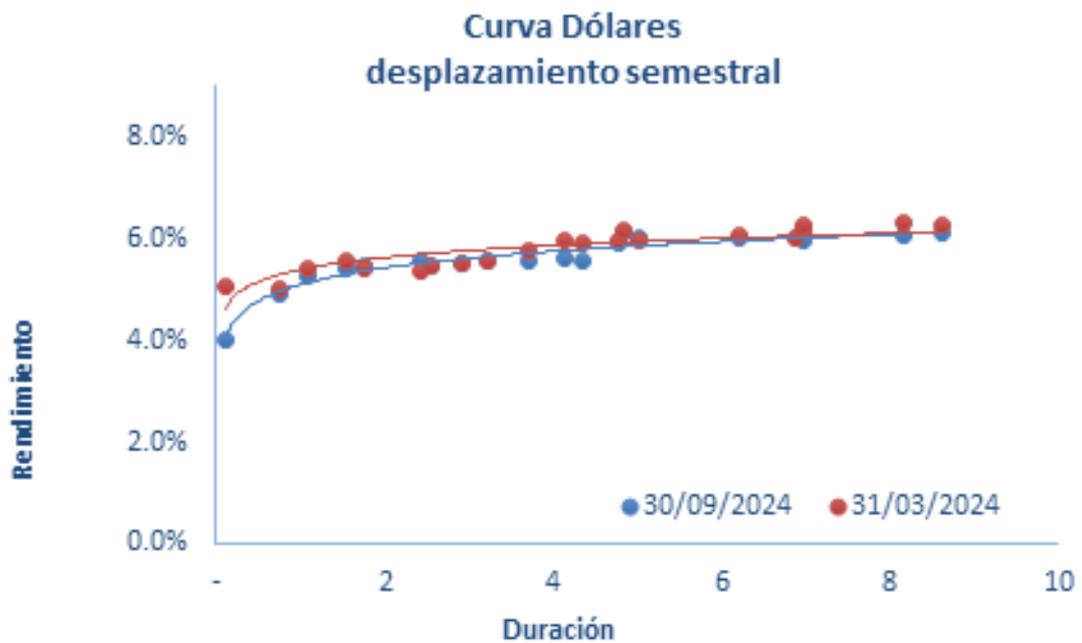


Gráfico 5
 Curva dólares
 Desplazamiento Semestral
 (Marzo - Setiembre 2024)



Fuente: INS Valores con datos de BNV

2.1.8 Tipo de cambio del US Dólar

Para agosto del 2024 las operaciones de compra y venta de divisas en las ventanillas de los intermediarios cambiarios fueron superavitarias en \$520,6 millones. Este resultado permitió al Banco Central adquirir \$259,5 millones para operaciones de estabilización del

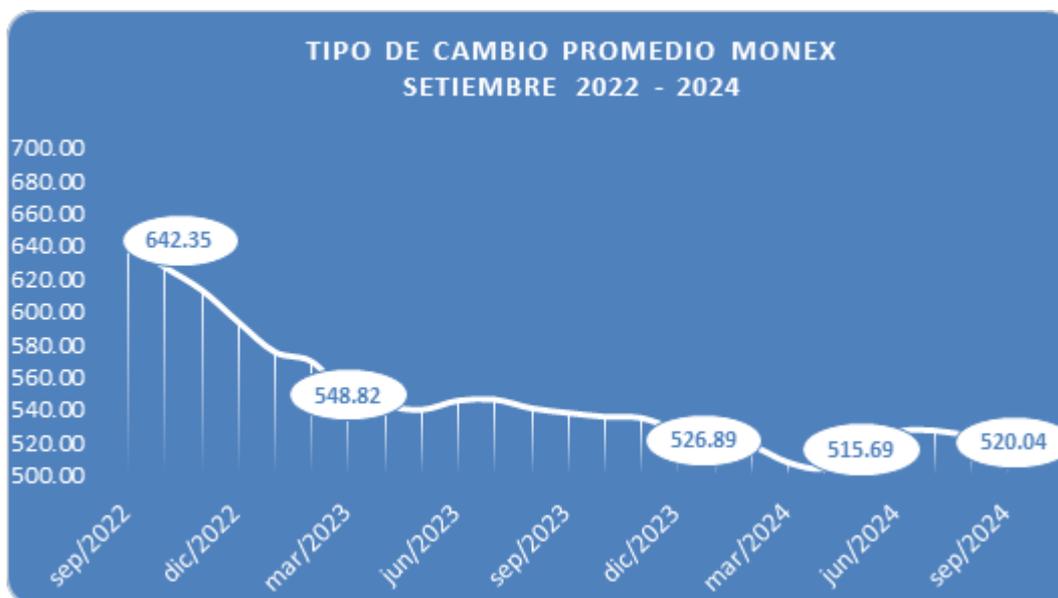
Resto del Sector Público no Bancario (SPNB), y \$237,6 millones para operaciones propias.

El tipo de cambio promedio de Monex, en setiembre, se ubicó en ¢520.04, menor en ¢3.62 al observado en agosto (¢523.66) y de ¢3.42 a la referencia de finales del 2023 (¢523.46), la variación interanual es de -4.15%.

El saldo de las reservas internacionales netas (RIN) del BCCR aumentó en agosto con respecto a julio en \$151,3 millones. Lo anterior, producto de las compras netas del BCCR en el mercado cambiario por \$263,3 millones, la revalorización de la tenencia de activos y variaciones cambiarias por \$74,4 millones y la ganancia de intereses por la administración de las reservas por \$45,1 millones.

A finales de agosto el saldo de las reservas internacionales netas ascendió a \$14.212,5 millones, este monto equivale a 15.0% del PIB del 2024, también este saldo es equivalente a 8.3 meses de importaciones de bienes del régimen definitivo previstas para el 2024.

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



Fuente: Elaboración propia con datos de BCCR

2.1.9 Comportamiento de la inflación

Para el mes de setiembre la inflación acumulada, es de -0,12%. El resultado interanual de -0,14%.

La variación mensual fue de -0,33% y las divisiones con mayor efecto positivo en la variación mensual del índice son: arroz, papaya y boleto aéreo. Por otra parte, cebolla, tomate y zanahoria figuraron entre los principales con mayor efecto negativo en la variación mensual del índice.

2.1.10 Resumen - Análisis de la situación económica, legal y operativa del sector específico en el cual invierten los fondos de inversión o de los activos que componen sus portafolios y que afectaron el desempeño del fondo durante el trimestre

En el tercer trimestre 2024, los principales factores que incidieron en el comportamiento de los fondos inmobiliarios fueron los siguientes:

- A nivel del mercado inmobiliario los eventos en torno a varias entidades financieras que han pasado por el proceso

de intervención y seguido del cierre de su operación siguen ocasionando contagio negativo a la industria financiera en general y por ello a la de fondos inmobiliarios, que hace que los inversionistas no deseen participar en productos de largo plazo y que aumenten el riesgo de sus portafolios.

- Los bajos rendimientos que muestran los fondos inmobiliarios provocados por los efectos de arrendamiento, muy marcado en el sector de oficinas, que, aunque ha ido lentamente al alza, sigue presentando retos de ocupar espacios, precios a la baja y alta competencia del mercado.
- Baja o nula demanda de participaciones de fondos de inversión producto de dos factores: Bajos rendimientos y pérdida de confianza producida por eventos de fondos de inversión que generaron grandes dudas y afectaciones a sus inversionistas y que a la fecha hace que los otros participantes deseen mantenerse alejados de este tipo de inversiones.
- Valores de mercado de los inmuebles que, aunque en este trimestre muestran estabilidad, vienen de periodos anteriores con precios a la baja y alta oferta de venta de inmuebles.
- Rendimiento de mercado en moneda dólares altos, lo que genera competencia con los fondos inmobiliarios y con ello baja competitividad de estos.

3. INFORME DE GESTIÓN FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO N.D.

3.1.1 Activos del Fondo

Al cierre del tercer trimestre del 2024, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado administra activos totales por la suma de USD\$58.47 millones y activos netos por la suma de USD\$45.19 millones. Al comparar el valor del activo neto al cierre del tercer trimestre del 2024 contra el valor al cierre del segundo trimestre del 2024, no se observan variaciones significativas que reportar a nivel del activo administrado, salvo el incremento en el valor razonable de algunos inmuebles que se describirán en el punto b. siguiente.

3.1.2 Ocupación del portafolio de inmuebles

Durante este periodo se realizó la valoración para registrar el valor razonable de los inmuebles: Edificio MIRA, Edificio Los Colegios, Universidad de San José, Edificio Plaza Quizarrá y Quinto Piso del Condominio BÉKUO BURÓ en Trejos Montealegre. Como resultado, se generó un aumento neto de \$30 mil dólares en los activos a largo plazo, tal y como se detalla en el Cuadro 1:

Cuadro1
Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado
Resumen de valoración de los inmuebles
Periodo junio - setiembre 2024

INMUEBLE	VALOR RAZONABLE 2023	VALOR RAZONABLE 2024	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
Edificio MIRA	\$ 29,918,000.00	\$ 29,854,000.00	\$ -64,000.00	-0.21%
Edificio Los Colegios. Moravia	\$ 1,283,000.00	\$ 1,365,000.00	\$ 82,000.00	6.39%
Universidad de San José	\$ 2,439,000.00	\$ 2,466,000.00	\$ 27,000.00	1.11%
Edificio Plaza Quizarrá	\$ 1,227,000.00	\$ 1,207,000.00	\$ -20,000.00	-1.63%
BÉKUO BURÓ, Trejos Montealegre	\$ 3,792,000.00	\$ 3,797,000.00	\$ 5,000.00	0.13%
TOTAL	\$ 38,659,000.00	\$ 38,689,000.00	\$ 30,000.00	0.08%

Fuente: Departamento de Fondos No Financieros, Valoración de inmuebles.

Como se puede apreciar, tres inmuebles (Edificio Los Colegios, Universidad de San José y Condominio BÉKUO BURÓ) experimentaron un incremento en su valor razonable, mientras que dos inmuebles (Edificio MIRA y Edificio Plaza Quizarrá) presentaron una disminución. El efecto global en el periodo de análisis fue un incremento de \$30 mil, equivalente a un 0,08%.

3.1.3 Ocupación del portafolio de inmuebles.

El nivel de ocupación del fondo al cierre del tercer trimestre del 2024 fue de 81.21%. El Fondo cuenta con 10 activos inmobiliarios, de los cuales 6 mantienen una ocupación plena del 100%, mientras que 4 presentan algún grado de desocupación: Edificio Los Colegios (ocupación: 35.68%), Edificio Mira (ocupación: 70.25%), Edificio BÉKUO BURÓ

(ocupación: 75.40%) y el Edificio Plaza Quizarrá (ocupación: 0%). Es importante destacar que el promedio de ocupación en la industria a setiembre de 2024 fue de 72.13%, lo que sitúa al Fondo 9.08 puntos porcentuales por encima del promedio

3.1.4 Gestión de la ocupación.

La gestión eficiente de la ocupación es fundamental para maximizar el rendimiento de los inmuebles del Fondo. Durante el tercer trimestre de 2024, el equipo de la administración ha implementado diversas estrategias para mejorar los niveles de ocupación en los inmuebles, enfocándose tanto en la retención de inquilinos actuales como en la atracción de nuevos arrendatarios. Estas iniciativas han permitido mantener niveles de ocupación competitivos en comparación con los estándares de la industria, al mismo tiempo que se han concretado avances significativos en la negociación de contratos con nuevos prospectos.

- i. **Edificio MIRA:** si bien la Dirección General de Aduanas se incorporó a finales de junio de 2024, correspondiente al segundo trimestre del año, los efectos financieros de dicho ingreso comenzaron a reflejarse a partir del tercer trimestre. Esto se debe a que el contrato entró en plena vigencia durante este último periodo, impactando positivamente los niveles de ocupación y los ingresos por arrendamiento del Fondo.

Asimismo, se cuenta con un nuevo inquilino para el Edificio anexo (con salida a circunvalación), que se sumará a los ingresos en el mes de diciembre 2024, dedicado a la industria del mobiliario (muebles). De igual forma, se concretó un acuerdo con un nuevo inquilino para el local ubicado en el nivel 1, que estará destinado a la operación de un restaurante tipo soda. Este nuevo establecimiento no solo aportará ingresos adicionales al Fondo, sino que también ofrecerá un servicio de conveniencia para los actuales inquilinos del edificio.

Por otro lado, continúan las negociaciones con dos prospectos del sector público que han manifestado un alto nivel de interés en el edificio. De concretarse estos acuerdos, se añadirían cerca de 2,000 metros cuadrados adicionales de área arrendable, lo que contribuiría significativamente al incremento de los ingresos del Fondo y al nivel de ocupación del inmueble y el portafolio.

- ii. **Edificio Los Colegios:** ya se cuenta con una oferta aceptada por parte de un prospecto, no obstante, a la fecha no ha realizado el depósito de garantía para separar el espacio, por lo que se está a la espera para formalizar el mismo.
- iii. **Plaza Quizarrá:** se cuenta con otro potencial inquilino que llevó a cabo la revisión del inmueble y desea arrendarlo en su totalidad, el avance se encuentra en la fase administrativa. Este trámite no se ha concretado, pero se encuentra bastante avanzado en trámites administrativos.
- iv. **BÉKUO BURÓ:** en julio de 2024 el inquilino Consultores Auditores y Contadores B&A dejó libre una oficina de 263 m² en Oficentro BEKUO BURO. Desde entonces, se han llevado a cabo varios acercamientos con diferentes prospectos y se espera dar noticias una vez se tenga mayor certeza de las decisiones de estos.

3.1.5 Alquileres por cobrar y deterioro de los activos.

Al cierre de setiembre del 2024, los alquileres por cobrar ascienden a \$381 mil, de los cuales solo \$6,781.82 han sido registrados como estimación de incobrables, correspondientes a un inquilino privado que desocupó un espacio en el Edificio Bekuo Buro. El resto de los montos por cobrar pertenece a arrendamientos del sector público, los cuales, aunque están pendientes de pago, siguen el esquema contractual de pago a mes vencido conforme a las prácticas gubernamentales. Dado lo anterior, no se ha realizado una estimación por incobrables para estos montos, lo que refleja una cartera sana y confiable de clientes.

3.1.6 Operaciones de crédito del fondo

La administración ha implementado una estrategia enfocada en mejorar las condiciones de las operaciones de crédito del Fondo, que incluye tanto la reducción de tasas como una nueva estrategia de amortización de la deuda. Como parte de esta estrategia, se renegóció la operación de crédito con el Banco Internacional de Costa Rica (BICSA), la cual actualmente tiene una tasa del 8.75%. Esta operación será trasladada a otra entidad bancaria que ha ofrecido una tasa más favorable, lo que reducirá el costo financiero en aproximadamente un 2%, generando un ahorro mensual de \$15,000.

De igual forma, se renegóció otra operación con un banco adicional, logrando una reducción del 2%, con un ahorro mensual de \$13,000. En total, ambos ahorros sumarán \$28,000 mensuales a partir de noviembre de 2024.

Como respuesta a la volatilidad de las tasas observada en años recientes, la administración ha introducido una nueva estrategia de amortización de los créditos del Fondo. A partir de ahora, el Fondo comenzará a amortizar su deuda,

reduciendo progresivamente el apalancamiento financiero. Esta estrategia, que no se había implementado anteriormente, permitirá mitigar el impacto de los elevados costos financieros que podrían surgir en momentos de alta volatilidad en las tasas de interés, protegiendo así de manera más efectiva los resultados financieros del Fondo. Adicionalmente, la disminución del endeudamiento incrementará la participación efectiva de los inversionistas en la propiedad de los inmuebles del Fondo, fortaleciendo su posición patrimonial y reflejándose en un aumento en el valor neto de sus inversiones.

3.1.7 Rendimiento del Fondo

3.1.7.1 Rendimiento líquido

El rendimiento líquido del Fondo al cierre de setiembre de 2024 alcanzó el 3.06%, superando en 0.43% el promedio de la industria, que se situó en 2.63%. Este resultado refleja una gestión estable y un enfoque que ha permitido obtener rendimientos por encima de los promedios del mercado, brindando beneficios competitivos a los inversionistas.

3.1.7.2 Rendimiento Total

Al cierre de setiembre de 2024, el Fondo registró un rendimiento total del 3.50%, lo que representa una notable diferencia de 2.29% por encima del promedio de la industria, que se situó en un 1.21% en la misma fecha. Este desempeño refleja la vigencia de los inmuebles en el mercado, permitiendo al Fondo continuar generando retornos competitivos en comparación con sus pares.

3.1.8 Distribución de dividendos

En el tercer trimestre de 2024, el dividendo distribuido fue de \$16.21 por participación, para un rendimiento trimestral del 3.24%, ligeramente inferior al 3.40% del trimestre anterior. A pesar de contar con mayores ingresos en términos relativos, esta disminución se explica por el aumento en los gastos operativos (mantenimiento y reparaciones). Se proyecta una tendencia alcista en el rendimiento debido al incremento en ingresos por arrendamiento y la disminución de gastos financieros en los próximos meses.

2.1.1 Comité de vigilancia

En la sesión de Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado, celebrada el 08 de julio 2024, entre otras cosas se acordó:

“Acuerdo 3. Aprobar la creación y conformación de un Comité de Vigilancia y Control, ad hoc y ad honorem de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado, para la observación y seguimiento de la gestión de los activos propiedad del fondo. Acuerdo aprobado por unanimidad.”

La creación de este comité es para la observación y seguimiento de la gestión de los activos propiedad del fondo. Según se aprobó, este comité estará conformado por un máximo de 3 integrantes, quienes no asumirán responsabilidad alguna por carecer de poder de decisión en la administración de este.

Es importante destacar que INS Inversiones SAFI S.A. se encuentra en la mejor disposición para colaborar con el Comité de Vigilancia en todo lo que esté a su alcance, siempre dentro del marco legal aplicable y garantizando siempre el carácter público, la debida protección y salvaguarda de la confidencialidad de la información.

2. ESTRUCTURA DE LA CARTERA INMOBILIARIA

2.1 Comisiones del fondo

Cuadro 1
Comisiones del Fondo vs Mercado, 30 setiembre 2024

Tipo de Comisión	INS Inmobiliario Set-24	Industria Set-24
Comisión de Administración	1.00%	1.17%
Comisión de Custodia		
Comisión Agente Colocador		
Subtotal Comisiones	1.00%	1.17%
Comisión pagada al Puesto de Bolsa		
Total de Comisiones	1.00%	1.17%

Fuente: construcción propia con datos de la SUGEVAL

2.2 Participación por inmueble

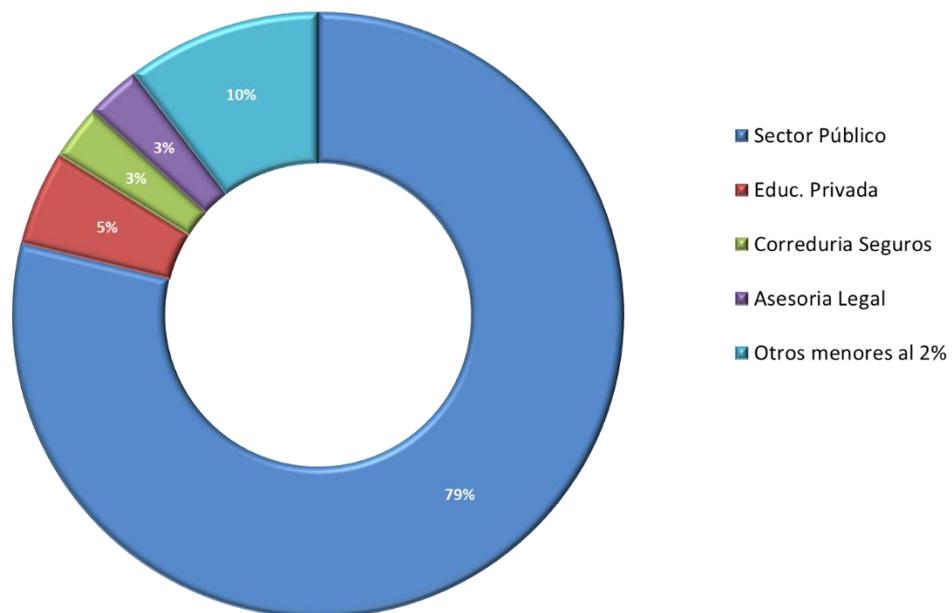
Cuadro 2
Participación por inmueble respecto al Activo Inmobiliario
(Por valor en libros)
30 setiembre 2024

Inmueble	Valor relativo
Edificio Mira	51.93%
Nave Industrial CEDI	24.00%
Oficentro Trejos Montealegre	6.61%
Universidad San José	4.29%
Oficentro La Sabana	2.77%
Plaza Boulevard, Cartago	2.36%
Edificio Los Colegios	2.37%
Edificio Farmacia, CCSS	2.15%
Edificio Quizarrá, San Jose	2.10%
Oficina Banco Popular Tibás	1.41%
TOTAL, ADMINISTRADO	100%

Fuente: elaboración con datos propios

2.3 Ingresos por sector

Gráfico 7 Concentración de Ingresos por Sector
30 setiembre 2024



Fuente: elaboración con datos propios

3. INDICADORES COMPARATIVOS DE GESTIÓN Y RIESGO

3.1.1 Comparativo de rendimientos FI INS Inmobiliario vs. Industria

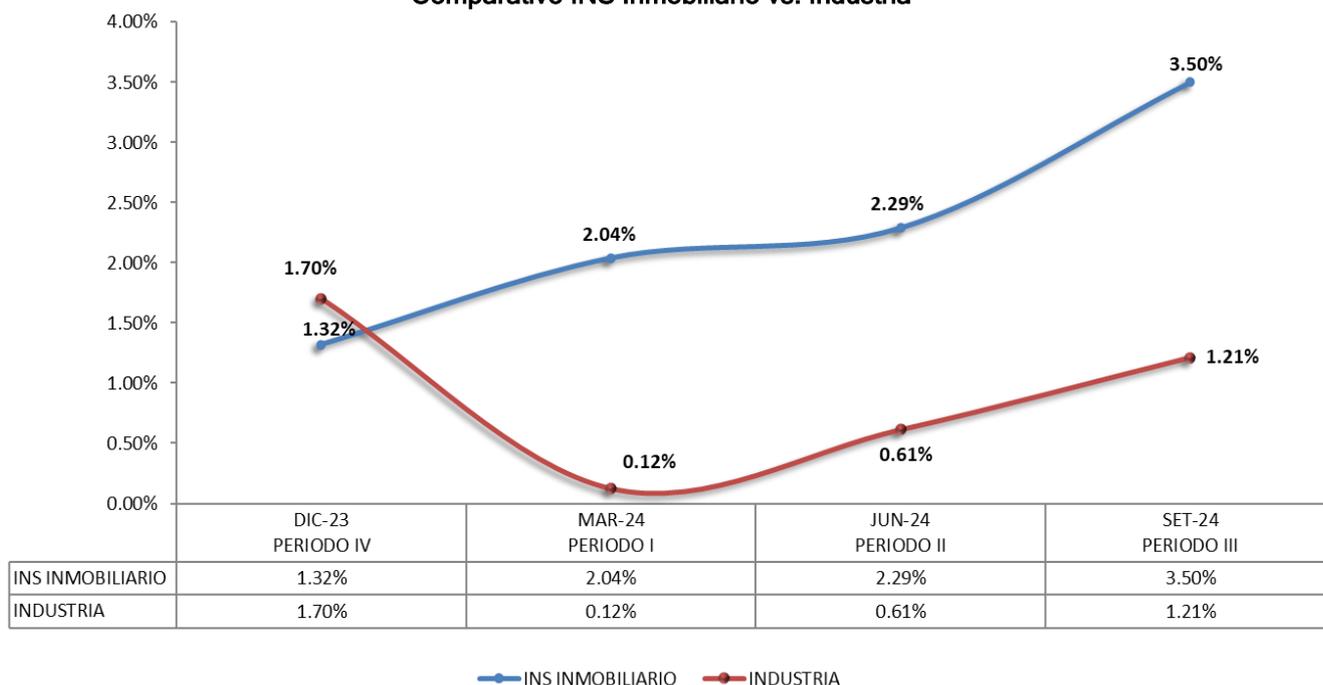
Cuadro 3
Rendimiento Total y Líquido Últimos 12 meses
FI INS Inmobiliario vs. Industria
Al 30 de Setiembre del 2024

Tipo de rendimiento	FI INS Inmobiliario				Industria
	Dic-23	Mar-24	Jun-24	Set-2024	Set-24
Total	1.36%	2.25%	2.30%	3.50%	1.21%
Líquido	2.60%	2.74%	2.84%	3.09%	2.63%

Fuente: SUGEVAL.

3.1.2 Comparativo de rendimientos TOTAL del FI INS Inmobiliario vs. Industria

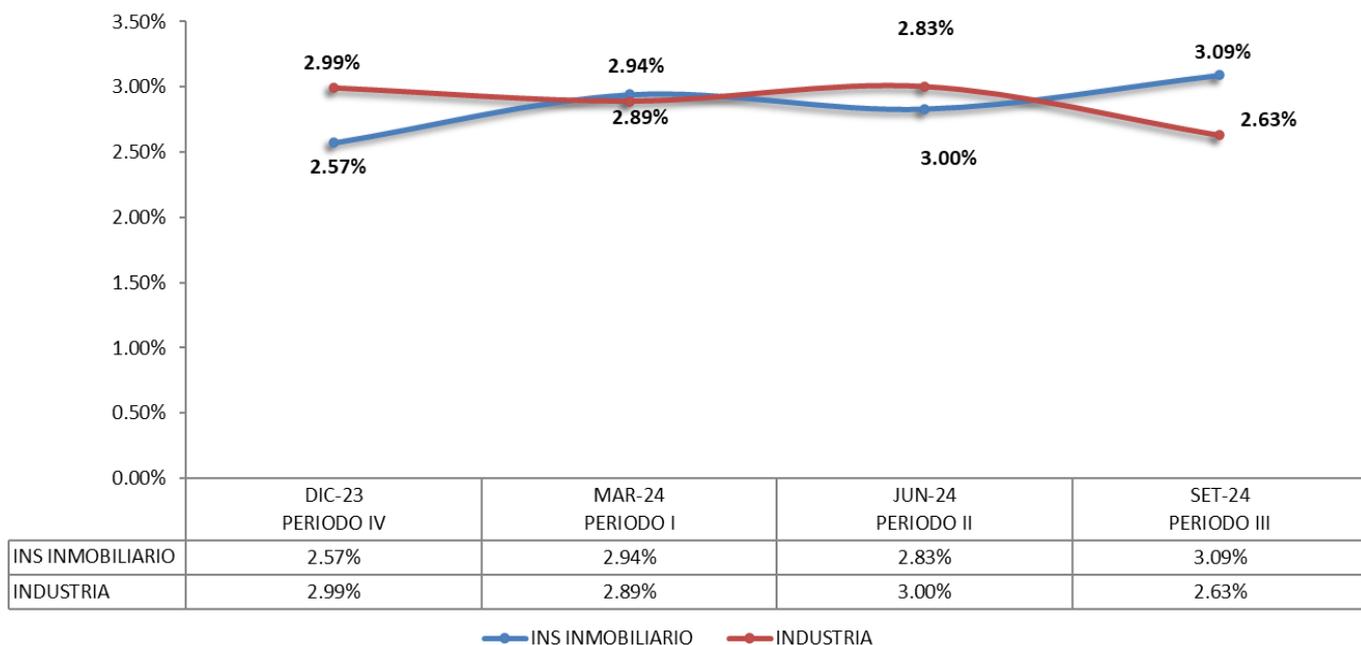
Gráfico 8
Rendimiento Total Últimos 12 meses, 30 setiembre 2024
Comparativo INS Inmobiliario vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

3.1.3 Comparativo de rendimiento LÍQUIDO FI INS Inmobiliario vs. Industria

Gráfico 9
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses, 30 setiembre 2024
Comparativo INS Inmobiliario vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

3.1.4 Indicadores de Gestión y Riesgo

Cuadro 4
Indicadores de Riesgo y de Gestión
30 setiembre 2024

Indicador de Riesgo	Indicador de Riesgo	INS Inmobiliario				Industria
		Dic-23	Mar-24	Jun-24	Set-24	Set-24
Coefficiente de Obligación frente a terceros (Endeudamiento).		23.13%	22.77%	22.63%	22.49%	26.68%
Porcentaje de Ocupación		80.68%	81.51%	81.51%	81.21%	72.13%
Morosidad (Con más de un mes atrasado)		0%	6.37%	0.10%	1.78%	n.d.

Fuente: elaboración con datos propios.

3.1.5 Administración de los 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:

3.1.6 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.

3.1.7 Riesgo de Morosidad

Para el cierre del segundo 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.

3.1.8 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 30 de junio del 2024, la ocupación se establece en 81%.

3.1.9 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.

3.1.10 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, al cierre del trimestre, la suma de los inquilinos que tiene una participación igual o menor al 5% en los ingresos de los inmuebles, alcanzan el 35% del total de ingresos, lo que ocasiona que el índice de Herfindalh se establezca en 29% y se define como Grado 1 en esta escala, por lo que se deduce que los ingresos se han diversificado en el tiempo.

4. 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.”

“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.”

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