



FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

INFORME TRIMESTRAL

III Trimestre 2025

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 30/06/2025: USD\$ 2,050.17.
- Precio de mercado según proveedor de precios PIPCA: \$2,000.00
- Precio de la participación de la última negociación en mercado secundario: Fecha 15/07/2024, precio USD\$ 1,400.00.
- Código ISIN: CRINSSFL0028.
- Cédula iurídica: 3-110-545289.

Informe trimestral

Julio – Setiembre 2025

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:

MOODY'S LOCAL

Calificación de riesgo:

AA-cr,

Perspectiva: estable.

Evaluación del riesgo de mercado: MRA3.cr

Fecha de emisión última calificación: 05/06/2025.

AA.cr: emisores o emisiones calificados en AA.cr con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

MRA3.cr: los fondos evaluados en MRA3.cr tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.

Perspectiva Estable: indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

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

2. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1 Activo administrado

Al 30 de setiembre del 2025, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado reporta activos totales por USD\$58.83 millones y activos netos por USD\$45.95 millones. En términos comparativos, el valor de los activos totales refleja un aumento en general de USD\$205 mil respecto al cierre del segundo trimestre del 2025.

El aumento se explica principalmente por el registro del valor razonable de las valoraciones de tres inmuebles del Fondo, que se explicarán con mayor detalle en el apartado 2.3 Valoración de los Inmuebles, de este informe.

2.2 Rendimientos del Fondo

2.2.1 Rendimiento Líquido

Durante el tercer trimestre del 2025, el rendimiento líquido del Fondo INS Inmobiliario No Diversificado se ubicó en 4.08%, reflejando un incremento de 24 puntos base en comparación con el cierre del ejercicio trimestral anterior, cuando alcanzó 3.80%. Esta mejora en el rendimiento responde, principalmente, al incremento sostenido de los ingresos por arrendamiento y a la gestión en los gastos operativos y financieros, tendencia que se ha mantenido de forma constante en los últimos meses. En términos comparativos, el rendimiento líquido del fondo superó en 1.21% al promedio de la industria de fondos inmobiliarios a setiembre de 2025, el cual se situó en 2.87%.

2.2.2 Rendimiento Total

Por su parte, el rendimiento total del fondo al 30 del setiembre 2025 alcanzó 4.93%, evidenciando un aumento de 71 puntos base respecto al 4.22% registrado al cierre de junio de 2025. Esta variación obedece al aumento en el registro del valor razonable de los inmuebles valorados en este período. Cabe destacar que, el rendimiento total del fondo se mantuvo por encima del promedio de la industria, que se ubicó en 3.78% al cierre del período, superándolo por 1.15%.

Valoración de los inmuebles

En el periodo trimestral correspondió realizar la valoración de tres inmuebles, a saber: Edificio MIRA, Edificio Los Colegios Moravia y Universidad de San José.

En el Cuadro 1 se detallan los valores en libros para el año 2024, el valor actual determinado por la firma valuadora y la plusvalía registrada para cada uno de los inmuebles. Asimismo, se presenta el total correspondiente a los tres activos:

Cuadro 1
Resumen de las valoraciones
III Trimestre 2025
-dólares-

Edificio	Mira	Los Colegios Moravia	Universidad de San José	Total
Nuevo valor actual 2025	\$30,043,486.24	\$1,417,217.71	\$2,471,855.71	\$33,932,559.66
Valor actual	\$29,854,000.00	\$1,365,000.00	\$2,466,000.00	\$33,685,000.00
Plusvalía del periodo	\$189,486.24	\$52,217.71	\$5,855.71	\$247,559.66
Variacion Relativa	0.63%	3.83%	0.24%	0.73%

Fuente: Elaboración propia con informes de Grupo Tecno Ingeniería Internacional S.A.

En conclusión, las valoraciones reflejan un incremento total de \$247,559.66, impulsado por los aumentos del valor de mercado de los inmuebles a la fecha de estudio, en línea con las condiciones actuales del mercado.

Ocupación del portafolio de inmuebles

Al cierre del tercer trimestre del 2025, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado mantiene un portafolio compuesto por 10 activos inmobiliarios, de los cuales 5 presentan un nivel de ocupación del 100%. Los 5 activos restantes registran algún grado de desocupación, situación que ha sido objeto de un seguimiento

constante por parte de la administración del fondo, en el marco de una estrategia activa de comercialización de los espacios disponibles para el arrendamiento.

Para el periodo de análisis, el Fondo presenta un repunte en el nivel de ocupación, pasando de un 81.41% al cierre de junio del 2025, a un 81.71% en setiembre de este año. De igual forma, para el cuarto trimestre del 2025, se esperan cierres importantes en términos de negociación con prospectos para ocupar espacios disponibles. Por ejemplo, en el Edificio Plaza Quizarrá se concretará la entrada de un inquilino del sector público que ocupará toda la planta baja del inmueble, con un metraje de 418 m², en el Edificio Mira actualmente se mantienen negociaciones con un prospecto que ocuparía 220 m², finalmente, en el quinto piso del Oficentro Trejos Montealegre en Escazú, se mantienen activas las negociaciones con varios prospectos interesados en arrendar el espacio disponible en dicho inmueble.

De cerrarse todas las negociaciones activas que se encuentran gestionándose por parte de la administración del fondo, y si no se presentan salidas en el último trimestre, se estima que el nivel de ocupación del portafolio de inmuebles se incrementaría en un 3.50%, llevando el indicador por encima del 85% de ocupación.

A continuación, se detallan las acciones específicas que se han ejecutado con el objetivo de incrementar el nivel de ocupación por inmueble adicionales a las indicadas anteriormente:

2.2.1 Edificio Mira

Se continúa en gestiones con dos potenciales inquilinos del sector público, se les ha ofrecido un metraje conjunto de 1,431 m². Las gestiones realizadas incluyen la elaboración de ofertas formales, visitas técnicas a las instalaciones y el desarrollo del proceso documental requerido. Se está a la espera de cualquier otro requerimiento de información por parte de las entidades para avanzar en el proceso.

2.2.2 Edificio Los Colegios

Actualmente, solo queda disponible un espacio con una extensión de 275 m² en el segundo piso del inmueble. Se mantienen negociaciones con un inquilino para concretar la posibilidad de realizar un incremento del metraje actual y cerrar al 100% la ocupación en este inmueble.

2.2.3 Plaza Quizarrá

Se ha logrado un avance significativo en el nivel de ocupación del inmueble con un inquilino del sector público, quien ya arrendó y suscribió un contrato de 418m² de los 951m² totales disponibles. El ingreso al inmueble de este inquilino se tiene previsto para octubre del 2025.

Paralelamente, se han realizado contactos con posibles inquilinos del sector privado, específicamente del sector salud, a quienes se le ha ofrecido el metraje restante correspondiente a la segunda planta.

La Administración del fondo de inversión continúa ejecutando actividades con el objetivo de elevar el nivel de ocupación del inmueble.

2.2.4 Edificio BÉKUO BURÓ, Trejos Montealegre.

Se mantiene una negociación avanzada con dos potenciales inquilino del sector privado, a quien se le ha ofrecido el arrendamiento del 100% del metraje actualmente desocupado. Dentro de las actividades realizadas se encuentran visitas al inmueble con los potenciales inquilinos, así como la recepción de una oferta formal por parte de uno de ellos. En caso de concretarse el contrato, el inmueble alcanzaría una ocupación total.

2.2.5 Edificio Cinco Esquinas Tibás.

Se han realizado varias visitas y acercamientos con posibles interesados. A la fecha el Fondo se encuentra en una negociación con uno de los interesados en busca de lograr un acuerdo, de concretarse, las gestiones quedarían el nivel de ocupación al 100%.

2.3 Alquileres por cobrar y deterioro de los activos.

El proceso administrativo de cobro al sector público requiere la tramitación de aprobaciones de facturas, validación

presupuestaria y procedimientos internos de autorización de pago, los cuales requieren constante seguimiento para el pago oportuno. Es necesario indicar que, el sector público tiene la práctica de cancelar por mes vencido y con hasta 45 días posteriores a la recepción y visto buena de la factura de cobro.

Al 30 de setiembre del 2025, el saldo de alquileres por cobrar del Fondo INS Inmobiliario No Diversificado asciende a USD\$427 mil. Este saldo se explica por la operativa de pago de los inquilinos del sector público.

Por otra parte, en acatamiento de la política sobre la estimación de alquileres por cobrar del fondo, establecida en el prospecto, se procedió a registrar una estimación por incobrables por un monto de USD\$45.1 mil al cierre de setiembre del 2025.

2.4 Operaciones de crédito del fondo

Durante el último trimestre del 2024 el Fondo llevó a cabo un proceso de reestructuración de sus pasivos, trasladando obligaciones de corto plazo a operaciones de largo plazo. Esta decisión estratégica tuvo como principales objetivos mejorar el flujo de caja, reducir el costo financiero y disminuir progresivamente el nivel de apalancamiento del Fondo. Como resultado, se logró una reducción significativa en las tasas de interés asociadas a los financiamientos, así como una ampliación en los plazos de los créditos.

Los efectos positivos de esta gestión activa del pasivo se reflejan en el comportamiento del gasto financiero mensual. Antes de la reestructuración, durante 2024, el Fondo registraba un gasto promedio mensual en intereses de aproximadamente USD\$99.000. Tras la entrada en vigor de las nuevas condiciones, este monto se redujo a un promedio de USD\$69.200 durante el tercer trimestre del 2025, lo que representa un ahorro mensual de USD\$30.000 y un ahorro acumulado trimestral de USD \$90.000.

Hasta el segundo semestre del 2024, el Fondo operaba bajo un esquema de financiamiento en el que únicamente se pagaban intereses de manera mensual, sin realizar amortizaciones al principal de la deuda. Este modelo permitía liberar flujo de efectivo y distribuir montos mayores de dividendos entre los inversionistas.

Sin embargo, dado que las tasas de interés actuales son elevadas, el costo financiero de la deuda resulta superior al rendimiento que el Fondo puede generar, lo cual limita su desempeño. Por ello, a partir de enero del 2025 se inició con un proceso de amortización del principal.

Si bien esta práctica reduce temporalmente el flujo disponible para distribuir, contribuye a fortalecer el valor de la participación, ya que cada amortización disminuye la deuda y aumenta la proporción de los activos inmobiliarios que pertenece directamente a los inversionistas. En otras palabras, con cada pago, el inversionista se convierte en mayor propietario de los inmuebles que conforman el portafolio del Fondo.

Durante el periodo comprendido entre enero y setiembre del 2025, el Fondo ha amortizado un total de USD \$362,842, lo que significa que ese monto se ha destinado a reducir directamente el principal de la deuda. En términos prácticos, esto equivale a una disminución del nivel de endeudamiento y un incremento proporcional en la propiedad de los activos por parte de los inversionistas, quienes ahora poseen una mayor participación real en los inmuebles que integran el portafolio del Fondo.

2.5 Distribución de dividendos

Durante el tercer trimestre del 2025, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado efectuó una distribución de dividendos por USD\$16,37 por participación, lo que representa una disminución de USD\$0.16 en comparación con el trimestre anterior (junio 2025), cuando la distribución fue de USD\$16.53 por participación.

La principal explicación del ajuste a la baja corresponde al registro de la estimación por incobrables explicada en la sección 2.3 correspondiente a inquilinos del sector público, no obstante, se espera la recuperación de esta estimación en el cuarto trimestre del 2025 donde se espera el pago de estos inquilinos del sector público.

Por otra parte, es relevante destacar el comportamiento operativo del Fondo. Si se hubiera mantenido la práctica previa al 2025, es decir, sin amortizar las operaciones de crédito, los recursos actualmente destinados a la amortización se habrían incorporado al flujo distribuible. En ese escenario, el monto por participación habría sido de USD \$21,91 en lugar de USD \$16,37. Este resultado refleja que, aunque el efecto no se percibe de forma inmediata en los dividendos distribuidos, la gestión actual está fortaleciendo el Fondo. La política de amortización

contribuye a reducir el endeudamiento y a incrementar gradualmente el valor de la participación, de modo que los inversionistas obtienen un beneficio real y sostenible a través del aumento en la propiedad de los activos del portafolio.

3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA, LEGAL Y OPERATIVA EN GENERAL DURANTE EL TRIMESTRE.

3.1 Informe Económico – Agosto y Setiembre 2025

El crecimiento interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) en agosto fue de 4,8%, lo que representa un aumento de 0,8 puntos porcentuales respecto al mismo período del año anterior. Este resultado constituye la mayor aceleración interanual registrada en los últimos 21 meses. En términos acumulados, el crecimiento medio durante los primeros ocho meses del año fue de 4,4% en comparación con el mismo período del 2024.

Por regímenes de producción, las empresas bajo regímenes especiales registraron un crecimiento de 18,1%, mientras que el régimen definitivo presentó un incremento más moderado de 2,8%.

El desempeño del régimen definitivo obedeció a una combinación de factores, entre ellos: la ralentización de las actividades de alojamiento, restaurantes, información y comunicaciones; la contracción en la producción agrícola, afectada por las condiciones climáticas adversas al cierre del 2024; y la disminución en la manufactura de alimentos, productos de papel y artículos de vidrio.

En contraste, la producción bajo regímenes especiales se vio impulsada por el aumento en las exportaciones de implementos médicos, así como por el dinamismo en los servicios de manufactura, apoyo administrativo, gestión de oficinas principales, desarrollo de software y tecnologías de la información.

La producción agropecuaria registró una contracción interanual de 0,9%, atribuida a la reducción en la producción de banano para exportación, papa, follaje y tubérculos. Esta caída fue parcialmente compensada por incrementos en la producción de piña, una mayor oferta de pollo para el mercado interno, y mejoras en la producción de hortalizas y plátano.

La actividad manufacturera creció 12,1%, con un comportamiento diferenciado según régimen. Bajo regímenes especiales, la producción aumentó 32,4%, impulsada por las exportaciones de implementos médicos, en particular válvulas cardíacas y catéteres, así como por el crecimiento de los servicios de manufactura. En cambio, la manufactura del régimen definitivo se contrajo 0,3% interanual, debido a la caída en la producción de las industrias alimentaria, textil y de papel.

La construcción experimentó un crecimiento de 0,7%, impulsado por la obra con destino público. Sin embargo, la construcción con destino privado cayó 3,9%, acumulando seis meses consecutivos de contracción. Esta disminución se asocia a una menor ejecución de proyectos no residenciales, así como a un menor avance en la construcción de naves industriales y proyectos vinculados al comercio.

La actividad comercial y de reparación de vehículos creció 3,1%, asociada al buen desempeño en la comercialización de alimentos, productos farmacéuticos, eléctricos, electrónicos, combustibles y artículos de ferretería.

3.2 Economía Nacional

Balanza Comercial y Comercio Exterior

En agosto, la balanza comercial de bienes acumuló un déficit de \$1.661 millones, equivalente al 1,6% del PIB, una mejora significativa frente al 2,8% registrado en el mismo periodo del año anterior. Esta mejora se explica por el buen desempeño de las exportaciones de empresas en regímenes especiales.

Las importaciones crecieron 6,9% entre enero y agosto de 2025, con una aceleración en los últimos dos meses. Este crecimiento, tanto en el régimen definitivo como en el especial, se relaciona con mayores compras de insumos industriales metalúrgicos y químicos, así como de productos farmacéuticos.

La factura petrolera alcanzó \$1.353,8 millones, reflejando una contracción interanual de 18,4%, resultado de una reducción de 6,1% en la cantidad de barriles importados y una disminución de 13,1% en el precio promedio de la mezcla de hidrocarburos.

Las exportaciones mantuvieron un desempeño positivo, especialmente entre julio y agosto, cuando mostraron mayor dinamismo respecto al primer semestre. Las ventas de implementos médicos destacaron por su crecimiento continuo, al igual que los productos del régimen definitivo como café, abonos, fungicidas y materiales reciclados de cobre y acero. En contraste, se mantuvo la contracción en las exportaciones agrícolas.

Por destino, los mercados norteamericano, asiático y europeo reflejaron la aceleración mencionada, destacando el crecimiento en las exportaciones de implementos médicos.

Finanzas Públicas

Al cierre de julio 2025, el Gobierno Central registró un superávit primario de 1,2% del PIB y un déficit financiero de -1,3%, ambos mejores que los observados en el mismo período del año anterior. Este resultado se debe al incremento sostenido de los ingresos tributarios y a la reducción del gasto total, particularmente en intereses de la deuda pública.

En detalle, los ingresos tributarios crecieron 2,0% interanual, impulsados por mayores recaudaciones en el impuesto sobre la renta, el IVA y los ingresos por aduanas.

Política Monetaria y Mercado Cambiario

A partir del 18 de setiembre de 2025, la Junta Directiva del Banco Central redujo la tasa de política monetaria en 0,25 puntos porcentuales, ubicándola en 3,50% anual. Esta decisión se fundamenta en:

1. La presencia de choques externos y climáticos con efectos severos.
2. Una inflación interanual por debajo del rango de tolerancia alrededor de la meta.
3. Una trayectoria descendente en la inflación subyacente.
4. Expectativas de inflación ajustadas hacia valores cercanos al 2%, límite inferior del rango meta.
5. Un crecimiento económico relativamente alto y cercano al nivel potencial, con aceleraciones diferenciadas según régimen.
6. Persistente incertidumbre internacional, especialmente por barreras al comercio aplicadas durante 2025.

En el mercado cambiario, las operaciones de compra y venta de divisas en el mercado privado registraron en agosto un superávit de \$440 millones. Las empresas del régimen definitivo lideraron tanto la oferta como la demanda de divisas, mientras que el régimen especial explicó el superávit observado gracias a su buen desempeño exportador.

Al 30 de setiembre de 2025, el tipo de cambio promedio en MONEX fue de ¢505,32, una reducción de ¢0,51 respecto al cierre de agosto. La variación interanual fue de -2,93% y la acumulada de -1,44%.

Las reservas internacionales netas aumentaron en agosto en \$641 millones respecto a julio, debido principalmente a:

- Compra neta del BCCR en el mercado cambiario: \$393 millones.
- Incremento en depósitos de entidades financieras en el BCCR: \$212 millones.
- Ganancia por intereses de administración de reservas: \$45 millones.
- Otros ingresos: \$11 millones.
- Esta alza compensó parcialmente la reducción de \$21 millones en los depósitos del Ministerio de Hacienda.

El saldo de reservas alcanzó \$15.246 millones, equivalente al 14,9% del PIB estimado y al 142,4% del nivel mínimo adecuado según el indicador de seguimiento del BCCR. Este monto representa también el equivalente a 8,6 meses de importaciones del régimen definitivo.

Inflación

En setiembre de 2025, la inflación general, medida por la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), se ubicó en -1,00%, con una inflación acumulada de -1,95% y una mensual de -0,40%.

Los bienes y servicios con mayor incidencia negativa en la variación mensual del IPC fueron: telefonía móvil, tomate y boleto aéreo. En contraste, educación universitaria, automóviles nuevos y paquetes turísticos al extranjero contribuyeron positivamente.

4. ESTRUCTURA DE LA CARTERA INMOBILIARIA

4.1 Comisiones del fondo

Cuadro 1
Comisiones del Fondo vs Mercado, 30 setiembre 2025

Tipo de Comisión	INS Inmobiliario Set-25	Industria Set-25
Comisión de Administración	0.75%	1.14%
Comisión de Custodia		
Comisión Agente Colocador		
Subtotal Comisiones	0.75%	1.14%
Comisión pagada al Puesto de Bolsa		
Total de Comisiones	0.75%	1.14%

Fuente: construcción propia con datos de la SUGEVAL

4.2 Participación por inmueble

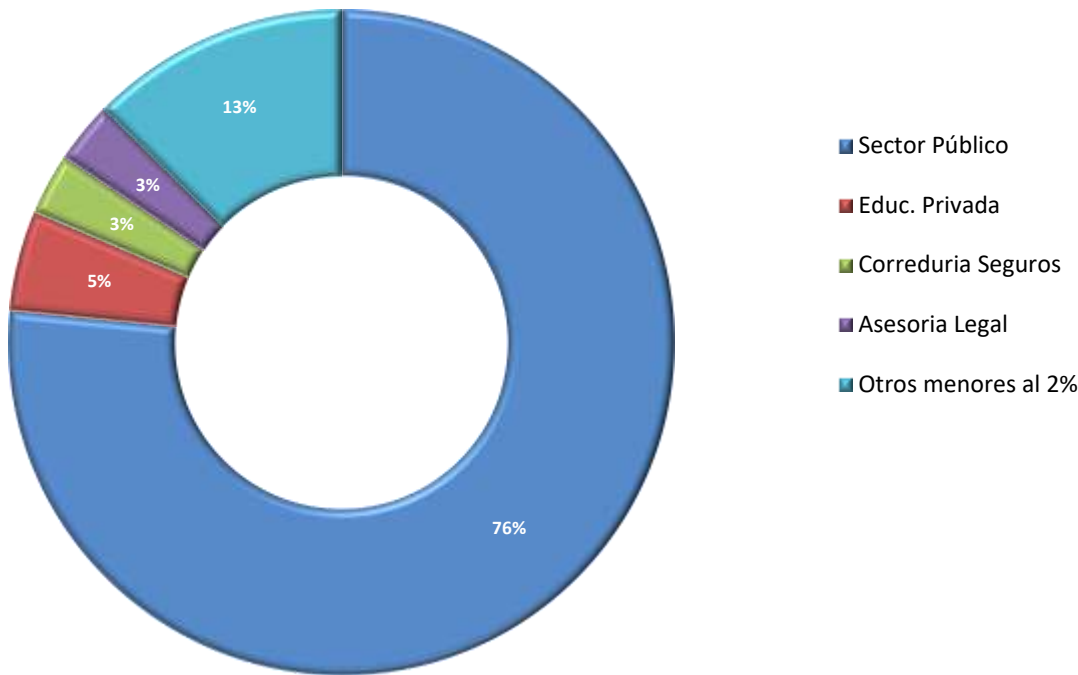
Cuadro 2
Participación por inmueble respecto al Activo Inmobiliario
(Por valor en libros)
30 de setiembre 2025

Inmueble	Valor relativo
Edificio Mira	52%
Nave Industrial CEDI	24%
Oficentro Trejos Montealegre	7%
Universidad San José	4%
Oficentro La Sabana	3%
Plaza Boulevard, Cartago	3%
Edificio Los Colegios	2%
Edificio Quizarrá, San Jose	2%
Edificio Farmacia, CCSS	2%
Oficina Banco Popular Tibás	1%
TOTAL, ADMINISTRADO	100%

Fuente: elaboración con datos propios

4.3 Ingresos por actividad

Gráfico 7 Concentración de Ingresos por Actividad
30 de setiembre 2025



Fuente: elaboración con datos propios

5. INDICADORES COMPARATIVOS DE GESTIÓN Y RIESGO

5.1 Comparativo de rendimientos FI INS Inmobiliario vs. Industria

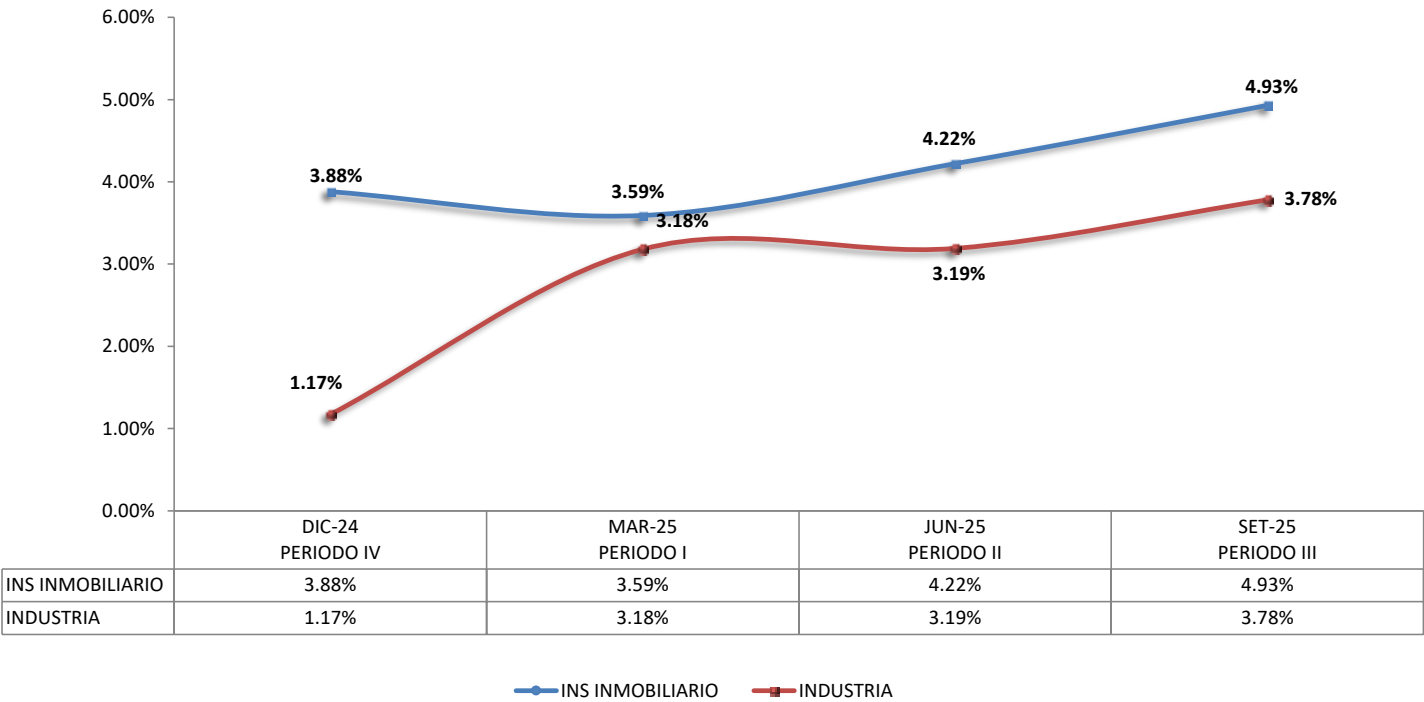
Cuadro 3
Rendimiento Total y Líquido Últimos 12 meses
FI INS Inmobiliario vs. Industria
Al 30 de setiembre del 2025

Tipo de rendimiento	FI INS Inmobiliario					Industria
	Set-2024	Dic-2024	Mar-2025	Jun-2025	Set-2025	Set-25
Total	3.50%	3.88%	3.59%	3.80%	4.93%	3.78%
Líquido	3.09%	3.47%	3.56%	4.22%	4.08%	2.87%

Fuente: SUGEVAL.

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

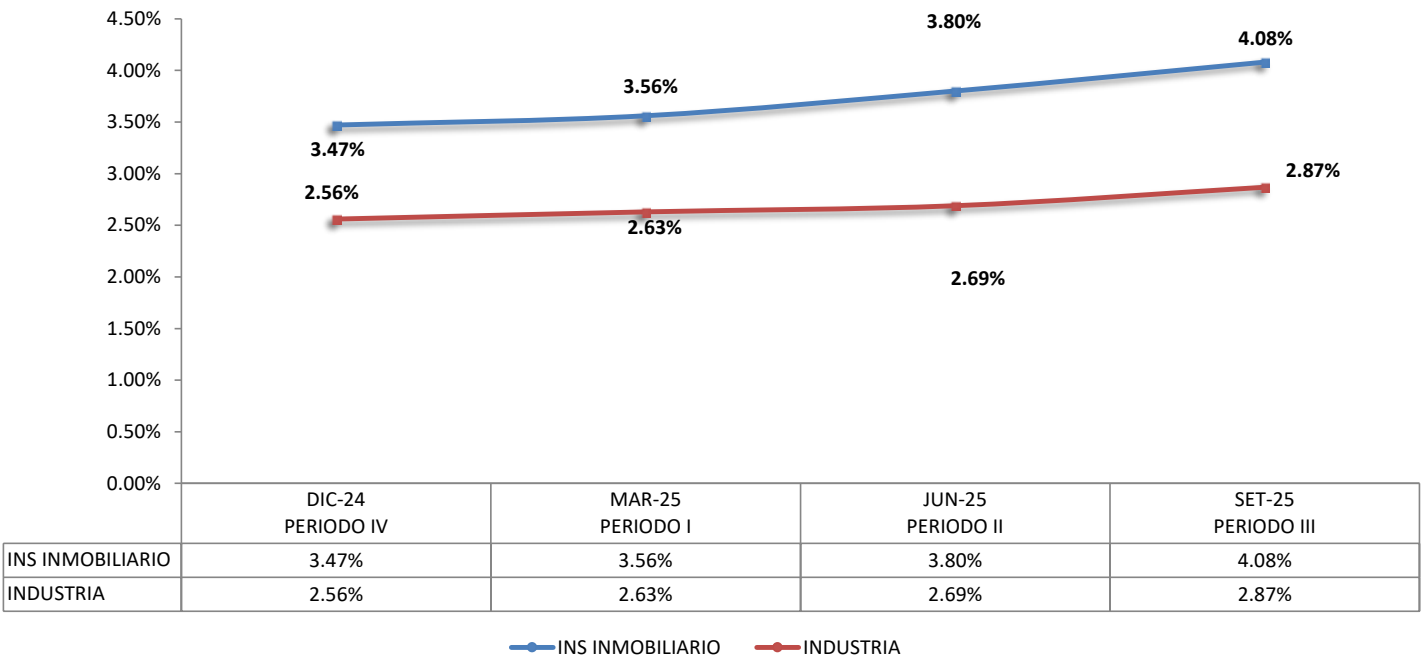
Gráfico 8
Rendimiento Total Últimos 12 meses, 30 de setiembre 2025
Comparativo INS Inmobiliario vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

5.3 Comparativo de rendimiento LÍQUIDO FI INS Inmobiliario vs. Industria

Gráfico 9
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses, 30 de setiembre 2025
Comparativo INS Inmobiliario vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

5.4 Indicadores de Gestión y Riesgo

Cuadro 4
Indicadores de Riesgo y de Gestión
30 de setiembre 2025

Indicador de Riesgo	Indicador de Riesgo	INS Inmobiliario					Industria
		Set-24	Dic-24	Mar-25	Jun-25	Set - 25	Mar-25
Coeficiente de Obligación frente a terceros (Endeudamiento).		22.49%	22.49%	22.38%	22.18%	22.19%	27.44%
Porcentaje de Ocupación		79.43%	82.60%	83.95%	81.42%	81.72%	72.33%
Morosidad (Con más de un mes atrasado)		1.78%	1.78%	9.62%	5.93%	9.92%	n.d.

Fuente: elaboración con datos propios.

5.5 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:

5.5.1 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.

5.5.2 Riesgo de Morosidad

Para el cierre del tercer trimestre del 2025, 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.

5.5.3 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

5.5.4 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.

5.5.5 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, 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 Normal en esta escala, por lo que se deduce que los ingresos se han diversificado en el tiempo

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.

Si desea contactarnos o tener más información, nos puede contactar al teléfono 2284-8166, o escribirnos a inssafi@insinversiones.com o bien visitarnos en www.insinversiones.com con gusto le atenderemos.

En caso de alguna inquietud, queja o denuncia puede realizarla en nuestra página web www.insinversiones.com en la sección “Contacto”.