



## FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO

# INFORME TRIMESTRAL

III Trimestre 2026

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](mailto: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 30/09/2026: USD\$ \$ 2,094.079
- Precio de mercado según proveedor de precios PIPCA: \$2,000.00
- Precio de la participación de la última negociación en mercado secundario: Fecha 27/07/2026, precio USD\$ 1,200.00.
- Código ISIN: CRINSSFL0028.
- Cédula jurídica: 3-110-545289.

# Informe trimestral

## Julio – Setiembre 2026

**1. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO****Tipo de fondo: Cerrado**

El Fondo de Inversión INS Inmobiliario 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: 30/09/2026.

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 2026, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario reporta activos totales por USD\$59.42 millones y activos netos por USD\$46.93 millones. En términos comparativos, el valor de los activos totales refleja un aumento en general de USD\$148 mil respecto al cierre del II trimestre del 2026.

### 2.2 Rendimientos del Fondo

#### 2.2.1 Rendimiento Líquido

Durante el tercer trimestre del 2026, el rendimiento líquido del Fondo de Inversión INS Inmobiliario se ubicó en 5.36%, reflejando un incremento de 20 puntos base en comparación con el cierre del ejercicio trimestral anterior, cuando alcanzó 5.16%. 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 2.27% al promedio de la industria de fondos inmobiliarios a setiembre del 2026, el cual se ubicó en 3.09 %.

#### 2.2.2 Rendimiento Total

Por su parte, el rendimiento total del fondo al 30 de setiembre del 2026 alcanzó 6.06%, evidenciando un aumento de 3 puntos base respecto al 6.03% registrado al cierre de setiembre del 2026. Cabe destacar que, el rendimiento total del fondo se mantuvo por encima del promedio de la industria, que se ubicó en 3.11% al cierre del período, superándolo por 2.95%.

### 2.3 Valoración de los inmuebles

En el periodo correspondió realizar la valoración de tres inmuebles, a saber: a) Edificio Mira, b) Edificio Los Colegios Moravia y c) Universidad de San José.

En el Cuadro 1 se detallan los valores en libros para el año 2026, el valor actual determinado por la nueva firma valuadora y la plusvalía registrada para cada uno de los inmuebles. Asimismo, se presenta el total agregado correspondiente a los tres activos:

**Cuadro 1 Resumen de las valoraciones**  
III Trimestre 2026  
-dólares-

| Edificio                          | Mira                   | Los Colegios          | U de San José         | Total                  |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Nuevo Valor en Libros 2026</b> | <b>\$30,165,157.97</b> | <b>\$1,443,067.60</b> | <b>\$2,503,041.26</b> | <b>\$34,111,266.83</b> |
| Valor actual                      | \$30,043,486.24        | \$1,417,217.71        | \$2,471,855.71        | \$33,932,559.66        |
| <b>Plusvalía del periodo</b>      | <b>\$121,671.73</b>    | <b>\$25,849.89</b>    | <b>\$31,185.55</b>    | <b>\$178,707.17</b>    |
| <b>Variación Relativa</b>         | <b>0.40%</b>           | <b>1.82%</b>          | <b>1.26%</b>          | <b>0.53%</b>           |

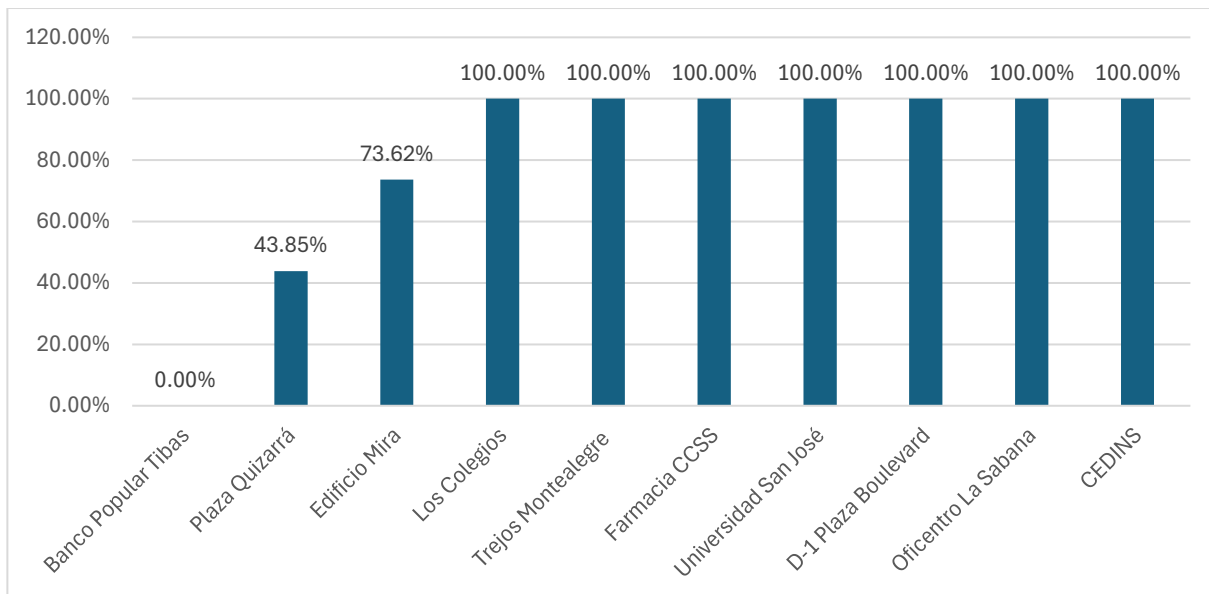
**Fuente:** Elaboración propia con informes de Grupo Tecno Ingeniería Internacional S.A.

Como se evidencia, las valoraciones reflejan un incremento total de \$178,707.17, impulsado principalmente por el desempeño de MIRA, Los Colegios y Universidad de San José. Estos resultados confirman una leve revalorización del portafolio durante el trimestre, en línea con las condiciones actuales del mercado.

### 2.4 Ocupación del portafolio de inmuebles

Al cierre del tercer trimestre del 2026, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario mantiene un portafolio compuesto por 10 activos inmobiliarios, de los cuales 7 presentan un nivel de ocupación del 100%. Los 3 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.

Gráfico 1. Ocupación por inmueble



**Fuente:** Elaboración propia con información de Fondos No Financieros

Para el periodo de análisis, el Fondo presenta el mismo nivel de ocupación del 86.69%, el cual se mantiene igual al trimestre anterior. Al cierre de este periodo se firmaron dos contratos de arrendamiento, los cuales se verán reflejados en el nivel de ocupación en el próximo trimestre.

## 2.5 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 bueno de la factura de cobro.

Al 30 de setiembre del 2026, el saldo de alquileres por cobrar del Fondo INS Inmobiliario asciende a USD\$231,97 mil. Este saldo se explica por la operativa de pago de los inquilinos del sector público.

## 2.6 Operaciones de crédito del fondo

Durante el tercer trimestre del 2026, el gasto financiero promedio mensual fue de USD\$65,493 en comparación con el año 2025 que estuvo en un promedio de USD\$73,000, lo cual se debe a la gestión de crédito realizada.

Durante el tercer trimestre del 2026, el Fondo ha amortizado un monto de \$135,331.27, 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.

## 2.7 Distribución de dividendos

Durante el tercer trimestre del 2026, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario efectuó una distribución de excedentes de USD\$20,19 por participación, lo que representa una disminución de USD\$4,02 respecto al segundo trimestre, cuando se distribuyeron USD\$24,21 por participación.

La mayor distribución del segundo trimestre respondió a una combinación de factores que favorecieron los resultados del Fondo, entre ellos, el comportamiento de los ingresos a debido a la recuperación de alquileres por cobrar generando menor morosidad por cobro dudoso, menores gastos operativos y financieros, así como mayores ganancias por diferencial cambiario, producto de la apreciación del colón frente al dólar, dado que el Fondo mantiene contratos de arrendamiento cuyos ingresos se reciben en colones.

Durante el tercer trimestre, los gastos operativos y financieros se situaron en niveles cercanos a los registrados durante el primer trimestre del año, debido a la programación del mantenimiento de inmuebles, así como, el incremento en gastos por concepto de custodia. A esto se sumaron menores ganancias por diferencial cambiario, lo que incidió en una reducción de los excedentes disponibles para distribuir.

Por lo tanto, la mayor distribución del segundo trimestre constituyó un resultado superior al registrado en el primero y el tercero. En este sentido, la disminución observada durante el tercer trimestre refleja principalmente el retorno de los gastos a niveles cercanos a los del inicio del año, así como las variaciones en los resultados financieros del Fondo, lo que explica que la distribución por participación se situara nuevamente en valores similares a los del primer trimestre.

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

#### **3.1 Informe Económico – agosto y septiembre 2026**

Durante el tercer trimestre 2026 se estima que la economía mundial continúe creciendo de forma moderada durante los próximos años, con expectativas de crecimiento cercanas al 3,0% para 2026 y 3,4% para 2027. Este desempeño estaría impulsado principalmente por el avance de nuevas tecnologías, especialmente aquellas relacionadas con la inteligencia artificial, que están generando mayor inversión y actividad económica en distintos países.

Sin embargo, el entorno internacional sigue enfrentando desafíos importantes. Las tensiones y conflictos en Oriente Medio continúan generando incertidumbre y pueden afectar los precios de la energía y otras materias primas. El impacto no será igual para todos los países: aquellos que producen energía o que participan activamente en el desarrollo tecnológico podrían verse más favorecidos, mientras que los países que dependen de la importación de energía y tienen menor participación en sectores tecnológicos podrían enfrentar un crecimiento más lento.

Por otra parte, se proyecta que la inflación mundial se mantenga relativamente elevada, alcanzando alrededor de un 4,7% en 2026, lo que podría seguir afectando el poder adquisitivo de las personas y los costos de operación de las empresas.

Entre los factores que podrían afectar negativamente las perspectivas económicas destacan: un aumento de los conflictos geopolíticos, especialmente en Oriente Medio; mayores fluctuaciones en los precios de la energía y las materias primas, problemas en las cadenas de suministro internacional, un incremento en las barreras comerciales entre países, una desaceleración de la inversión tecnológica si las expectativas actuales no se materializan.

A su vez, existen elementos que podrían favorecer un mejor desempeño de la economía mundial: una estabilización más rápida de los precios de la energía, una mayor inversión en innovación y tecnología, una reducción de las barreras comerciales y una mayor cooperación entre países, la implementación de reformas económicas que fortalezcan el crecimiento y la productividad.

#### **3.2 Economía Nacional**

##### **Balanza Comercial y Comercio Exterior**

A septiembre de 2026, el déficit comercial alcanzó USD 2.412 millones, superior a los USD 2.486 millones registrados en todo 2025 al mismo periodo comparable y mayor como porcentaje del PIB (2,1% frente a 1,7%). Esto obedeció a que las importaciones crecieron 7,7%, mientras que las exportaciones aumentaron 4,0%.

Las importaciones aumentaron por mayores compras de vehículos, bienes de consumo, materias primas y combustibles. Por su parte, las exportaciones continuaron creciendo, aunque con menor dinamismo, impulsadas principalmente por productos manufacturados y ciertos bienes agrícolas. Destaca el crecimiento de las exportaciones hacia Europa y Asia en términos acumulados, mientras que las ventas hacia Norteamérica mostraron una leve reducción.

La factura petrolera ascendió en agosto a \$282,5 millones, lo que representó un incremento interanual de 58,8%, lo anterior es debido al aumento del 5,0% en la cantidad de barriles importados como por el incremento de 51,3% en el precio promedio de la mezcla de hidrocarburos.

##### **Finanzas Públicas**

Al cierre de septiembre de 2026, las finanzas públicas continúan mostrando disciplina fiscal. A julio de 2026, el

Gobierno Central registró un superávit primario equivalente al 1,0% del PIB, aunque inferior al 1,2% del PIB observado un año antes.

No obstante, el déficit financiero aumentó a 1,6% del PIB, frente al 1,3% del PIB de julio de 2025, debido principalmente al mayor pago de intereses de la deuda. Asimismo, la deuda del Gobierno Central alcanzó 61,2% del PIB, superior al 57,2% registrado un año atrás. A pesar de ello, Costa Rica mantiene una percepción de riesgo relativamente favorable frente a otras economías emergentes.

### **Política Monetaria y Mercado Cambiario**

Durante el tercer trimestre de 2026, el entorno económico y financiero costarricense se caracterizó por condiciones de relativa estabilidad macroeconómica, respaldadas por una inflación reducida, tasas de interés en descenso y un tipo de cambio favorable. Estos factores incidieron directamente en el comportamiento y rendimiento de los fondos de inversión, particularmente en la gestión de liquidez y en las oportunidades de reinversión de los vencimientos de cartera.

- La actividad económica continuó creciendo durante el trimestre, aunque a un ritmo más moderado que el observado en 2025. Los sectores de servicios, comercio y construcción mostraron un desempeño positivo, mientras que algunas actividades vinculadas al sector exportador presentaron una desaceleración.
- La inflación permaneció en niveles históricamente bajos e incluso registró variaciones negativas en algunos meses, situación que permitió al Banco Central mantener una política monetaria más flexible. Este entorno favoreció la estabilidad financiera y contribuyó a una reducción gradual de las tasas de interés en el mercado local.
- Por otra parte, el colón continuó mostrando una importante fortaleza frente al dólar, impulsado por una abundante oferta de divisas proveniente de exportaciones, inversión extranjera, turismo y servicios.
- Uno de los factores más relevantes para los fondos durante el trimestre fue la tendencia a la baja de las tasas de interés.
- La reducción de la Tasa de Política Monetaria por parte del Banco Central continuó trasladándose gradualmente al resto del sistema financiero, generando una disminución en los rendimientos ofrecidos por los instrumentos de corto plazo emitidos tanto por entidades financieras como por el sector público. Como consecuencia, los fondos enfrentaron el desafío de reinvertir los recursos provenientes de vencimientos de cartera a tasas inferiores a las que históricamente mantenían los títulos que iban saliendo del portafolio. Esta situación ejerció presión sobre la rentabilidad de los fondos y limitó la capacidad de sostener los rendimientos observados en períodos anteriores.
- La abundancia de liquidez generó una mayor competencia entre inversionistas institucionales por los instrumentos de corto plazo disponibles en el mercado, situación que contribuyó a la reducción de los rendimientos de nuevas inversiones. Para los fondos, este entorno favoreció la gestión de liquidez y la capacidad de atender oportunamente los retiros de inversionistas, aunque redujo las oportunidades de inversión en instrumentos con rendimientos atractivos.
- Durante el período no se presentaron cambios regulatorios de carácter extraordinario que afectaran significativamente la operación de los fondos de inversión o la dinámica de los mercados financieros.
- El principal reto para la administración de los portafolios fue preservar niveles competitivos de rentabilidad dentro de un contexto de tasas descendentes, manteniendo al mismo tiempo adecuados niveles de liquidez y una estrategia de inversión prudente acorde con los objetivos del fondo.
- Entre marzo y setiembre de 2026, el mercado bursátil costarricense se desarrolló en un entorno favorable para los instrumentos de renta fija. La combinación de baja inflación, reducción de tasas de interés, abundante liquidez y fortaleza del colón propició un desplazamiento descendente de las curvas de rendimiento tanto en colones como en dólares, siendo más pronunciado en moneda local.

Ante este escenario, la estrategia de inversión se enfocó en preservar un adecuado equilibrio entre rentabilidad, liquidez y riesgo, mediante una administración activa de las duraciones y una cuidadosa selección de emisores e instrumentos. Lo anterior permitió aprovechar las oportunidades generadas por el comportamiento de las curvas de rendimiento, manteniendo al mismo tiempo una adecuada capacidad para atender las necesidades de liquidez de los inversionistas.

De cara a los próximos meses, la evolución del tipo de cambio, las condiciones de liquidez del sistema financiero, las necesidades de financiamiento del Gobierno Central y las expectativas sobre las tasas de interés continuarán siendo factores determinantes para el comportamiento de los instrumentos financieros que conforman los portafolios de inversión.

Durante el tercer trimestre de 2026, el tipo de cambio mantuvo la tendencia de apreciación del colón observada

desde meses anteriores. Aunque el mercado presentó algunos episodios de volatilidad asociados a factores estacionales y movimientos de demanda de divisas, el comportamiento general fue de estabilidad, con un colón fortalecido frente al dólar.

Entre julio y setiembre, el tipo de cambio se ubicó alrededor de los ₡450 por dólar, significativamente por debajo de los niveles observados durante el mismo período de 2025, cuando el precio de la divisa se encontraba cercano a los ₡500-₡505 por dólar. Esto representa una apreciación anual superior al 10%.

La principal explicación de este comportamiento continúa siendo una mayor oferta de dólares en la economía, proveniente de varios sectores como: exportaciones de bienes, empresas ubicadas en regímenes especiales y zonas francas, turismo y exportación de servicios, ingreso de inversión extranjera, mayores niveles de reservas internacionales del Banco Central.

Este entorno ha generado efectos mixtos, por un lado, ha favorecido la estabilidad macroeconómica y contribuido a mantener una inflación baja, reduciendo presiones sobre los precios de bienes importados. Por otro lado, ingresos denominados en dólares han experimentado una menor rentabilidad al convertir esos recursos a colones.

De cara a los próximos meses, mientras se mantengan elevados los flujos de divisas hacia el país y continúe la disciplina monetaria del Banco Central, no se observan presiones significativas que apunten a una depreciación abrupta del colón. Sin embargo, factores externos como cambios en las tasas de interés internacionales, variaciones en los precios de materias primas o eventuales episodios de incertidumbre global podrían generar ajustes temporales en el mercado cambiario.

### Inflación

La inflación continúa siendo uno de los aspectos más particulares de la economía costarricense. A diferencia de lo observado en la mayoría de las economías de la región, donde las presiones inflacionarias persisten, Costa Rica mantiene niveles de inflación por debajo del rango meta establecido por el Banco Central de Costa Rica (BCCR).

Al cierre de setiembre de 2026, la inflación acumulada se ubicó en -0,39%, manteniéndose por debajo del objetivo de mediano plazo definido por el BCCR de  $3\% \pm 1$  punto porcentual. Este comportamiento responde, principalmente, a la apreciación del colón frente al dólar, la reducción en los precios de algunos bienes importados y la moderación observada en diversos componentes del índice de precios al consumidor. Asimismo, la inflación subyacente continúa reflejando una ausencia significativa de presiones de demanda interna.

No obstante, las expectativas apuntan a una normalización gradual de la inflación durante la segunda mitad del año. El Banco Central estima que la variación interanual de los precios retornará al rango meta en los próximos cinco o seis meses, conforme se incorporen los efectos del incremento en los precios internacionales de algunas materias primas, especialmente energéticas, y se disipen los factores transitorios que han mantenido la inflación en niveles inusualmente bajos.

## 4 ESTRUCTURA DE LA CARTERA INMOBILIARIA

### 4.1 Comisiones del fondo

**Cuadro 2**  
**Comisiones del Fondo vs Mercado, 30 setiembre 2026**

| Tipo de Comisión                   | INS Inmobiliario<br>Set-26 | Industria<br>Jun-26 |
|------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Comisión de Administración         | 0.75%                      | 1.08%               |
| Comisión de Custodia               |                            |                     |
| Comisión Agente Colocador          |                            |                     |
| <b>Subtotal Comisiones</b>         | <b>0.75%</b>               | <b>1.08%</b>        |
| Comisión pagada al Puesto de Bolsa |                            |                     |
| <b>Total de Comisiones</b>         | <b>0.75%</b>               | <b>1.08%</b>        |

Fuente: construcción propia con datos de la SUGEVAL

### 4.2 Participación por inmueble

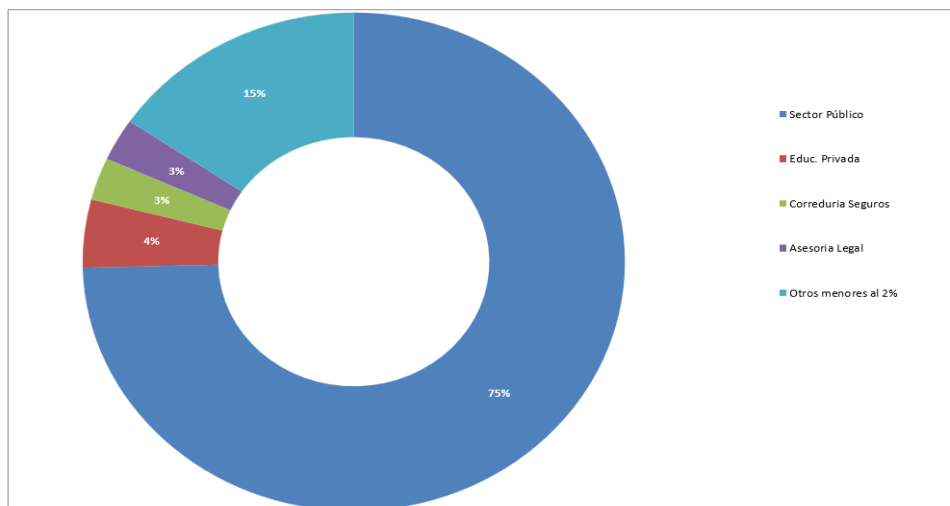
**Cuadro 3**  
**Participación por inmueble respecto al Activo Inmobiliario**  
**(Por valor en libros)**  
**30 de setiembre 2026**

| 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 José  | 2%             |
| Edificio Farmacia, CCSS      | 2%             |
| Oficina Banco Popular Tibás  | 1%             |
| <b>TOTAL, ADMINISTRADO</b>   | <b>100%</b>    |

**Fuente:** elaboración con datos propios

#### 4.3 Ingresos por actividad

**Gráfico 2 Concentración de Ingresos por Actividad**  
**30 de setiembre 2026**



**Fuente:** elaboración con datos propios

## 5 INDICADORES COMPARATIVOS DE GESTIÓN Y RIESGO

### 5.1 Comparativo de rendimientos FI INS Inmobiliario vs. Industria

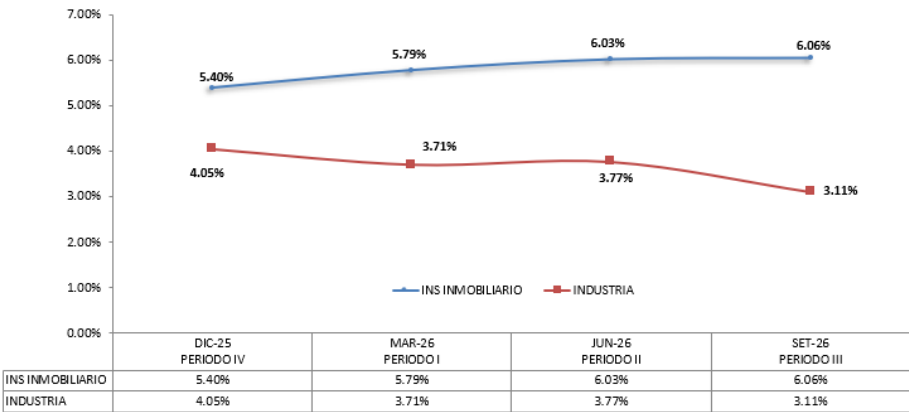
Cuadro 4  
Rendimiento Total y Líquido Últimos 12 meses  
FI INS Inmobiliario vs. Industria  
Al 30 de setiembre del 2026

| Tipo de rendimiento | FI INS Inmobiliario |          |          |          |          | Industria |
|---------------------|---------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|                     | Set-2025            | Dic-2025 | Mar-2026 | Jun-2026 | Set-2026 | Set-26    |
| Total               | 4.93%               | 5.40%    | 5.79%    | 6.03%    | 6.06%    | 3.11%     |
| Líquido             | 4.08%               | 4.38%    | 4.77%    | 5.16%    | 5.36%    | 3.09%     |

Fuente: SUGEVAL

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

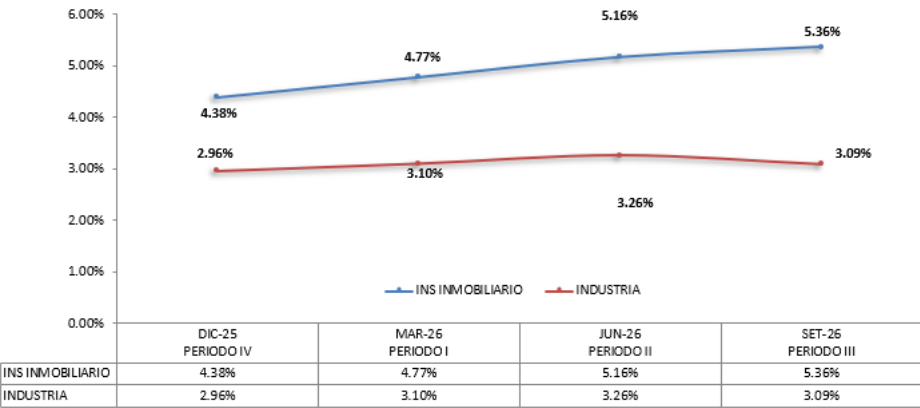
Gráfico 3  
Rendimiento Total Últimos 12 meses, 30 de setiembre 2026  
Comparativo INS Inmobiliario vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

5.3 Comparativo de rendimiento LÍQUIDO FI INS Inmobiliario vs. Industria

Gráfico 4  
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses, 30 de setiembre 2026  
Comparativo INS Inmobiliario vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL

5.4 Indicadores de Gestión y Riesgo

**Cuadro 5**  
**Indicadores de Riesgo y de Gestión**  
**30 de setiembre 2026**

| Indicador de Riesgo                                          | Indicador de Riesgo | INS Inmobiliario |        |        |        |        | Industria |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|
|                                                              |                     | Set-25           | Dic-25 | Mar-26 | Jun-26 | Set-26 | Set-26    |
| Coeficiente de Obligación frente a terceros (Endeudamiento). |                     | 22.19%           | 21.66% | 21.50% | 21.13% | 21.00% | 26.79 %   |
| Porcentaje de Ocupación                                      |                     | 81.72%           | 86.32% | 86.32% | 86.69% | 86.69% | 73.29 %   |
| Morosidad (Con más de un mes atrasado)                       |                     | 9.92%            | 5.81%  | 3.99%  | 8.90%  | 11.01% | 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 2026, se determina que existe riesgo de morosidad que pueda materializarse en el corto plazo en un 3% del total del ingreso mensual, para lo cual la administración se encuentra ejecutando las acciones correspondientes para lograr la recuperación del saldo pendiente. Por su parte los inquilinos del sector público y privado se encuentran al día.

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 Herfindahl 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](mailto:inssafi@insinversiones.com) o bien visitarnos en [www.insinversiones.com](http://www.insinversiones.com) con gusto le atenderemos.

En caso de alguna inquietud, queja o denuncia puede realizarla en nuestra página web [www.insinversiones.com](http://www.insinversiones.com) en la sección “Contacto”.