



FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO

INFORME TRIMESTRAL

I 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

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 31/03/2026: USD\$ 2,071.71
- 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 jurídica: 3-110-545289.

Informe trimestral

Enero – marzo 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: 31/03/2026.

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 31 de marzo del 2026, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario reporta activos totales por USD\$59.15 millones y activos netos por USD\$46.43 millones. En términos comparativos, el valor de los activos totales refleja un aumento en general de USD\$110 mil respecto al cierre del IV trimestre del 2025.

2.2 Rendimientos del Fondo

2.2.1 Rendimiento Líquido

Durante el primer trimestre del 2026, el rendimiento líquido del Fondo de Inversión INS Inmobiliario se ubicó en 4.77%, reflejando un incremento de 39 puntos base en comparación con el cierre del ejercicio trimestral anterior, cuando alcanzó 4.38%. 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 1.67% al promedio de la industria de fondos inmobiliarios a marzo del 2026, el cual se ubicó en 3.10%.

2.2.2 Rendimiento Total

Por su parte, el rendimiento total del fondo al 31 de marzo del 2026 alcanzó 5.79%, evidenciando un aumento de 39 puntos base respecto al 5.40% registrado al cierre de marzo del 2026. Cabe destacar que, el rendimiento total del fondo se mantuvo por encima del promedio de la industria, que se ubicó en 3.71% al cierre del período, superándolo por 2.08%.

2.3 Valoración de los inmuebles

En este periodo no se realizaron valoraciones a los inmuebles

2.4 Ocupación del portafolio de inmuebles

Al cierre del primer 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.

Para el periodo de análisis, el Fondo presenta el mismo nivel de ocupación del cierre de diciembre 2025, el cual es de 86.32%. En este periodo se firmó un espacio de alquiler de 16 m² en el Edificio Mira, el cual se reflejará 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 buena de la factura de cobro.

Al 31 de marzo del 2026, el saldo de alquileres por cobrar del Fondo INS Inmobiliario asciende a USD\$472.5 mil. Este saldo se explica por la operativa de pago de los inquilinos del sector público.

2.6 Operaciones de crédito del fondo

Como se indicó en el informe de cierre de diciembre del 2025, 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 reducir el costo financiero y disminuir progresivamente el nivel de apalancamiento del Fondo.

Los efectos positivos de la gestión activa del pasivo se reflejan en la evolución del gasto financiero mensual. Durante el primer trimestre de 2026, el gasto promedio mensual se ubicó en USD\$65.547, lo que representa una disminución respecto al promedio del trimestre anterior, que ascendía a USD\$69.200.

Durante el primer trimestre del 2026, el Fondo ha amortizado un monto de \$119,203.75, 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 primer trimestre del 2026, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario efectuó una distribución de dividendos por USD\$20.95 por participación, lo que representa un aumento de USD\$2.15 en comparación con el trimestre anterior (diciembre 2025), cuando la distribución fue de USD\$18.80 por participación.

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

3.1 Informe Económico – enero y marzo 2026

Durante el primer trimestre de 2026, la economía mundial mostró un comportamiento mixto, marcado por una moderación en el crecimiento global, persistencia de riesgos geopolíticos y una evolución dispar entre regiones. En términos generales, se consolidó una desaceleración respecto a los ritmos observados en años anteriores, aunque sin evidencias de una contracción económica generalizada.

Las principales economías desarrolladas mantuvieron un crecimiento moderado. En Estados Unidos, la actividad económica continuó mostrando resiliencia, apoyada en el consumo interno y un mercado laboral aún sólido, aunque con señales incipientes de enfriamiento. En Europa, el crecimiento se mantuvo débil, condicionado por la baja demanda industrial y la incertidumbre energética. Por su parte, Asia presentó un desempeño heterogéneo: mientras algunas economías emergentes sostuvieron dinamismo, China continuó enfrentando desafíos estructurales, particularmente en su sector inmobiliario y en la confianza empresarial.

En materia inflacionaria, se observó una tendencia gradual a la baja en la mayoría de las economías, aunque aún por encima de los objetivos de varios bancos centrales. Esto llevó a una postura monetaria cautelosa: si bien se detuvieron en gran medida los ciclos agresivos de alzas de tasas, las autoridades mantuvieron políticas restrictivas durante el trimestre, priorizando la estabilidad de precios frente a una flexibilización prematura.

En los mercados bursátiles, el trimestre estuvo caracterizado por una elevada volatilidad, impulsada por la sensibilidad de los inversionistas a datos macroeconómicos, decisiones de política monetaria y tensiones geopolíticas. A pesar de episodios de corrección, los principales índices accionarios lograron avances moderados en términos agregados, apoyados en resultados corporativos generalmente sólidos y expectativas de estabilización económica hacia la segunda mitad del año.

3.2 Economía Nacional

Balanza Comercial y Comercio Exterior

Por su parte, la balanza comercial, en los dos primeros meses del año, registró una brecha negativa de \$583 millones, equivalente al 0,5% del PIB. Este resultado se vincula con el mejor desempeño de las exportaciones, que en el periodo aumentaron 6,9%, frente a las importaciones, que crecieron 0,01%.

El crecimiento de las importaciones está vinculado a las compras de materias primas de empresas del régimen especial, destinadas a industrias químicas, farmacéuticas y metalúrgicas. En el caso del régimen definitivo, se observa una disminución en las importaciones de combustibles.

La factura petrolera ascendió a \$148 millones, lo que representó una reducción interanual de 30,5%. Este resultado combinó una disminución de 22,8% en el volumen de barriles importados, así como una reducción de 9,9% en el precio promedio de la mezcla de hidrocarburos.

El desempeño de las exportaciones respondió principalmente a una mayor demanda de productos agrícolas del régimen definitivo, en particular melón y sandía, así como al incremento en las ventas de productos manufacturados tanto del régimen definitivo como del especial.

Según mercado de destino, destacó el dinamismo de Asia y Europa, que registraron variaciones interanuales de 65% y 5%, respectivamente. En contraste, el mercado norteamericano presentó una disminución interanual de 2,4%.

Finanzas Públicas

Con relación a los indicadores de las finanzas públicas, al cierre de 2025 el Gobierno Central presentó un superávit primario de 0,9% del PIB y un déficit financiero de 3,4% del PIB. En el mismo período de 2024, estos resultados fueron de 1,0% y -3,7%, respectivamente. El mejor desempeño financiero respondió a la disminución del gasto total, especialmente por menores erogaciones por concepto de intereses de la deuda pública.

Los ingresos tributarios acumulados a diciembre crecieron 0,7%, por debajo del 2,4% registrado un año antes, y representaron el 12,8% del PIB. Este desempeño obedeció a una mayor recaudación del impuesto a la propiedad de vehículos, de los impuestos sobre ingresos y utilidades, y de los ingresos por aduanas. Estos incrementos fueron parcialmente compensados por la reducción en la recaudación del impuesto al valor agregado interno, del impuesto único a los combustibles y del impuesto selectivo al consumo.

Política Monetaria y Mercado Cambiario

Para el mes de diciembre la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica decidió reducir la tasa de política monetaria en 25 puntos base, para ubicarla en 3.25% anual. Para esta decisión el Banco consideró¹:

- a. El agravamiento del conflicto bélico en Oriente Medio desde finales de febrero ha generado aumentos en los precios internacionales de materias primas, entre ellas petróleo y granos básicos, con efectos posteriores sobre los precios de otros bienes y servicios. La duración e intensidad del conflicto es incierta, lo que también afecta las perspectivas de crecimiento global y acelera la inflación.
- b. Se valoró que el entorno externo ha modificado de forma significativa el balance de riesgos. A diferencia de decisiones previas en las que predominaron riesgos a la baja para la inflación, en esta ocasión los riesgos se inclinan al alza, dada la elevada incertidumbre en los mercados internacionales y su efecto sobre precios de materias primas, condiciones financieras y crecimiento económico. Ello exige un enfoque prudente en la conducción de la política monetaria.
- c. En el ámbito interno, la actividad económica mantiene un crecimiento relativamente alto. El Índice Mensual de Actividad Económica creció 4,8% interanual en enero de 2026, con un nivel de producción cercano al potencial, por lo que no se anticipaban presiones inflacionarias por demanda. El mercado laboral continúa con algunas señales positivas, con tasas de desempleo y subempleo con valores bajos, pero tasas de participación y de ocupación también bajas, aunque se registra una moderación en el ritmo de crecimiento de los ingresos reales.

Por otra parte, en lo relacionado con el mercado cambiario en Costa Rica, en febrero las operaciones de compra y venta de divisas en el mercado privado registraron un superávit de \$655 millones, superior al observado en el mismo período de 2025. Las unidades productoras del régimen definitivo concentraron los flujos más relevantes del mercado cambiario, tanto por el lado de la demanda como de la oferta.

El Banco Central de Costa Rica adquirió en MONEX un total de \$234 millones para atender las necesidades del Sector Público No Bancario, \$192 millones adicionales correspondientes a operaciones propias y \$259 millones por concepto de estabilización ante la volatilidad del tipo de cambio.

El saldo de las reservas internacionales netas aumentó en \$581 millones con respecto a enero de 2026. Este resultado obedeció principalmente a las compras netas del BCCR en el mercado cambiario por \$399 millones, al aumento de \$81 millones en los depósitos en moneda extranjera del Ministerio de Hacienda, a ganancias por \$48 millones en intereses derivados de la administración de las reservas, a \$40 millones asociados a la valorización de activos y variaciones cambiarias, y a \$35 millones en depósitos de las entidades financieras en el BCCR.

Dado lo anterior, el saldo de las reservas alcanzó un valor de \$19.205 millones, lo que situó el indicador de seguimiento en 154,5% del nivel mínimo adecuado establecido por la Junta Directiva del BCCR. En otros términos, equivale a 10,4 meses de importaciones del régimen definitivo.

Inflación

En marzo, la inflación mensual fue de 0,34%, mientras que el Banco Central proyecta una inflación de 1,3% para el año 2026. La inflación interanual alcanzó un valor de -2,09% y la acumulada fue de -0,85%.

Los paquetes turísticos al extranjero, los huevos y los boletos aéreos fueron los rubros con mayor efecto positivo

¹ https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPoliticaMonetariaInflacin/ComunicadoPoliticaMonetaria_02-2026.pdf

sobre la inflación, mientras que los automóviles nuevos, el arroz y la papa presentaron los mayores efectos negativos.

4 ESTRUCTURA DE LA CARTERA INMOBILIARIA

4.1 Comisiones del fondo

Cuadro 1
Comisiones del Fondo vs Mercado, 31 marzo 2026

Tipo de Comisión	INS Inmobiliario Mar-26	Industria Mar-26
Comisión de Administración	0.75%	1.11%
Comisión de Custodia		
Comisión Agente Colocador		
Subtotal Comisiones	0.75%	1.11%
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

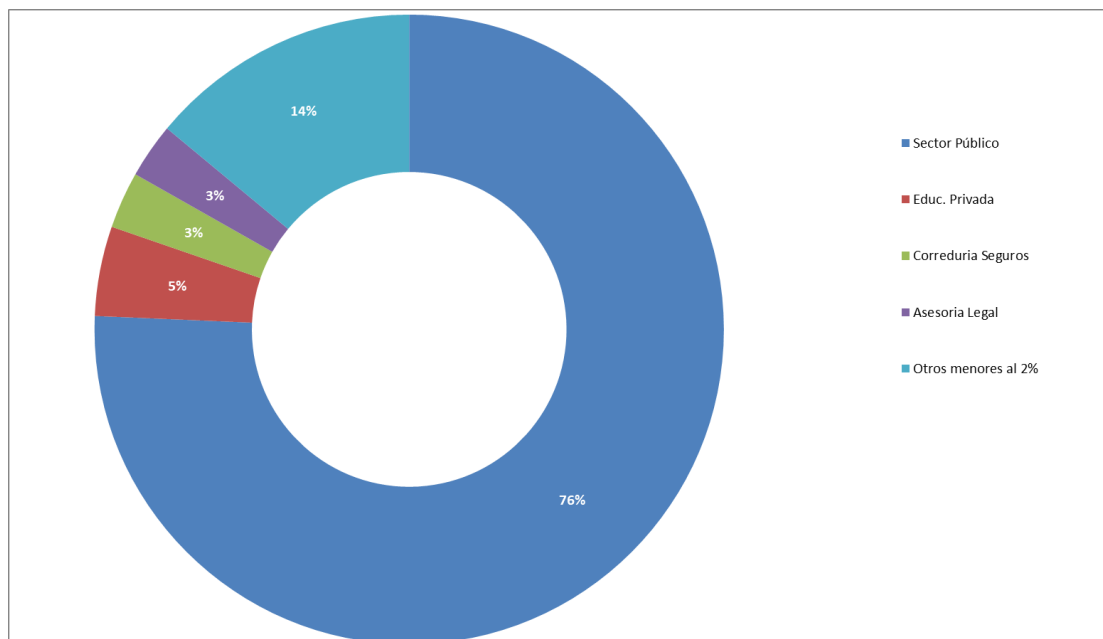
Cuadro 2
Participación por inmueble respecto al Activo Inmobiliario
(Por valor en libros)
31 de marzo 2026

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 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 1 Concentración de Ingresos por Actividad
31 de marzo 2026



Fuente: elaboración con datos propios

5 INDICADORES COMPARATIVOS DE GESTIÓN Y RIESGO

5.1 Comparativo de rendimientos FI INS Inmobiliario vs. Industria

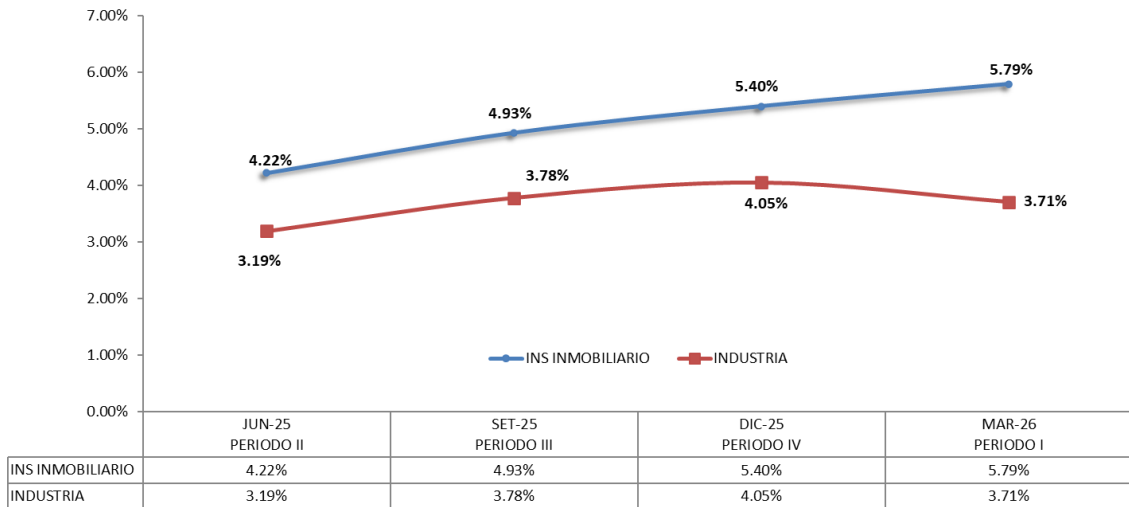
Cuadro 3
Rendimiento Total y Líquido Últimos 12 meses
FI INS Inmobiliario vs. Industria
Al 31 de marzo del 2026

Tipo de rendimiento	FI INS Inmobiliario					Industria
	Mar-2025	Jun-2025	Set-2025	Dic-2025	Mar-2026	Mar-26
Total	3.59%	3.80%	4.93%	5.40%	5.79%	3.71%
Líquido	3.56%	4.22%	4.08%	4.38%	4.77%	3.10%

Fuente: SUGEVAL

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

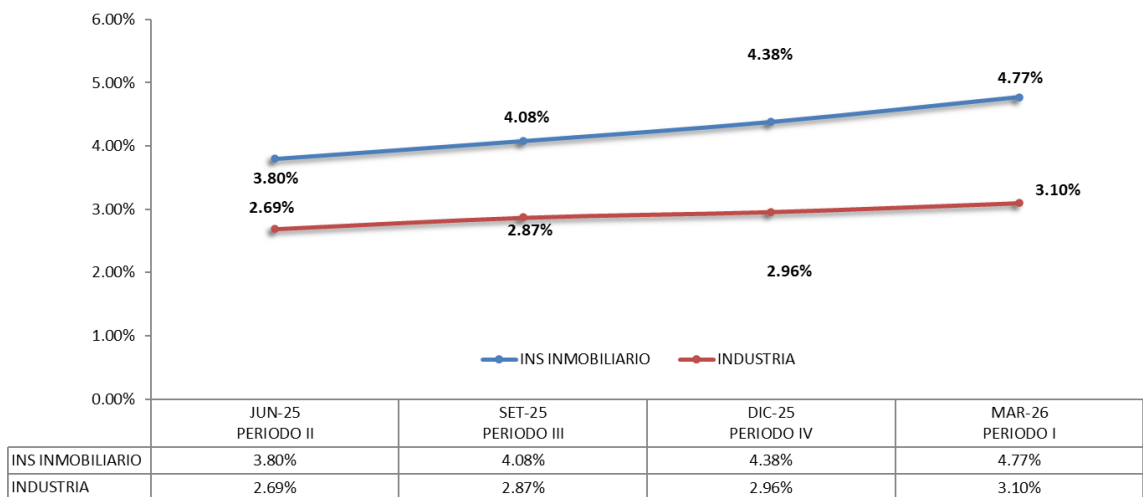
Gráfico 2
Rendimiento Total Últimos 12 meses, 31 de marzo 2026
Comparativo INS Inmobiliario vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

5.3 Comparativo de rendimiento LÍQUIDO FI INS Inmobiliario vs. Industria

Gráfico 3
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses, 31 de marzo 2026
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
31 de marzo 2026

Indicador de Riesgo	Indicador de Riesgo	INS Inmobiliario					Industria
		Mar-25	Jun-25	Set-25	Dic - 25	Mar-26	Mar-26
Coeficiente de Obligación frente a terceros (Endeudamiento).		22.38%	22.18%	22.19%	21.66%	21.50%	26.85%
Porcentaje de Ocupación		83.95%	81.42%	81.72%	86.32%	86.32 %	72.00%
Morosidad (Con más de un mes atrasado)		9.62%	5.93%	9.92%	5.81%	3.99%	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 primer trimestre del 2026, 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”.