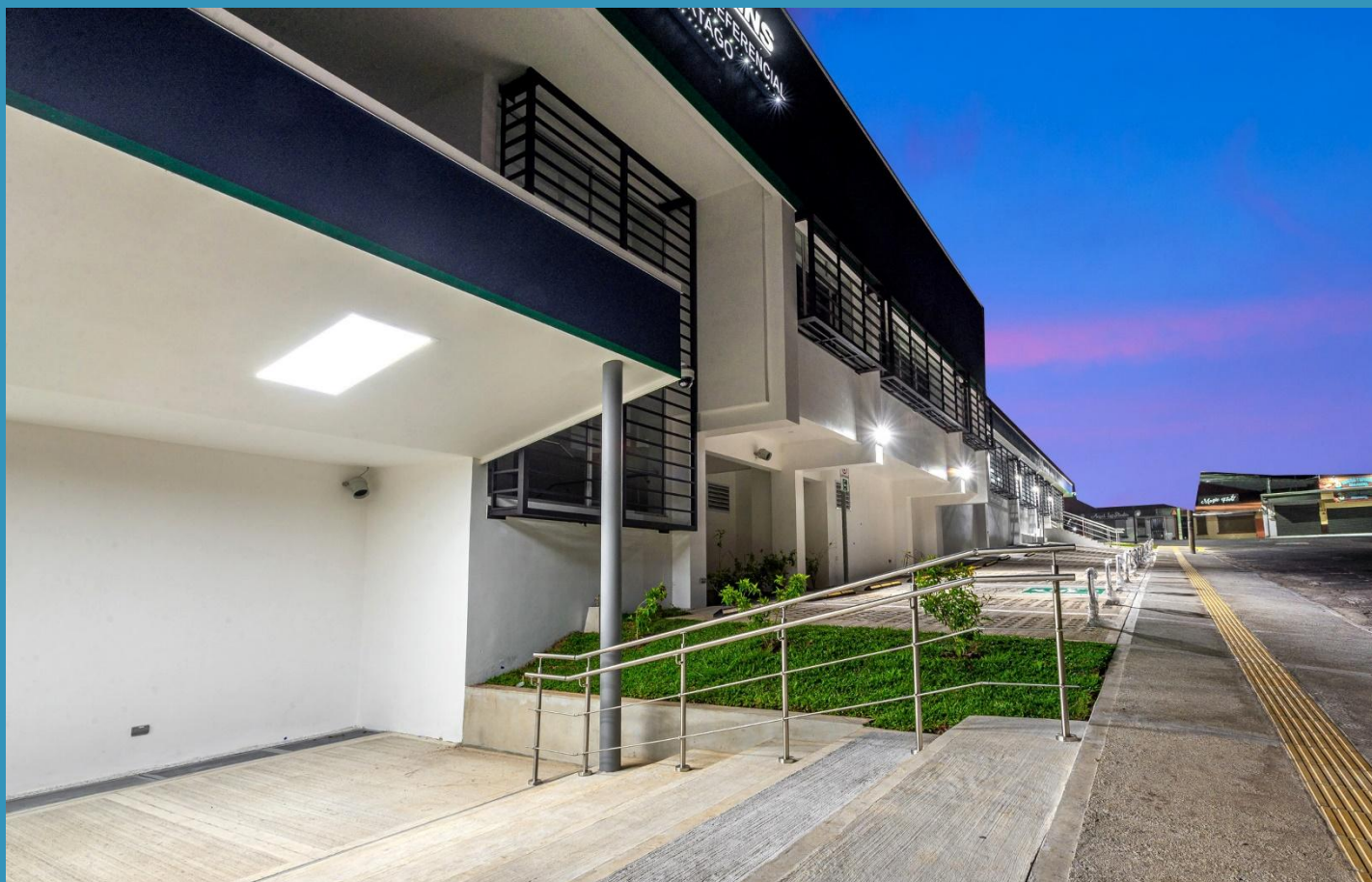


FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD INS

INFORME TRIMESTRAL

I Trimestre 2026



INS INVERSIONES

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN



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: 45,000 (cuarenta y cinco mil)
- Número de participaciones colocadas y en circulación: 16,966
- Valor de participación al 31/03/2026: USD \$1,732.43
- Precio de mercado según proveedor de precios PIPCA: \$1,700.00
- Precio de la participación de la última negociación en mercado secundario: Fecha 06/10/2025, precio USD \$1,700.00.
- Código ISIN: CRINSSFL0119.

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

Informe trimestral

Enero –Marzo 2026

1. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de fondo: Cerrado

El Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS 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 mensualmente 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 \$1.000.

Nombre del custodio:

INS Valores Puesto de Bolsa

Fecha de autorización:

Autorizado para emitir oferta pública el 12 de mayo 2025, mediante resolución SGV-R-64-2025

Calificadora de riesgo:

MOODY'S LOCAL

Calificación de riesgo:

Calificación: 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: Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

2. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

El Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS cierra el primer trimestre del 2026 enfocado en la consolidación de activos generadores de renta y en la distribución de beneficios con periodicidad mensual para sus inversionistas.

2.1 Activo administrado

Al 31 de marzo del 2026, el Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS reporta activos totales por USD\$42.41 millones y activos netos por USD \$29.39 millones.

2.2 Rendimientos del Fondo

2.2.1 Rendimiento Líquido

Al cierre de marzo del 2026, el rendimiento líquido del Fondo se ubicó en 13.91%. En términos comparativos, el rendimiento líquido del fondo superó ampliamente en 10.81 puntos porcentuales al promedio de la industria de fondos inmobiliarios a marzo del 2026, el cual se situó en 3.10%.

2.2.2 Rendimiento Total

Por su parte, el rendimiento total del fondo al 31 de marzo del 2026 alcanzó un 11.17 %, también superando el rendimiento total del promedio de la industria, que se ubicó en 3.71% al cierre del período y una diferencia de 7.46 puntos porcentuales.

2.3 Valoración de los inmuebles

De conformidad con el calendario de valoración establecido en acatamiento de la normativa, los activos que conforman el portafolio inmobiliario del fondo serán valorados en el mes de agosto 2026.

2.4 Ocupación del portafolio de inmuebles

Al cierre del primer trimestre del 2026, el Fondo mantiene un portafolio compuesto por dos activos inmobiliarios, con un nivel de ocupación del 100%.

2.5 Alquileres por cobrar y deterioro de los activos.

Al 31 de marzo del 2026, el saldo de alquileres por cobrar del Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado asciende a USD \$405 mil. Este saldo obedece a la modalidad de pago por mes vencido establecida en los contratos de arrendamiento de los inmuebles. A la fecha no se reportan eventos de atrasos o incobrabilidad.

2.6 Operaciones de crédito del fondo

El Fondo Inmobiliario Centros de Salud INS mantiene una operación de crédito de largo plazo con una entidad bancaria nacional, con un saldo de USD\$10,51 millones al 31 de marzo de 2026. Durante el período, se amortizó un monto de USD\$66.897,53, en el marco de un proceso gradual de reducción del endeudamiento conforme la estrategia de gestión de las obligaciones de crédito del fondo.

2.7 Distribución de dividendos

Durante el presente trimestre, el Fondo realizó tres distribuciones de dividendos. En el cuadro siguiente se detalla el monto pagado por participación en cada uno de los meses correspondientes a dichas distribuciones.

Cuadro 1 Distribución de excedentes

Fecha de corte	Fecha de distribución	Concepto	Monto
31/01/2026	10/02/2026	Renta líquida al mes de enero del 2026	\$9.72
28/02/2026	05/03/2026	Renta líquida al mes de febrero del 2026	\$10.07
31/03/2026	14/04/2026	Renta líquida al mes de marzo del 2026.	\$9.76

Fuente: Elaboración propia con datos de la contabilidad del Fondo.

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:

- 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.
- 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.
- 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.

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

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 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 2
Comisiones del Fondo vs Mercado, 31 marzo 2026

Tipo de Comisión	FI Inmobiliario Centros de Salud INS Mar-26	Industria Mar-26
Comisión de Administración	1.00%	1.11%
Comisión de Custodia		
Comisión Agente Colocador		
Subtotal Comisiones	1.00%	1.11%
Comisión pagada al Puesto de Bolsa		
Total de Comisiones	1.00%	1.11%

Fuente: construcción propia con datos de la SUGEVAL

4.2 Participación por inmueble

Cuadro 3
Participación por inmueble respecto al Activo Inmobiliario
(Por participación porcentual de valor en libros)
31 de marzo 2026

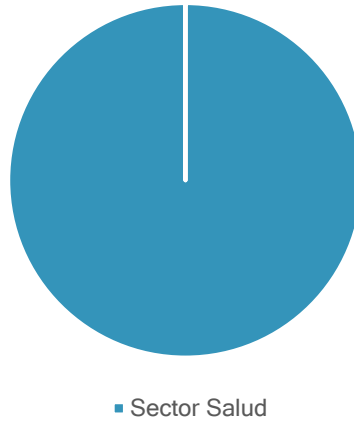
Inmueble	Valor relativo
Centro de Salud Referencial INS Cartago	54.85%
Centro de Salud Referencial INS Guadalupe	45.15%
TOTAL, ADMINISTRADO	100%

Fuente: elaboración con datos propios

4.3 Ingresos por actividad

Gráfico 1 Concentración de Ingresos por Sector Económico
31 de marzo 2026

Sector Económico



Fuente: elaboración con datos propios

5. INDICADORES COMPARATIVOS DE GESTIÓN Y RIESGO

5.1 Comparativo de rendimientos FI Inmobiliario Centros de Salud INS vs. Industria

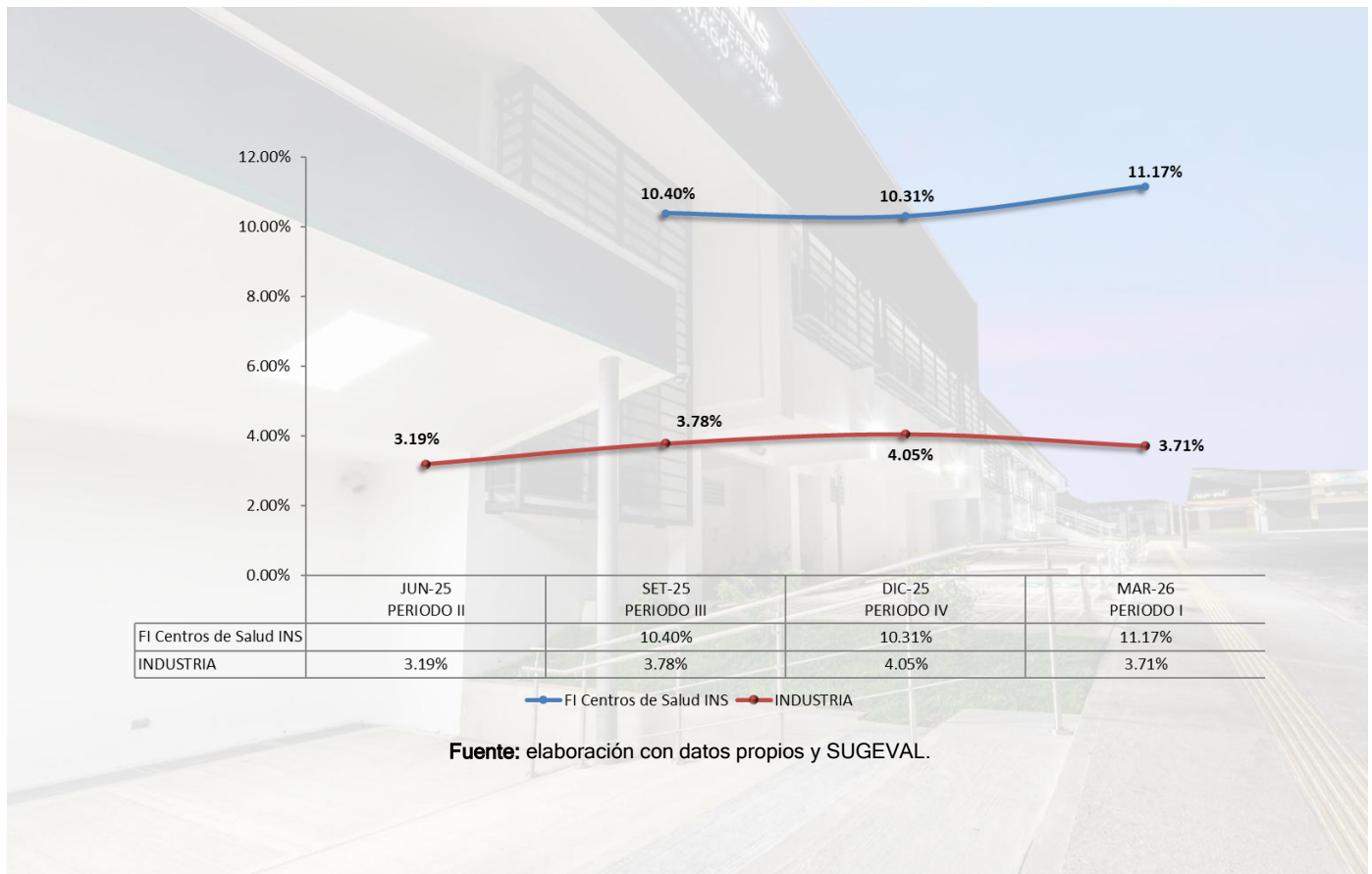
Cuadro 4
Rendimiento Total y Líquido Últimos 12 meses
FI Inmobiliario Centros de Salud INS vs. Industria
Al 31 de marzo del 2026

Tipo de rendimiento	FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND	Industria
	Mar-2026	Mar-26
Total	11.17%	3.71%
Líquido	13.91%	3.10%

Fuente: <https://www.insinversiones.com/>, SUGEVAL.

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

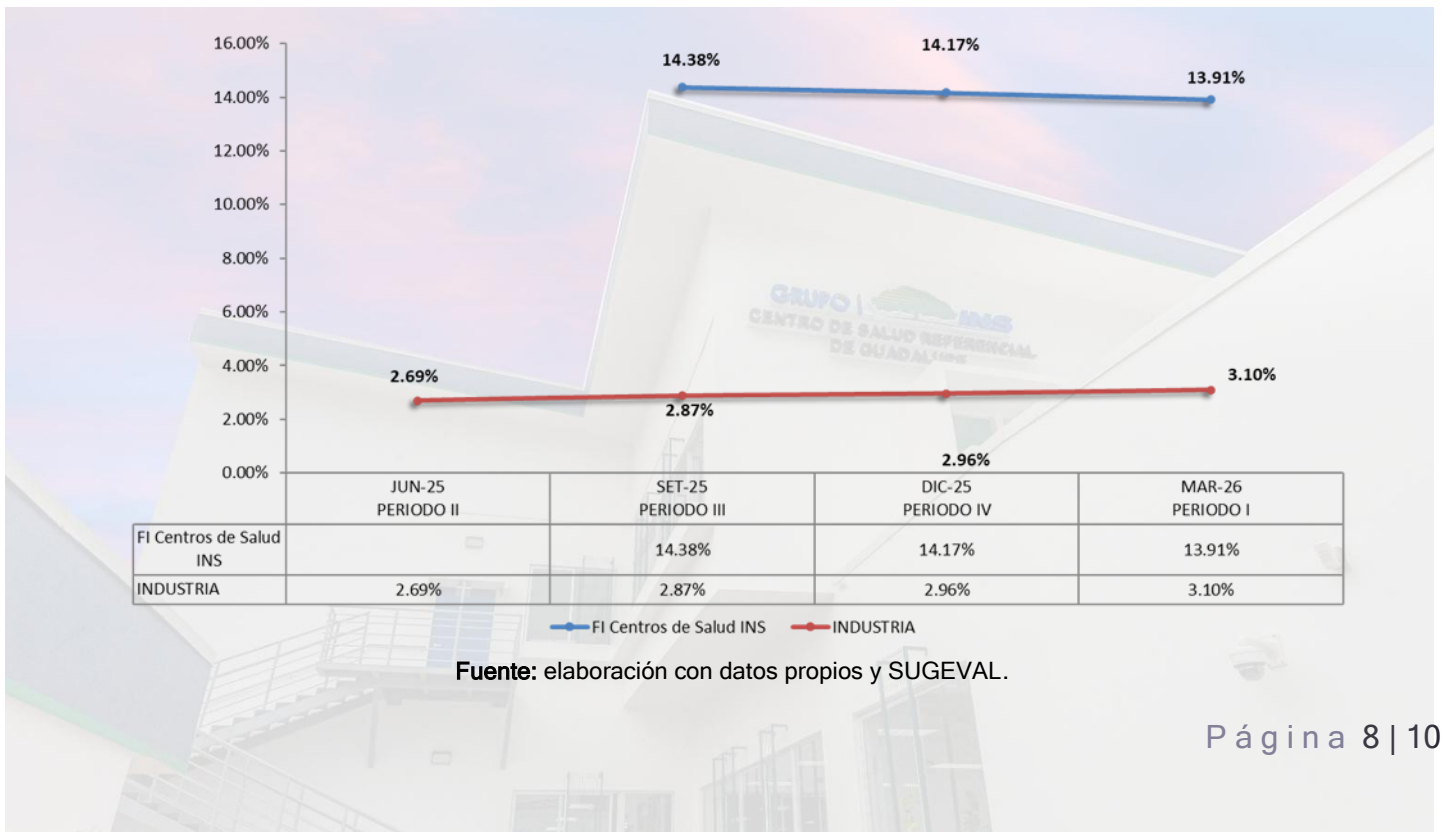
Gráfico 2
Rendimiento Total Últimos 12 meses, 31 de marzo 2026
Comparativo FI Inmobiliario Centros de Salud INS vs Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

5.3 Comparativo de rendimiento LÍQUIDO FI Inmobiliario Centros de Salud INS vs. Industria

Gráfico 3
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses, 31 de marzo 2026
Comparativo FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND 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	Inmobiliario Centros de Salud INS	Industria
		Mar-26	Mar-26
Coeficiente de Obligación frente a terceros (Endeudamiento).		30.70%	26.85%
Porcentaje de Ocupación		100%	72.00%
Morosidad (Con más de un mes atrasado)		0%	n.d.

Fuente: elaboración con datos propios.

5.5 Administración de los Riesgos

Para la Gestión de Riesgos en el Fondo Inmobiliario Centros de Salud INS 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 fondo cuenta con un único inquilino del sector público, el cual cancela de acuerdo con el presupuesto anual aprobado. Cabe resaltar que los inquilinos del sector público 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 Inmobiliario Centros de Salud INS se caracteriza por tener bajos niveles de morosidad, en específico con el fondo, todos los pagos se han realizado oportunamente. Por su parte, la Unidad de Riesgos mantiene un constante seguimiento de las rentas pendientes e informa al Comité de Riesgos Corporativo y a la Junta Directiva sobre el estado de los pagos por parte del inquilino.

5.5.3 Riesgo de Desocupación

Una estrategia planteada por el fondo es el énfasis en el tipo de inquilino, de acuerdo con lo establecido en el prospecto, el fondo se compone únicamente de dos inmuebles, los cuales están 100% ocupados por el mismo inquilino. Con el fin de cumplir con la gestión de este riesgo, se cuenta con monitoreos constantes con la administración para detectar riesgos emergentes que pudieran afectar el desempeño del fondo.

5.5.4 Riesgo de Concentración por Inmuebles

El fondo se encuentra expuesto a una concentración por inmuebles, debido a que el prospecto establece que el fondo será exclusivo para dos edificios, la concentración se establece en Grado 2 según Herfindahl; el cual se encuentra alineado al apetito de riesgo de los inversionistas.

5.5.5 Riesgo de Concentración por Inquilinos

Al igual que el Riesgo de Concentración por Inmuebles, el fondo cuenta con un único inquilino, por lo que esta concentración se establece en 100%; estos niveles forman parte del apetito de riesgo de los inversionistas y por las características del fondo, no se visualizan cambios en el corto o mediano plazo.

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”.