

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado (“el Fondo”), administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”), los cuales comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados integral, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe *Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA), en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 1 a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones relacionadas con la información financiera estipuladas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron contemplados dentro del contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría

Valuación de Inversiones en Inmuebles

El Fondo mantiene inversiones en inmuebles cuya valuación se determina mediante la aplicación de técnicas de valoración “Descuentos de flujos de efectivo y valoraciones periciales” que implican el uso de juicios y supuestos.

Respuesta del auditor

Nuestros procedimientos incluyeron:

- Revisión de atestados de los profesionales que realizaron los avalúos.
- Revisión de avalúos para cada una de las propiedades.
- Revisión de los juicios y supuestos utilizados.
- Verificación las extensiones aritméticas de las valoraciones.
- Comparación de la valoración pericial y valoración financiera, y que su registro sea la menor de las dos.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de Gobierno Corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y del control interno que considere necesaria para la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo, para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando corresponda, asuntos relativos al negocio en marcha y de utilizar la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar al Fondo, o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los Encargados del Gobierno Corporativo son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera del Fondo.

Responsabilidad del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad; sin embargo, no es una garantía de que una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si individualmente o en el agregado podrían llegar a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales de los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras podrían causar que el Fondo deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logra una presentación razonable.

Les informamos a los Encargados del Gobierno Corporativo lo relativo, entre otros asuntos, al alcance y a la oportunidad planeada de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Asimismo les suministramos a los Encargados del Gobierno Corporativo una declaración de que hemos cumplido con requisitos éticos relevantes de independencia y les informamos todas las relaciones y otros asuntos que podrían considerarse razonablemente que afecten nuestra independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

De los asuntos informados a los Encargados del Gobierno Corporativo, determinamos aquellos asuntos que tuvieron mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que la ley o las regulaciones excluyan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe porque se esperaría en forma razonable que las consecuencias adversas de hacerlo sopesarían los beneficios del interés público de dicha comunicación.

K P M G

San José, Costa Rica
Miembro No. 1547
Póliza No. 0116 FIG 7
Vence el 30/09/2021

Timbre de ₡1.000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original



FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(ADMINISTRADO POR
INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2020
(En dólares sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>
Activo		
Efectivo	1b, 4	991.844
Inversiones en instrumentos financieros:		
Al valor razonable con cambios en resultados (véase detalle de inversiones)		689.668
Intereses acumulados por cobrar		42.422
Cuentas por cobrar		122.168
Alquileres por cobrar		644.272
Estimación por deterioro de activos		(57.361)
Gastos pagados por anticipado		16.669
Inversiones en inmuebles	5	58.933.040
Otros activos		20.224
Total activo		61.402.946
Pasivo		
Comisiones por pagar	3	49.593
Cuentas por pagar		335.937
Gastos acumulados por pagar		222.248
Impuestos sobre la renta diferido		210.938
Otros pasivos circulantes		1.333
Intereses por pagar		28.855
Depósito en garantía recibidos de los inquilinos		99.716
Obligaciones con entidades a plazo	6	13.370.000
Total pasivo		14.318.620
Total activo neto		47.084.326
Composición del valor del activo		
Certificados en títulos de participación	1g	44.825.969
Costos por colocacion de participaciones		(63.054)
Reserva por valuación de inversiones en inmuebles	5	1.621.458
Utilidades por distribuir	1h	699.953
Total activo neto		47.084.326
Número de certificados en títulos de participación		22.413
Valor del activo neto por título de participación		2.100.76

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(ADMINISTRADO POR
INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

Estado de Resultados
Año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En dólares sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>
Ingresos		
Ingresos por arrendamiento		5.429.395
Ingresos por intereses	1e	17.019
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable en inversiones en inmuebles		206.478
Otros ingresos		6.192
Total ingresos		<u>5.659.084</u>
Gastos		
Comisiones por administración	3	514.955
Gastos de operación	7	495.126
Gastos financieros	6	861.295
Pérdidas por diferencial cambiario		33.327
Gastos por estimación de incobrables y deterioro de activos		45.161
Otros gastos		85.823
Total gastos		<u>2.035.687</u>
Utilidad neta de operación antes de impuestos		<u>3.623.397</u>
Impuesto de renta	8	651.762
Resultado del año		<u>2.971.635</u>
Utilidades por título de participación		<u><u>132.59</u></u>

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(ADMINISTRADO POR
INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

Estado de Cambios en los Activos Netos
Año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En dólares sin centavos)

	Número de certificados de títulos de participación	Certificados de títulos de participación	Reserva por valuación de inversiones en propiedad	Utilidades por distribuir	Total activo neto
Saldos al 31 de diciembre de 2019	22.413	44.826.000	1.476.208	707.846	47.010.054
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto:</i>					
Costos por colocación de participaciones	-	(63.085)	-	-	(63.085)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(2.834.278)	(2.834.278)
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto	-	(63.085)	-	(2.834.278)	(2.897.363)
<i>Resultado integral del año:</i>					
Resultado del año	-	-	-	2.971.635	2.971.635
Ganancia neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido	-	-	145.250	(145.250)	-
Resultado integral total del año	-	-	145.250	2.826.385	2.971.635
Saldos al 31 de diciembre de 2020	22.413	44.762.915	1.621.458	699.953	47.084.326

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(ADMINISTRADO POR
INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En dólares sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Resultado del año		2.971.635
Partidas que no requieren efectivo		
Compras de inversiones		2.417.244
Compras de inmuebles		(95.276)
Ingreso por intereses		(17.019)
Ingreso por alquiler		(5.429.395)
Gasto por estimación de deterioro para alquileres de cobro dudoso		45.161
Ganancia neta no realizada en valoración de inversiones en inmuebles		(206.478)
		<u>1.198.929</u>
Variación neta en los activos y pasivos		
Alquileres y cuentas por cobrar		5.028.783
Gastos pagados por anticipado		5.470
Otros activos		3.056
Cuentas por pagar		244.768
Comisiones por pagar		167
Gastos acumulados por pagar		(34.018)
Otros pasivos circulantes		(491)
Depósito en garantía recibidos de los inquilinos		(10.044)
		<u>6.436.620</u>
Intereses pagados		(859.344)
Impuestos pagados		(590.533)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>4.986.743</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago de obligaciones con entidades a plazo		(1.360.000)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(2.834.278)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(4.194.278)</u>
Aumento neto en el efectivo		792.465
Efectivo al inicio del año		<u>199.379</u>
Efectivo al final del año	1b, 4	<u><u>991.844</u></u>

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(ADMINISTRADO POR
INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

Detalle de Inversiones en Instrumentos Financieros
Al 31 de diciembre de 2020

	<u>Valor razonable</u>	<u>Porcentaje de los activos netos</u>
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados		
<u>Participaciones en otros fondos de inversión</u>		
Entidades privadas del país	US\$ 689.668	1.46%
INS Inversiones SAFI, S.A.	689.668	1.46%
Total inversiones al valor razonable con cambios en resultados	689.668	1.46%
Total inversiones en instrumentos financieros	US\$ 689.668	1.46%

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(1) Bases de presentación y principales políticas contables

Organización del Fondo - INS Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado (“el Fondo”), es administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., entidad domiciliada en Costa Rica. y fue autorizado el 11 de julio de 2008 e inició operaciones el 26 de febrero de 2010.

Es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren un ingreso cierto, ya que dentro de la cartera pueden existir inmuebles que por períodos no generen ingresos por concepto de alquileres. Es un fondo de ingreso, cerrado, no seriado, no financiero, de cartera mixta, expresado en dólares y del mercado nacional. Es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez. Por ser un fondo cerrado, este no recompra las participaciones de los inversionistas. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país todavía no goza de suficiente liquidez.

Características de los títulos de participación - Este Fondo es cerrado mediante la emisión de títulos de participación por un máximo de US\$250.000.000. Los títulos de participación se deben negociar en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores y el valor nominal de cada uno es de US\$2.000.

Regulaciones - Las principales disposiciones que regulan al Fondo de inversión están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y en las Reformas al Código de Comercio, y éstas son supervisadas por la SUGVAL.

Políticas de inversiones - A continuación, se detallan las políticas de inversión del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. vigentes al 31 de diciembre de 2020 y de acuerdo con el prospecto del Fondo aprobado por la Superintendencia General de Valores:

Diversificación de activos - Las inversiones del Fondo estarán sujetas a las siguientes reglas de diversificación:

- ✓ Hasta un máximo del 20% de los activos del Fondo deberá estar invertido en valores costarricenses, tanto en el sector financiero, como público y privado.
- ✓ El tipo de valores en que se invertirá el Fondo con un máximo del 20% será en efectivo, títulos valores de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y participaciones de fondos de inversión.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- ✓ El porcentaje máximo de participación en una sola emisión o valor como porcentaje de la emisión en circulación será del 100%.
- ✓ Si bien el Fondo sólo adquirirá activos inmobiliarios denominados en dólares estadounidenses, podrá constituir contratos de arrendamientos en colones costarricenses y dólares estadounidenses sobre los inmuebles adquiridos por el Fondo, siempre y cuando se le informe a los inversionistas la composición de tales contratos entre sus diferentes edificios e inquilinos.
- ✓ Cabe mencionar que tanto la contabilidad del Fondo como la distribución de beneficios se realizarán en dólares estadounidenses. Así mismo, las participaciones del Fondo se suscriben, redimen o negocian en dólares estadounidenses.

Diversificación de la inversión en bienes inmuebles -

- ✓ El Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión no especifica ninguna limitación en la adquisición de bienes inmuebles, por lo cual, un porcentaje importante de la cartera inmobiliaria del Fondo podrá estar invertida en un solo bien inmueble ubicado dentro o fuera del territorio nacional.
- ✓ El Fondo de inversión podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomisos de garantía hasta por un 60% de sus activos; la moneda de contratación de las deudas del Fondo serán los dólares estadounidenses.
- ✓ La Sociedad Administradora tendrá discrecionalidad en la adquisición de las propiedades que integren la cartera del Fondo.

Diversificación de ingresos por inquilinos - De acuerdo al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el Fondo Inmobiliario es no Diversificado, por lo tanto se estipula que los ingresos producto de los bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico podrán representar hasta el 100% de los ingresos totales del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Diversificación de la inversión en instrumentos financieros - Con respecto a la cartera de instrumentos financieros: ésta se invertirá en títulos emitidos tanto por sector público como el privado, podrá estar compuesto por valores emitidos por entidades del sector público costarricense, que cuenten con la garantía directa, indirecta o sin garantía del Estado, en emisiones estandarizadas de deuda, de tasa fija o ajustable, autorizados por la Superintendencia General de Valores. También, el Fondo podrá invertir en emisiones de deuda de entidades supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Hasta un 20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos del Fondo podrá ser invertido en instrumentos financieros.

El Fondo puede invertir hasta un 75% de sus activos financieros (que representa un 15% del total de activos) a través de la participación en contratos de reporto tripartito que se organicen en las bolsas de valores y en las operaciones de reporto u otras figuras similares que el Banco Central de Costa Rica realice con fundamento en sus Regulaciones de Política Monetaria, siempre y cuando sean valores de oferta pública.

Normativa prudencial aplicable - De acuerdo al Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión los fondos de inversión inmobiliarios deben:

- ✓ Los fondos de inversión deben iniciar operaciones en un plazo no mayor a nueve meses contados a partir de la fecha de recibido de la carta de cumplimiento de requisitos finales para la inscripción. Se entiende que un fondo ha iniciado operaciones si en el plazo indicado cuenta con el activo neto mínimo y el número mínimo de inversionistas establecido en este Reglamento. Si el monto autorizado no es colocado en el plazo establecido, la sociedad administradora debe proceder a convocar a una asamblea de inversionistas en donde se someta a votación la continuidad del fondo con la respectiva reducción del monto autorizado o la autorización de un nuevo plazo para colocar el monto del capital pendiente.
- ✓ Los fondos inmobiliarios podrán invertir en bienes inmuebles y valores financieros conforme a lo establecido en el prospecto.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- ✓ Los porcentajes de diversificación de activos y de limitación en materia de ingresos deberán alcanzarse en el plazo de tres años a partir del inicio de operaciones del Fondo. En el caso de que no se alcancen los porcentajes en el plazo indicado o que posteriormente éstos se dejen de cumplir por más de seis meses, la Sociedad Administradora estará obligada a comunicarlo a los inversionistas mediante un comunicado de hecho relevante en el plazo establecido en la normativa.
- ✓ La adquisición de bienes inmuebles requerirá de valoración previa. En ningún caso el valor de compra podrá exceder el precio fijado en las valoraciones pericial y financiera. La compra y venta de valores deberá realizarse en negociaciones en bolsa, por medio de intermediarios autorizados.
- ✓ Únicamente podrán adquirirse en inmuebles que estén contruidos dentro del territorio nacional. Los inmuebles deberán poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habitación. La Sociedad Administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, todos los seguros que resulten necesarios para la adecuada protección de los inversionistas en relación con los inmuebles que se adquieran.
- ✓ La realización de mejoras y el mantenimiento de los inmuebles del fondo se regirán de conformidad con lo establecido en la política para el mantenimiento de los bienes inmuebles de Fondos no Financieros y el Manejo de las Reservas, y la Política para la Realización de Mejoras a los inmuebles de los Fondos no Financieros mismos que fueron aprobadas por la Junta Directiva de INS Inversiones SAFI, S.A.
- ✓ La Sociedad Administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del Fondo, con la posibilidad de generar en conjunto hasta el 100% de los ingresos mensuales del Fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un comunicado de hecho relevante.

Cabe resaltar que la Sociedad Administradora dispone de una serie de plazos para ajustarse a la normativa y otra regulación incluida en el prospecto, los cuales se encuentran regulados y establecidos por la SUGEVAL.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Contratos de arrendamiento - Las características más relevantes de los contratos de arrendamiento suscritos son las siguientes:

- ✓ Los contratos de arrendamiento suscritos por el Fondo Inmobiliario son del tipo operativo ya que los mismos no transfieren de forma sustancial todos los riesgos y las ventajas relacionadas a la propiedad del bien dado en arrendamiento. El arrendatario es quien controla el inmueble y obtiene todos los beneficios por el uso de este, pero, la propiedad de los activos arrendados sigue siendo del Fondo.
- ✓ El precio del alquiler anual es pagadero de forma mensual, en forma anticipada en los primeros siete (7) días del mes para los inquilinos del sector privado y para los inquilinos del sector público será la forma: “Usual de gobierno”, según lo establecido en la Resolución del Ministerio de Hacienda numero 770-2006.
- ✓ Los contratos podrán ser prorrogados a su vencimiento, por períodos y veces que se hayan definido, siguiendo de igual forma las formalidades de comunicación indicadas en el mismo. Para la no renovación de un contrato, se debe notificar a la otra parte la voluntad de no renovar el contrato dentro plazos establecidos, generalmente no menor a tres meses.
- ✓ Todos los contratos pactados y firmados con empresas privadas tienen incrementos del 3,00% a excepción de los contratos del Oficentro Trejos Montealegre con incrementos del 3,50%. Los contratos firmados en colones tienen incrementos según la tasa de inflación acumulada. (artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos).
- ✓ El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no puede dar por terminado anticipadamente el contrato según el plazo pactado. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes si así se ha establecido en el contrato de arrendamiento.
- ✓ Se estipula en cada contrato un monto adicional por concepto de “Depósito en Garantía” con el cual el Fondo podrá cubrir cualquier daño que se le ocasione al activo durante el tiempo del arrendamiento y que sea atribuible al uso por parte del arrendatario.
- ✓ Los costos directos iniciales en que se incurren para obtener un arrendamiento operativo son cargados al importe en libros del activo arrendado. Dichos costos se reconocen como un gasto a lo largo de la duración del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Todas las mejoras o remodelaciones que ahora o en el futuro sean colocadas o realizadas por los arrendatarios deberán contar con la autorización previa y por escrito del fondo, quien se compromete a dar respuesta en un plazo máximo de quince días contados a partir del día de presentación de la solicitud. Durante la construcción o instalación de dichas mejoras, el fondo tendrá derecho a inspeccionar en días y horas hábiles y con la presencia de un personero los arrendatarios, el avance de la obra y exigir mediante la comunicación por escrito, que se detenga en caso de constatar que la misma no se apega a los términos de su aprobación

Base de contabilización - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las disposiciones reglamentarias emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

El CONASSIF aprobó el 11 de setiembre de 2018, el Reglamento de Información Financiera (RIF), con fecha efectiva a partir del 1 de enero de 2020, excepto por lo indicado en la disposición final I que entró a regir el 1 de enero de 2019. El reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

Al 31 de diciembre de 2020, los estados financieros del Fondo no presentan cifras comparativas con las cifras al 31 de diciembre de 2019, debido a la entrada en vigor, a partir del 1° de enero de 2020, del “Reglamento de Información Financiera”. Según el transitorio I del acuerdo citado anteriormente, no es requerida la presentación comparativa de los estados financieros intermedios y anuales auditados del año 2020.

Autorización para emisión de estados financieros - Los estados financieros fueron autorizados para emisión el 17 febrero de 2021, por la Junta Directiva de INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual administra al Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado.

Bases de medición - Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo amortizado, exceptuando los instrumentos financieros a valor razonable con cambios a resultados y los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los cuales se miden a su valor razonable

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por lo general, el costo amortizado se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fondo toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición.

Principales políticas contables - El siguiente es el detalle de las políticas contables más significativas:

- a. **Moneda y transacciones en moneda extranjera** - Los registros contables del Fondo se mantienen en dólares (US\$), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América de acuerdo con lo establecido en el prospecto de inversión aprobado por la SUGEVAL, la cual es su moneda funcional. Las transacciones en colones costarricenses han sido convertidas al tipo de cambio del evento. Al 31 de diciembre de 2020, la tasa de cambio para la compra y venta de dólares estadounidenses era de ₡610,53 y ₡617,30 por US\$1,00, respectivamente.
- b. **Instrumentos financieros** - Se conoce como instrumentos financieros cualquier contrato que origine un activo financiero en una empresa y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra empresa. Los instrumentos financieros incluyen: inversiones en valores, cuentas por cobrar, obligaciones por reportos tripartitos y cuentas por pagar.

(i) *Clasificación*

La norma incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). Asimismo, contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros basado en el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujos de efectivo. La norma elimina las categorías existentes anteriormente de mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

El Fondo clasifica y mide sus activos financieros al CA, VRORI o VRCR, sobre la base del modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros y las características del flujo de efectivo contractuales.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Un activo financiero es medido al CA y no a VROR si cumple ambas de las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo pendiente.

Un instrumento de deuda es medido a VRORI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VROR:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo pendiente.

La norma adoptada conserva en gran medida los requisitos anteriores para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la normativa anterior todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable eran reconocidos en resultados, según la normativa adoptada, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- El monto del cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo propio de crédito del pasivo se presenta en ORI; y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

Las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, debido a que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.

(ii) *Reconocimiento instrumentos financieros*

Los instrumentos financieros se reconocen a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales o a valor razonable con cambios en resultados, tomando en cuenta la base del modelo de negocio establecido por la Administración.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Fondo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de los otros resultados integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

El Fondo mide un activo financiero a VRCCR cuando los flujos de efectivo contractuales no cumplen con el criterio de solo pagos del principal e intereses.

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Adicionalmente, en el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición a CA o VRORI a ser medido a VRCCR si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

Un activo financiero es clasificado en una de las categorías mencionadas en su reconocimiento inicial. Sin embargo, para los activos financieros mantenidos al momento de aplicación inicial, la evaluación del modelo de negocio se basa en hechos y circunstancias a la fecha. Adicionalmente, la norma permite nuevas designaciones electivas a VRCCR o VRORI a ser realizadas en la fecha de aplicación inicial y permite o requiere revocación de elecciones previas de VRCCR a la fecha de aplicación inicial, dependiendo de los hechos y circunstancias a esa fecha.

(iii) Medición instrumentos financieros

Evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del modelo de negocio para cada grupo de instrumentos financieros para reflejar la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información a la Administración. La evaluación considerada lo siguiente:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica son definidas en el prospecto del Fondo. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y la manera en la que se informa al personal clave de la Administración.
- La medición de los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos.
- Como se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

El modelo de negocio definido para el fondo de inversión es el de valor razonable con efectos en resultados, de acuerdo con el modelo de negocio definido para gestionar los riesgos y beneficios, así como las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Las características de los flujos de efectivo permiten identificar si, se tiene el instrumento para obtener los flujos de efectivo contractuales, para la venta o para ambos.

Evaluación si los flujos de caja contractuales son solamente pagos de principal e intereses

Para el propósito de esta evaluación, “principal” es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. “Interés” es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un periodo de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos y otros costos asociados (ej. riesgo de liquidez y costos administrativos), al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el periodo o monto de los flujos de efectivo contractuales a tal modo que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación el Fondo considera:

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- Que los flujos de efectivo contractuales del activo sujeto a valoración son utilizados para pagos de principal, intereses y gastos operativos propios del Fondo;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para la programación de los flujos de caja requeridos para la atención de los pagos de dichos conceptos;
- Eventos contingentes que cambiarán el monto y periodicidad de los flujos de efectivo (pagos);
- Condiciones de apalancamiento;
- Términos de pago anticipado y extensión
- Términos que limitan el Fondo para obtener flujos de efectivo de activos específicos (ej. acuerdos de activos sin recursos);
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo, por ejemplo, revisión periódica de tasas de interés.

(iv) *Principios de medición del valor razonable*

El valor razonable de una inversión que es negociada en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del balance general. Para aquellas inversiones para las que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo utiliza el vector de precios de la empresa Proveedor Integral de Precios de Centroamérica, S.A. (PIPCA), cuya metodología de valoración fue autorizada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). En el caso de instrumentos del exterior utiliza el Sistema Internacional denominado Bloomberg.

(v) *Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores*

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales se reconocen directamente en el patrimonio. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integral.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(vi) *Dar de baja*

El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Fondo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se desreconocen cuando se liquidan.

(vii) *Compensación*

Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el estado de situación financiera consolidado, siempre que el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

(viii) *Deterioro de activos financieros*

La norma adoptada reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” por un modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado y las inversiones de deuda al VRORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo esta normativa las pérdidas crediticias se reconocen antes que bajo la NIC 39.

El Fondo requiere el reconocimiento de una reserva para pérdidas por un monto equivalente a las pérdidas crediticias esperadas dentro de los siguientes 12 meses o de por vida. Las pérdidas crediticias esperadas de por vida corresponden a la suma de las pérdidas crediticias esperadas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida esperada del instrumento financiero. Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses corresponden a la porción de las pérdidas de crédito esperadas de por vida, que resultan de eventos de incumplimiento posibles dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte.

Las reservas para pérdidas se reconocerán por un monto equivalente a las pérdidas crediticias esperadas de por vida, excepto en los siguientes casos, en que el monto reconocido será equivalente a las pérdidas crediticias esperadas dentro de los siguientes 12 meses a la fecha de reporte:

- Inversiones en instrumentos de deuda en los que se determine que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte.
- Otros instrumentos financieros (distintos a arrendamientos por cobrar) sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Este análisis de deterioro es complejo y requiere de juicios profesionales, estimaciones y supuestos, principalmente en los siguientes aspectos:

- Evaluar si se ha producido un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero.
- Incorporar en el análisis de estimación de las pérdidas crediticias esperadas, información futura.

(ix) *Instrumentos específicos*

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos. Se consideran como equivalentes de efectivo todos los valores de deuda adquiridos con un vencimiento de tres meses o menos.

Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros que mantiene el Fondo se clasifican en costo amortizado, valor razonable con cambios en otros resultados integrales o valor razonable con cambios en resultados, según el modelo de negocio de la Administración y los flujos de efectivo contractuales.

La compra o venta de activos financieros por la vía ordinaria se reconoce por el método de la fecha de liquidación, fecha en que se entrega a cambio un activo de la entidad.

Las inversiones en operaciones de recompras no se valoran a precios de mercado, se presentan al valor del acuerdo original.

Títulos vendidos en operaciones de reporto y obligaciones por pactos de reporto

Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de reporto de títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de reporto) son mantenidas en los estados financieros y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como pasivo al costo amortizado. Los títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (inversiones en reportos) se registran como cuentas por cobrar originadas por el Fondo y se mantienen al costo amortizado.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Los intereses generados sobre las inversiones en reportos y las obligaciones por pactos de reporto, se reconocen como ingreso por intereses y gastos por intereses, respectivamente, sobre la vida de cada acuerdo, utilizando el método de interés efectivo.

- c. ***Inversión en inmuebles*** - Corresponde a bienes inmuebles que deberán valorarse al menos una vez al año y en todo caso, al momento de su adquisición y venta. La Administradora debe realizar dos tipos de valoración: la pericial y otra por parte de un profesional en finanzas (realizada de conformidad con el acuerdo SGV-A-170 Disposiciones Operativas de las Sociedades de Fondos de Inversión, emitido por la Superintendencia General de Valores). El valor final del inmueble será el menor valor de los consignados en estas valoraciones. La diferencia entre el monto de la valoración y su valor de costo es reflejado en la cuenta de resultados de “Ganancias - Pérdida no realizadas por ajustes del valor razonable, propiedades de inversión”.
- d. ***Ingresos por arrendamiento*** - Los ingresos por arrendamientos operativos son reconocidos en el momento de la prestación del servicio, de conformidad con las cuotas mensuales pactadas en cada contrato con los inquilinos, se registran sobre una base de línea recta durante la vigencia de estos
- e. ***Ingresos por intereses*** - Los ingresos por intereses se reconocen diariamente con base en los saldos diarios y las tasas de interés pactadas individualmente.
- f. ***Comisiones por administración*** - El Fondo calcula diariamente las comisiones de la Sociedad Administradora sobre el valor del activo, con base en los porcentajes establecidos en el prospecto del Fondo.

Todos los gastos se reconocen en el estado de operaciones sobre la base de devengado. Los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

La comisión determinada para el Fondo corresponde hasta un 5% sobre el activo neto del fondo. Los cargos se contabilizan en forma diaria y se pagan mensualmente. El monto pagado por este concepto a la Administradora en el 2020 fue de US\$514.955. Al 31 de diciembre de 2020, fue del 1,10% sobre los activos netos.

- g. ***Certificados de títulos de participación*** - Los certificados de los títulos de participación se acreditan por el monto de las entradas de nuevos inversionistas. Las emisiones de participaciones se transan al precio del título de participación del día en que se realizaron.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

En el caso de que el inversionista desee vender su participación en el Fondo, ésta deberá ser transada en el mercado secundario por medio de un Puesto de Bolsa. En dicho caso el inversionista deberá asumir los costos relativos a dicha transacción.

- h. Utilidades por distribuir** - El Fondo distribuirá hasta un 100% de su renta líquida, entendida esta como la suma de rentas por concepto de alquileres, capital pagado en exceso e intereses percibidos mas otros ingresos, una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir y el monto de las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones. La distribución se efectuará dentro de los 20 días hábiles posteriores al cierre trimestral de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año.
- i. Custodia de títulos valores** - Los valores de las inversiones de la Sociedad y de los fondos administrados se encuentran custodiados a través del Custodio INS Valores Puesto de Bolsa, S.A. (el Puesto).
- j. Valor por unidad del activo neto** - Se determina de acuerdo con el activo neto y la cantidad de participaciones en forma diaria. El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división del monto de activos netos entre el número de títulos de participación.
- k. Capital pagado en exceso** - El ingreso de inversionistas se registra al valor nominal del título de participación, la diferencia con respecto a este valor se registra como capital pagado en exceso.
- l. Impuesto sobre la renta** – A partir del 1 de julio de 2019, y de acuerdo con capítulo XI "Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital" de la Ley No. 9635, las rentas y las ganancias de capital derivadas de las participaciones de los fondos de inversión, contemplados en la Ley No. 7732 "Ley Reguladora del Mercado de Valores", la parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión han tributado, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta. La parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión no han tributado, quedarán sujetos a un impuesto único del 15%.

i. Corriente:

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable en el mes, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de activos netos y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

ii. Diferido:

El impuesto diferido se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos y los valores utilizados para efectos fiscales, utilizando la tasa de impuesto vigente (5%). Los activos por impuesto diferido se reconocen solo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

El impuesto diferido es cargado o acreditado a la utilidad o pérdida neta, excepto cuando se relaciona con partidas cargadas o acreditadas directamente a los activos netos del Fondo, en cuyo caso el impuesto diferido se netea con la partida respectiva del activo neto. El impuesto diferido por el efecto no realizado de la valoración de las inversiones se calcula solo sobre las ganancias, pues las pérdidas no son deducibles para efectos del impuesto.

(2) Activos sujetos a restricción

De conformidad con lo indicado en la nota 5, al 31 de diciembre de 2020, el Edificio Mira se encuentra dado en garantía mediante cédulas hipotecarias, en respaldo a un crédito con el Banco Internacional de Costa Rica, S.A.

(3) Saldos y transacciones con la sociedad administradora y otras partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

<u>Saldos:</u>			2020
Comisión por pagar:			
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	US\$		<u>49.593</u>

<u>Transacciones:</u>			
Gastos comisiones por administración:			
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	US\$		<u>514.955</u>

(4) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2020, los saldos que se presentan en la cuenta de efectivo se mantienen en cuentas corrientes del Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) y Banco de Costa Rica (BCR).

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(5) Inversión en inmuebles

31 de diciembre de 2020

Inmueble		Ubicación	Fecha de adquisición	Costo	Efecto por revaluación o valuación a valor razonable	Mejoras o Adiciones	Valor en libros
Edificio D Comercial Plaza Bulevar	US\$	Pitaya Cartago	4-Mar-10	1.815.142	(609.290)	100.624	1.306.476
Área de Salud Catedral Noroeste C.C.S.S.		San José	30-Abr-10	889.364	83.747	227.493	1.200.604
Colegio San Ángel / Universidad de San José		San José	22-Jul-11	1.614.328	726.891	-	2.341.219
Oficina del Banco Popular y de Desarrollo Comunal		Tibás San José	20-Oct-11	706.711	83.478	-	790.189
Quinto piso Oficentro Trejos Montealegre		San Rafael de Escazú	23-Mayo.12	3.417.485	347.242	36.604	3.801.331
Oficentro La Sabana		Mata Redonda San José	14-Dic-12	1.407.030	96.866	71.122	1.575.018
Los Colegios		Moravia	2-Jul-14	1.873.150	(490.823)	-	1.382.327
Plaza Quizarrá		San José	25-Set-14	1.078.436	201.045	-	1.279.481
Edificio MIRA		Zapote	21-Jul-16	27.550.913	1.370.049	2.512.444	31.433.406
Nave Industrial CEDI		Alajuela	19-03-19	13.799.797	23.192	-	13.822.989
Total	US\$			<u>54.152.356</u>	<u>1.832.397</u>	<u>2.948.287</u>	<u>58.933.040</u>
Saldo patrimonial de reserva por valuación de inversiones en propiedad al 31 de diciembre de 2020					<u>1.625.917</u>		
Efecto en resultados	US\$				<u>206.478</u>		

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Durante el 2020 se efectuaron valoraciones, tanto financieras como peritales, de las propiedades del Fondo por peritos independientes, y el efecto entre el valor de compra del inmueble y el monto de la valoración realizada es de US\$206.478 y los cuales fueron reconocidos como “Ganancia o pérdidas no realizadas por ajuste del valor razonable en propiedades de Inversiones” dentro del estado de resultados integral.

Los inmuebles sujetos a un arrendamiento operativo se valoran anualmente con el fin de determinar si han sufrido alguna modificación en su valor y se procede a contabilizar cualquier variación identificada. Esto en concordancia con la NIC 36, Deterioro de los Activos y según lo permite la NIIF 16, Arrendamientos.

El Fondo Inmobiliario, para proteger los inmuebles dados en arrendamiento adquiere las pólizas de seguro necesarias que le permitan protegerlos de posibles siniestros.

Todos los edificios que forman parte de las propiedades incluidas en la cartera de este Fondo están cubiertos por pólizas de seguro por daño físico, que incluye eventos como terremotos, inundaciones, incendios y otros, por un monto de US\$46.306.303 para el período 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, se mantiene arrendado el 90,53% de su capacidad de ocupación.

(6) Obligaciones con entidades a plazo

a) *Obligación con el Banco Internacional de Costa Rica, S.A.*

El 21 de julio de 2016, se firma un pagaré entre Banco Internacional de Costa Rica, S.A. y INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., en su carácter de administradora con capacidad suficiente para asumir la obligación del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado para financiar la Compra del Edificio Mira, por un monto de US\$13.500.000, el cual devenga una tasa de intereses anual integrada por dos variables: una tasa preferencial “Prime Rate” más 2,5 puntos porcentuales de forma vencida, revisada y ajustable en forma trimestral durante todo el plazo de vigencia del crédito, con una tasa mínima de 6% anual.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

El préstamo esta garantizado por las siguientes cédulas hipotecarias sobre el Edificio Mira mediante acuerdo de Junta Directiva 655 del día 16 de junio de 2016:

Tipo de Garantía		Monto	Garantizado	Matricula	Inscripción
1 Grado	US\$	2.000.000	Finca Partido San José	609.892-000	2010-198.207-01-0001
1 Grado		150.000	Finca Partido San José	609.892-000	Escritura Pública 34
2 Grado		2.000.000	Finca Partido San José	609.892-000	2012-170-285-1-1-1
3 Grado		1.700.000	Finca Partido San José	609.892-000	2013-259-203-2-1-1
4 Grado		7.000.000	Finca Partido San José	609.892-000	Escritura Pública 34
Total	US\$	<u>12.850.000</u>			

El Fondo se obliga a reintegrar al Banco el total del principal mediante un único pago que deberá efectuarse a mas tardar el 21 de enero de 2018.

El 19 de enero de 2018 se realiza un pago de US\$3.500.000 millones, además se realiza la renovación de la deuda a un plazo de 5 años, a una tasa de intereses de Libor de 3 meses más 4,25% anual, revisable semestralmente con una tasa de interés mínima del 6,00% anual, con abonos de capital anuales de US\$1.000.000 e intereses pagaderos por mes vencido.

El saldo del crédito al 31 de diciembre del 2020 es de US\$8.000.000 y esta garantizado por:

- Cesión de los contratos de arrendamiento firmados con Ministerio de hacienda, Ministerio de Seguridad y Ministerio de Justicia.
- Garantía hipotecaria por el 100% sobre las fincas cuyos planos registrales son SJ 0413086-1980 y SJ1440034-2010 (Edificio Mira).

b) *Obligación con el Banco BAC San Jose , S.A.*

El 15 de marzo de 2019, se firmó un pagaré entre Banco BAC San Jose , S.A. y INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., en su carácter de administradora con capacidad suficiente para asumir la obligación del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado para financiar la Compra del CEDINS, por un monto de US\$10.000.000, el cual devenga una tasa de intereses anual integrada por las siguientes varíanles :una tasa Libor a 3 meses + 3,3356775% anual, revisable y ajustable trimestralmente durante todo el plazo de vigencia del crédito con una tasa mínima de 7,25% anual.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

El préstamo tiene una garantía mobiliaria por cesión de derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento denominado "Contrato Directo 2017 CD-000057-0001000001: Alquiler llave en mano para el Centro de Distribución y Logística, CEDINS", suscrito con el Instituto Nacional de Seguros el 9 de octubre de 2017 que devenga mensualmente US\$135.131,11.

El Fondo se obliga a reintegrar al Banco intereses mensuales pagaderos los 18 de cada mes, iniciando el 18 de abril de 2019 y otros abonos trimestrales iguales y consecutivos al principal de US\$100.000 iniciando el 18 de junio de 2019 y un último pago al vencimiento de US\$9.200.000 el día 18 de marzo de 2021.

El saldo del crédito al 31 de diciembre del 2020 es de US\$5.370.000.

El gasto por intereses al 31 de diciembre de 2020 es de US\$861.295, el cual está registrado en los resultados del año.

Al 31 de diciembre, el movimiento de la deuda a largo plazo se presenta como sigue:

		2020
Saldo al inicio del año	US\$	14.730.000
Pago de operaciones		(1.360.000)
Saldo al final del año	US\$	13.370.000

(7) Gastos operativos

Al 31 de diciembre, los otros gastos operativos se detallan como sigue:

		2020
Gastos por mantenimiento de inmuebles	US\$	241.318
Gastos por seguros		79.666
Peritazgo de inmuebles		3.455
Impuestos municipales		1.643
Otros servicios contratados		140.883
Gastos de auditoría		16.320
Otros gastos		3.616
Gastos por mantenimiento de inmuebles		8.225
	US\$	495.126

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(8) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo debe presentar sus declaraciones mensuales de impuesto sobre la renta sobre los rendimientos provenientes de los inmuebles en arrendamiento u otros activos que no estén sujetos al impuesto único.

La diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a los rendimientos provenientes de títulos valores, que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses antes de impuesto sobre la renta, se concilia como sigue:

		2020
Ingreso por arrendamientos bruto	US\$	5.429.395
Gastos deducibles (20%)		(1.085.879)
Base imponible		4.343.516
Tasa de impuesto		15%
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	651.527

(9) Exposición del riesgo

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones de los instrumentos que se relacionan con diferentes riesgos, seguidamente se prepara un análisis con los riesgos que puedan afectar al Fondo, y la forma de cómo se controlan dichos riesgos.

Riesgos de la cartera financiera

- a. **Riesgos de tasa de interés y de precio** - El Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente las variaciones en las condiciones económicas (tasas, precios, inflación y otros) con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de este riesgo. Al estar la cartera compuesta por valores de corto plazo, estos son menos sensibles a las variaciones a las condiciones de mercado.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- b. **Riesgos de liquidez** - El Fondo no administra este riesgo dado que la liquidez de las participaciones depende de mercado secundario.
- c. **Riesgos de crédito** - El Fondo invertirá en valores del sector público costarricense y sector privado. En el caso de valores del sector privado se revisan periódicamente los estados financieros y los indicadores Camels del emisor privado de los títulos donde se realiza la mayor concentración, lo anterior para anticipar situaciones que puedan afectar la capacidad de pago de intereses y principal por parte del emisor en la fecha pactada.

Al 31 de diciembre, el análisis de riesgo crediticio basado en las calificaciones de riesgo local de entidades calificadoras es como sigue:

	2020
<i>Entidades privadas del país:</i>	
Calificación AA-3	US\$ 689.668

- d. **Riesgos cambiarios** - El Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente las expectativas de devaluación o apreciación del colón con respecto al dólar estadounidense para tomar oportunamente acciones para mitigar este riesgo.

Además en caso de que el Fondo se endeude en colones, se evaluarán las acciones para mitigar ese riesgo entre las que destacan: buscar el calce de moneda, aprovechar las tasas de mercado para reposicionar el crédito en la divisa que resulte más conveniente al Fondo.

- e. **Riesgos de las operaciones de reporto** - La sociedad de fondos ha establecido un modelo para evaluar, en forma periódica, las condiciones de los puestos de bolsa contraparte con las que realiza o suscribe operaciones de recompra.
- f. **Riesgos operativos** - Se cuenta con procesos de evaluación periódica del riesgo operativo y de auto evaluación de control interno del Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional (SEVRI), con el objetivo de reducir la exposición a este riesgo.
- g. **Riesgos legales** - Se cuenta con asesoría legal adecuada para evaluar las exposiciones a este tipo de riesgo y tomar las medidas correctivas.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- h. **Riesgo de concentración** - Se revisan mensualmente los niveles de diversificación / concentración con el propósito de incorporar cambios en el portafolio ante situaciones que puedan afectar la capacidad de pago de un emisor.
- i. **Riesgo por desinscripción del fondo de inversión** - Se brinda un seguimiento periódico al cumplimiento de los requerimientos del Ente Supervisor y las condiciones planteadas en el prospecto.
- j. **Riesgo sistémico** - Este riesgo es difícil gestionar pues está fuera del alcance de control por parte de la Sociedad. No obstante, el Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente los cambios o información referente a aspectos políticos, económicos, sociales y otros, con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de esos eventos.
- k. **Riesgo por variaciones en la tasa impositiva** - Si bien este riesgo está fuera de nuestra esfera de control, contamos con una vigilancia permanente de los cambios a la legislación que pueden derivar en una variación a la tasa impositiva a los fondos de inversión, en especial como resultado de un cambio en la Política Fiscal ejercida por el Gobierno.
- l. **Riesgo por mercado** - El Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente las variaciones en las condiciones económicas (tasas, precios, inflación y otros) con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de este riesgo. Al estar la cartera compuesta por valores de corto plazo, estos son menos sensibles a las variaciones a las condiciones de mercado.
- m. **Riesgo de reinversión** - El Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente las variaciones en las condiciones económicas (tasas, precios, inflación y otros) con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de este riesgo.
- n. **Riesgo país** - El Comité de Inversiones evalúa periódicamente el nivel de riesgo país (condiciones económicas, sociales, políticas, o incluso naturales y geográficas), asociado a las carteras activas de los fondos en otras monedas distintas del colón. Esto con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de este riesgo.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- o. **Riesgo no sistemático o diversificable** - Si bien este riesgo está fuera de nuestra esfera de control, por cuanto esta originado por todos aquellos factores propios del emisor, el Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente este riesgo mediante reportes al comité.
- p. **Riesgos por cambios o pérdida de calificación de riesgo** - Se brinda un seguimiento periódico al cumplimiento de los requerimientos que podrían motivar un cambio en la calificación otorgada, para velar porque el Fondo no desmejore su calificación de riesgo.
- q. **Riesgo de custodio** - Dado que el custodio es una empresa del mismo Grupo, se mantiene información de primera mano sobre su solidez financiera y operativa, con lo cual se gestiona este riesgo.
- r. **Riesgo por inflación** - Si bien este riesgo está fuera de nuestra esfera de control, el comité mantiene seguimiento de la evolución de la inflación para tomar oportunamente acciones para gestionar este riesgo.
- s. **Riesgos por liquidación en otra moneda** - Este riesgo se gestiona manteniendo en dólares todos los ingresos que recibe el fondo derivado de su gestión, a efecto de que el pago de beneficios se gestione siempre en dólares.
- t. **Riesgo de no diversificación** - Se verifican periódicamente las condiciones económicas u financieras con el fin de conocer y gestionar riesgos de no diversificación ante situaciones que puedan afectar la capacidad de pago de algún emisor, no obstante este riesgo es asumido por el Fondo, y por ende, por los inversionistas que invierten en él.
- u. **Riesgo de invertir en participaciones de fondos de Inversión** - El Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente las participaciones de Fondos de Inversión donde se invierte, con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de este riesgo.

Finalmente, la Unidad de Riesgos da seguimiento y presenta reportes periódicos a los miembros de la Junta Directiva y el Comité de Riesgos sobre el nivel de implementación de los planes establecidos.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Riesgos de la cartera inmobiliaria

- a. **Riesgo de siniestros** - Dado que los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo están expuestos a riesgos de incendio y terremoto, huracanes, entre otros, la gestión de este riesgo se realizará a través de pólizas de seguros que cubran estas situaciones.
- b. **Riesgo de concentración de inmuebles** - INS Inversiones, a través del Comité de Inversiones, velará por la diversificación de la inversiones en distintos inmuebles, ubicados en diversas zonas geográficas, en la medida en que el negocio permita la realización de compras estratégicas para lograr la dualidad de objetivos, riesgo/rendimiento. Al 31 de diciembre de 2020, los ingresos del inmueble más representativo son del 50%.
- c. **Riesgo de concentración de inquilinos** - INS Inversiones, a través del Comité de Inversiones, evaluará la concentración en un solo inquilino de menor riesgo. Así también, es prioridad del fondo, en la medida de lo posible de adquirir inmuebles cuyos inquilinos sean preferiblemente instituciones del sector público, con buen historial de arrendatario. Es por ello, que al 31 de diciembre de 2020, el 79% de ingresos del fondo provienen del sector público, lo que disminuye el riesgo de concentración de inquilinos.
- d. **Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles** - Similar a la estrategia para reducir el riesgo de inquilino, es prioridad del fondo, en la medida de lo posible, el adquirir inmuebles cuyos inquilinos sean preferiblemente instituciones del sector público, con buen historial - como arrendatario. Es política del Comité de Inversiones no valorar compras de bienes que no cuenten con inquilinos ya establecidos en el inmueble, para evitar este riesgo.
- e. **Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles** - INS Inversiones, a través del Comité de Inversiones conformado por un grupo multidisciplinario, realiza análisis de las diversas oportunidades de inversión en distintos inmuebles, contando así con un proceso transparente y objetivo en la compra de bienes inmuebles, en salvaguardia de los intereses del inversionista del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- f. ***Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles*** - El gestor de portafolios de INS Inversiones informa periódicamente al Comité de Inversiones sobre las tendencias de mercado que pudieren afectar el valor de los inmuebles. Adicionalmente, se realiza, al menos una vez al año, una valoración de las propiedades adquiridas con el objeto de contar con información para la toma de decisiones. También, en la medida de lo posible, los inmuebles se valoran de manera que muestren la tendencia en los precios de los inmuebles, para evitar comprar un bien sobrevalorado.
- g. ***Riesgo por morosidad de los arrendatarios*** - La selección de un buen inquilino, mediante un buen análisis de referencia, tipo de inquilino objetivo, es un factor crucial en la reducción de este riesgo. Por lo que, a fin de evitar este riesgo, se busca adquirir inmuebles cuyos inquilinos sean, preferiblemente, instituciones del sector público, con buen historial como arrendatario.

La pandemia por el Covid-19, provocó que se emitieran medidas de salud pública con la finalidad de contener la propagación masiva del mismo, estas directrices estuvieron enfocadas principalmente en el comercio, en donde se vieron obligados al cierre temporal de los negocios, lo que ocasionó que tuviesen dificultades para cumplir con sus obligaciones.

Un 10% de los inquilinos del fondo, solicitaron la readecuación de la deuda y arreglos de pago, por lo que la Unidad de Riesgos presentó al Comité de Inversiones Inmobiliarias, diferentes escenarios de sensibilización para valorar el impacto que pudiesen tener estas medidas en el rendimiento del fondo. Es por ello que, el Comité con la finalidad de salvaguardar los intereses de los inversionistas realizó la contrapropuesta a los inquilinos, la cual posterior a la negociación por parte de la administración, se logra el acuerdo para cumplir con el pago de cuotas atrasadas y afectar en la menor medida a los inversionistas.

- h. ***Riesgo por pérdida de valor en el inmueble*** - Todos los inmuebles que el fondo analiza como potenciales compras, cuentan con dos tipos de valoraciones, la pericial y la financiera. Ambas son realizadas por empresas o individuos con amplia experiencia en el tema, a fin de reducir la posibilidad de compra de bienes inmuebles cuyos precios estén ficticiamente elevados.
- i. ***Riesgo de quiebra o insolvencia*** - El Comité de Inversiones revisa información sobre los inquilinos y realiza una continua valoración de compra de nuevos inmuebles para velar por que el nivel de ingresos producidos por los arrendamientos e intereses de las inversiones que recibe el Fondo, sea mayor a los gastos en que se incurre en el mantenimiento de la operación de los bienes inmobiliarios.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- j. **Riesgo de liquidación del fondo** - El Comité de Inversiones revisa periódicamente la sostenibilidad financiera del fondo y el cumplimiento de la normativa del Ente Regulador para mitigar este riesgo.
- k. **Riesgo de bursatilidad de las participaciones** - Este riesgo está fuera del alcance de la administración por parte de la Administradora de Fondos y el Comité de Inversiones del fondo, por lo que el inversionista debe estar consciente de la existencia de este riesgo y su efecto sobre los objetivos planteados por él.
- l. **Riesgo precio de las participaciones** - Este riesgo está fuera del alcance de la administración por parte de la Administradora de Fondos y el Comité de Inversiones del fondo, por lo que el inversionista debe estar consciente de la existencia de este riesgo y su efecto sobre los objetivos planteados por él.
- m. **Riesgo de estimación del valor del inmueble** - Se repite en riesgo por sobre valoración de inmuebles. Tiene el mismo sentido.
- n. **Riesgo por concentración geográfica** - INS Inversiones, a través del Comité de Inversiones, velará por la diversificación de la inversiones en distintos inmuebles, ubicados en diversas zonas geográficas, en la medida en que el negocio permita la realización de compras estratégicas para lograr la dualidad de objetivos, riesgo/rendimiento. Es decir, para lograr reducir este riesgo, es necesario que se den desarrollos u oportunidades en diferentes zonas, pues la diversificación por sí sola, no garantiza la reducción del riesgo.
- o. **Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos** - Previo a la adquisición de inmuebles, el Comité de Inversiones del fondo, estudia las características del inmueble. Al contar con profesionales con experiencia en el mercado inmobiliario, las características y aspectos como los riesgos indicados, son considerados a fin de elegir inmuebles que no presenten una alta especialización, de manera que su arriendo posterior se facilite.
- p. **Riesgo por atraso en la inscripción de los bienes en el registro público** - La administración de INS Inversiones cuenta con el apoyo legal requerido para lograr la inscripción de bienes adquiridos en el Registro Público en los plazos normales. En caso de situaciones que provoquen atrasos, se comunica al Comité para emprender acciones a efecto de resolver la situación.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- q. ***Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo*** - El Comité de Inversiones y la administración de INS Inversiones tratan, en la medida de lo posible, de establecer las estimaciones de los diversos costos y gastos en la forma más precisa posible con el fin de evitar variaciones no anticipadas. No obstante, el establecimiento de imprevistos a futuro es prácticamente imposible, por lo que la materialización de estos puede provocar una disminución en la rentabilidad esperada del Fondo.
- r. ***Riesgo por arriendo a precios más bajos de los de mercado*** - El Comité de Inversiones evalúa en forma periódica, de acuerdo con las tendencias de mercado, los valores de alquileres de inmuebles similares a los mantenidos en el fondo, de manera que el alquiler se establezca de acuerdo con las condiciones de mercado. No obstante, en situaciones de sobre-oferta, no se descarta utilizar mecanismos o estrategias de mantenimiento de clientes con el fin de no afectar en forma más severa la rentabilidad del Fondo.
- s. ***Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado*** - El Comité de Inversiones evalúa en forma periódica mediante informes del gestor, la posibilidad de no lograr la colocación del monto autorizado. Entre las opciones que podrían gestionarse en caso de alcanzar el plazo máximo de colocación indicado en el prospecto sin haber colocado la totalidad del monto autorizado, se someterá a consideración de la asamblea de inversionistas del fondo, la posibilidad de prorrogar el plazo de colocación o continuar con el fondo disminuyendo el monto autorizado, presentando los distintos escenarios.
- t. ***Riesgo por subarriendo de los inmuebles*** - Para velar por el cumplimiento de la cláusula que al respecto existe en los contratos, el Comité de Inversiones evalúa en forma periódica, mediante informe de visitas a los inmuebles, que no se presenten situaciones de subarriendo.
- u. ***Riesgo de la administración de los inmuebles adquiridos*** - INS Inversiones, en consideración del crecimiento de los inmuebles adquiridos, implementará las acciones administrativas necesarias para llevar a cabo un adecuado control de los diversos aspectos administrativos que conllevan la administración de los inmuebles adquiridos tales como control de alquileres, mantenimiento, pago de impuestos, deterioro de los inmuebles, todo con el fin de efectuar las labores administrativas necesarias para una adecuada administración de los inmuebles.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- v. ***Riesgos ocasionados por daños a la propiedad o deterioro del inmueble*** - INS Inversiones, en consideración del crecimiento de los inmuebles adquiridos, implementará las acciones administrativas necesarias para llevar a cabo un adecuado control de los diversos aspectos administrativos que conllevan la administración de los inmuebles adquiridos, tales como mantenimiento y prevención del deterioro de los inmuebles, todo con el fin de mantener un adecuado estado de los inmuebles adquiridos.
- w. ***Riesgos por la adquisición de inmuebles ligados a regímenes de zona franca*** - INS Inversiones, a través del Comité de Inversiones, velará por la diversificación de la inversiones en distintos inmuebles, ubicados en diversas zonas geográficas, en consideración de las zonas de ubicación de los inmuebles, a fin de lograr una adecuada gestión de compra de inmuebles y reducir el riesgo. Así también, dará un seguimiento a las políticas gubernamentales relacionadas a este régimen, con la intención de considerar o no la posible compra de inmuebles cuando se presente una oportunidad.
- x. ***Riesgo relacionado a la posibilidad de no alcanzar el monto mínimo de participaciones que se define en el prospecto*** - El Comité de Inversiones gestiona este riesgo mediante un control periódico de las participaciones emitidas, de manera tal que permitan alcanzar el nivel requerido para lograr las políticas de inversión, procurando las sanas prácticas de administración y de rentabilidad para el inversionista.
- y. ***Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado*** - Este riesgo se refiere a la eventualidad de que la Sociedad Administradora no alcance a colocar la totalidad del monto autorizado de la emisión del Fondo, en cuyo caso tendría que pedirse una autorización al ente regulador para ampliar la fecha de cumplimiento del monto autorizado o reducir el capital correspondiente. Lo anterior podría tener impacto negativo sobre los flujos esperados del Fondo, afectando de esa manera el rendimiento potencial de su cartera activa.
- z. ***Riesgos asociados a la política macroeconómica del país en que se adquieren bienes inmuebles*** - Este riesgo se refiere a la exposición que puede tener la cartera de activos del Fondo en una economía que presente desequilibrios macroeconómicos, mismos que pueden derivar en ajustes en tasas de interés, inflación, devaluación, etc., los que a su vez pueden tener impactos sobre el valor de los bienes inmuebles del Fondo. Por ejemplo, una fuerte contracción en la liquidez del mercado podría afectar la capacidad de pago de los inquilinos del Fondo, lo que incidiría sobre los niveles de morosidad o incluso de ocupación de los locales propiedad del Fondo. Lo anterior provocaría una disminución en el valor de la participación del Fondo, lo cual se traduciría en una menor rentabilidad para el inversionista.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- aa. ***Modificaciones en las leyes*** - Pueden darse modificaciones en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (No.7527 del 17 de agosto de 1995). Dicha ley permite, por ejemplo, la contratación de alquileres en dólares, y para los que se fijen en colones podrán incrementarse cada año de acuerdo con la inflación anual si ésta es igual o menor al 15%; es decir, el incremento en el alquiler no podrá superar dicha tasa de inflación. Si es mayor al 15% el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) establecerá el aumento adicional. En los arrendamientos para otros destinos ajenos a la vivienda, las partes podrán convenir los montos de los incrementos.
- bb. ***Riesgo por posible desinscripción del fondo ante el registro nacional de valores e intermediarios*** - No obstante que el Fondo cuente con asesores legales y gestores de portafolio de alto nivel para que velen sobre la adecuada utilización de los recursos del Fondo, pueden presentarse contingencias o problemas que impliquen la desinscripción del Fondo ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Lo anterior podría provocar que la administración del Fondo tome la decisión de proceder con la liquidación de los activos del Fondo. En vista de lo anterior, el inversionista podría experimentar una disminución en el valor de su participación y por ende en el rendimiento obtenido por su inversión.
- cc. ***Riesgo por procesos judiciales y administrativos en contra de la sociedad administradora y el fondo*** - Existe el riesgo de que procesos judiciales o administrativos actuales o futuros en contra de INS Inversiones SAFI, S.A. comprometan la continuidad de sus operaciones, lo cual podría afectar la gestión y administración del Fondo. Lo anterior también podría provocar un proceso de sustitución de la Sociedad Administradora del Fondo. Los eventos descritos podrían traducirse en una reducción de la capacidad del Fondo para generar beneficios, lo cual se traduciría en una reducción en el valor de su participación y por ende en la rentabilidad del inversionista.
- dd. ***Riesgo por conflicto de interés*** - Se refiere al riesgo de que prevalezcan los intereses de personas físicas o jurídicas relacionadas con la Sociedad Administradora o su grupo de interés económico, sobre los intereses de los inversionistas del Fondo, cuando éstos realizan negociaciones, inversiones o contrataciones con éste. La misma situación se puede presentar cuando se llevan a cabo transacciones con otros fondos de inversión administrados por la misma sociedad. Específicamente se podría presentar si la Sociedad Administradora no establece y cumple políticas claras y transparentes para el manejo de los posibles conflictos de interés.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

La inversión se puede ver afectada si eventualmente la sociedad incumple las políticas establecidas para el manejo de estos conflictos y en una contratación u otra situación, se afecten los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

- ee. ***Modificaciones en las leyes*** - Pueden darse modificaciones en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (No.7527 del 17 de agosto de 1995). Dicha ley permite, por ejemplo, la contratación de alquileres en dólares, y para los que se fijen en colones podrán incrementarse cada año de acuerdo con la inflación anual si ésta es igual o menor al 15%; es decir, el incremento en el alquiler no podrá superar dicha tasa de inflación. Si es mayor al 15% el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) establecerá el aumento adicional. En los arrendamientos para otros destinos ajenos a la vivienda, las partes podrán convenir los montos de los incrementos.
- ff. ***Riesgo por posible desinscripción del fondo ante el registro nacional de valores e intermediarios*** - No obstante que el Fondo cuente con asesores legales y gestores de portafolio de alto nivel para que velen sobre la adecuada utilización de los recursos del Fondo, pueden presentarse contingencias o problemas que impliquen la desinscripción del Fondo ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Lo anterior podría provocar que la administración del Fondo tome la decisión de proceder con la liquidación de los activos del Fondo. En vista de lo anterior, el inversionista podría experimentar una disminución en el valor de su participación y por ende en el rendimiento obtenido por su inversión.
- gg. ***Riesgo por procesos judiciales y administrativos en contra de la sociedad administradora y el fondo*** - Existe el riesgo de que procesos judiciales o administrativos actuales o futuros en contra de INS Inversiones SAFI, S.A. comprometan la continuidad de sus operaciones, lo cual podría afectar la gestión y administración del Fondo. Lo anterior también podría provocar un proceso de sustitución de la Sociedad Administradora del Fondo. Los eventos descritos podrían traducirse en una reducción de la capacidad del Fondo para generar beneficios, lo cual se traduciría en una reducción en el valor de su participación y por ende en la rentabilidad del inversionista.
- hh. ***Riesgo por conflicto de interés*** - Se refiere al riesgo de que prevalezcan los intereses de personas físicas o jurídicas relacionadas con la Sociedad Administradora o su grupo de interés económico, sobre los intereses de los inversionistas del Fondo, cuando éstos realizan negociaciones, inversiones o contrataciones con éste. La misma situación se puede presentar cuando se llevan a cabo transacciones con otros fondos de inversión administrados por la misma sociedad. Específicamente se podría presentar si la Sociedad Administradora no establece y cumple políticas claras y transparentes para el manejo de los posibles conflictos de interés.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

La inversión se puede ver afectada si eventualmente la sociedad incumple las políticas establecidas para el manejo de estos conflictos y en una contratación u otra situación, se afecten los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

(10) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		2020				
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Sin calificar</u>	<u>Total</u>
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	US\$	689.668	-	-	-	689.668

La tabla anterior analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos no-observables importantes para el activo o pasivo.

(11) Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019 son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020, excepto por la aplicación de la NIIF 9 como se indica a continuación.

Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2020, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros del Fondo. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables. El Fondo no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

El Fondo aplicó la NIIF 9 por primera vez a partir del 1 de enero de 2020, de acuerdo con lo establecido por CONASSIF.

La naturaleza de los cambios como resultado de la adopción del nuevo estándar de contabilidad se describe en los siguientes párrafos.

i. NIIF 9 Instrumentos Financieros

NIIF 9 *Instrumentos Financieros* deroga NIC 39 *Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición* y rige para los períodos anuales que comiencen en o después del 01 de enero de 2020, de acuerdo con lo establecido por CONASSIF. La norma reúne los tres aspectos fundamentales de la contabilidad de los instrumentos financieros: (a) clasificación y medición; (b) deterioro; y (c) contabilidad de coberturas. Los siguientes aspectos fueron considerados por el Fondo, en la adopción de NIIF 9:

Clasificación y medición

De conformidad con NIIF 9, los instrumentos financieros se miden subsecuentemente al valor razonable con cambios en resultados, al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. La clasificación de los instrumentos se basa en dos criterios: (a) el modelo de negocio que utiliza el Fondo como entidad independiente para administrar sus activos; y (b) si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos representan únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.

El Fondo ha adoptado la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio poco significativo comparado con la NIC 39 Instrumentos Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

La siguiente tabla muestra las categorías de medición originales de acuerdo con la NIC 39 y las nuevas categorías de medición según la NIIF 9 para los activos financieros del Fondo al 01 de enero de 2020:

Activos financieros	Nota	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9		Importe en libros original bajo NIC 39	Nuevo importe en libros bajo NIIF 9
Efectivo	4	Efectivo	Efectivo	US\$	199.379	199.379
Instrumentos de deuda y operaciones por pacto de recompra		Disponibles para la venta	Inversiones al valor razonable con cambios en resultados		3.106.943	3.106.943
Intereses acumulados por cobrar		Intereses acumulados por cobrar	Intereses acumulados por cobrar de inversiones al valor razonable con cambios en resultados		25.403	25.403
				US\$	<u>3.331.725</u>	<u>3.331.725</u>

Las políticas contables del Fondo para la clasificación de los instrumentos financieros bajo NIIF 9 se establecen en la nota 1b. La aplicación de estas políticas resultó en las asignaciones a las nuevas categorías establecidas en la tabla anterior y que se explican a continuación:

Los instrumentos de deuda y las recompras que cumplieron con la medición de acuerdo con el criterio de solamente pago de principal e intereses (SPPI) se designaron a la nueva categoría de costo amortizado por el modelo de negocio bajo NIIF 9, estos son segmentados en un modelo de negocio específico y representan inversiones que el Fondo mantiene para que generen ingresos por intereses. Se considera que estos instrumentos son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la cobranza de los flujos de efectivo contractuales.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

La tabla a continuación presenta una conciliación entre los importes en libros de los activos financieros bajo la NIC 39 y los importes en libros después de la transición a la NIIF 9 el 01 de enero de 2020:

		Importe en libros bajo NIC 39 al 31 de diciembre de 2019	Reclasificación	Remediación	Importe en libros bajo NIIF 9 al 01 de enero de 2020
Activos financieros					
<i>Costo amortizado</i>					
Efectivo					
Saldo anterior e inicial:					
Efectivo	US\$	199.379	-	-	199.379
Instrumentos de deuda y operaciones por pacto de recompra					
Saldo anterior: Disponibles para la venta		3.106.943	(3.106.943)	-	-
Saldo inicial: Inversiones al valor razonable con cambios en resultados		-	3.106.943	-	3.106.943
Intereses acumulados por cobrar					
Saldo anterior: Intereses acumulados por cobrar		25.403	(25.403)	-	-
Saldo inicial: Intereses acumulados por cobrar de : inversiones al valor razonable con cambios en resultados		-	25.403	-	25.403
	US\$	<u>3.331.725</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.331.725</u>

Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9, se han realizado aplicando la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos que resultan de la adopción de la NIIF 9, se reconocerán en las utilidades no distribuidas al 01 de enero de 2020.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(12) Impacto producido por el COVID 19 en los Estados Financieros de INS Inversiones SAFI S.A.

Antecedentes

A finales de diciembre 2019, se registra el primer caso de un nuevo virus asociado a complicaciones respiratorias y de fácil propagación. En el primer bimestre, este virus logra expandirse por Asia y Europa, en donde los gobiernos agobiados por la demanda hospitalaria emiten políticas de restricción a la población. En Costa Rica, el primer caso positivo se registra el 6 de marzo de 2020 y a partir de la primera quincena de marzo, el Ministerio de Salud establece medidas de Salud Pública con el objetivo primordial de contener la propagación del virus COVID19. La primera fase incluyó restricciones de circulación, cierre de sitios públicos, cierre de fronteras, entre otros. Estas medidas ocasionaron que la incertidumbre que ya existía en los mercados financieros por la crisis fiscal que atraviesa Costa Rica desde hace una década, aumentasen en niveles exponenciales.

Los primeros indicios de desconfianza en los mercados originaron que los títulos valores en moneda extranjera se ajustaran fuertemente a la baja y la liquidez se contrajo. Esto ocasionó que el Banco Central emitiera el 15 de abril de 2020, la autorización de compra en mercado secundario de hasta ₡250.000 millones de valores emitidos por Ministerio de Hacienda con el fin de disminuir la presión en la liquidez de los mercados nacionales.

Con el pasar de los días, los inversionistas disminuyeron el estrés, sin embargo, continúa la incertidumbre por los temas fiscales-país y coronavirus, lo que origina que los actores del mercado busquen refugio en instrumentos de muy corto plazo, tal es el caso de los Fondos de Inversión de Mercado de Dinero.

Acciones emprendidas por la Administración relacionadas con el COVID 19.

La administración de INS Inversiones SAFI S.A., consciente de la responsabilidad que mantiene con los colaboradores y la protección del patrimonio, estableció acciones para salvaguardar la integridad física de la comunidad institucional y evitar la exposición de las finanzas de la empresa. A continuación, se presenta la gestión realizada por INS Inversiones SAFI S.A. con la finalidad de disminuir posibles impactos en los Estados Financieros relacionados con el COVID 19.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- *Talento humano*

La primera medida empleada por la administración se relaciona con resguardar la salud física de los colaboradores, es por ello que, a partir del 10 de marzo, se adoptó el teletrabajo en el 100% de la planilla, asimismo, se establecieron canales de comunicación directa y constante, con el objetivo de disminuir la ansiedad provocada por todos los temas relacionados con el coronavirus. También, comunicando que una de las prioridades es la conservación del empleo de cada uno y la continuación de sus labores en esta nueva realidad.

Posterior al inicio de labores mediante el teletrabajo, la administración se ha mantenido en constante comunicación con los empleados, dando seguimiento a su salud mental y física, en donde en cumplimiento con la Política de Talento Humano, las condiciones para realizar el trabajo remoto, deben cumplir con las medidas ergonómicas como por ejemplo: sillas de oficina, espacio para estirar las piernas, luz adecuada, entre otros; todos estos esfuerzos se han realizado sin descuidar el desempeño de la empresa, la cual tiene como pilar fundamental, la innovación y el servicio al cliente.

- *Tecnologías de información*

El área de Tecnologías de Información ha sido un pilar fundamental para continuar con las operaciones de la compañía sin poner en riesgo el patrimonio.

Desde el Comité de T.I. se estableció la priorización de atención para los compañeros que mantenían computadora de escritorio y se les dotó de forma temporal de equipos portátiles a la población institucional.

Así mismo, se amplió la capacidad de conexión pasando de 20 megas a 100 megas por segundo, lo que se traduce en mayor alcance de los servidores para los empleados.

Gestión de riesgos

La Unidad de Riesgos tiene como función identificar, medir, dar seguimiento y comunicar los riesgos que podrían afectar la consecución de los objetivos de la entidad o de los fondos administrados.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

La pandemia asociada al COVID19, estableció la activación de la posible materialización de todos los riesgos identificados, asimismo, puso en la palestra nuevos riesgos que relacionados a este evento mundial. Dentro de la gestión realizada se pueden mencionar:

i. *Proyección de ingresos asociados al activo administrado*

En los meses de marzo y abril del 2020, los inversionistas atemorizados por el posible cierre temporal de las instituciones, solicitaron retiros de los fondos administrados, ocasionando una caída en los activos superior al 20%, lo que ocasionó que el ingreso disminuyera proporcionalmente a las salidas registradas.

Sin embargo, posterior a estos dos meses, los clientes de INS Inversiones SAFI S.A, volvieron a invertir, buscando refugio en instrumentos de corto plazo como los fondos de Mercado de Dinero, motivados por la incertidumbre generada por la crisis fiscal de Costa Rica y el coronavirus. Esto provocó que el activo promedio administrado en el 2020 creciera en promedio un 20% respecto al año anterior, generando mayores ingresos por administración de fondos.

ii. *Riesgos cambiarios*

INS Inversiones SAFI S.A., ha establecido sus operaciones en moneda nacional (colones), sin embargo, tiene la posibilidad de mantener hasta el 20% de su patrimonio en moneda extranjera. Cabe resaltar que existen fondos denominados en dólares, los cuales cobran la comisión en esta moneda.

La Unidad de Riesgo mantiene un constante seguimiento al riesgo cambiario. Para el 2020, se mantuvo una alta incertidumbre hacia donde se ubicaría el tipo de cambio para el fin de año, ya que no se tenía certeza del accionar del mercado y del Banco Central en este aspecto.

Eventos asociados a las restricciones provocaron por un lado la disminución de salidas de dólares de la economía nacional, como es el caso del pago de la factura petrolera que se contrajo al existir restricción vehicular y teletrabajo, o bien menores importaciones al hallar una menor demanda de productos, estos eventos sin duda provocarían más dólares en el mercado, influyendo en que el tipo de cambio disminuyera a valores por debajo de 570 colones por dólar.

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Sin embargo, por otro lado, el turismo internacional y las exportaciones también se contrajeron, lo disminuye la entrada de dólares induciendo al alza el tipo de cambio.

Es por ello que, la Unidad de Riesgos realizó diversos escenarios del tipo de cambio y estimó las posibles pérdidas ante una caída en esta variable. Al final de año, el tipo de cambio se presentó al alza, ocasionando ingresos por diferencial cambiario.

iii. Riesgos de mercado y crédito

Durante el desarrollo de la pandemia durante el año 2020, los riesgos financieros relacionados a la cartera propia de INS Inversiones SAFI S.A., tuvieron un importante seguimiento por parte de la Unidad de Riesgos, el Comité Corporativo de Gestión de Riesgos y la Junta Directiva.

Para finales de marzo y durante abril, el temor en el mercado bursátil por la pandemia se vio reflejado en la caída de los precios de los títulos valores, ocasionando pérdidas contables por valoración en moneda extranjera; sin embargo, cabe resaltar que para la administración y la Junta Directiva, no existe la necesidad de materializar estas pérdidas, por lo cual, solo fue un registro contable.

Posterior a mayo, los precios iniciaron su recuperación, teniendo una segunda caída en octubre, esta vez relacionada con la incertidumbre por la negociación fallida con el Fondo Monetario Internacional y el temor de una disminución de riesgo país por parte de las calificadoras internacionales. Sin embargo, el mercado se tranquilizó en los días posteriores deteniendo la caída e iniciado la recuperación.

Por su parte, los principales emisores que componen la cartera son el Gobierno, Banco Central y bancos del estado, los cuales cuentan con garantía estatal, disminuyendo el riesgo de crédito. Aun así, se presenta el seguimiento del riesgo de crédito de todas las emisiones, noticias relacionadas a estos emisores, percepción del mercado interno y externo, capacidad de negociación de las autoridades del Ministerio de Hacienda, acuerdos con entes internacionales como Fondo Monetario Internacional, entre otros, son considerados dentro del análisis cualitativo de este riesgo. Asimismo, para establecer un análisis cuantitativo, se presentó al Comité de Riesgos y la Junta Directiva el “Análisis de KMV-Merton” arrojando niveles ajustados por riesgos óptimos y sanos para la cartera de INS Inversiones SAFI S.A.

iv. Riesgos no financieros

Uno de los sectores más golpeados por las restricciones sanitarias impuestas por el gobierno, es la industria inmobiliaria.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Cierres de comercios como es el caso de tiendas, restaurantes, hoteles, entre otros y restricción de movilidad aunado al hecho de que más del 50% de las empresas adoptaron el teletrabajo, produjeron que los inquilinos de los fondos inmobiliarios se viesen afectados, conduciendo a aumentar la morosidad y desocupación.

La administración del fondo INS Inmobiliario, mantuvo una gestión activa sobre cada uno de los inquilinos, en donde al menos el 15%, amparados por el decreto del gobierno de flexibilizar las condiciones de los alquileres para el comercio, con la finalidad de disminuir el impacto por la crisis sanitaria, solicitaron una readecuación temporal de sus cuotas de alquiler.

Esto ocasionó que el rendimiento del fondo disminuyera de un 7,20% previo a la pandemia hasta un 6,05% al 31 de diciembre de 2020. A nivel de industria, el rendimiento se contrajo de un 6,50% hasta un 4,35%.

A partir de enero 2021, las condiciones de pago de los inquilinos empezarán a volver a la normalidad, por lo que se espera que para el cierre del primer semestre, el rendimiento esté cercano al 7%.

En cuanto al fondo de Desarrollo de Proyectos, el principal riesgo asociado a la pandemia se originó por el aplazamiento del inicio de construcción de los edificios. El principal factor se debe a que los oferentes para la construcción, solicitaron una ampliación en la recepción de los documentos establecidos en los carteles, mencionando como principal causa que las restricciones sanitarias provocaban que el proceso de obtención de certificaciones y documentos fuese más engorroso y lento.

La administración, como parte de su buen proceder y con la finalidad de no perjudicar a ningún oferente, así como ofrecer la mayor transparencia en el debido proceso, otorgó la prórroga para julio 2020, la cual estaba dispuesta en un inicio para abril 2020.

Deterioro de activos financieros:

Para el cierre del año, los estados financieros de INS Inversiones SAFI S.A., no reflejan impactos representativos asociados al deterioro del portafolio de inversiones. Los movimientos en los precios de los títulos valores, obedecen a momentos puntuales en el mercado bursátil, generados por temores asociados a eventos externos, los cuales se han revertido en el corto plazo.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Deterioro de activos: propiedad, planta y equipo e intangibles

Al 31 de diciembre de 2020, no se identificaron indicadores de deterioro para los negocios de la Compañía.

Negocio en marcha

La administración considera que por ahora ninguna de sus operaciones presenta dificultades significativas que le impidan continuar como negocio en marcha. Por el momento se considera continuar con las operaciones desde la modalidad del teletrabajo para el 100% de la población institucional y ha establecido la proyección de ejercicios de sensibilización y estrés para el año 2021, los cuales se presentará el seguimiento trimestral en los diferentes cuerpos normativos.

Impacto en el Fondo Inmobiliario

El mercado inmobiliario ha mostrado una fuerte contracción, especialmente en el sector de arrendamientos donde han sido muchos los inquilinos que se han visto seriamente afectados como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID- 19, situación que se encuentra claramente reflejada en el comportamiento en los niveles de ingresos por concepto de rentas de alquiler, así como de las rentabilidades líquidas que exhiben muchos de los Fondos de Inversión Inmobiliarios pertenecientes a la Industria de Fondos del Mercado de Valores Costarricense, realidad que no ha sido ajena a los inquilinos del fondo de inversión INS Inmobiliario No Diversificado, cuyo impacto se percibe como un ajuste a la baja en los ingresos del fondo.

Al 31 de diciembre del presente año, el Comité de Inversiones del Fondo INS Inmobiliario No Diversificado, bajo las obligaciones emanadas de la normativa que regula la gestión y administración de los fondos de inversión inmobiliarios señaladas por la Ley Reguladora del Mercado de Valores y lo establecido por el CONASSIF y con base a un marco de proporcionalidad y razonabilidad que permita realizar un adecuado balance entre las solicitudes planteadas por los inquilinos del fondo, resuelve la solicitud expresa de cuatro inquilinos vinculados especialmente con el sector servicios, de flexibilizar las condiciones de pago de los contratos de arrendamiento, referente a reducciones parciales en el monto del alquiler por espacios transitorios de tiempo y no permanentes. Las condiciones establecidas y resueltas por el Comité de Inversiones para cada caso fueron comunicadas mediante oficio formal a cada uno de los inquilinos que manifestaron una contracción de su situación económica, donde al cierre del mes de diciembre, el Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado cuenta con las adendas al contrato debidamente firmada que respalda el acuerdo suscrito entre las partes.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Todo lo anterior, considerando particularmente los potenciales escenarios que podrían presentarse bajo las circunstancias económicas actuales y propias del sector inmobiliario, y con el objeto de tomar las decisiones que protejan el patrimonio de los inversionistas.

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2020, y la preparación de los estados financieros, no tenemos conocimiento de otros hechos que puedan tener en el futuro una influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fondo o en sus estados financieros.

(13) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el “*Reglamento de Información Financiera*”, el cual tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación. Asimismo, establecer el contenido, preparación, remisión, presentación y publicación de los estados financieros de las entidades individuales, grupos y conglomerados financieros supervisados por las cuatro Superintendencias. Este Reglamento comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2020, con algunas excepciones.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF o CINIIF no adoptadas aún:

- Norma Internacional de Contabilidad No. 21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera

El Consejo requiere que los estados financieros de las entidades supervisadas se presenten en colones costarricenses como moneda funcional.

Adicionalmente, los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda oficial ‘colón costarricense’.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Al cierre de cada mes, se utilizará el tipo de cambio de referencia que corresponda según lo indicado en el párrafo anterior, vigente al último día de cada mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario en las partidas monetarias en moneda extranjera.

De acuerdo con la NIC 21, al preparar los estados financieros, cada entidad determinará su moneda funcional. La entidad convertirá las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional, e informará de los efectos de esta conversión. Tal como se indicó anteriormente, el CONASSIF determinó que tanto la presentación de la información financiera como el registro contable de las transacciones en moneda extranjera debían convertirse al colón, independientemente de cuál sea su moneda funcional.

- Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

Para los bancos comerciales, indicados en el artículo 1° de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley No.1644, los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Asimismo, la Normativa SUGEF requiere la amortización de los activos intangibles en un período de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

- Norma Internacional de Información Financiera No. 5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

La NIIF 5, establece que las entidades medirán los activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta. En este caso la normativa establecida por el Consejo se apegó lo impuesto por dicha NIIF.

El Consejo requiere el registro de una estimación de un cuarentaiochoavo mensual para aquellos activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta, de manera que, si no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100% sobre los mismos. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente para aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año. De esta manera, los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros
 - a) Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF para la cartera de créditos, cuentas por cobrar y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.
 - b) La aplicación de la medición de las pérdidas crediticias esperadas en fondos de inversión de la categoría de mercado de dinero, dispuesta en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF-9), requerida por los artículos 3 y 18 del Reglamento de Información Financiera, entrará en vigencia el 1° de enero de 2022.
 - c) Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.
- Norma Internacional de Información Financiera No. 37: Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes

Artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias:

- i. Lo dispuesto en el artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades deben aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.
- ii. El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los periodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

El registro de la provisión de los tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en el párrafo anterior puede contabilizarse de alguna de las siguientes maneras:

- a. Contra resultados del periodo en tramos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 30 de junio de 2021, o
- b. Como un único ajuste al saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto de la provisión. Los ajustes derivados de evaluaciones posteriores sobre los montos en disputa serán tratados como ajustes a las estimaciones, para lo cual se aplicará la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
- c. En el caso de que el monto de la provisión sea superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputará primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguirá según lo dispuesto en el inciso a.

A más tardar el 31 de enero de 2019, la entidad con tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en esta disposición, deberán comunicar a la Superintendencia respectiva el método Acuerdo SUGEF-30-18 que emplearán entre los señalados en los numerales (a), (b) o (c) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria