

**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 2023

(Con cifras correspondientes de 2022)
(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 2023, 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 materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado al 31 de diciembre de 2023, y 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).

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 de carácter contable emitidas 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

Respuesta del auditor

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.

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 valuación pericial y valuación 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 NIA 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 NIA, 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.

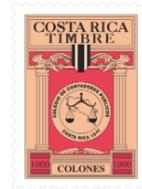
Les informamos a los Encargados del Gobierno Corporativo lo relativo, entre otros asuntos, al alcance y a la oportunidad planeada de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

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 impidan 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.

KPMG

Nombre del CPA: ERICK
BRENES FLORES
Carné: 2520
Cédula: 107810040
Nombre del Cliente:
FONDO DE INVERSION INS
INMOBILIARIO NO
DIVERSIFICADO
Identificación del cliente:
21105629
Dirigido a:
Armando Marco Barrios,
Gerente General
Fecha:
06-02-2024 03:30:06 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de ¢1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9055

San José, Costa Rica
Miembro No. 2520
Póliza No. 0116-FID000500712
Vence el 30/09/2024

Timbre de ¢1.000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado digitalmente.

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 2023
(Con cifras correspondientes de 2022)
(En dólares sin centavos)

	Notas	2023	2022
Activo			
Efectivo	1b, 4	827.178	707.914
Inversiones en instrumentos financieros:			
Al valor razonable con cambios en resultados (véase detalle de inversiones)		-	405.425
Intereses acumulados por cobrar		-	4.153
Cuentas por cobrar		150.365	149.382
Alquileres por cobrar	6	267.053	307.539
Gastos pagados por anticipado		12.758	12.561
Inversiones en inmuebles	5	57.279.399	57.828.830
Otros activos		10.858	12.133
Total activo		58.547.611	59.427.937
Pasivo			
Comisiones por pagar	3	43.138	48.338
Cuentas por pagar		188.043	145.210
Gastos acumulados por pagar		218.076	120.950
Impuestos sobre la renta diferido	10	181.932	129.060
Impuestos retenidos por pagar		-	42.800
Otros pasivos circulantes		1.329	28.899
Intereses por pagar		43.463	7.900
Depósito en garantía recibidos de los inquilinos		93.777	95.396
Obligaciones con entidades a plazo	8	12.750.704	12.960.704
Total pasivo		13.520.462	13.579.257
Total activo neto		45.027.149	45.848.680
Composición del valor del activo			
Certificados en títulos de participación	1g	44.826.000	44.826.000
Costos por colocación de participaciones		(63.054)	(63.054)
Reserva por valuación de inversiones en inmuebles	5	15.813	572.656
Utilidades por distribuir	1h	248.390	513.078
Total activo neto		45.027.149	45.848.680
Número de certificados en títulos de participación		22.413	22.413
Valor del activo neto por título de participación		2.008,9747	2.045,6289

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 Integral
Año terminado al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras correspondientes de 2022)
(En dólares sin centavos)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento		4.411.968	4.135.985
Ingresos por intereses	1e	3.507	5.015
Ganancias por diferencial cambiario, netas		39.518	37.771
Ingresos por disminución de estimación de incobrables y deterioro de activos, netos	7	-	86.950
Otros ingresos		1.182	4.998
Total ingresos		4.456.175	4.270.719
Gastos			
Comisiones por administración	3	485.344	507.711
Gastos de operación	9	831.803	559.870
Gastos financieros	8	1.324.525	820.513
Pérdidas no realizadas por ajustes de valor razonable en propiedades de inversión, netas		549.431	1.116.607
Otros gastos		105.652	68.410
Total gastos		3.296.755	3.073.111
Resultado neto antes del impuesto sobre la renta		1.159.420	1.197.608
Impuesto de renta	10	529.436	496.318
Resultado del año		629.984	701.290
Utilidades por título de participación		28,11	31,29

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 al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras correspondientes de 2022)
(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 2021	22.413	44.762.946	1.589.344	552.273	46.904.563
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto:</i>					
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(1.757.173)	(1.757.173)
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto	-	-	-	(1.757.173)	(1.757.173)
<i>Resultado integral del año:</i>					
Resultado del año	-	-	-	701.290	701.290
Pérdida neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido	-	-	(1.016.688)	1.016.688	-
Resultado integral total del año	-	-	(1.016.688)	1.717.978	701.290
Saldos al 31 de diciembre de 2022	22.413	44.762.946	572.656	513.078	45.848.680
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto:</i>					
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(1.451.515)	(1.451.515)
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto	-	-	-	(1.451.515)	(1.451.515)
<i>Resultado integral del año:</i>					
Resultado del año	-	-	-	629.984	629.984
Pérdida neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido	-	-	(556.843)	556.843	-
Resultado integral total del año	-	-	(556.843)	1.186.827	629.984
Saldos al 31 de diciembre de 2023	22.413	44.762.946	15.813	248.390	45.027.149

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 al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras correspondientes de 2022)
(En dólares sin centavos)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		629.984	701.290
Partidas que no requieren efectivo			
Ingreso por intereses		(3.507)	(5.015)
Ingreso por alquiler		(4.411.968)	(4.135.985)
(Ingreso por reversión) gasto por estimación de deterioro para alquileres de cobro dudoso		-	(86.950)
Pérdida neta no realizada en valoración de inversiones en inmuebles		549.431	1.116.607
Gasto por impuesto sobre la renta		529.436	496.318
Gasto por interés		1.324.525	820.513
		(1.382.099)	(1.093.222)
Variación neta en los activos y pasivos			
Alquileres y cuentas por cobrar		4.451.471	4.138.641
Gastos pagados por anticipado		(197)	37.483
Otros activos		1.275	4.259
Cuentas por pagar		42.833	13.021
Comisiones por pagar		(5.200)	(1.071)
Gastos acumulados por pagar		97.126	(107.438)
Otros pasivos circulantes		(27.570)	27.689
Depósito en garantía recibidos de los inquilinos		(1.619)	576
		3.176.020	3.019.938
Intereses recibidos		7.660	1.011
Intereses pagados		(1.288.962)	(839.142)
Impuestos pagados		(519.364)	(553.437)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		1.375.354	1.628.370
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compras de inversiones		-	594.496
Ventas y vencimiento de inversiones		405.425	-
Mejora de inmuebles		-	(2.430)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de inversión		405.425	592.066
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de obligaciones con entidades a plazo		(210.000)	(409.296)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(1.451.515)	(1.757.173)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		(1.661.515)	(2.166.469)
Aumento neto en el efectivo		119.264	53.967
Efectivo al inicio del año		707.914	653.947
Efectivo al final del año	1b, 4	827.178	707.914

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 del 2022

	<u>Tipo de título</u>	<u>Rango tasa de interés/rendimiento</u>	<u>Rango vencimiento</u> (dd/mm/aaaa)	<u>Valor razonable</u>	<u>Costo amortizado</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						
INS Inversiones SAFI, S.A.	Fondos de Inversión	-	-	US\$ 405.425	405.425	0,88%
Total de inversiones al valor razonable con cambios en resultados				405.425	405.425	0,88%
Total de inversiones en instrumentos financieros				US\$ 405.425	405.425	0,88%

-

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 2023

(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 SUGEVAL.

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 2023 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 les 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 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 con el 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 con el 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 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.

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 construidos 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.

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 colonias 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).

Autorización para emisión de estados financieros - Los estados financieros fueron autorizados para emisión el 13 de febrero de 2024, 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, los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral y las inversiones en inmuebles, los cuales se miden a su valor razonable

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:

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

Notas a los Estados Financieros

- 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 2023 y 2022, la tasa de cambio para la compra y venta de dólares estadounidenses era de ¢519,21 y ¢526,88 por US\$1,00 y de ¢594,17 y ¢601,99 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.

Un activo financiero es medido al CA y no a VRCR 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.

(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 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 otros resultados integrales o a valor razonable con cambios en resultados, tomando en cuenta la base del modelo de negocio establecido por la Administración.

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 VROR 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 (VROR).

(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

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 VROR 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 VROR o VRORI a ser realizadas en la fecha de aplicación inicial y permite o requiere revocación de elecciones previas de VROR 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 considera 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.
- 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.

(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 modelo de negocio definido para el Fondo de inversión es el de costo amortizado o 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:

- 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.

(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

(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 2023 y 2022, 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 otros resultados 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.

(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, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(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 estimación 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.

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.

(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

Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros que mantiene el Fondo se clasifican en costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, 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.

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. Corresponde a bienes inmuebles que deberán valorarse al menos una vez al año y en todo caso, al momento de su adquisición, de forma que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado. Esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora

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 propósito de la valoración es determinar un valor razonable del inmueble, que pueda ser utilizado para el registro del valor del inmueble en los estados financieros de los fondos de inversión, de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF.

El alcance de la valoración y la emisión del informe deben ejecutarse en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.

De acuerdo con el artículo 87 “Valoración de inmuebles” del acuerdo SUGEVAL 8-09 Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el registro del valor del inmueble en los estados financieros del Fondo de inversión se realiza de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las NIIF. Adicionalmente, se debe constituir una nueva reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponde al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, sólo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

- 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.

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 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 durante el año 2023 fue de US\$485,344 (US\$507,711 en el 2022). Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el porcentaje fue del 1,10% sobre los activos netos, a partir del 01 de octubre y hasta el 31 de diciembre de 2023 el porcentaje fue de 1% 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.

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 más 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.

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

Notas a los Estados Financieros

- i. *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.

- 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 2023 y 2022, 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.

(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

(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>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comisión por pagar:		
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión US\$	<u>43.138</u>	<u>48.338</u>
<u>Transacciones:</u>		
Gastos comisiones por administración:		
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión US\$	<u>485.344</u>	<u>507.711</u>

(4) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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).

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

2023						
<u>Inmueble</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Fecha de adquisición</u>	<u>Costo</u>	<u>Efecto por revaluación o valuación a valor razonable</u>	<u>Mejoras o Adiciones</u>	<u>Valor en libros</u>
Edificio D Comercial Plaza Bulevar Área de Salud	US\$ Pitaya Cartago	04-mar-10	1.815.142	(590.767)	100.626	1.325.000
Catedral Noroeste C.C.S.S.	San José	30-abr-10	889.364	131.720	243.915	1.264.999
Universidad de San José	San José	22-jul-11	1.614.328	824.672	-	2.439.000
Oficina del Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Tibás San José	20-oct-11	706.711	44.689	-	751.400
Quinto piso Oficentro Trejos Montealegre	San Rafael de Escazú Mata	23-may-12	3.417.485	337.912	36.604	3.792.000
Oficentro La Sabana	Redonda San José	14-dic-12	1.407.030	120.848	71.122	1.599.000
Los Colegios	Moravia	02-jul-14	1.873.150	(603.150)	-	1.270.000
Plaza Quizarrá	San José	25-set-14	1.078.436	148.564	-	1.227.000
Edificio MIRA	Zapote	21-jul-16	27.550.913	(145.357)	2.512.445	29.918.000
Nave Industrial CEDI	Alajuela	19-mar-19	13.799.797	(116.844)	10.047	13.693.000
Total	US\$		<u>54.152.356</u>	<u>152.286</u>	<u>2.974.758</u>	<u>57.279.399</u>

Saldo patrimonial de reserva por valuación de inversiones en propiedad al 31 de diciembre de 2023, disminuyendo del impuesto sobre la renta diferido.

15.813

Efecto en resultados US\$

(549.431)

(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

2022						
Inmueble	Ubicación	Fecha de adquisición	Costo	Efecto por revaluación o valuación a valor razonable	Mejoras o Adiciones	Valor en libros
Edificio D Comercial	Pitaya					
Plaza Bulevar Área de Salud	US\$ Cartago	04-mar-10	1.815.142	(603.767)	100.626	1.312.000
Catedral Noroeste C.C.S.S.	San José	30-abr-10	889.364	110.152	243.915	1.243.431
Universidad de San José	San José	22-jul-11	1.614.328	742.672	-	2.357.000
Oficina del Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Tibás San José	20-oct-11	706.711	44.689	-	751.400
Quinto piso Oficentro Trejos Montealegre	San Rafael de Escazú	23-may-12	3.417.485	315.912	36.604	3.770.000
	Mata Redonda					
Oficentro La Sabana	San José	14-dic-12	1.407.030	120.848	71.122	1.599.000
Los Colegios	Moravia	02-jul-14	1.873.150	(603.150)	-	1.270.000
Plaza Quizarrá	San José	25-set-14	1.078.436	147.564	-	1.226.000
Edificio MIRA	Zapote	21-jul-16	27.550.913	336.642	2.512.445	30.400.000
Nave Industrial CEDI	Alajuela	19-mar-19	13.799.797	90.156	10.047	13.900.000
Total	US\$		<u>54.152.356</u>	<u>701.717</u>	<u>2.974.758</u>	<u>57.828.830</u>
Saldo patrimonial de reserva por valuación de inversiones en propiedad al 31 de diciembre de 2022, disminuyendo del impuesto sobre la renta diferido.					<u>572.656</u>	
Efecto en resultados				US\$	<u>(1.116.607)</u>	

Durante el 2023, se efectuaron valoraciones, tanto financieras como peritales, de las propiedades del Fondo por peritos independientes, y el efecto entre el valor en libros del inmueble y el monto de la valoración realizada es de US (\$549.431) 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.

(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 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\$40.199.802 para el año 2023 (US\$39.682.648 en el 2022).

Al 31 de diciembre 2023, se mantiene arrendado el 80,68% (81,53% en el 2022) de su capacidad de ocupación.

(6) Alquileres por cobrar

Al 31 de diciembre, los alquileres por cobrar a inquilinos por inmueble se detallan a continuación:

	2023	2022
Farm. Y Ofic. Adm. Area Salud Catedral CCSS	US\$ 9.936	19.356
Bekuo Buró, Trejos Montealegre	-	8.910
CED-INS	128.944	127.980
Edificio Mira	128.173	151.113
	US\$ <u>267.053</u>	<u>307.539</u>

Al 31 de diciembre, la antigüedad de los alquileres por cobrar se detalla a continuación:

	2023	2022
Menos de 30 días	US\$ 267.053	259.795
Mas de 30 menos de 60 días	-	47.744
	US\$ <u>267.053</u>	<u>307.539</u>

(7) Estimación por deterioro de alquileres por cobrar

Al 31 de diciembre, el movimiento de la estimación por deterioro de alquileres por cobrar se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo inicial	US\$ -	86.950
Gasto por estimación del año	354.091	-
Ingreso por disminución de estimación	(354.091)	(86.950)
Saldo final	US\$ <u>-</u>	<u>-</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

(8) 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. e 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 interés 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.

El préstamo está 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\$ 2.500.000	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	7.150.000	Finca Partido San José	609.892-000	Escritura Pública 34
Total	US\$ <u>13.500.000</u>			

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

El 19 de enero de 2018 se realiza un pago de US\$3.500.000, 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.

Para el año 2021, el abono anual al capital no se realizó dado que no se lograron realizar colocaciones de títulos de participación del fondo inmobiliario que permitieran levantar el capital necesario para realizar dicho pago en virtud de las condiciones de la economía nacional provocadas por el Coronavirus Covid-19. Dado lo anterior, se firmó una adenda al contrato de crédito con la entidad bancaria para realizar el pago del principal hasta el año 2022.

(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

Para el año 2022, el abono anual al capital no se realizó dado que no se lograron realizar colocaciones de títulos de participación del fondo inmobiliario que permitieran levantar el capital necesario para realizar dicho pago en virtud de las condiciones de la economía nacional provocadas por el Coronavirus Covid-19. Dado lo anterior, se firmó un pagaré al contrato de crédito con la entidad bancaria para realizar el pago del principal mediante ocho abonos mensuales de US\$15.000 y el monto pendiente de principal e intereses al vencimiento hasta el año 2023.

El saldo del crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de US\$7.820.045 y está garantizado por:

- Cesión de los contratos de arrendamiento firmados con Ministerio de Hacienda, Ministerio de Ciencia Innovación Tecnología y Telecomunicaciones y Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor.
- 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. e 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 interés anual integrada por las siguientes variables: 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.

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.

(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 marzo del 2021, no se realizó el último pago al vencimiento, dado que no se lograron realizar colocaciones de títulos de participación del fondo inmobiliario que permitieran levantar el capital necesario para realizar dicho pago en virtud de las condiciones de la economía nacional provocadas por el Coronavirus Covid-19. Dado lo anterior, se firmó una adenda al contrato de crédito con la entidad bancaria para modificar las condiciones del crédito y realizar pagos del principal hasta el año 2022.

En setiembre 2022 el banco BAC Credomatic comunica al Fondo la modificación de las facilidades aprobadas de la operación crediticia donde a partir de setiembre de 2022 la forma de pago será intereses mensuales sobre saldos, 18 abonos mensuales, iguales y consecutivos para principal de US\$15.000 y a partir del mes de marzo de 2024, la forma de pago se reactivará mediante cuotas mensuales, iguales y consecutivas para principal e intereses por US\$112.780.

El saldo del crédito al 31 de diciembre de 2023 es de US\$4.930.658 (US\$5.065.658 en el 2022).

El gasto por intereses al 31 de diciembre de 2023 es de US\$1.324.525 (US\$820.513 en el 2022), 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:

		2023	2022
Saldo al inicio del año	US\$	12.960.704	13.370.000
Pago de operaciones		(210.000)	(409.296)
Saldo al final del año	US\$	<u>12.750.704</u>	<u>12.960.704</u>

(9) Gastos operativos

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

		2023	2022
Gastos por mantenimiento de inmuebles	US\$	533.355	232.824
Gastos por seguros		65.255	68.623
Gastos bancarios		1.876	6.950
Peritazgo de inmuebles		32.000	43.500
Impuestos municipales		153.697	167.981
Otros servicios contratados		32.990	27.622
Gastos de auditoría		3.616	3.616
Otros gastos		9.013	8.754
Total otros gastos operativos	US\$	<u>831.802</u>	<u>559.870</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

(10) 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:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingreso por arrendamientos bruto	US\$	4.411.968	4.135.985
Gastos deducibles (20%)		(882.394)	(827.197)
Base imponible		<u>3.529.574</u>	<u>3.308.788</u>
Tasa de impuesto (15%)		15%	15%
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	<u><u>529.436</u></u>	<u><u>496.318</u></u>

Al 31 de diciembre, la partida correspondiente a pasivo por impuesto sobre la renta diferido es originada por la valoración de las inversiones en propiedad a valor de mercado, la cual se detalla a continuación:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ajuste por valoración de propiedades de inversión (pérdida)	US\$	(3.761.736)	(3.072.736)
Ajuste por valoración de propiedades de inversión (ganancia)		<u>3.914.021</u>	<u>3.774.452</u>
Base imponible		152.285	701.716
Tasa de impuesto (*)		<u>5% y 15%</u>	<u>5% y 15%</u>
Pasivo por impuesto de renta diferido	US\$	<u><u>136.472</u></u>	<u><u>129.060</u></u>

(*) La tasa impositiva antes del 31 de diciembre de 2018 era de 5%, posterior a esta fecha la nueva tasa impositiva es de 15%.

(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

(11) 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.
- 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Entidades privadas del país:</i>		
Calificación AA 2	-	405.425
US\$	<u>-</u>	<u>405.425</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

Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al determinar si el incumplimiento de riesgo en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo considera información razonable y soportable que es relevante y está disponible sin un costo o esfuerzo importante. Esto incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basados en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación de expertos en crédito e incluyendo información prospectiva.

Evaluación de pérdida crediticia esperada

El Fondo usa un modelo de estimación para calcular las pérdidas crediticias esperadas de cada inversión en instrumentos financieros. Los principales elementos son los siguientes:

La NIIF 9 establece que se debe calcular la pérdida esperada en función de una clasificación de las operaciones en tres stages, por riesgo de crédito:

- Stage 1.- Activos sin deterioro significativo o en situación normal.
- Stage 2.- Activos con un incremento significativo.
- Stage 3.- Activos con evidencia objetiva de deterioro.

El staging es la clasificación de la cartera según el nivel de deterioro actual de la operación respecto al riesgo que presentaba en el momento de admisión. En los casos que una operación cumpla con condiciones de más de un estado, se debe escoger el estado de mayor riesgo.

Para determinar si un instrumento financiero tiene riesgo crediticio bajo, una entidad puede utilizar sus calificaciones de riesgo internas u otras metodologías que sean congruentes con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio bajo y que considere los riesgos y el tipo de instrumentos financieros que se están evaluando. Una calificación externa dentro del "grado de inversión" es un ejemplo de un instrumento financiero que puede considerarse como que tiene un riesgo crediticio bajo. Sin embargo, no se requiere que los instrumentos financieros sean calificados externamente para considerarse que tienen riesgo crediticio bajo. Sin embargo, debe considerarse que tienen un riesgo crediticio bajo desde una perspectiva del participante del mercado, teniendo en cuenta todos los términos y condiciones del instrumento financiero.

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

Notas a los Estados Financieros

Criterios para deterioro objetivo (stage 3)

Para que un instrumento financiero se considere en estado deteriorado, éste debe cumplir con cualquiera de las siguientes características:

- Atraso significativo en el pago de interés, capital o ambos. El criterio usual para préstamos es 90 días de atraso o más. La práctica para inversiones suele ser más estricta, ubicando el default en 30 días de retraso o menos.
- Contratos que estén en algún proceso judicial o prejudicial.
- Inversión o el emisor cuenta con una calificación de Default o Default parcial.
- Emisor que se declara en bancarrota

Para las operaciones catalogadas dentro de este stage, se asigna una PD equivalente a 1, pues ya se considera en situación de default y su probabilidad de caer en default es de 100%.

Criterios de incremento significativo del riesgo (stage 2)

En este apartado se describen los criterios tanto cuantitativos, cualitativos y de back stops presentes en la NIIF 9, para considerar que un instrumento como que ha incrementado su riesgo a la fecha de reporte comparado con su origen.

Probabilidad de incumplimiento

La PI (en inglés, Probability of Default) es una estimación de eventos de incumplimiento en un período de tiempo. Actualmente, las instituciones financieras pueden obtener la información de la probabilidad de incumplimiento a través de diferentes herramientas y metodologías, algunas de las cuales describimos a continuación:

Bloomberg

La empresa Bloomberg, en el software que distribuye, realiza una estimación de la probabilidad de incumplimiento la cual cumple con lo solicitado por medio de la norma al ser PiT (point in time) y estar alineada con la necesidad de una probabilidad de incumplimiento a 12 meses.

La metodología del Fondo para los instrumentos, cuya información esté disponible, fue obtenida de este sistema.

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

Notas a los Estados Financieros

Fitch Ratings

Fitch Ratings, es una agencia internacional de calificación crediticia y está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos como una Organización de Calificación Estadística reconocida a nivel nacional (“NRSRO” Nationally Recognized Statistical Rating Organization), y es considerada como una de las tres agencias calificadoras con mayor credibilidad a nivel mundial al lado de Standard & Poor’s y Moody’s.

La empresa calificadora emite estudios de transición de probabilidad de incumplimiento a nivel global, mediante un análisis anual, el informe proporciona datos de la tasa de incumplimiento para las calificaciones crediticias internacionales públicas a largo plazo en los principales sectores del mercado, incluidas las finanzas corporativas, las finanzas estructuradas, las finanzas públicas, los soberanos e infraestructura global y financiamiento de proyectos.

Pérdida dado el incumplimiento (LGD-PDI)

La pérdida en el momento del incumplimiento (PDI) o LGD, representa la parte de la exposición que no se recupera cuando el emisor entra en incumplimiento. Está afectada por el tipo de instrumento, las garantías, el apalancamiento del emisor antes del incumplimiento, entre otros.

Para estimar la pérdida a la cual se enfrenta el Fondo una vez que el emisor ha entrado en el estado de Incumplimiento, deben considerarse los mecanismos legales y de acuerdos mutuos a través de los cuales el Fondo se encuentra en condiciones de recuperar parte del saldo que el emisor adeuda al momento de incumplir los compromisos pactados.

Actualmente, las instituciones financieras pueden obtener la información de la pérdida dada el incumplimiento a través de diferentes herramientas y metodologías que se describen a continuación:

Fitch Ratings

Fitch Ratings detalla en su reporte lo siguiente:

Grupos de países y su efecto en las calificaciones de instrumentos y recuperación, si bien los regímenes legales varían ampliamente desde la perspectiva del acreedor, por motivos de transparencia y practicidad, los criterios de Fitch los asignan a cuatro grupos amplios.

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 tasa de recuperación por elegir, estará en función de la calificación de riesgo del país en el cual se realizarán las inversiones.

- 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 repositonar el crédito en la divisa que resulte más conveniente al Fondo.

- e. **Riesgos de las operaciones de reporto** - La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión 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 reporto tripartito.
- 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.
- 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.

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

Notas a los Estados Financieros

- 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.
- 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.

(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

- 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.

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 las 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 2023, los ingresos del inmueble más representativo son del 44%.
- 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 2023, el 76% de ingresos del Fondo provienen del sector público, lo que disminuye el riesgo de concentración de inquilinos.

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

Notas a los Estados Financieros

- 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.
- 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.
- 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 por concentración geográfica** - INS Inversiones, a través del Comité de Inversiones, velará por la diversificación de las 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.
- n. **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.
- o. **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

- p. **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.
- q. **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 sobreoferta, 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.
- r. **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.
- s. **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.
- t. **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

- u. ***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.
- v. ***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 las 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.
- w. ***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.
- x. ***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.
- y. ***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.

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

Notas a los Estados Financieros

- z. ***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.
- aa. ***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.
- bb. ***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.
- cc. ***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.

(12) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre no se mantienen instrumentos financieros al valor razonable. Al 31 de diciembre 2022, el valor razonable de los instrumentos se presenta como sigue:

		2022				Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Sin calificar	
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	US\$	405.425	-	-	-	405.425
	US\$	<u>405.425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>405.425</u>

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.

(13) Impacto producido por el COVID 19 en los Estados Financieros del Fondo

Antecedentes

El año 2020 marcó un hito en la historia de la humanidad, un virus originado en una ciudad de China ocasionó que la mayoría de los gobiernos dispusieran de medidas de confinamiento con la intención de contener el brote de la enfermedad y evitar el colapso del sistema de salud; la declaratoria de pandemia se establece en el primer trimestre del 2020 y se mantiene vigentes hasta mayo de 2023, cuando la Organización Mundial de la Salud declara el fin de la emergencia sanitaria global.

A nivel económico, las autoridades costarricenses optaron por establecer una política monetaria expansiva, disminuyendo la Tasa de Política Monetaria a niveles de 0.75% con el objetivo de disminuir el posible impacto por el confinamiento.

(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

A partir del 2022, la economía empezó a mostrar mayores niveles de confianza y al mismo tiempo se presenta una inflación fuera del rango meta del Banco Central de Costa Rica, lo que ocasiona que el Banco Central revierta la política monetaria expansiva y se vuelva a una política monetaria restrictiva, alcanzando un 9% en la Tasa de Política Monetaria.

Buenas prácticas incorporadas por la Administración relacionadas con la COVID 19

Durante el periodo de la pandemia (2020-2023) la Administración de INS Inversiones SAFI S.A. estableció medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de los colaboradores y al mismo tiempo proteger el patrimonio de los inversionistas; entre los que destacan adoptar el teletrabajo, aumentar 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 y realizar escenarios de sensibilización de riesgos sobre posibles impactos derivados del confinamiento de la población mundial.

De las medidas adoptadas para mitigar el impacto durante el periodo en el que estuvo vigente la pandemia, la administración incorporó las siguientes prácticas:

a. 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.

La pandemia asociada a la 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.

Como buenas prácticas, a partir de la pandemia la Unidad de Riesgos ha desarrollado escenarios de sensibilización y estrés para la Cartera Propia y los fondos administrados, donde se incluyen los riesgos cambiarios, activo administrado, ingresos, entre otros. Estos escenarios forman parte del plan de trabajo anual y son presentados al Comité de Riesgos Corporativo y a la Junta Directiva.

b. Evolución del activo administrado durante el periodo de pandemia

El activo administrado durante el desarrollo de la pandemia tuvo características particulares asociadas conforme se presentaron eventos de salud, medidas de contención del virus y políticas económicas determinadas por las autoridades competentes.

(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 inicio de la pandemia, la incertidumbre sobre el cierre total de los comercios produjo que los activos netos de los fondos de Mercado de Dinero disminuyeran considerablemente, una vez que la industria de fondos logró demostrar la continuidad del negocio, los inversionistas se refugiaron en los instrumentos a corto plazo y los fondos de mercado de dinero se volvieron atractivos para estas inversiones.

A nivel de INS Inversiones, los fondos en colones mostraron un incremento de hasta el 100% en su saldo administrado durante este periodo, mientras que los fondos en dólares presentaron un leve crecimiento en su activo administrado.

Para mayo 2023, al declararse el fin de la emergencia sanitaria global, los saldos administrados de la industria han vuelto a los niveles prepandemia; y el crecimiento a partir de enero 2023 se enfoca en términos de mercado, competencia, rendimientos y servicio al cliente; para lo cual la administración ha iniciado un plan de acción que se enfoca en mantener rendimientos competitivos, buscar nuevos inversionistas y mantener un servicio al cliente de alta calidad.

c. Deterioro de activos financieros

Para el cierre de diciembre 2023 los estados financieros del fondo 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.

d. Negocio en marcha

La Administración considera que mientras estuvo vigente la pandemia las operaciones no presentaron dificultades significativas que le impidieran continuar como negocio en marcha. A partir de la declaratoria de fin de la emergencia sanitaria global por la COVID 19 en mayo 2023, INS Inversiones SAFI S.A, estima conveniente continuar aplicando las buenas prácticas de negocio y riesgos en aras de ofrecer la atención oportuna a los inversionistas; por lo que considera conveniente continuar con un sistema híbrido de asistencia a las oficinas, por lo cual, se asegura un horario de jornada continua de lunes a viernes de 8 de la mañana a 5 de la tarde con un aforo de colaboradores del 50% de la población institucional.

(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

(14) 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’.

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.

(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 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 apega 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.

- 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.

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) Para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para fondos de inversión de mercado de dinero, para la porción de la cartera de instrumentos financieros que se clasifiquen a costo amortizado, el CONASSIF estableció un umbral que determina si se debe o no registrar esas pérdidas crediticias, según lo dispuesto por el artículo 36 BIS y el transitorio XV del “Reglamento General de Sociedades Anónimas y Fondos de Inversión”, el cual incluye una tabla de gradualidad, que establece porcentajes de desviación del valor de la cartera de inversiones. La NIIF 9 no indica la posibilidad de establecer umbrales o estimaciones mínimas para instrumentos financieros.
 - 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 vigencia 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.

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

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 marzo de 2023

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 31 de diciembre de 2021, o
- b. Para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para fondos de inversión de mercado de dinero, para la porción de la cartera de instrumentos financieros que se clasifiquen a costo amortizado, el CONASSIF estableció un umbral que determina si se debe o no registrar esas pérdidas crediticias, según lo dispuesto por el artículo 36 BIS y el transitorio XV del “Reglamento General de Sociedades Anónimas y Fondos de Inversión”, el cual incluye una tabla de gradualidad, que establece porcentajes de desviación del valor de la cartera de inversiones. La NIIF 9 no indica la posibilidad de establecer umbrales o estimaciones mínimas para instrumentos financieros.
- 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.