

**FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS (“el Fondo”), administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (“la Compañía”), los cuales comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados integral, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones reglamentarias y normativa contable, relacionadas con la información financiera, 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 (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe *Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA), en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 1 a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones reglamentarias y normativa contable, relacionadas con la información financiera, 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

Obras en proceso

El Fondo se encuentra en proceso de construcción de dos inmuebles. Una vez concluidas las obras, los inmuebles serán alquilados con opción de compra.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Revisamos una muestra de los pagos capitalizados en la cuenta de obras en proceso y verificamos que cumplan con los criterios de capitalización.

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

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

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

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

Responsabilidad del auditor en la auditoría de los estados financieros

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

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

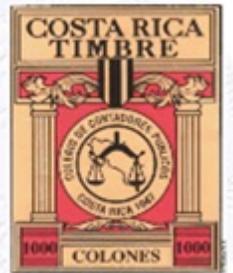
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales de los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo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

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

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

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

K P M G



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

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



FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(ADMINISTRADO POR
INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

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

	Notas	2020
Activo		
Efectivo	1b, 4	209.183
Inversiones en instrumentos financieros:		
Al costo amortizado (véase detalle de inversiones)		1.626.631
Estimación por deterioro de instrumentos financieros al costo amortizado		(42)
Impuesto al valor agregado soportado		97.364
Gastos pagados por anticipado		3.681
Obras en proceso	1c, 5	8.613.976
Total activo		10.550.793
 Pasivo		
Cuentas por pagar		724
Comisiones por pagar	1e, 3	25.282
Total pasivo		26.006
Total activo neto		10.524.788
 Composición del valor del activo neto		
Certificados de títulos de participación	1g	11.000.000
Costos por colocacion de participaciones		(107.520)
Pérdidas por distribuir	1h	(367.692)
Total activo neto		10.524.788
 Número de certificados de títulos de participación		11.000
 Valor del activo neto por título de participación		956.7989

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(ADMINISTRADO POR
INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

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

	Notas	2020
Ingresos		
Ingresos por intereses	1d	21.097
Ingreso por arrendamiento	6	793
Total ingresos		21.890
 Gastos		
Comisiones por administración	1e, 3	267.859
Gastos de operación		66.080
Pérdidas por diferencial cambiario		922
Gastos por estimacion de incobrables y deterioro de activos		42
Otros gastos		10.653
Total gastos		345.556
Resultado del año		(323.666)
Otros resultados integrales		-
Resultado integral total del año		(323.666)
 Pérdidas por título de participación		(0.0294)

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(ADMINISTRADO POR
INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

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

	Número de certificados de títulos de participación	Certificados de títulos de participación	Pérdidas por distribuir	Total activo neto
Saldos al 31 de diciembre de 2019	11.000	10.892.480	(44.024)	10.848.456
<i>Resultado integral del año:</i>				
Resultado del año	-	-	(323.666)	(323.666)
Resultado integral total del año	-	-	(323.666)	(323.666)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	11.000	10.892.480	(367.690)	10.524.788

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(ADMINISTRADO POR
INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

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

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Resultado del año		(323.666)
Partidas que no requieren efectivo		
Ingresos por intereses, netos		(21.097)
Gastos por estimación de incobrables y deterioro de activos		42
Gasto por impuestos locales		24.893
		<u>(319.828)</u>
Variación neta en los activos y pasivos		
Cuentas por cobrar		44.376
Impuesto al valor agregado soportado		(97.364)
Gastos pagados por anticipado		(3.681)
Cuentas por pagar		(583)
Comisiones por pagar		(770)
Ingresos cobrados por anticipado		(2)
Depósitos en garantía recibidos de los inquilinos		(410)
		<u>(378.262)</u>
Intereses recibidos		21.097
Impuestos pagados		(24.893)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación		<u>(382.058)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Compras de inversiones		(1.626.631)
Obras en proceso		(134.777)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(1.761.408)</u>
Disminución neta en el efectivo		<u>(2.143.466)</u>
Efectivo al inicio del año		<u>2.352.651</u>
Efectivo al final del año	1b, 4	<u><u>209.183</u></u>

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
 (ADMINISTRADO POR
 INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

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

	<u>Tipo de título</u>	<u>Rango tasa de interés/rendimiento</u>	<u>Rango vencimiento</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Porcentaje de los activos netos</u>
Inversiones al costo amortizado						
<u>Operaciones por pactos de recompra</u>						
Gobierno						
Ministerio de Hacienda	RECO\$	1,90% y 2,36%	07/01/2021 y 15/01/2021	<u>1.626.632</u>	<u>1.626.589</u>	<u>15.45%</u>
Total inversiones al costo amortizado				<u>1.626.632</u>	<u>1.626.589</u>	<u>15.45%</u>
Total inversiones en instrumentos financieros				US\$ <u>1.626.632</u>	<u>1.626.589</u>	<u>15.45%</u>

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(1) Bases de presentación y principales políticas contables

Organización del Fondo - El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS (“el Fondo”), es administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., entidad domiciliada en Costa Rica. Es un fondo cerrado que invertirá en la construcción y equipamiento de dos inmuebles para ser ocupados como Centros de Salud por el Instituto Nacional de Seguros (en adelante “INS”). Una vez concluidas las obras, se procederá con la venta del proyecto. La venta del proyecto a un tercero se realizará respetando las cláusulas del contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito con el INS.

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS fue autorizado el 07 de octubre de 2019 por SGV-R-3469, inició operaciones el 28 de octubre de 2019.

Está dirigido a inversionistas que no requieren que el Fondo sea una fuente de liquidez en el corto plazo, por el contrario se dirige a inversionistas interesados en invertir en un producto de mediano plazo y de naturaleza inmobiliaria. El plazo mínimo de inversión recomendado es de treinta meses, por cuanto se espera que el desarrollo y entrada en operación de los inmuebles se concrete a más tardar en ese plazo. El inversionista debe tener presente que el Fondo tendrá activos que no generan ingresos por estar en proceso de desarrollo y construcción los ingresos del Fondo provendrán de la venta del proyecto.

En caso de que los inversionistas del Fondo requieran liquidar anticipadamente su inversión deberán recurrir al mercado secundario organizado por las Bolsas de Valores para vender sus participaciones. Ello por cuanto el Fondo, al ser de naturaleza cerrada no recompra las participaciones del inversionista. El inversionista debe considerar y estar consiente también que, el mercado secundario de participaciones de fondos de desarrollo de proyectos en el país todavía es incipiente, y en consecuencia no es lo suficientemente líquido para asegurar una venta oportuna de sus participaciones. Además, como todo mercado de valores, está sujeto a los factores económicos y financieros que pueden afectar el precio de las participaciones que se transan. Al ser un fondo de desarrollo de proyectos, está dirigido a inversionistas que están dispuestos a enfrentar los riesgos propios de la industria del desarrollo inmobiliario, incluyendo aquellos que se puedan presentar durante la etapa de desarrollo, construcción y en la posterior venta del proyecto. Este Fondo de inversión requiere que el inversionista cuente con experiencia o conocimientos en el mercado de valores y se informe o asesore adecuadamente, con el fin de que pueda comprender su gestión financiera e inmobiliaria y los riesgos asociados a este tipo de instrumento.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por los aportes de personas físicas y jurídicas para la inversión en valores y otros activos autorizados por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), los cuales son administrados por una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el Fondo. Los aportes en el Fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación. El objetivo de los fondos es maximizar la plusvalía sobre el monto invertido por medio de los rendimientos generados por una cartera de títulos valores.

Características de los títulos de participación - Este Fondo es cerrado mediante la emisión de títulos de participación por un máximo de US\$40.000.000. 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\$1.000.

Descripción del proyecto - Este Fondo prevé el desarrollo (diseño y construcción) y equipamiento de dos edificaciones requeridas por el INS para ser utilizadas como centros de salud, bajo la modalidad llave en mano. Los centros de salud estarán ubicados en Cartago y Guadalupe.

Una vez construidos se procederá a su venta, como inmuebles ocupados, en el entendido que los mismos cuentan con un contrato de arrendamiento operativo suscrito previamente con el INS (de previo a la venta los inmuebles deben de haber sido aceptados por el INS). Con el producto de la venta se procederá a liquidar el Fondo.

Se aclara que los ingresos que obtendrá el Fondo provendrán de la venta de los inmuebles una vez finalizado el proceso de construcción. No se pretende, salvo extraordinariamente, que el Fondo reciba los flujos provenientes del contrato de arrendamiento. Lo que se pretende con el contrato de arrendamiento es contar con seguridad jurídica respecto a los compromisos adquiridos con el INS.

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.

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 (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

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

Autorización para emisión de estados financieros – Los estados financieros fueron autorizados para emisión el 17 de febrero de 2021, por la Junta Directiva de INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual administra al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS.

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

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

(i) *Clasificación*

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

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

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 DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(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 otras utilidades 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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

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 VRCR 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 VRCR o VRORI a ser realizadas en la fecha de aplicación inicial y permite o requiere revocación de elecciones previas de VRCR a la fecha de aplicación inicial, dependiendo de los hechos y circunstancias a esa fecha.

(iii) Medición instrumentos financieros

Evaluación del modelo de negocio

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

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

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- Como se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo. si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

El modelo de negocio definido para el fondo de inversión es el de costo amortizado, el cual se determina cuando los títulos valores que conforman la cartera de inversión, pagan intereses periódicamente y como parte de la estrategia se espera mantenerlos hasta el vencimiento.

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;

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- Términos que limitan el Fondo para obtener flujos de efectivo de activos específicos (ej. acuerdos de activos sin recursos);
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo, por ejemplo, revisión periódica de tasas de interés.

(iv) *Principios de medición del valor razonable*

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

(v) *Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores*

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

(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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(vii) Compensación

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

(viii) Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

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

(ix) *Instrumentos específicos*

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Inversiones en instrumentos financieros

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

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

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

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

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

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

- c. ***Desarrollo de inmuebles*** – Los costos incurridos, directa o indirectamente en actividades necesarias para dejar los inmuebles en condiciones óptimas para su utilización se capitalizan en la cuenta de Obras en Proceso. Los costos de construcción directos y costos de construcción indirectos se registran en el momento en que se incurren.

Entre los costos indirectos de construcción se incluye todos los gastos relacionados con inspecciones estructurales, ambientales y topográficas, estudios de suelos, viabilidad ambiental, planos, permisos de construcción, en el caso del gasto de intereses por préstamos contraídos y utilizados en la financiación de la obra se capitalizan a medida en que se incurren durante el período de construcción.

En costos directos de construcción se acumulan todos los incurridos por las actividades de limpieza del sitio de la obra, movimientos de tierras, obra civil, estructural y electromecánica y demás gastos que puedan asociarse directamente a la construcción de los inmuebles.

- d. ***Ingresos por intereses*** - Los ingresos por intereses se reconocen diariamente con base en los saldos diarios y las tasas de interés pactadas individualmente.
- e. ***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. La comisión determinada para el Fondo corresponde hasta un 2,50% 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 al 31 de diciembre de 2020, fue de US\$267.859. La comisión pagada al 31 de diciembre de 2020, es del 2,50% sobre los activos netos.
- f. ***Amortización de primas y descuentos*** - Las primas y descuentos de las inversiones en valores se amortizan por el método de tasa efectiva.
- g. ***Certificados de títulos de participación*** - Los certificados de 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 y las liquidaciones al precio del día que se solicitó la liquidación por el cliente.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

- h.** *Utilidades por distribuir* - Los beneficios que genere el fondo, cuando aplique, se distribuirán con la liquidación del proyecto, una vez cubiertas las obligaciones que este haya asumido.
- 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 en forma diaria de acuerdo con el activo neto y la cantidad de participaciones en propiedad de los inversionistas.
- k.** *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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene activos sujetos a restricciones.

(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>2020</u>
Comisión por pagar:	
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	US\$ <u>25.282</u>

<u>Transacciones:</u>	
Gastos comisiones por administración:	
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	US\$ <u>267.859</u>

(4) Efectivo

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

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(5) Obras en proceso

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de las obras en proceso es el siguiente:

	<u>2020</u>
<u>Valor de adquisición de terrenos:</u>	
Centro de salud del INS Cartago	US\$ 5.964.667
Centro de salud del INS Guadalupe	2.193.306
 <u>Costos de desarrollo:</u>	
Centro de salud del INS Cartago	323.757
Centro de salud del INS Guadalupe	<u>132.246</u>
	US\$ <u>8.613.976</u>

(6) Ingreso por arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de ingreso por arrendamiento a inicios de año corresponde al cobro que se tuvo que hacer a un inquilino que se ubicaba en la propiedad adquirida para desarrollar uno de los proyectos, quien pidió una prórroga para poder deshabitarla en el mes de enero.

(7) 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.

- a. **Riesgos de crédito** - El riesgo de crédito es la pérdida potencial que se puede producir por la falta de pago del emisor de un título o bien porque la calificación crediticia del título o en su defecto del emisor, se ha deteriorado.

Este riesgo se administra mediante la gestión de un portafolio que invierte en instrumentos de emisores que cumplan con los lineamientos que establece el Comité de Inversiones y que procura una selección prudente y acertada de emisores.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(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.

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de las inversiones en instrumentos financieros medidas al costo amortizado, al 31 de diciembre:

		2020			
		Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en					
instrumentos financieros					
al costo amortizado	US\$	1.626.631	-	-	1.626.631
Estimación por deterioro		(42)	-	-	(42)
	US\$	<u>1.626.589</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.626.589</u>

La siguiente tabla muestra la conciliación entre el saldo inicial y final del saldo de las pérdidas crediticias esperadas por tipo de instrumento, al 31 de diciembre:

		2020			
		Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
<u>Inversiones en</u>					
<u>instrumentos financieros</u>					
<u>al costo amortizado:</u>					
Saldo al 01 de enero de					
2020	US\$	1.626.631	-	-	1.626.631
Deterioro del año		(42)	-	-	(42)
Saldo al 31 de diciembre					
de 2020	US\$	<u>1.626.589</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.626.589</u>

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>2020</u>
<i>Gobierno de Costa Rica:</i>	
Calificación B a BB+	US\$ <u>1.626.589</u>
	US\$ <u><u>1.626.589</u></u>

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:

i. Definición de factores de incremento de riesgo crediticio

- Cambios reales en la calificación.
- Incremento en la probabilidad de default (con base en la matriz de transición).
- Tiempo o la medida en que el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado.
- Variación en el precio de las acciones del emisor.
- Movimientos en las tasas de interés del país.
- Comportamiento de variables macroeconómicas.
- Criterio experto por ajustes en deterioro crediticio.

El deterioro crediticio del instrumento se calcula:

- A 12 meses si no hay deterioro, y
- Hasta el vencimiento en caso de deterioro

ii. Probabilidad de default para el mercado nacional

Para la metodología del cálculo de probabilidad de incumplimiento, se cuenta con matrices de transición por calificación y tiempo. De estas matrices se obtiene la escala de calificación desde “AAA” la cual es la más segura de pago y representa el menor riesgo, hasta “D”, establecida como la de mayor riesgo y mayor probabilidad de impago, siendo este el eje “x”. Asimismo, la tabla tendrá el eje “y” el cual será con base a la fecha de vencimiento, en donde a duración más amplia, mayor probabilidad de default.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Ambos ejes convergen en una sola matriz y como resumen, a mejor calificación y menor tiempo de vencimiento, menor probabilidad de pérdida para la cartera.

iii. *Exposure at default*

La formulación del análisis cuantitativo conlleva el cálculo de la exposición en riesgo a la cual se expone el inversionista al adquirir valores en los mercados financieros. De acuerdo con la experiencia del emisor, solidez financiera y respaldo que ofrezca a sus títulos valores, así será el porcentaje esperado de no retorno de la inversión.

La siguiente tabla entrega información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para las inversiones en instrumentos financieros, al 31 de diciembre de 2020:

<u>Emisor</u>	<u>Tasa de pérdida promedio ponderada</u>		<u>Valor facial</u>	<u>Estimación pérdida</u>	<u>Con deterioro crediticio</u>
Ministerio de Hacienda	0,0%	US\$	1.627.780	42	No

- b. **Riesgos financieros** – El fondo tiene la posibilidad de realizar inversiones temporales de los recursos financieros con el fin de maximizar su administración.

La exposición de este riesgo se incluye en el riesgo de mercado en donde por políticas de inversión la duración de estas inversiones deberá de ser a muy corto plazo (menor a 90 días).

Adicionalmente se cuenta con el riesgo de crédito, el cual es la pérdida potencial que se puede producir por la falta de pago del emisor de un título o bien porque la calificación crediticia del título o en su defecto del emisor, se ha deteriorado.

Este riesgo se administra mediante la gestión de un portafolio que invierte en instrumentos de emisores que cumplan con los lineamientos que establece el Comité de Inversiones y que procura una selección prudente y acertada de emisores.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- c. **Riesgo de contraparte** - Este riesgo se refiere a la posibilidad de incumplimiento de alguna de las partes contratadas por el Fondo para el desarrollo del proyecto, que pudiera provocar atrasos o sobrecostos en la prestación de los servicios, y que, por ello, el Fondo deba enfrentar el pago de multas o retrasos en la generación de ingresos, lo que provocaría una pérdida en el valor de las participaciones de los inversionistas.

Para reducir este riesgo, el Fondo contratará empresas de reconocida trayectoria en proyectos similares, adicionalmente incluirá cláusulas en los contratos que procuren proteger al Fondo ante incumplimientos por parte de los contratistas.

El principal puesto con el que se transan operaciones de recompra es INS Valores, el cual representa el 84% de las operaciones, seguido de Bacsá 6%, Popular Valores 5%, BN Valores 4% y Muval con un 0,5%. Por lo tanto, el riesgo está diversificado y los puestos con mayor concentración, se consideran como los de mayor capital dentro de la industria.

- d. **Riesgo de liquidez** – Debido al tipo de inversiones que realiza el Fondo de Desarrollo de Proyectos en el que están involucrados procesos constructivos que requieren, en sus etapas iniciales, de recursos financieros en forma relevante sin tener, normalmente, la oportunidad de generar ingresos en estas etapas, el Fondo se expone a la posibilidad de encontrarse en una situación de baja liquidez, es decir de contar con los recursos insuficientes para la atención de sus obligaciones, lo cual se podría deber a las siguientes situaciones:

- Incapacidad de levantar recursos del mercado bursátil mediante emisiones de títulos de participación.
- No contar con facilidades crediticias otorgadas por intermediarios financieros, o bien en caso de que, contando con dichas facilidades, estas no puedan accederse debido a la negativa del intermediario financiero a otorgar su desembolso.

Situaciones de iliquidez exponen al Fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos relacionados con avances de obra y honrar sus obligaciones con proveedores diversos, lo que imposibilitaría al Fondo a concluir el Proyecto. Lo anterior se reflejaría directamente en el desempeño del Fondo y consecuentemente, el inversionista vería disminuido el valor de sus participaciones, lo que haría menos factible la posibilidad de vender sus participaciones en el mercado secundario, o que producto de esta situación, deba asumir pérdidas adicionales en la venta.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

El Fondo administra este riesgo con una adecuada estructura financiera y acompañamiento para la colocación de las participaciones, que contemple desde el inicio los mecanismos necesarios para evitar caer en situaciones de baja liquidez que conlleven al incumplimiento de las obligaciones del Fondo. Para ello, INS Inversiones cuenta con el apoyo de entes comercializadores, que mediante esquemas contractuales específicos, le permitan contar con el dinero requerido como requisito previo al inicio de operaciones del Fondo.

- e. ***Riesgo de que las ofertas de compra de los inmuebles se encuentren por debajo TIR dispuesta como mecanismo para la determinación del precio de venta -*** Podría presentarse el caso de que las ofertas de compra de los inmuebles se encuentren por debajo de la TIR utilizada como mecanismo para la determinación del precio de venta. Lo que podría provocar una disminución de los ingresos del Fondo y con ello de los rendimientos esperados de los inversionistas.

En caso de que las potenciales ofertas de compra que reciba el fondo de desarrollo de proyectos se encuentren por debajo del precio que se determine producto de la TIR del proyecto, entonces se deberá convocar a una Asamblea de Inversionistas para discutir la conveniencia o no de aceptar alguna de ellas. En dicho caso, el Fondo pondrá a disposición de la asamblea de inversionistas una valoración pericial y otra financiera de los inmuebles a efectos de que puedan ser utilizados como elemento informativo por parte de los inversionistas en la toma de la decisión correspondiente. La valoración será realizada por un perito independiente de la sociedad administradora y de su grupo de interés económico y que estarán disponibles para consulta de los inversionistas en las oficinas de la sociedad administradora de previo a la asamblea, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio.

En caso de que empresas del Grupo INS participen como inversionistas del Fondo, no podrán participar en la discusión ni votar en los acuerdos de asamblea dirigidos a determinar la aceptación o no de una eventual oferta del INS que se encuentre por debajo de la TIR del proyecto (10%-11%), en caso de que esta decida ejercer su opción de compra.

- f. ***Riesgo de no realización de la venta de los inmuebles*** – Se podría presentar la imposibilidad de no realizar la venta de los inmuebles, esto por diversas razones, pero una de ellas podría ser que los potenciales compradores no estén dispuestos a asumir las disposiciones contenidas en el contrato de arrendamiento, lo que podría provocar que el ingreso financiero previsto para la liquidación del Fondo no se presente, generando con ello una potencial pérdida para el inversionista.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Este riesgo se puede materializar por la posibilidad de que la asamblea puede decidir no vender porque no acepta las opciones de compra que reciben por debajo del TIR del proyecto, lo que podría implicar un eventual cambio en la naturaleza del fondo.

Para mitigar este riesgo, el Fondo realizara todas las gestiones pertinentes para culminar el desarrollo dentro de los parámetros establecidos a efectos de poder concretar la venta efectiva de los inmuebles.

En caso de no concretarse la venta se procederá a convocar a una asamblea de inversionistas a efectos de que se determine si se modificación el fondo a uno de ingreso para que se dedique a la explotación del contrato de arrendamiento.

- g. **Riesgo operativo** - El riesgo operativo es la pérdida potencial que se puede producir por fallas o deficiencias en los procesos, el personal, sistemas de información, controles internos o bien por acontecimientos externos.

Para su medición, la Unidad de Riesgos ejecuta dos seguimientos, el primero se basa en las medidas preventivas donde se ha establecido un mapeo de los riesgos inherentes y residuales de cada área y el segundo se enfoca en medidas correctivas donde se registran los eventos de riesgos en la base de datos de la Unidad de Riesgos con su respectivo plan de acción.

- h. **Riesgo de fallas o atrasos en la construcción** - Obedece al conjunto de situaciones adversas que impidan el desarrollo de un proyecto de conformidad con lo planeado en los cronogramas de construcción, presupuestos y proyecciones, las cuales pueden originarse debido a la disponibilidad de insumos o materiales de construcción, disponibilidad del equipamiento requerido, factores climáticos geológicos, ambientales, permisos, disponibilidad de mano de obra.

Al 31 de diciembre, se han presentado variaciones de acuerdo con el cronograma inicial, motivos originados por la pandemia provocaron que los oferentes solicitaran una prórroga en la presentación de los requisitos, lo que conlleva a que a fecha prevista de inicio de obras se traslade del 1 de agosto del 2020 al 8 de junio del 2021. Cabe resaltar que a pesar del cambio de fechas, el fondo cuenta con el margen de plazo para poder atender inconvenientes como el citado.

- i. **Riesgo de mercado** - El riesgo de mercado es la pérdida potencial que se puede producir por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

El indicador de riesgo de mercado por excelencia es el denominado Valor en Riesgo (VAR), que se define como la máxima pérdida que podría sufrir una cartera de inversiones bajo condiciones normales del mercado, en un determinado horizonte de tiempo y con un nivel de confianza dado. El VAR permite cuantificar la exposición al riesgo de mercado, y es útil como referencia para establecer medidas de control a este riesgo.

No obstante, para la cuantificación del valor en riesgo se requiere que los títulos que componen la cartera de inversión sean valuados a mercado. Los fondos del mercado de dinero administrados por INS Inversiones no valoran a mercado pues el modelo de negocio definido es el Costo Amortizado, el cual no contempla la valoración de sus instrumentos para estimar la posibilidad de materialización del riesgo de Crédito.

Por lo anterior, a fin de contar con una herramienta que permita medir la exposición al riesgo de mercado se utiliza la duración y la duración modificada a fin de administrar y evaluar este riesgo.

Para controlar este riesgo el comité de inversiones da seguimiento a los indicadores antes indicados. El gestor de portafolios financieros monitorea el comportamiento diario de la evolución de los precios de los valores e informa al comité de cualquier tendencia que pudiera afectar en forma adversa al Fondo. La Unidad de Riesgo por su parte, presenta informes mensuales al Comité de Riesgos, donde se describen el comportamiento de la duración, duración modificada, los rendimientos y el rendimiento ajustado por riesgo.

(8) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

		2020				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Sin calificar	Total
Inversiones en instrumentos financieros al costo amortizado	US\$	-	-	-	1.626.632	1.626.632

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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.

(9) Cambios en políticas contables

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

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

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

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

i. NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Clasificación y medición

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

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

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

Activos financieros	Nota	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9		Importe en libros original bajo NIC 39	Nuevo importe en libros bajo NIIF 9
Efectivo	4	Efectivo	Efectivo	US\$	<u>2.352.651</u>	<u>2.352.651</u>

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

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

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

	Importe en libros bajo NIC 39 al 31 de diciembre de 2019	Reclasificación	Remediación	Importe en libros bajo NIIF 9 al 01 de enero de 2020
Activos financieros				
<i>Costo amortizado</i>				
Efectivo				
Saldo anterior e inicial:				
Efectivo	US\$ <u>2.352.651</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.352.651</u>

Transición

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

(10) Impacto del impacto producido por el COVID-19 en los estados financieros del Fondo

Antecedentes

A finales de diciembre 2019, se registra el primer caso de un nuevo virus asociado a complicaciones respiratorias y de fácil propagación. En el primer bimestre, este virus logra expandirse por Asia y Europa, en donde los gobiernos agobiados por la demanda hospitalaria emiten políticas de restricción a la población. En Costa Rica, el primer caso positivo se registra el 6 de marzo de 2020, y a partir de la primera quincena de marzo, el Ministerio de Salud establece medidas de Salud Pública con el objetivo primordial de contener la propagación del virus COVID-19. La primera fase incluyó restricciones de circulación, cierre de sitios públicos, cierre de fronteras, entre otros. Estas medidas ocasionaron que la incertidumbre que ya existía en los mercados financieros por la crisis fiscal que atraviesa Costa Rica desde hace una década, aumentasen en niveles exponenciales.

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

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

Acciones emprendidas por la Administración relacionadas con el COVID-19

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

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 al COVID-19, estableció la activación de la posible materialización de todos los riesgos identificados, asimismo, puso en la palestra nuevos riesgos que relacionados a este evento mundial. Dentro de la gestión realizada se pueden mencionar:

i. Proyección de activo administrado

En los meses de marzo y abril del 2020, los inversionistas atemorizados por el posible cierre temporal de las instituciones, solicitaron retiros de los fondos financieros, ocasionando una caída en los activos superior al 20%, lo que ocasionó que el riesgo de iliquidez se mantuviese vigente por al menos 3 meses. Como medidas adoptadas, se estableció el Lineamiento de concentración por inversionistas en los fondos Financieros. Asimismo, el Órgano de Dirección aprobó establecer como disposición temporal la activación de la Política de Liquez que se aplica en el último trimestre del año. Esta política lo que busca es mantener un porcentaje de dinero en efectivo ante la posible salida de inversionistas en momentos de iliquidez del mercado.

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

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

ii. Riesgos de mercado y crédito

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

Para finales de marzo y durante abril, el temor en el mercado bursátil por la pandemia se vio reflejado en la caída de los precios de los títulos valores, ocasionando pérdidas contables por valoración en moneda extranjera; este efecto tuvo repercusiones en el Fondo INS Crecimiento Dólares, el cual registro rendimientos negativos mientras la curva de precios se estabilizaba.

Posterior a mayo, los precios iniciaron su recuperación, teniendo una segunda caída en octubre, esta vez relacionada con la incertidumbre por la negociación fallida con el Fondo Monetario Internacional y el temor de una disminución de riesgo país por parte de las calificadoras internacionales. Sin embargo, el mercado se tranquilizó en los días posteriores deteniendo la caída e iniciado la recuperación. Para fin de año, el Fondo INS Crecimiento Dólares registró un rendimiento de 2,11%.

Por su parte, los principales emisores que componen las carteras de los fondos de inversión son el Gobierno, Banco Central y bancos del estado, los cuales cuentan con garantía estatal, disminuyendo el riesgo de crédito. Aun así, se presenta el seguimiento del riesgo de crédito de todas las emisiones, noticias relacionadas a estos emisores, percepción del mercado interno y externo, capacidad de negociación de las autoridades del Ministerio de Hacienda, acuerdos con entes internacionales como Fondo Monetario Internacional, entre otros, son considerados dentro del análisis cualitativo de este riesgo.

iii. Riesgos no financieros

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

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

iv. *Deterioro de activos financieros*

Para el cierre del año, los estados financieros de los fondos de inversión de INS Inversiones SAFI, S.A., no reflejan impactos representativos asociados al deterioro de los portafolios 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.

v. *Negocio en marcha*

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

(11) 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:

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- 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.

- 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 Mantenedos 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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

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

- i. Lo dispuesto en el artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, entrará en 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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS CENTROS DE SALUD-INS
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

- ii. El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los periodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.

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

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

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