FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO

(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Estados Financieros

30 de setiembre de 2026

(Con cifras correspondientes de 2025)

(Con el informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO
(ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

Estado de Activos Netos
Al 30 de setiembre de 2026
(Con cifras correspondientes de 2025)
(En dólares sin centavos)

	Notas	2026	2025
Activo			
Efectivo	1b, 5	498,379	596,956
Cuentas por cobrar		62,214	40,589
Alquileres por cobrar	7	499,425	329,877
Estimación por deterioro de alquileres por cobrar	8	(55,007)	(19,172)
Gastos pagados por anticipado		33,928	15,100
Inversiones en inmuebles	6	58,365,958	58,067,251
Otros activos		10,858	10,858
Total activo		**59,415,755**	**59,041,459**
Pasivo			
Comisiones por pagar	4	32,653	33,208
Cuentas por pagar		329,583	311,372
Gastos acumulados por pagar		149,414	112,561
Impuestos sobre la renta diferido	12	313,910	269,103
Intereses por pagar		68,575	56,939
Depósito en garantía recibidos de los inquilinos		119,011	111,100
Obligaciones con entidades a plazo	9	11,505,524	11,891,650
Otros pasivos		(37,521)	4,694
Total pasivo		**12,481,149**	**12,790,627**
Total activo neto		**46,934,606**	**46,250,832**
Composición del valor del activo			
Certificados en títulos de participación	1g	44,826,000	44,826,000
Costos por colocacion de participaciones		(63,054)	(63,054)
Reservas	10	1,718,127	1,065,569
Utilidades por distribuir	1h	453,535	422,317
Total activo neto		**46,934,608**	**46,250,832**
Número de certificados en títulos de participación		22,413	22,413
Valor del activo neto por título de participación		2,094.0797	2,063.5717

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO
(ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

Estado de Resultados Integral
Año terminado al 30 de setiembre de 2026
(Con cifras correspondientes de 2025)
(En dólares sin centavos)

	Notas	2026	2025
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento		3,852,860	4,784,074
Ingresos por intereses	1e	1,034	223
Ganancias por diferencial cambiario, netas		86,119	9,279
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable en propiedades de inversión, netas		298,707	560,252
Otros ingresos		29,279	8,119
Total ingresos		**4,267,999**	**5,361,947**
Gastos			
Comisiones por administración	4	260,046	402,070
Gastos de operación	11	730,305	973,643
Gastos financieros	9	566,277	817,933
Pérdidas no realizadas por ajustes de valor razonable en propiedades de inversión, netas			-
Pérdidas por diferencial cambiario, netas		17,543	-
Gastos por estimacion de incobrables y deterioro de activos, netos		55,007	19,172
Otros gastos		14,104	35,799
Total gastos		**1,643,282**	**2,248,617**
Resultado neto antes del impuesto sobre la renta		**2,624,717**	**3,113,330**
Impuesto de renta	12	462,343	574,089
Resultado integral total del año		**2,162,374**	**2,539,241**
Utilidades por título de participación		96.48	113.29

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO
(ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

Estado de Cambios en los Activos Netos
Año terminado al 30 de setiembre de 2026
(Con cifras correspondientes de 2025)
(En dólares sin centavos)

	Número de certificados de títulos de participación	Certificados de títulos de participación	Reservas	Utilidades por distribuir	Total activo neto
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**22,413**	**44,762,946**	**(168,047)**	**800,260**	**45,395,159**
Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto:					(855,673)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto	-	-	-	-	-
Resultado integral del año:					
Resultado del año	-	-	-	(10,224)	(10,224)
Ganancia neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido	-	-	865,896	-	865,896
Resultado integral total del año	-	-	865,896	(10,224)	855,672
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**22,413**	**44,762,946**	**697,849**	**790,036**	**46,250,831**
Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto:					
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto	-	-	-	-	-
Resultado integral del año:					
Resultado del año	-	-	-	31,218	31,218
Ganancia neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido	-	-	652,558	-	652,558
Creación de reserva para la amortización de préstamos			-	-	-
Resultado integral total del año	-	-	652,558	31,218	683,776
Saldos al 30 de setiembre de 2026	**22,413**	**44,762,946**	**1,350,407**	**821,254**	**46,934,607**

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSION INS INMOBILIARIO
(ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado al 30 de setiembre de 2026
(Con cifras correspondientes de 2025)
(En dólares sin centavos)

	Nota	2026	2025
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		2,162,374	2,539,240
Partidas que no requieren efectivo			
Compras de inversiones			
Compras de inmuebles			
Ingreso por intereses		(1,034)	(223)
Ingreso por alquiler		(3,852,860)	(4,784,074)
Gasto por estimación de deterioro para alquileres de cobro dudoso		35,835	11,547
Ganancia neta no realizada en valoración de inversiones en inmuebles		(298,707)	(560,251)
Gasto por impuesto sobre la renta		462,343	574,089
Gasto por interés		566,277	817,933
		(925,772)	**(1,401,739)**
Variación neta en los activos y pasivos			
Alquileres y cuentas por cobrar		3,661,687	4,785,631
Gastos pagados por anticipado		(18,828)	(785)
Cuentas por pagar		18,211	(216,125)
Comisiones por pagar		(555)	(10,286)
Gastos acumulados por pagar		36,853	(5,385)
Otros pasivos circulantes		(42,215)	(2,301)
Depósito en garantía recibidos de los inquilinos		7,911	3,681
		2,737,292	**3,152,691**
Intereses recibidos		1,034	223
Intereses pagados		(554,641)	(809,698)
Impuestos pagados		(417,536)	(234,421)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		**1,766,149**	**2,108,795**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de obligaciones con entidades a plazo		(386,126)	(505,676)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(1,478,598)	(1,683,568)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		**(1,864,724)**	**(2,189,244)**
Disminución neta en el efectivo		**(98,575)**	**(80,449)**
Efectivo al inicio del año		**596,955**	**677,404**
Efectivo al final del año	1b, 5	**498,380**	**596,955**

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 2025

	Tipo de título	Rango tasa de interés/rendimiento	Rango vencimiento (dd/mm/aaaa)		Valor razonable	Costo amortizado	Porcentaje de los activos netos
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados							
Participaciones en otros fondos de inversión							
Entidades privadas del país				US$	**-**	**-**	**0.00%**
INS Inversiones SAFI, S.A.	Fondos de Inversión	-	-		-	-	0.00%
Total de inversiones al valor razonable con cambios en resultados					**-**	**-**	**0.00%**
Total de inversiones en instrumentos financieros				US$	**-**	**-**	**0.00%**

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 30 de junio del 2026

	Tipo de título	Rango tasa de interés/rendimiento	Rango vencimiento (dd/mm/aaaa)		Valor razonable	Costo amortizado	Porcentaje de los activos netos
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados							
Participaciones en otros fondos de inversión							
Entidades privadas del país				US$	-	-	**0.00%**
INS Inversiones SAFI, S.A.	Fondos de Inversión	-	-		-	-	0.00%
Total de inversiones al valor razonable con cambios en resultados					-	-	**0.00%**
Total de inversiones en instrumentos financieros				US$	-	-	**0.00%**

-

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

30 de setiembre de 2026

(1) Bases de presentación y políticas contables materiales

Organización del Fondo - Fondo de Inversión INS Inmobiliario ("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 e1 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 (con excepción de lo establecido en el artículo 39, 39 bis, 39 ter, 39 quater y 39 quinquies del Acuerdo Sugeval 08-09 Reglamento Sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión). 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 administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. vigentes al 31 de marzo 2026 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)

- ✓ El porcentaje máximo de participación en una sola emisión o valor como porcentaje de la emisión en circulación será del 100% del activo del fondo.

- ✓ 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 las Políticas de inversión de activos inmobiliarios del Fondo, 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.

(Continúa)

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.

- ✓ 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 requiere de valoraciones previas de conformidad con las reglas establecidas en el "Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión". La valoración inicial que se adopte se utilizará únicamente como referencia para la compra y no podrá emplearse para las actualizaciones a las que se refiere el Reglamento. En ningún caso el valor de compra puede exceder el precio fijado en aquella valoración que se adopte más los honorarios por servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.

- ✓ 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 habilitación. La Sociedad Administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, todos los seguros que resulten necesarios para la adecuada protección de los inversionistas en relación con los inmuebles que se adquieran.

- ✓ La realización de mejoras y el mantenimiento de los inmuebles del Fondo se regirán de conformidad con lo establecido en la política para el mantenimiento de los bienes inmuebles de fondos no financieros y el Manejo de las Reservas, y la Política para la Realización de Mejoras a los inmuebles de los fondos no financieros mismos que fueron aprobadas por la Junta Directiva de INS Inversiones SAFI, S.A.

- ✓ La Sociedad Administradora y las entidades que forman parte de su grupo de interés económico, pueden ser arrendatarios del Fondo, con la posibilidad de generar en conjunto hasta el 100% de los ingresos mensuales del Fondo. La revelación de un nuevo contrato con estas entidades debe realizarse mediante un comunicado de hecho relevante.

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

(Continúa)

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 pactados contractualmente desde el 2% y hasta el 3,50%. Los contratos firmados en colones tienen incrementos según la tasa de inflación acumulada. (artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos).

- ✓ El arrendatario acepta expresamente y acuerda que no puede dar por terminado anticipadamente el contrato según el plazo pactado. En caso contrario el Fondo será indemnizado de conformidad con lo acordado entre las partes si así se ha establecido en el contrato de arrendamiento.

- ✓ Se estipula en cada contrato un monto adicional por concepto de "Depósito en Garantía" con el cual el Fondo podrá cubrir cualquier daño que se le ocasione al activo durante el tiempo del arrendamiento y que sea atribuible al uso por parte del arrendatario. Según el artículo 92 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el arrendatario no puede ser obligado a pagar, anticipadamente, más de una mensualidad de la renta ni a rendir garantía por una suma mayor de una mensualidad.

- ✓ 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)

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

El CONASSIF aprobó el 11 de setiembre de 2018, el Reglamento de Información Financiera (RIF), con fecha efectiva a partir del 1 de enero de 2020, excepto por lo indicado en la disposición final I que entró a regir el 1 de enero de 2019. El reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por la Junta 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.

Autorización para emisión de estados financieros - Los estados financieros fueron autorizados para emisión el 10 de febrero de 2026, por la Junta Directiva de INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual administra al Fondo de Inversión INS Inmobiliario.

Bases de medición - Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo amortizado, exceptuando los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en 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.

(Continúa)

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.

Políticas contables materiales - El siguiente es el detalle de las políticas contables materiales:

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 30 de setiembre 2026 y 31 de diciembre 2025, la tasa de cambio para la compra y venta de dólares estadounidenses era de ¢454.26 y ¢458.43 por US$1,00 y de ¢495.78 y ¢501.42 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.

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

- 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 VRCR 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 (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 significantemente 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 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.

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.

(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 estado de situación financiera. 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 30 de setiembre 2026 y diciembre 2025, 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.

(Continúa)

(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.

(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.

(Continúa)

(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 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, 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.

(Continúa)

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.

(Continúa)

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 2026 fue de US$260.046 (US$402.070 en el 2025). Al 30 de setiembre 2026 y diciembre 2025, el porcentaje fue del 0,75% 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*** – EI 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.

j. ***Valor por unidad del activo neto*** – Se determina de acuerdo con el activo neto y la cantidad de participaciones en forma diaria. El precio del valor de cada participación se calcula mediante la división del monto de activos netos entre el número de títulos de participación.

k. ***Capital pagado en exceso*** – El ingreso de inversionistas se registra al valor nominal del título de participación, la diferencia con respecto a este valor se registra como capital pagado en exceso.

l. ***Reservas –*** El Fondo podrá crear reservas con el propósito de preservar e incrementar el valor de los inmuebles que forman parte de su portafolio de activos inmobiliarios, así como para gestionar el pago de amortizaciones (cuotas ordinarias y extraordinarias) al principal de operaciones de crédito que suscriba el Fondo.

(Continúa)

Para estas reservas, se separarán los recursos necesarios para honrar los pagos de las obligaciones de crédito suscritas, cuyo monto mensual estará en función del saldo de la operación de crédito, el plazo, la tasa de interés, así como el sistema de amortización del monto prestado. Cuando el Fondo presente algún ingreso no previsto u obtenga recursos de otras fuentes tales como venta de títulos de participación o venta de inmuebles, el Comité de Inversiones podrá decidir si la reserva se distribuye o se mantiene. La creación de reservas no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.

m. ***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 (15%). 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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(2) Evento de posibilidad de cambio de administradora de Fondos de Inversión.

El 28 de marzo de 2025, se celebró una Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, en la cual se aprobó, por mayoría, la sustitución de INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. como sociedad administradora del Fondo. Dentro de los acuerdos tomados se designó otra sociedad a nivel costarricense como eventual nuevo administrador. Esa decisión estaba sujeta a una condición suspensiva de que el porcentaje de participaciones acogidas al derecho de receso no superara el umbral del 5% establecido por la otra sociedad administradora en su oferta.

Mediante el Comunicado de Hecho Relevante CHR-6616, emitido el 2 de abril de 2025, se informó que el porcentaje de participaciones acogidas al receso alcanzó un 23,35%, superando el límite estipulado. Como consecuencia, la condición suspensiva no se cumplió, por lo que no se perfeccionó el cambio de sociedad administradora, y la gestión del Fondo continúa, sin interrupción, bajo la responsabilidad de la Sociedad Administradora

(3) Activos sujetos a restricción

De conformidad con lo indicado en la nota 9, al 30 de setiembre de 2026, el Edificio Mira y el Centro de Distribución y Logística CEDINS se encuentran dados en garantía mediante fideicomiso, en respaldo a un crédito con el Banco Popular y Desarrollo Comunal y Banco Bac San José, S.A., respectivamente.

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

Al 30 de setiembre de 2026 y diciembre 2025, los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

Saldos:		2026	2025
Comisión por pagar:			
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	US$	32.653	33.208
Transacciones:			
Gastos comisiones por administración:			
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	US$	260.046	402.070

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(5) Efectivo

Al 30 de setiembre de 2026 y diciembre 2025, los saldos que se presentan en la cuenta de efectivo se mantienen en cuentas corrientes del Banco Nacional de Costa Rica (BNCR). Banco de Costa Rica (BCR), Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC) y DaviBank (Costa Rica) (antes Scotiabank de Costa Rica, S.A.).

(6) Inversión en inmuebles

Al 30 de setiembre 2026 y diciembre 2025, el detalle de la inversión en inmuebles se presenta a continuación:

2026

Inmueble		Ubicación	Fecha de adquisición	Costo	Efecto por revaluación o valuación a valor razonable	Mejoras o Adiciones	Valor en libros
Edificio D Comercial Plaza Bulevar	US$	Pitaya Cartago	04-mar-10	1.815.142	(425.767)	100.626	1.490.000
Área de Salud Catedral Noroeste C.C.S.S.		San José	30-abr-10	889.364	196.720	243.915	1.330.000
Universidad de San José		San José	22-jul-11	1.614.328	888.713	-	2.503.041
Oficina del Banco Popular y de Desarrollo Comunal		Tibás San José	20-oct-11	706.711	91.289	-	798.000
Quinto piso Oficentro Trejos Montealegre		San Rafael de Escazú	23-may-12	3.417.485	520.912	36.604	3.975.000
Oficentro La Sabana		Mata Redonda San José	14-dic-12	1.407.030	156.540	71.122	1.634.692
Los Colegios		Moravia	02-jul-14	1.873.150	(430.083)	-	1.417.217
Plaza Quizarrá		San José	25-set-14	1.078.436	68.564	-	1.443.067
Edificio MIRA		Zapote	21-jul-16	27.550.913	101.801	2.512.445	30.165.159
Nave Industrial CEDI		Alajuela	19-mar-19	13.799.797	70.156	10.047	13.880.000
Total	US$			54.152.356	1.238.844	2.974.758	58.365.958
Saldo patrimonial de reserva por valuación de inversiones en propiedad al 30 de setiembre de 2026, disminuyendo del impuesto sobre la renta diferido.					924.934		
Efecto en resultados	US$				298.707		

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INS INMOBILIARIO
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

2025

Inmueble		Ubicación	Fecha de adquisición	Costo	Efecto por revaluación o valuación a valor razonable	Mejoras o Adiciones	Valor en libros
Edificio D Comercial Plaza Bulevar	US$	Pitaya Cartago	04-mar-10	1.815.142	(465.768)	100.626	1.450.000
Área de Salud Catedral Noroeste C.C.S.S.		San José	30-abr-10	889.364	176.721	243.915	1.310.000
Universidad de San José		San José	22-jul-11	1.614.328	857.528	-	2.471.856
Oficina del Banco Popular y de Desarrollo Comunal		Tibás San José	20-oct-11	706.711	91.289	-	798.000
Quinto piso Oficentro Trejos Montealegre		San Rafael de Escazú	23-may-12	3.417.485	520.911	36.604	3.975.000
Oficentro La Sabana		Mata Redonda San José	14-dic-12	1.407.030	156.540	71.122	1.634.692
Los Colegios		Moravia	02-jul-14	1.873.150	(455.933)	-	1.417.217
Plaza Quizarrá		San José	25-set-14	1.078.436	68.564	-	1.147.000
Edificio MIRA		Zapote	21-jul-16	27.550.913	(19.872)	2.512.445	30.043.486
Nave Industrial CEDI		Alajuela	19-mar-19	13.799.797	10.156	10.047	13.820.000
Total	US$			54.152.356	940.136	2.974.759	58.067.251
Saldo patrimonial de reserva por valuación de inversiones en propiedad al 31 de diciembre de 2025, disminuyendo del impuesto sobre la renta diferido.					671.033		
Efecto en resultados	US$				560.252		

Durante el 2026, se realizaron valoraciones de las propiedades del Fondo por valuadores independientes, y el efecto entre el valor en libros del inmueble y el monto de la valoración realizada es de US$298.707 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.

Durante el 2025, se realizaron valoraciones de las propiedades del Fondo por valuadores independientes, y el efecto entre el valor en libros del inmueble y el monto de la valoración realizada es de US$560.252 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.

(Continúa)

El Fondo, 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$47.843.959 para el año 2026 (US$48.977.602 en el 2025).

Al 30 de setiembre 2026, se mantiene arrendado el 86,69% (86.32% en diciembre del 2025) de su capacidad de ocupación.

(7) Alquileres por cobrar

Al 30 de setiembre, los alquileres por cobrar a inquilinos por inmueble se detallan a continuación:

		2026	2025
Área Salud Catedral CCSS	US$	9.600	19.164
Bekuo Buró, Trejos Montealegre		-	-
CEDINS		127.017	124.338
Plaza Quizarra		-	5.929
Edificio Mira		348.247	180.446
Los Colegios Moravia		14.561	
	US$	499.425	329.877

Al 30 de setiembre, la antigüedad de los alquileres por cobrar se detalla a continuación:

		2026	2025
Menos de 30 días	US$	160.089	215.028
Mas de 30 menos de 60 días		177.540	91.185
Mas de 60 días		161.796	23.663
	US$	499.425	329.877

(8) Estimación por deterioro de alquileres por cobrar

Al 30 de setiembre, el movimiento de la estimación por deterioro de alquileres por cobrar se detalla a continuación:

		2026	2025
Saldo inicial	US$	19.172	7.625
Gasto por estimación del año		124.217	111.701
Ingreso por disminución de estimación		(69.210)	(92.529)
Cancelación de estimación por deterioro		(19.172)	(7.625)
Saldo final	US$	55.007	19.172

(9) Obligaciones con entidades a plazo

a) Obligación con el Banco Popular y Desarrollo Comunal

El 01 de noviembre de 2024, se firmó un pagaré entre Banco Popular y Desarrollo Comunal 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 para financiar el pago con la entidad Banco Internacional de Costa Rica, BICSA por un monto de US$7.900.000 el cual devenga una tasa de interés anual integrada por las siguientes variables: Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) dólares a 6 meses + 3%, anual, revisable y ajustable mensualmente durante todo el plazo de vigencia del crédito sin tasa mínima anual.

En ese mismo acto se firma un contrato de fideicomiso de garantía llamado “Fideicomiso de Garantía Fondo de Inversión INS/Castro Garnier/Banco Popular” con la entidad Fiduciaria Castro Garnier Sociedad Anónima y el “Contrato de Garantía Mobiliaria Fondo de Inversión INS-Banco Popular 2024”, donde se constituye un fideicomiso de garantía para efectos de garantizar el cumplimiento de pago de una facilidad crediticia por la suma de $7.900.000 otorgada al deudor Fondo de Inversión INS Inmobiliario. En este contrato se constituye el patrimonio fideicomitido con el inmueble, UNO) Partido de San Jose matricula de folio real seiscientos nueve mil ochocientos noventa y dos- cero cero cero la cual se describe así: Naturaleza: terreno con edificaciones y parte para construir, situada en el distrito cinco Zapote, Cantón uno San Jose, de la Provincia de San José.

(Continúa)

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 para financiar la compra del CEDINS. por un monto de US$10.000.000, el cual devengó 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.

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.

En marzo del 2021, no se realizó el ultimo 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 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.

En octubre 2024, se suscribe el "Contrato de Crédito Específico" entre Banco Bac San José, S.A. y Fondo de Inversión INS Inmobiliario, con el propósito de obtener los recursos financieros necesarios para cancelación de pasivos, en este caso con el mismo Banco Bac San José, S.A.

(Continúa)

Con el pago y nueva suscripción el Fondo logró mejorar el costo financiero y prolongar el pago diferido en 120 cuotas mensuales y variables que comprenden principal más interés calculadas a 180 meses.

Las primeras doce cuotas serán niveladas, fijas, mensuales y consecutivas que comprenden intereses y principal. Las siguientes ciento ocho (108) cuotas serán mensuales, variables, y consecutivas, que comprenden principal e intereses por mes vencido y una última cuota por cualquiera otra suma adeudada que estuviere pendiente de pago en la fecha de vencimiento del plazo del crédito.

En ese mismo acto se suscribió el "Contrato de Garantía Mobiliaria por Cesión de Derechos Económicos Derivados de Contrato de Arrendamiento" donde se asumió la obligación de constituir garantía mobiliaria y ceder a favor del Cesionario, sujeto a la condición suspensiva que se dirá, los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento denominado "Contrato Directo 2017CD-000057-0001000001: Alquiler llave en mano para el Centro de Distribución y Logística, CEDINS".

El saldo de los créditos suscritos por el Fondo al 30 de setiembre de 2026 es de US$11.505.524 (US$$11.891.650 en diciembre 2025).

El gasto por intereses al 30 de setiembre, de 2025 es de US$369.795 (US$817.933 en diciembre 2025), el cual esta registrado en los resultados del año.

Al 30 de setiembre, el movimiento de la deuda a largo plazo se presenta como sigue:

		2026	2025
Saldo al inicio del año	US$	11.891.650	12.397.326
Nuevas operaciones		-	-
Pago de operaciones		(386.126)	(505.676)
Saldo al final del año	US$	11.505.524	11.891.650

(10) Reservas

Al 30 de setiembre, las reservas se detallan a continuación:

		2026	2025
Reserva por valuación de inversiones en propiedad	US$	924.934	671.033
Reserva para pago de préstamos		793.193	394.536
Total reservas	US$	1.718.127	1.065.569

Al 30 de setiembre de 2026, la reserva por valuación de inversiones en propiedad se encuentra compuesta por un saldo bruto de US$1.238.843 (US$940.136 en diciembre 2025) y un impuesto sobre la renta diferido de US$313.910 (US$269.103 en el 2025).

Al 30 de setiembre de 2026, la reserva para pago de préstamos de US$793.193 (US$394.536 en diciembre 2025) ha sido creada para atender los pagos de las operaciones relacionadas con el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y el Banco Bac San José, S.A.

(11) Gastos operativos

Al 30 de setiembre, los otros gastos operativos se detallan como sigue:

		2026	2025
Gastos por mantenimiento de inmuebles	US$	468.009	635.175
Gastos por seguros		55.724	74.920
Gastos bancarios		715	960
Peritazgo de inmuebles		18.382	15.956
Impuestos municipales		133.627	181.794
Otros servicios contratados		43.357	51.532
Gastos de auditoria		4.370	3.061
Otros gastos		6.121	10.245
Total otros gastos operativos	US$	730.305	973.643

(12) 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.

(Continúa)

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:

		2026	2025
Ingreso por arrendamientos bruto	US$	3.852.860	4.784.074
Gastos deducibles (20%)		(770.572)	(956.815)
Base imponible		3.082.288	3.827.259
Tasa de impuesto (15%)		15%	15%
Impuesto sobre la renta corriente	US$	462.343	574.089

Al 30 de setiembre, 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:

		2026	2025
Ajuste por valoración de propiedades de inversión (pérdida)	US$	(3.944.736)	(2.317.328)
Ajuste por valoración de propiedades de inversión (ganancia)		5.183.579	3.257.464
Base imponible		1.238.843	940.136
Tasa de impuesto (*)		5% y 15%	5% y 15%
Pasivo por impuesto de renta diferido	US$	313.909	269.103

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

(13) 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.

(Continúa)

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.

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.

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.

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.

(Continúa)

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.

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 reposicionar 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.

(Continúa)

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.

k. ***Riesgo por variaciones en la tasa impositiva*** - Si bien este riesgo está fuera de nuestra esfera de control, contamos con una vigilancia permanente de los cambios a la legislación que pueden derivar en una variación a la tasa impositiva a los fondos de inversión, en especial como resultado de un cambio en la Política Fiscal ejercida por el Gobierno.

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

m. ***Riesgo de reinversión*** - El Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente las variaciones en las condiciones económicas (tasas, precios, inflación y otros) con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de este riesgo.

n. ***Riesgo país*** - El Comité de Inversiones evalúa periódicamente el nivel de riesgo país (condiciones económicas, sociales, políticas, o incluso naturales y geográficas), asociado a las carteras activas de los fondos en otras monedas distintas del colón, esto con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de este riesgo.

(Continúa)

o. ***Riesgo no sistemático o diversificable*** - Si bien este riesgo está fuera de nuestra esfera de control, por cuanto esta originado por todos aquellos factores propios del emisor, el Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente este riesgo mediante reportes al comité.

p. ***Riesgos por cambios o pérdida de calificación de riesgo*** - Se brinda un seguimiento periódico al cumplimiento de los requerimientos que podrían motivar un cambio en la calificación otorgada, para velar porque el Fondo no desmejore su calificación de riesgo.

q. ***Riesgo de custodio*** - Dado que el custodio es una empresa del mismo Grupo, se mantiene información de primera mano sobre su solidez financiera y operativa, con lo cual se gestiona este riesgo.

r. ***Riesgo por inflación*** - Si bien este riesgo está fuera de nuestra esfera de control, el Comité mantiene seguimiento de la evolución de la inflación para tomar oportunamente acciones para gestionar este riesgo.

s. ***Riesgos por liquidación en otra moneda*** - Este riesgo se gestiona manteniendo en dólares todos los ingresos que recibe el Fondo derivado de su gestión, a efecto de que el pago de beneficios se gestione siempre en dólares.

t. ***Riesgo de no diversificación*** - Se verifican periódicamente las condiciones económicas u financieras con el fin de conocer y gestionar riesgos de no diversificación ante situaciones que puedan afectar la capacidad de pago de algún emisor, no obstante, este riesgo es asumido por el Fondo, y por ende, por los inversionistas que invierten en él.

u. ***Riesgo de invertir en participaciones de fondos de Inversión*** - El Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente las participaciones de Fondos de Inversión donde se invierte, con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de este riesgo.

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

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 30 de setiembre 2026, los ingresos del inmueble más representativo son del 48%.

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. Por lo que, al 30 de setiembre 2026, el 75% de ingresos del Fondo provienen del sector público, lo que disminuye el riesgo de concentración de inquilinos.

d. ***Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles*** - Similar a la estrategia para reducir el riesgo de inquilino, es prioridad del Fondo, en la medida de lo posible, el adquirir inmuebles cuyos inquilinos sean preferiblemente instituciones del sector público, con buen historial - como arrendatario. Es política del Comité de Inversiones no valorar compras de bienes que no cuenten con inquilinos ya establecidos en el inmueble, para evitar este riesgo.

e. ***Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles*** - INS Inversiones, a través del Comité de Inversiones conformado por un grupo multidisciplinario, realiza análisis de las diversas oportunidades de inversión en distintos inmuebles, contando así con un proceso transparente y objetivo en la compra de bienes inmuebles, en salvaguardia de los intereses del inversionista del Fondo.

(Continúa)

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.

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.

(Continúa)

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.

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.

(Continúa)

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.

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.

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.

(Continúa)

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 intereses*** - 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.

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.

(14) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 30 de septiembre 2026 y diciembre 2025, no se mantienen instrumentos financieros al valor razonable.

(Continúa)

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

El CONASSIF 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 la Junta 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 CONASSIF 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 CONASSIF 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)

- 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. 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 deben mantener registrados sus 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.

El CONASSIF requiere que la entidad realice el registro de una estimación a razón de un cuarentaiochoavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del activo.

Adicionalmente, en el plazo de 24 meses contado a partir de la fecha de adjudicación o recibo del bien, la entidad deberá solicitar al Superintendente, por los medios que este disponga, prórroga por un plazo adicional de 2 años para la venta del activo. Mediante criterio debidamente razonado, el Superintendente podrá denegar la solicitud de prórroga, en cuyo caso exigirá la constitución de la estimación del bien por el 100% de su valor en libros en los primeros 24 meses, de lo contrario se podrá realizar la estimación durante el plazo que el Superintendente así lo apruebe.

El CONASSIF, con el propósito de ir cerrando las brechas con la NIIF, mediante oficio CNS-1836/08, del 30 de noviembre de 2023, modificó el artículo 16 señalando que aquellos bienes que la entidad se encuentra limitada de vender por disposiciones legales, así como las acciones que le hayan sido adjudicadas en remate judicial o que reciba en dación de pago por operaciones de crédito serán dadas de baja con lo dispuesto en dicho artículo. También se adicionó el Transitorio XX en el que se establece que todos aquellos bienes recibidos a partir del 1 de enero de 2024 deben ser registrados en dos categorías según corresponda como Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos que califiquen de acuerdo con la NIIF 5 y otros activos disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5, observando la NIC 36 sujetos al deterioro, asimismo, se dispone a suspender el registro de la estimación regulatoria. Para todos los bienes y valores registrados al 31 de diciembre de 2023, las entidades deberán determinar qué bienes y valores deben ser reclasificados en esta nueva clasificación incluyendo el deterioro antes del 31 de diciembre de 2024, sin incluir la estimación regulatoria.

(Continúa)

Para el mismo periodo establecido, en cuanto, al saldo acumulado en la subcuenta 159.10 (Estimación regulatoria de bienes mantenidos para la venta) deberá reclasificarse a la subcuenta 139.02.M.04 (Componente genérico para la cartera de créditos-Transitorio). Se adiciona el Transitorio XXI, indicando que aquellos aspectos operativos mínimos establecidos para los bienes que se clasifiquen en otros activos disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5 (cuenta 188), serán exigibles a partir del 1 de enero de 2025.

Se mantiene el requerimiento de realizar la solicitud de prórroga a la SUGEF de conformidad con el artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley 1644.

- 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 emitió el Acuerdo CONASSIF 14-21, que entrará en vigencia el 1 de enero de 2024; este acuerdo establece la metodología para cuantificar el riesgo de crédito de las operaciones crediticias o de los deudores para constituir las estimaciones con un cálculo del monto mínimo que la entidad debe mantener registrado, siendo el "piso prudencial" (Uso de la metodología estándar), también permite el uso de metodología interna, una vez que la entidad ha cumplido con los requerimientos debidamente establecidos en el Acuerdo, definido en las fases para la adopción de la NIIF 9 para el cálculo de la pérdida crediticia esperada; adicionalmente debe seguir los lineamientos para su reconocimiento en los registros de la entidad.

  b) 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, entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades debían aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.

ii. El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los periodos fiscales 2017 y anteriores, se realizó por el monto que resultaba mayor entre la mejor cuantificación de lo que se estimaba 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 la obligación tributaria.

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

a. Contra resultados del año en tractos mensuales mediante el método de línea recta, sin que excediese el 31 de diciembre 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.

iii. En el caso de que el monto de la provisión fuera superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputaría primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguiría 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 debía comunicar a la Superintendencia respectiva el método Acuerdo SUGEF-30-18 que emplearían entre los señalados en los numerales (a), (b) o (c) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.

- <u>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financiero</u>

Es la nueva norma que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros, el 9 de abril de 2024, la IFRS anunció su emisión, la NIIF 18 brindará a los inversores una información más transparente y comparable sobre el rendimiento financiero de las empresas, lo que ayudará a tomar mejores decisiones de inversión. Afectará a todas las empresas que utilicen las NIIF.

La nueva NIIF 18 establece requerimientos específicos sobre la forma en que empresas como bancos y aseguradoras clasifican en la categoría de operación los ingresos y gastos que, de otro modo, se clasificarían en las categorías de inversión y financiación, también en cuanto a las medidas del rendimiento definidas por la gestión, tal como las define esta nueva norma, consisten en mediciones que son subtotales de ingresos y gastos. El nuevo estándar no exige a las entidades que proporcione medidas del rendimiento definidas por la gestión, pero sí requiere que la empresa las explique si las proporciona.

La norma introduce tres requerimientos en específico para mejorar la información de las empresas sobre su rendimiento financiero y ofrecer a los inversores una mejor base para analizar y comparar las empresas, siendo fundamental una mejora en el estado de resultados al incluirse subtotales en ingresos y gastos de operación, inversión y financiamiento para así facilitar a los inversores el rendimiento de las entidades; la NIIF 18 exige a las empresas que revelen explicaciones sobre las mediciones específicas de la empresa relacionadas con el estado de resultados, denominadas medidas del rendimiento definidas por la gestión.

La NIIF 18 entrará en vigencia para los periodos contables anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, se permite hacerlo en forma anticipada. El CONASSIF deberá evaluar la entrada en vigencia de la nueva norma.

- Marco Conceptual Revisado:

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad publicó una versión revisada del Marco Conceptual para la información financiera con un balance entre conceptos de alto nivel y el suministro de detalles que permitan ser de una herramienta práctica para el desarrollo de nuevos estándares., con el fin de asegurar que las normas que se emitan sean conceptualmente uniformes y que las transacciones similares sean tratadas de igual forma. El contenido del Marco Conceptual revisado incluye una mejor definición, orientación del alcance de los elementos de los estados financieros, la medición, entre otros consta su nueva versión de ocho capítulos y un glosario y reitera que el Marco no es una norma. Entró en vigencia a partir de enero 2020. Este Marco Conceptual no ha sido considerado por el CONASSIF

- Normas de sostenibilidad:

La Fundación IFRS está integrada por la IASB, a cargo de la emisión de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF contables), conforme se indicó anteriormente y por la Junta de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés) que es encargada de desarrollar los estándares para reportar información relacionada con los impactos ambientales del clima y de sostenibilidad.

Estos estándares emitidos por la ISSB son diseñados para garantizar que las empresas proporcionen información relacionada con la sostenibilidad en forma integrada con los estados financieros que emita las entidades en su periodo regular. El 26 de junio de 2023, la ISSB, emitió los dos primeros estándares, que entraron en vigor internacionalmente a partir del 1 de enero de 2024. El 1 de noviembre de 2024, el CONASSIF comunicó que coordinará con las entidades financieras reguladas del sistema financiero, durante el primer semestre de 2025, divulgar el plan para la adopción de las normas de sostenibilidad referidas en el sistema financiero y planifican la entrada en vigor de las normas sea para el ejercicio contable de 2027. Por su lado, el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, hizo la adopción de dichos estándares con gradualidad, según lo indica el transitorio 1 de la circular publicada en La Gaceta del 10 de enero de 2024 y modificada el 28 de enero de 2025.

El primer estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 1 (NIIF S1) trata de los "Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con sostenibilidad", teniendo como objetivo exigir que la empresa revele información sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que sea útil para los usuarios de información financiera de propósito general al tomar decisiones relacionadas con el suministro de recursos, los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que razonablemente se podría esperar que afecten los flujos de efectivo de la entidad, acceso a financiamiento o la necesidad del costo de capital a corto, mediano o largo plazo.

El segundo estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 2 (NIIF S2), es sobre "Información a revelar relacionada con el Clima". La NIIF S2, requiere que una empresa revele información que le permita a un inversor evaluar y comprender, en forma adecuada, el efecto de los riesgos y oportunidades físicas y de transición relacionados con el clima en el valor de su empresa; por ejemplo, medir la resiliencia de la empresa en diferentes escenarios con impacto del calentamiento o por los efectos de racionamiento de recursos, producto de los efectos adversos del cambio climático, así como la tendencia de los consumidores por las medidas que se tomen.

La Norma también requiere que se contemplen la gobernanza, la estrategia y la gestión de riesgo, así como los parámetros y objetivos que utilizaría la empresa para medir, supervisar y gestionar los riesgos y oportunidades significativos relacionados con el clima. Las entidades usualmente preparan informes no financieros sobre sus programas de sostenibilidad, los cuales estarían siendo sustituidos con la entrada en vigencia de esta normativa una vez que hayan sido adoptadas por el CONASSIF.