

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

Estados Financieros

30 de junio de 2025

(Con cifras correspondientes de 2024)

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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

Estado de Activos Netos
Al 30 de junio de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)
(En dólares sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo			
Efectivo	1b, 4	1,249,176	465,964
Inversiones en instrumentos financieros			
Al valor razonable con cambios en resultados (véase detalle de inversiones)		4,570,000	3,950,000
Estimación por deterioro de instrumentos financieros al costo amortizado		-	-
Otras cuentas por cobrar inquilinos		450,906	-
Intereses por cobrar		207,769	133,932
Impuesto al valor agregado soportado		146,255	1,362,902
Gastos pagados por anticipado		16,209	40,522
Inversiones en inmuebles		39,600,000	39,600,000
Obras en proceso	1c, 5	-	-
Depósitos de garantía para desarrollo de proyectos		-	-
Total activo		<u>46,240,315</u>	<u>45,553,320</u>
Pasivo			
Cuentas por pagar		1,996,780	2,735,531
Comisiones por pagar	1e, 3	45,818	77,470
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		69,075	96,105
Obligaciones con entidades financieras a plazo	6	10,710,995	9,935,824
Depósitos en garantía recibidos de inquilinos	6	405,216	405,216
Total pasivo		<u>13,227,884</u>	<u>13,250,146</u>
Total activo neto		<u>33,012,431</u>	<u>32,303,174</u>
Composición del valor del activo neto			
Certificados de títulos de participación	1g	17,483,000	17,483,000
Participaciones readquiridas por derecho de receso		(517,000)	
Costos por colocación de participaciones		2,731,797	2,731,797
Ajuste por readquisición de participaciones		(250,745)	
Reserva valuación de inversiones en propiedad		10,166,972	10,440,373
Ganancias por distribuir (Períodos anteriores)		-	
Utilidades distribuidas Serie 1A		-	
Ganancias (pérdidas) por distribuir	1h	3,398,407	1,648,004
Total activo neto		<u>33,012,431</u>	<u>32,303,174</u>
Número de certificados de títulos de participación		<u>17,483</u>	<u>17,483</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>1,888.2590</u>	<u>1,847.6906</u>

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de Resultados Integral
Año terminado el 30 de junio de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)
(En dólares sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos			
Ingresos por intereses	1d	73,838	94,200
Ganancias por diferencial cambiario, netas		1,384	-
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable en propiedades de inversión, netas		-	12,282,792
Otros ingresos		2,860,225	4,868,116
Total ingresos		2,935,447	17,245,108
Gastos			
Comisiones por administración	1e, 3	319,467	604,933
Gastos de operación		40,956	47,611
Gastos por intereses	6	358,795	745,560
Pérdidas por diferencial cambiario, netas		1,616	1,974
Otros gastos		123,828	335,429
Total gastos		844,662	1,735,507
Resultado neto antes del impuesto sobre la renta		2,090,785	15,509,601
Impuesto de renta		340,381	583,511
Resultado del año		1,750,404	14,926,090
Otros resultados integrales		-	-
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable		-	-
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto		-	-
Resultado integral total del año		1,750,404	14,926,090
Ganancias (pérdidas) por título de participación		0.1196	0.8871

Las notas son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de Cambios en los Activos Netos
Año terminado el 30 de junio de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)
(En dólares sin centavos)

	Número de certificados de títulos de participación	Certificados de títulos de participación	Reserva por valuación de inversiones en propiedad	Ganancias (pérdidas) por distribuir	Total activo neto
Saldos al 31 de diciembre de 2023	17,483	20,214,797	-	(995,295)	19,219,502
Ganancia neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido	-	-	10,440,373	-	10,440,373
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(12,282,792)	(12,282,792)
Resultado del año	-	-	-	14,926,090	14,926,090
Resultado integral total del año	-	-	10,440,373	2,643,298	13,083,671
Saldos al 31 de diciembre de 2024	17,483	20,214,797	10,440,373	1,648,003	32,303,173
Ganancia neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido	-	-	(273,401)	-	(273,401)
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	-	-
Participaciones readquiridas	(517)	(517,000)	-	-	(517,000)
Ajuste por readquisición de participaciones	-	(250,745)	-	-	(250,745)
Resultado del año	-	-	-	1,750,404	1,750,404
Resultado integral total del año	(517)	(767,745)	(273,401)	1,750,404	1,477,003
Saldos al 30 de junio de 2025	16,966	19,447,052	10,166,972	3,398,407	33,012,431

Las notas son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 30 de junio de 2025
(Con cifras correspondientes de 2024)
(En dólares sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del año		1,750,404	14,926,090
Partidas que no requieren efectivo			
Ingresos por intereses, netos		(73,838)	(94,200)
Ganancia neta no realizada en valoración de inversiones en inmuebles		-	(12,282,792)
Gastos por intereses		358,795	745,560
Gasto por impuestos sobre la renta		1,441	627,899
		<u>2,036,802</u>	<u>3,922,557</u>
Variación neta en los activos y pasivos			
Depósitos de garantía para desarrollo de proyectos		-	36,288
Cuentas por cobrar		1,216,647	(16,006)
Gastos pagados por anticipado		24,313	(32,418)
Cuentas por pagar		(738,751)	633,343
Comisiones por pagar		(31,652)	33,835
		<u>2,029,423</u>	<u>4,221,899</u>
Intereses pagados		(358,795)	(745,560)
Impuestos pagados		(1,441)	(627,899)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>1,669,187</u>	<u>2,848,440</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compras de inversiones		(620,000)	(2,500,000)
Adiciones de obras en proceso		-	(338,990)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(620,000)</u>	<u>(2,838,990)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pasivo a Largo Plazo			
Liquidación de participaciones a los inversionistas		(517,000)	-
Desembolsos por colocación de participaciones		(250,745)	-
Reserva Valuación de Inversiones en Propiedad		-	-
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(273,401)	-
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento		<u>(265,975)</u>	<u>(24,170)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		783,212	(14,720)
Efectivo al inicio del año		465,964	480,684
Efectivo al final del año	1b, 4	<u>1,249,176</u>	<u>465,964</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2025

(1) Bases de presentación y políticas contables materiales

Organización del Fondo - El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS (“el Fondo”), es administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., entidad domiciliada en Costa Rica. Es un fondo cerrado que fue creado con objeto de diseñar construir y equipar dos inmuebles para ser ocupados como Centros de Salud por el Instituto Nacional de Seguros (en adelante “INS”). Una vez concluidas las obras, se procedería con la venta del proyecto. La venta del proyecto a un tercero se realizaría respetando las cláusulas del contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito con el INS. El plan de venta del proyecto presentó un giro que se informa a continuación.

Al 30 de junio de 2025, la etapa constructiva está finalizada. A partir de la finalización de la etapa constructiva y entrega de los inmuebles denominados Centro de Salud Referencial Cartago y Centro de Salud Referencial Guadalupe El Fondo inició las etapas subsecuentes de arrendamiento, mantenimiento y el seguimiento del plan de venta de los inmuebles.

La etapa de venta de los inmuebles presentó una variación importante que formalmente inició el 04 de julio 2024 con el Comunicado de Hecho Relevante (CHR) hacia los inversionistas número CHR-5243 y asunto: “Imposibilidad de ejecutar la venta de los Centros de Salud, del Fondo de Inversión Desarrollo de Proyectos Centros de Salud - INS” donde se indicó lo siguiente:

“En atención a los acuerdos adoptados por la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud INS, celebrada el 22 de marzo del 2024, INS Inversiones SAFI S.A. administradora del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud - INS, comunica que, pese a las múltiples gestiones realizadas por los diferentes canales de Comercialización del Fondo de Inversión Inmobiliario Salud Bienestar No Diversificado, por razones de mercado no le es posible ejecutar la compra de los Centros de Salud, tal como se había establecido para la fecha del 04 de julio del 2024.” (Subrayado no viene del original).

A partir del comunicado, la gestión de venta de los inmuebles cambia de enfoque y con ello se realiza una convocatoria a los inversionistas (05/07/2024) para asistir a la asamblea extraordinaria de inversionistas.

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros

De conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud INS, celebrada el 31 de julio de 2024, y comunicado mediante Hecho Relevante número CHR-5364 el 01 de agosto del 2024, se decide transformar el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS, en el Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado. Mediante oficio SAFI-GG-0233-2024 del 10 de setiembre del 2024, INS Inversiones SAFI S.A. en su condición de administradora del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS, inicia ante la Superintendencia General de Valores, el trámite de modificación del prospecto para la transformación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud a INS en el Fondo de Inversión Centros de Salud INS No Diversificado.

El 31 de agosto 2024 finalizó el plazo para que los inversionistas en desacuerdo con los cambios aprobados en asamblea extraordinaria de inversionistas manifestaran, mediante oficio formal -según lo establece la regulación- su deseo de acogerse al derecho de receso.

El resultado del ejercicio fue comunicado el 02/08/2024 mediante CHR-5495 donde se informa el número de 617 participaciones se manifestaron lo que representa un 3.53% del total de las participaciones en circulación. Ese número corresponde a 13 inversionistas físicos del Fondo. Subsecuente a esto, el Fondo debe hacer efectivo al pago de las participaciones que se acogieron al derecho de receso, para así presentar los demás requisitos ante Sugeval y materializar el cambio del Fondo de Desarrollo de Proyectos hacia el Fondo Inmobiliario Centros de Salud-INS. Esto último se encuentra en fase de aprobación por el regulador.

Finalmente, en la resolución SGV-R-24-2025 del 12 mayo del 2025 el regulador resolvió autorizar la modificación en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS. Ese cambio se materializó finalmente el 30 de junio 2025 donde se dio el cierre contable final como Fondo Desarrollo y el 01 de julio 2025 inició la operativa como Fondo Inmobiliario. Siendo lo anterior, el Fondo reportará los subsecuentes estados financieros posteriores como el Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado.

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud - INS recibió hasta el 30 de junio 2025 por parte del Instituto Nacional de Seguros las transferencias que corresponden a los flujos de efectivo derivados del contrato de arrendamiento suscrito con el Instituto Nacional de Seguros, de conformidad con lo establecido en la página 11 del prospecto que establece que “*Extraordinariamente*

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

Notas a los Estados Financieros

el Fondo podrá recibir los flujos del contrato de arrendamiento en caso de atrasos en la venta del inmueble”.

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Características de los títulos de participación - Este Fondo es cerrado mediante la emisión de títulos de participación por un máximo de US\$40.000.000. Los títulos de participación se deben negociar en el mercado secundario de la Bolsa Nacional de Valores y el valor nominal de cada uno es de US\$1.000.

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

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

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

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

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

Autorización para emisión de estados financieros - Los estados financieros fueron autorizados para emisión el 21 de febrero de 2025, por la Junta Directiva de INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual administra al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS.

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

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

Notas a los Estados Financieros

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 Estados Unidos de acuerdo con lo establecido en el prospecto de inversión aprobado por la SUGEVAL la cual es su moneda funcional. Las transacciones en colones costarricenses han sido convertidas al tipo de cambio del evento. Al 30 de junio de 2025 y diciembre 2024, la tasa de cambio para la compra y venta de dólares estadounidenses era de ₡502 y ₡508.28 por US\$1,00 y de ₡506,66 y ₡512,73 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

Las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por el Fondo, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

(iii) Medición instrumentos financieros

Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

- Como se 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 Fondo de clasifica sus activos financieros a costo amortizado o valor razonable con cambios 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;

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

Notas a los Estados Financieros

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

(iv) Principios de medición del valor razonable

El valor razonable de una inversión que es negociada en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del balance general. Para aquellas inversiones para las que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Al 30 de junio del 2025 y 2024, el Fondo utiliza el vector de precios de la empresa Proveedor Integral de Precios de Centroamérica, S.A. (PIPICA), cuya metodología de valoración fue autorizada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). En el caso de instrumentos del exterior utiliza el Sistema Internacional denominado Bloomberg.

(v) Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos a valor razonable con cambios en 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(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 des reconocen cuando se liquidan.

(vii) *Compensación*

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

(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.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

(ix) *Instrumentos específicos*

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Inversiones en instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

- d. ***Ingresos por intereses*** - Los ingresos por intereses se reconocen diariamente con base en los saldos diarios y las tasas de interés pactadas individualmente.
- e. ***Comisiones por administración*** - El Fondo calcula diariamente las comisiones de la sociedad administradora sobre el valor del activo, con base en los porcentajes establecidos en el prospecto del Fondo. La comisión determinada para el Fondo corresponde hasta un 2,50% sobre el activo neto del fondo. Los cargos se contabilizan en forma diaria y se pagan mensualmente. El monto pagado por este concepto a la Administradora al 30 de junio de 2025 fue de US\$319.467 (US\$604.933 al 31 de diciembre 2024). La comisión pagada al 31 de diciembre de 2024 2,50%. El 27 de marzo 2025 se realizó un cambio en la comisión bajando el porcentaje a 1.50%. A junio de 2025 la comisión fue de 1.50% sobre los activos netos.
- f. ***Amortización de primas y descuentos*** - Las primas y descuentos de las inversiones en valores se amortizan por el método de tasa efectiva.
- g. ***Certificados de títulos de participación*** - Los certificados de títulos de participación se acreditan por el monto de las entradas de nuevos inversionistas. Las emisiones de participaciones se transan al precio del título de participación del día en que se realizaron y las liquidaciones al precio del día que se solicitó la liquidación por el

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

Notas a los Estados Financieros

cliente.

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

- h. *Utilidades por distribuir*** - Los beneficios que genere el fondo, cuando aplique, se distribuirán con la liquidación del proyecto, una vez cubiertas las obligaciones que este haya asumido.
- i. *Custodia de títulos valores*** - Los valores de las inversiones de la Sociedad y de los fondos administrados se encuentran custodiados a través del Custodio INS Valores Puesto de Bolsa, S.A.
- j. *Valor por unidad del activo neto*** - Se determina en forma diaria de acuerdo con el activo neto y la cantidad de participaciones en propiedad de los inversionistas.
- k. *Impuesto sobre la renta*** – A partir del 1 de julio de 2019, y de acuerdo con capítulo XI "Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital" de la Ley No. 9635, las rentas y las ganancias de capital derivadas de las participaciones de los fondos de inversión, contemplados en la Ley No. 7732 "Ley Reguladora del Mercado de Valores", la parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión han tributado, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta. La parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión no han tributado, quedarán sujetos a un impuesto único del 15%.

i. Corriente:

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

ii. Diferido:

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

deducibles para efectos del impuesto.

(2) Activos sujetos a restricción

De conformidad con lo indicado en la nota 7, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, los terrenos donde se construyeron los centros de salud se encuentran dados en garantía mediante cédulas hipotecarias, en respaldo a un crédito con el Banco Bac San José.

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

Al 30 de junio 2025 y 31 de diciembre 2024, los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

<u>Saldos:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisión por pagar:		
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	US\$ <u>45.818</u>	<u>77.470</u>
<u>Transacciones:</u>		
Gastos comisiones por administración:		
INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	US\$ <u>319.467</u>	<u>604.933</u>

(4) Efectivo

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, los saldos que se presentan en la cuenta de efectivo se mantienen en cuentas corrientes del Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) y Banco de Costa Rica (BCR).

(5) Obras en proceso

Al 30 de junio 2025 y 31 de diciembre de 2024 no se mantienen obras en proceso. Las obras fueron finalizadas en julio 2023 y reclasificadas en agosto 2024 como “Activo de Largo Plazo”, “Inversiones en Inmuebles”.

(6) Inversiones en inmuebles

El 29 de agosto de 2024, el Fondo procedió a registrar el valor razonable de los inmuebles, llevando el rubro de obras en proceso a inversiones en inmuebles por razón de finalización de la etapa constructiva y realización de la valoración de los inmuebles, lo que generó que las cuentas de obras en proceso, quedara sin saldo.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio, el detalle de las inversiones en inmuebles es el siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Valor de adquisición de las propiedades:</u>			
Centro de salud del INS Cartago	US\$	15.636.151	15.457.366
Centro de salud del INS Guadalupe		12.002.705	11.859.842
 <u>Estimación por valuación de las inversiones en propiedad a valor razonable:</u>			
Estimación por valuación Cartago		6.063.849	6.242.634
Estimación por valuación Guadalupe		<u>5.897.295</u>	<u>6.040.158</u>
	US\$	<u>39.600.000</u>	<u>39.600.000</u>

(7) Obligaciones con entidades financieras a plazo

El 08 de marzo de 2021 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 de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud - INS para financiar el 78% de los costos directos del Centro de Salud Referencial de Guadalupe (Goicoechea) por un monto de US\$5.400.000 y del Centro de Salud Referencial de Cartago, el cual devenga una tasa de intereses anual integrada por las siguientes variables: una tasa Prime menos un factor fijo de 0,250%, siendo inicialmente la tasa de interés resultante 3,250% anual, revisable y ajustable trimestralmente durante todo el plazo de vigencia del crédito.

El préstamo tiene una garantía mobiliaria por fideicomiso denominada “Fideicomiso de Garantía Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud - INS - Banco Bac San José - Servicios Fiduciarios Seficom – 2022”, al cual se traspasó en propiedad fiduciaria originalmente la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, matrícula de folio real número 3-265110-000 y simultáneamente se traspasa en propiedad fiduciaria la finca 1-710930-000. Este fideicomiso responde por el crédito garantizado y es declarado y garantizado libre de anotaciones, gravámenes hipotecarios, derechos de cualquier naturaleza a favor de terceros, y con los impuestos y cánones de toda clase al día.

Los dos préstamos detallados anteriormente fueron cancelados el 06 de junio 2025 y se suscribió un nuevo préstamo a largo plazo. El monto del nuevo préstamo es de \$10,811,000 a pagar en 180 cuotas calculadas a 240 cuotas. Los primeros 24 meses en cuotas fijas y consecutivas que comprenden interés y principal por el monto de \$86,109 debiendo realizarse el pago los días 6 de cada mes y 155 cuotas mensuales

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

Notas a los Estados Financieros

variables y consecutivas que comprenden principal e interés. El último pago debe realizarse el 06 de junio del 2040 donde se deberá cancelar cualquier otra suma adeudada. A partir de la cuota 25 la tasa anual es de 3.20% en exceso de la tasa denominada Secured Overnight Financing Rate (“SOFR”) en su modalidad a plazo (CME Term SOFR) a 3 meses y una tasa mínima de 6.50%. La tasa es revisable trimestralmente. Como garantía de cumplimiento de las obligaciones se otorga en garantía del Crédito a favor del Acreedor, el patrimonio del fideicomiso de garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Fondo de Inversión INS Inmobiliario No Diversificado- Banco Bac San José S.A. – Servicios Fiduciarios Seficom SRL - dos mil veintiuno” constituido el día 29 de abril de 2021 y al cual se traspasó en propiedad fiduciaria la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, matrícula de folio real número: 2-183757-F-000. En caso de incumplimiento del Crédito, el Acreedor podrá solicitar al fiduciario la ejecución extrajudicial del patrimonio fideicometido, en los términos y condiciones establecidos en el referido contrato de fideicomiso. De conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias, mediante contrato separado suscrito en esta misma fecha, el Deudor constituye a favor del Acreedor un derecho real preferente de primer grado sobre 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”, suscrito con el Instituto Nacional de Seguros el día nueve (9) de octubre de dos mil diecisiete (2017) (en adelante el “Contrato de Arrendamiento”), el cual pesa sobre una nave industrial ubicada en Coyoil de Alajuela.

El saldo del crédito al 30 de junio de 2025 es de US\$10.710.995 (US\$9.935.824 al 31 de diciembre 2024).

El gasto por intereses, al 30 de junio de 2025, es de US\$358.795 (US\$745.560 en el 2024), el cual está registrado en los resultados del año.

Al 30 de junio 2025, el movimiento de la deuda a largo plazo se presenta como sigue:

		2025	2024
Saldo al inicio del año	US\$	9.935.824	9.959.994
Nuevas operaciones		10.811.000	-
Pago de principal		(10.035.826)	(24.170)
Saldo al final del año	US\$	<u>10.710.995</u>	<u>9.935.824</u>

(8) 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

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

Notas a los Estados Financieros

debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse.

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio 2025, el análisis de riesgo crediticio basado en las calificaciones de riesgo local de entidades calificadoras es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Entidades privadas del país:</i>		
Calificación AA 2	US\$ 4.570.000	3.950.000
	<u>US\$ 4.570.000</u>	<u>3.950.000</u>

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

Para reducir este riesgo, el Fondo contratará empresas de reconocida trayectoria en proyectos similares, adicionalmente incluirá cláusulas en los contratos que procuren

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

Notas a los Estados Financieros

proteger al Fondo ante incumplimientos por parte de los contratistas.

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

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

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

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

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

En caso de que las potenciales ofertas de compra que reciba el Fondo de desarrollo de proyectos se encuentren por debajo del precio que se determine producto de la

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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

Para su medición, la Unidad de Riesgos ejecuta dos seguimientos, el primero se basa en las medidas preventivas donde se ha establecido un mapeo de los riesgos inherentes y residuales de cada área y el segundo se enfoca en medidas correctivas

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

Notas a los Estados Financieros

donde se registran los eventos de riesgos en la base de datos de la Unidad de Riesgos con su respectivo plan de acción.

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

Al 30 de junio de 2025, los inmuebles se encuentran 100% finalizados y entregados al patrocinador del proyecto, el cual ocupó los inmuebles al cierre del 2023, por lo que se define como un riesgo subsanado al 31 de marzo 2025.

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(9) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 30 de junio 2025, los instrumentos financieros medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

		2025				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Sin calificar	Total
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	US\$	-	4.570.000	-	-	4.570.000
Inversiones en inmuebles	US\$	-	39.600.000	-	-	39.600.000
	US\$	<u>-</u>	<u>44.170.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44.170.000</u>
		2024				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Sin calificar	Total
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	US\$	-	3.950.000	-	-	3.950.000
Inversiones en inmuebles	US\$	-	39.600.000	-	-	39.600.000
	US\$	<u>-</u>	<u>43.550.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43.550.000</u>

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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

- 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

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

Notas a los Estados Financieros

ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Asimismo, la Normativa SUGEF requiere la amortización de los activos intangibles en un período de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

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

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

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

- Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros
 - a) Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF para la cartera de créditos, cuentas por cobrar y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.
 - b) Para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para fondos de inversión de mercado de dinero, para la porción de la cartera de instrumentos financieros que se clasifiquen a costo amortizado, el CONASSIF estableció un umbral que determina si se debe o no registrar esas pérdidas crediticias, según lo dispuesto por el artículo 36 BIS y el transitorio XV del “Reglamento General de Sociedades Anónimas y Fondos de Inversión”, el cual incluye una tabla de gradualidad, que establece porcentajes de desviación del valor de la cartera de inversiones. La NIIF 9 no indica la posibilidad de establecer umbrales o estimaciones mínimas para instrumentos financieros.
 - c) Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las

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

Notas a los Estados Financieros

comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

- Norma Internacional de Información Financiera No. 37: Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes

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

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

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

- a. Contra resultados del periodo en tramos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 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.
- c. En el caso de que el monto de la provisión sea superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputará primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguirá según lo dispuesto en el inciso a.

A más tardar el 31 de enero de 2019, la entidad con tratamientos impositivos en disputa para los periodos señalados en esta disposición, deberán comunicar a la

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

Notas a los Estados Financieros

Superintendencia respectiva el método Acuerdo SUGEF-30-18 que emplearán entre los señalados en los numerales (a), (b) o (c) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.