

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025  
*(Con cifras correspondientes de 2024)*

(Con el informe de los Auditores Independientes)

**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO**  
 (ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.)

Estado de Activos Netos  
 Al 31 de diciembre de 2025  
*(Con cifras correspondientes de 2024)*  
*(En dólares sin centavos)*

	Notas	2025	2024
<b>Activo</b>			
Efectivo	1b, 4	446,793	465,964
Inversiones en instrumentos financieros			
Al valor razonable con cambios en resultados (véase detalle de inversiones)		1,248,253	3,950,000
Estimación por deterioro de instrumentos financieros al costo amortizado		-	-
Otras cuentas por cobrar inquilinos		4,687	-
Intereses por cobrar		100,904	133,932
Alquileres por cobrar		405,216	-
Impuesto al valor agregado soportado		188,021	1,362,902
Gastos pagados por anticipado		32,417	40,522
Inversiones en inmuebles		39,835,000	39,600,000
<b>Total activo</b>		<b>42,261,291</b>	<b>45,553,320</b>
<b>Pasivo</b>			
Cuentas por pagar		1,977,664	2,735,531
Comisiones por pagar	1e, 3	27,903	77,470
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		104,652	96,105
Obligaciones con entidades financieras a plazo	6	10,580,550	9,935,824
Depósitos en garantía recibidos de inquilinos	6	405,216	405,216
<b>Total pasivo</b>		<b>13,095,985</b>	<b>13,250,146</b>
<b>Total activo neto</b>		<b>29,165,306</b>	<b>32,303,174</b>
<b>Composición del valor del activo neto</b>			
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 mantenimiento inversiones en propiedades		-	
Reservas		11,618,081	10,440,373
Otras reservas		-	
Ganancias por distribuir (Períodos anteriores)		12,406,734	
Utilidades distribuidas Serie 1A		(17,707,390)	
Ganancias (pérdidas) por distribuir	1h	3,400,831	1,648,004
<b>Total activo neto</b>		<b>29,165,306</b>	<b>32,303,174</b>
Número de certificados de títulos de participación		17,483	17,483
Valor del activo neto por título de participación		1,668.2095	1,847.6906

MBA. Armando Maroto  
 Gerente General

Lic. Kristel Herrera  
 Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO  
 (ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.)

Estado de Resultados Integral  
 Año terminado el 31 de diciembre de 2025  
*(Con cifras correspondientes de 2024)*  
*(En dólares sin centavos)*

	<b>Notas</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por intereses	1d	106,926	94,200
Ingreso por arrendamiento		2,431,296	-
Ganancias por diferencial cambiario, netas		3,111	-
Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable en propiedades de inversión, netas		235,000	12,282,792
Otros ingresos		2,861,689	4,868,116
<b>Total ingresos</b>		<b>5,638,022</b>	<b>17,245,108</b>
<b>Gastos</b>			
Comisiones por administración	1e, 3	468,979	604,933
Gastos de operación		77,767	47,611
Gastos por intereses	6	745,567	745,560
Pérdidas por diferencial cambiario, netas		18,775	1,974
Otros gastos		293,965	335,429
<b>Total gastos</b>		<b>1,605,053</b>	<b>1,735,507</b>
<b>Resultado neto antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>4,032,969</b>	<b>15,509,601</b>
Impuesto de renta		632,137	583,511
<b>Resultado del año</b>		<b>3,400,831</b>	<b>14,926,090</b>
Ganancias (pérdidas) por título de participación		0.2307	0.8871

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO  
 (ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.)

Estado de Cambios en los Activos Netos  
 Año terminado el 31 de diciembre de 2025  
*(Con cifras correspondientes de 2024)*  
*(En dólares sin centavos)*

**Saldos al 31 de diciembre de 2023**

Ganancia neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido	-	-	10,440,373	-	10,440,373
Reclasificación de la ganancia por valuación de inversiones en inmuebles	-	-	-	(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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>17,483</b>	<b>20,214,797</b>	<b>10,440,373</b>	<b>1,648,003</b>	<b>32,303,173</b>

**Saldos al 31 de diciembre de 2024**

Ganancia neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido	-	-	1,177,708	-	1,177,708
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año	-	-	-	(5,300,656)	(5,300,656)
Participaciones readquiridas	-	(517,000)	-	-	(517,000)
Ajuste por readquisición de participaciones	-	(250,745)	-	-	(250,745)
Resultado del año	-	-		1,752,827	1,752,827
Resultado integral total del año	-	(767,745)	1,177,708	(3,547,829)	(2,370,121)
<b>Saldos al 30 de setiembre de 2025</b>	<b>17,483</b>	<b>19,447,052</b>	<b>11,618,081</b>	<b>(1,899,826)</b>	<b>29,165,306</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO**  
 (ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.)

Estado de Flujos de Efectivo  
 Año terminado el 31 de diciembre de 2025  
*(Con cifras correspondientes de 2024)*  
*(En dólares sin centavos)*

	<u>Notas</u>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Resultado del año		3,400,831	14,926,090
<b>Partidas que no requieren efectivo</b>			
Ingresos por intereses, netos		33,028	(94,200)
Ganancia neta no realizada en valoración de inversiones en inmuebles		(235,000)	(12,282,792)
Gastos por intereses		745,567	745,560
Gasto por impuestos sobre la renta		632,137	627,899
		<b>4,576,563</b>	<b>3,922,557</b>
<b>Variación neta en los activos y pasivos</b>			
Depósitos de garantía para desarrollo de proyectos		-	36,288
Otras cuentas por cobrar		(4,687)	-
Cuentas por cobrar		1,174,881	(16,006)
Alquileres por cobrar		(405,216)	-
Gastos pagados por anticipado		8,105	(32,418)
Cuentas por pagar		(757,867)	633,343
Comisiones por pagar		(49,567)	33,835
Gastos acumulados por pagar		8,547	(355,700)
		<b>4,550,759</b>	<b>4,221,899</b>
Intereses pagados		(745,567)	(745,560)
Impuestos pagados		(632,137)	(627,899)
<b>Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación</b>		<b>3,173,055</b>	<b>2,848,440</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Compras de inversiones		2,701,747	(2,500,000)
Adiciones de obras en proceso		-	(338,990)
<b>Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>		<b>2,701,747</b>	<b>(2,838,990)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pasivo a Largo Plazo			
Liquidación de participaciones a los inversionistas		(517,000)	-
Desembolsos por colocación de participaciones		(250,745)	-
Utilidades por distribuir		(4,122,948)	
Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año		(1,648,003)	-
<b>Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de financiamiento</b>		<b>(5,893,970)</b>	<b>(24,170)</b>
<b>(Disminución) aumento neto en el efectivo</b>		<b>(19,168)</b>	<b>(14,720)</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>		<b>465,964</b>	<b>480,684</b>
<b>Efectivo al final del año</b>	1b, 4	<b>446,793</b>	<b>465,964</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

(1) Bases de presentación y políticas contables materiales

**Organización del Fondo** - El Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado (“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 en su concepción 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.

Está dirigido a inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, que no requieren de un ingreso cierto, ya que dentro de la cartera podrían existir inmuebles que por períodos no generen ingresos por concepto de alquileres, además de que cualquier plusvalía latente por revalorización de inmuebles solamente será observada en el largo plazo.

Por consiguiente, el plazo mínimo de permanencia recomendado para el inversionista es de al menos dos años.

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 consciente 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

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

Notas a los Estados Financieros

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

***Características de los títulos de participación*** - Este Fondo es cerrado mediante la emisión de títulos de participación por un máximo de US\$45.000.000. 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.

***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 Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado.

***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 INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO  
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

**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 31 de diciembre de 2025 y diciembre 2024, la tasa de cambio para la compra y venta de dólares estadounidenses era de ¢495.78 y ¢501.42 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 INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO  
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Un activo financiero es medido al CA y no a 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 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 INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO  
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

El Fondo mide un activo financiero a 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 significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

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

*(iii) Medición instrumentos financieros*

Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

El Fondo 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 INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO  
(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 31 de diciembre 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 INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO  
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

*(vi) Dar de baja*

El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Fondo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se 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 INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS NO DIVERSIFICADO  
(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

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

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

*(ix) Instrumentos específicos*

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Inversiones en instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

- c. **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 1% sobre el activo neto del fondo. Los cargos se contabilizan en forma diaria y se pagan mensualmente. El monto pagado por este concepto a la Administradora al 31 de diciembre de 2025 fue de US\$468.979 (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%. El 01 de julio 2025 se varía el porcentaje de comisión de administración a 1%.
- f. **Amortización de primas y descuentos** - Las primas y descuentos de las inversiones en valores se amortizan por el método de tasa efectiva.
- g. **Certificados de títulos de participación** - Los certificados de títulos de participación se acreditan por el monto de las entradas de nuevos inversionistas. Las emisiones de participaciones se transan al precio del título de participación del día en que se realizaron y las liquidaciones al precio del día que se solicitó la liquidación por el cliente.

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

Notas a los Estados Financieros

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

- h. ***Utilidades por distribuir*** - 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 deducibles para efectos del impuesto.

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

Notas a los Estados Financieros

- (2) Transformación del fondo desde especialidad de Fondo Desarrollo de Proyectos hacia Fondo Inmobiliario.

Al 31 de julio de 2023, la etapa constructiva de los inmuebles objetivo del fondo de desarrollo fue 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

El Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No diversificado 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 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, mientras que el Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado fue autorizado para realizar oferta pública por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), mediante resolución SGV-R-64-2025 del día 12 de mayo del 2025.

(3) Activos sujetos a restricción

De conformidad con lo indicado en la nota 9, al 31 de diciembre 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre 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>27.903</u>	<u>77.470</u>

Transacciones:

Gastos comisiones por administración:

INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión	US\$ <u>468.979</u>	<u>604.933</u>
---	---------------------	----------------

(5) Efectivo

Al 31 de diciembre 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).

(6) Obras en proceso

Al 31 de diciembre 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”.

(7) 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.

Al 31 de diciembre, el detalle de las inversiones en inmuebles es el siguiente:

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

**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2025						
Inmueble	Ubicación	Fecha de adquisición	Costo	Efecto por revaluación o valuación a valor razonable	Mejoras o Adiciones	Valor en libros
Centro de Salud Referencial INS Cartago	US\$ Cartago	29-agosto-24	21,700,000	150,000	-	21,850,000
Centro de Salud Referencial INS Guadalupe	Guadalupe	29-agosto-24	17,900,000	85,000	-	17,985,000
Total	US\$		<u>39,600,000</u>	<u>235,000</u>	<u>-</u>	<u>39,835,000</u>

Saldo patrimonial de reserva por valuación de inversiones

en propiedad al 30 de setiembre de 2025, sin disminuir del impuesto sobre la renta diferido

0 39,835,000

Efecto en resultados US\$ 235,000

31 de diciembre de 2024						
Inmueble	Ubicación	Fecha de adquisición	Costo	Efecto por revaluación o valuación a valor razonable	Mejoras o Adiciones	Valor en libros
Centro de Salud Referencial INS Cartago	US\$ Cartago	29-agosto-24	21,700,000	-	-	21,700,000
Centro de Salud Referencial INS Guadalupe	Guadalupe	29-agosto-24	17,900,000	-	-	17,900,000
Total	US\$		<u>39,600,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,600,000</u>

Saldo patrimonial de reserva por valuación de inversiones

en propiedad al 30 de setiembre de 2025, sin disminuir del impuesto sobre la renta diferido

10,440,373 39,600,000

Efecto en resultados US\$ -

**(8) Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre del 2024, el saldo por pagar se compone de los siguientes rubros:

	2025	2024
	USD\$	USD\$
Impuestos Diferidos (Diferencias temporarias imponibles) (Valoraciones inmuebles)	\$ 1.829.421.60	\$ 1.842.418.80
Impuestos retenidos por pagar (12% Rentas capital inmobiliario)	\$ 48,625.92	0.0
Impuesto al Valor Agregado Devengado-Moneda Extranjera	\$ 99.616.10	\$ 844.485.98

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

Notas a los Estados Financieros

Otros (Rentas de Capital Inmobiliario)	0.0	\$48.625.92
Total cuentas por pagar	USD\$ <u>1.977.663.62</u>	<u>\$2,735,530.70</u>

(9) 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 variables y consecutivas que comprenden principal e interés. El ultimo 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

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

Notas a los Estados Financieros

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 Coyol de Alajuela.

El saldo del crédito al 31 de diciembre de 2025 es de US\$10,544.550 (US\$9.935.824 al 31 de diciembre 2024).

El gasto por intereses, al 31 de diciembre de 2025, es de US\$745.567 (US\$745.560 en el 2024), el cual está registrado en los resultados del año.

Al 31 de diciembre 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	(10,166.274)	(24.170)
Saldo al final del año	<u>US\$ 10.580.550</u>	<u>9.935.824</u>

(10) Exposición del riesgo

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

- a. **Riesgos 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.

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

Notas a los Estados Financieros

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 Fondo invertirá en valores del sector público costarricense y sector privado. En el caso de valores del sector privado se revisan periódicamente los estados financieros y los indicadores Camels del emisor privado de los títulos donde se realiza la mayor concentración, lo anterior para anticipar situaciones que puedan afectar la capacidad de pago de intereses y principal por parte del emisor en la fecha pactada.

Al 31 de diciembre 2025, el análisis de riesgo crediticio basado en las calificaciones de riesgo local de entidades calificadores es como sigue:

	2025	2024
<i>Entidades privadas del país:</i>		
Calificación AA 2	US\$ <u>1.248.253</u>	<u>3.950.000</u>

*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.

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

- c. **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.
- d. **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.
- e. **Riesgos legales** - Se cuenta con asesoría legal adecuada para evaluar las exposiciones a este tipo de riesgo y tomar las medidas correctivas.
- f. **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.
- g. **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.
- h. **Riesgo sistémico** - Este riesgo es difícil gestionar pues está fuera del alcance de control por parte de la Sociedad. No obstante, el Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente los cambios o información referente a aspectos políticos, económicos, sociales y otros, con el objetivo de realizar ajustes en la composición de la cartera, de manera que se disminuya el impacto de esos eventos.

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

Notas a los Estados Financieros

- i. **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.
- j. **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.
- k. **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.
- l. **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.
- m. **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.
- n. **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.
- o. **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.
- p. **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.

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

Notas a los Estados Financieros

- q. **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.
- r. **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.
- s. **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.
- t. **Riesgo de liquidez** – El Fondo no administra este riesgo dado que la liquidez de las participaciones depende de mercado secundario.

**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. 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. Al 30 de setiembre 2025, los ingresos del inmueble más representativo son del 52%.
- 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 cumplan con los principios de buena reputación. INS Inversiones

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

Notas a los Estados Financieros

SAFI S.A., realizará el Due Diligence requerido para verificar los atestados de los inquilinos, incluyendo a la Oficialía de Cumplimiento Corporativa en este proceso. Por lo que, al 30 de setiembre 2025, el 100% 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.
- 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

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

Notas a los Estados Financieros

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.
- 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

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

Notas a los Estados Financieros

establecimiento de imprevistos a futuro es prácticamente imposible, por lo que la materialización de estos puede provocar una disminución en la rentabilidad esperada del Fondo.

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

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

Notas a los Estados Financieros

- 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

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

Notas a los Estados Financieros

destinos ajenos a la vivienda, las partes podrán convenir los montos de los incrementos.

- aa. ***Riesgo por posible desinscripción del fondo ante el registro nacional de valores e intermediarios*** - No obstante que el Fondo cuente con asesores legales y gestores de portafolio de alto nivel para que velen sobre la adecuada utilización de los recursos del Fondo, pueden presentarse contingencias o problemas que impliquen la desinscripción del Fondo ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Lo anterior podría provocar que la administración del Fondo tome la decisión de proceder con la liquidación de los activos del Fondo. En vista de lo anterior, el inversionista podría experimentar una disminución en el valor de su participación y por ende en el rendimiento obtenido por su inversión.
- bb. ***Riesgo por procesos judiciales y administrativos en contra de la sociedad administradora y el fondo*** - Existe el riesgo de que procesos judiciales o administrativos actuales o futuros en contra de INS Inversiones SAFI, S.A. comprometan la continuidad de sus operaciones, lo cual podría afectar la gestión y administración del Fondo. Lo anterior también podría provocar un proceso de sustitución de la Sociedad Administradora del Fondo. Los eventos descritos podrían traducirse en una reducción de la capacidad del Fondo para generar beneficios, lo cual se traduciría en una reducción en el valor de su participación y por ende en la rentabilidad del inversionista.
- cc. ***Riesgo por conflicto de 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(11) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre 2025, los instrumentos financieros medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

	US\$	2025				Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Sin calificar	
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	US\$	-	1.248.253	-	-	1.243.253
Inversiones en inmuebles	US\$	<u>-</u>	<u>39.835.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39.835.000</u>
		<u><u>-</u></u>	<u><u>44.095.575</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>44.095.575</u></u>

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

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

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió el 11 de setiembre de 2018, el “Reglamento de Información Financiera”, el cual tiene por objeto regular

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

Notas a los Estados Financieros

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 1º 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Asimismo, la Normativa SUGEf requiere la amortización de los activos intangibles en un período de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

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

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

El Consejo requiere el registro de una estimación de un cuarenta y ochoavo 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 comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

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

Notas a los Estados Financieros

- Norma Internacional de Información Financiera No. 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 períodos 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 períodos 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 períodos señalados en esta disposición, deberán comunicar a la Superintendencia respectiva el acuerdo SUGEFA-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.