(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud - INS)
**(Administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)**

Estados Financieros

30 de setiembre de 2026
*(Con cifras correspondientes de 2025)*

(Con el informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)
(ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

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

| | Notas | 2026 | 2025 |
|---|---|---|---|
| **Activo** | | | |
| Efectivo | 1b, 5 | 465,321 | 446,793 |
| Inversiones en instrumentos financieros | | | |
| Al valor razonable con cambios en resultados (véase detalle de inversiones) | | 1,543,065 | 1,248,253 |
| Otras cuentas por cobrar inquilinos | | 7,069 | 4,687 |
| Intereses por cobrar | | 98,757 | 100,904 |
| Alquileres por cobrar | 7 | 405,216 | 405,216 |
| Impuesto al valor agregado soportado | | 183,622 | 188,021 |
| Gastos pagados por anticipado | | 105,356 | 32,417 |
| Inversiones en inmuebles | 6 | 40,185,000 | 39,835,000 |
| **Total activo** | | **42,993,406** | **42,261,291** |
| | | | |
| **Pasivo** | | | |
| | | | |
| Comisiones por pagar | 1e, 4 | 27,840 | 27,903 |
| Cuentas por pagar | | 153,982 | 148,242 |
| Gastos acumulados por pagar | | 58,784 | 104,652 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 11 | 1,881,922 | 1,829,422 |
| Obligaciones con entidades financieras a plazo | 8 | 10,384,593 | 10,580,550 |
| Depósitos en garantía recibidos de inquilinos | | 405,216 | 405,216 |
| **Total pasivo** | | **12,912,337** | **13,095,985** |
| **Total activo neto** | | **30,081,067** | **29,165,306** |
| | | | |
| **Composición del valor del activo neto** | | | |
| Certificados de títulos de participación | 1g | 20,214,797 | 20,214,797 |
| Participaciones readquiridas por derecho de receso | 2 | (767,745) | (767,745) |
| Reservas | 9 | 12,562,535 | 11,618,081 |
| (Pérdidas) ganancias por distribuir | 1h | (1,928,517) | (1,899,825) |
| **Total activo neto** | | **30,081,067** | **29,165,306** |
| | | | |
| Número de certificados de títulos de participación | | 16,966 | 17,483 |
| | | | |
| Valor del activo neto por título de participación | | 1,773.0206 | 1,668.2095 |

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
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)
(ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

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

| | Notas | 2026 | 2025 |
|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | |
| Ingresos por intereses | 1d | 32,667 | 106,926 |
| Ingreso por arrendamiento | 10 | 3,646,944 | 2,431,296 |
| Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable en propiedades de inversión, netas | | 350,000 | 235,000 |
| Otros ingresos | 10 | 3 | 2,861,689 |
| **Total ingresos** | | **4,038,057** | **5,638,022** |
| | | | |
| **Gastos** | | | |
| Comisiones por administración | 1e, 4 | 220,299 | 468,979 |
| Gastos de operación | | 8,470 | 77,767 |
| Gastos por intereses | 8 | 579,161 | 745,567 |
| Pérdidas por diferencial cambiario, netas | | 22,821 | 18,775 |
| Otros gastos | | 283,726 | 293,965 |
| **Total gastos** | | **1,114,477** | **1,605,053** |
| **Resultado neto antes del impuesto sobre la renta** | | **2,923,580** | **4,032,969** |
| Impuesto de renta | 11 | 437,633 | 632,137 |
| **Resultado del año** | | **2,485,947** | **3,400,832** |
| Ganancias no realizadas por ajustes de valor razonable | | - | - |
| **Otros resultados integrales del año, neto de impuesto** | | - | - |
| **Resultado integral total del año** | | **2,485,947** | **3,400,831** |
| | | | |
| Ganancias (pérdidas) por título de participación | | 0.1446 | 0.1995 |

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 INVERSION, S.A.)

Estado de Cambios en los Activos Netos
Año terminado el 30 de setiembre de 2026
*#¡REF!*
*#¡REF!*

| | 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 2024** | **17,483** | **20,214,797** | **10,440,373** | **#¡REF!** | **#¡REF!** |
| Ganancia neta por valuación de inversiones en inmuebles, neta de impuesto sobre la renta diferido | - | - | 199,750 | (235,000) | (35,250) |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año | - | - | - | (5,424,598) | (5,424,598) |
| Participaciones readquiridas | - | (767,745) | - | - | (767,745) |
| Ajuste por readquisición de participaciones | - | - | (273,401) | - | (273,401) |
| Creación de otras reservas | | | 1,251,359 | (1,289,062) | (37,703) |
| Resultado del año | - | - | - | 3,400,831 | 3,400,831 |
| Resultado integral total del año | - | (767,745) | 1,177,708 | (3,547,829) | (2,059,017) |
| Participaciones readquiridas | #¡REF! | - | - | - | - |
| Resultado del año | - | - | - | (1,928,517) | (1,928,517) |
| Resultado integral total del año | #¡REF! | - | 944,454 | #¡REF! | #¡REF! |
| **Saldos al 30 de setiembre de 2026** | **#¡REF!** | **19,447,052** | **12,562,535** | #¡REF! | **#¡REF!** |

#¡REF!

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)
(ADMINISTRADO POR INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.)

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

| | Notas | 2026 | 2025 |
|---|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de las actividades de operación** | | | |
| Resultado del año | | 2,485,947 | 3,400,831 |
| **Partidas que no requieren efectivo** | | | |
| Ingresos por intereses, netos | | 2,147 | 33,028 |
| Ganancia neta no realizada en valoración de inversiones en inmuebles | | (350,000) | (235,000) |
| Impuesto sobre la renta diferido | | 52,500 | - |
| Gastos por intereses | | 579,161 | 745,567 |
| Gasto por impuestos sobre la renta | | 437,633 | 632,137 |
| | | **3,207,388** | **4,576,563** |
| **Variación neta en los activos y pasivos** | | | |
| Otras cuentas por cobrar | | (2,382) | (4,687) |
| Cuentas por cobrar | | 4,399 | 1,174,881 |
| Alquileres por cobrar | | - | (405,216) |
| Gastos pagados por anticipado | | (72,939) | 8,105 |
| Cuentas por pagar | | 5,740 | (757,867) |
| Comisiones por pagar | | (63) | (49,567) |
| Gastos acumulados por pagar | | (45,868) | 8,547 |
| | | 3,096,275 | 4,550,759 |
| Impuestos pagados | | (437,633) | (632,137) |
| Compras de inversiones | | - | 2,701,747 |
| **Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión** | | **(294,812)** | **2,701,747** |
| **Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento** | | | |
| Pago de obligaciones con entidades financieras | | (195,956) | 644,726 |
| Liquidación de participaciones a los inversionistas | | - | (517,000) |
| Desembolsos por colocación de participaciones | | - | (250,745) |
| Utilidades por distribui | | 944,454 | (4,122,948) |
| Utilidades distribuidas a los inversionistas durante el año | | (2,514,638) | (1,648,003) |
| Otras actividades de financiación | | - | - |
| **Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento** | | **(1,766,140)** | **(5,893,970)** |
| **Disminución neta en el efectivo** | | **18,529** | **(19,168)** |
| **Efectivo al inicio del año** | | **446,793** | **465,964** |
| **Efectivo al final del año** | 1b, 5 | **465,322** | **446,796** |

MBA. Armando Maroto
Gerente General

Lic. Kristel Herrera
Contadora

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)

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

Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2026

(1) Bases de presentación y políticas contables materiales

***Organización del Fondo*** - El Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS (anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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. Al finalizar la fase de construcción e inicio del arrendamiento de los inmuebles el Fondo informó a los inversionistas y al mercado de la imposibilidad de vender los inmuebles y con ello aprobó mediante la asamblea de inversionistas la conversión hacia Fondo Inmobiliario (Ver nota # 2).

El Fondo 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 (con excepción de lo establecido en el artículo 39, 39 bis, 39 ter, 39 quater y 39 quinquies del Acuerdo Sugeval 08-09 Reglamento Sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión). El inversionista debe considerar y estar consiente también que, el mercado secundario de participaciones de fondos inmobiliarios 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 pasar de ser un fondo de desarrollo de proyectos a un fondo inmobiliario, está dirigido a inversionistas que están dispuestos a enfrentar los riesgos propios de la industria inmobiliaria, incluyendo aquellos que se puedan presentar durante la etapa de arrendamiento de los inmuebles. Este Fondo de inversión requiere que el inversionista cuente con experiencia o conocimientos

(Continúa)

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.

***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.

***Descripción del proyecto*** - Este Fondo prevé el alquiler de dos edificaciones requeridas por el INS para ser utilizadas como centros de salud. Los centros de salud estarán ubicados en Cartago y Guadalupe.

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

***Políticas de inversiones -*** A continuación, se detallan las políticas de inversión del Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS administrado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. vigentes al 31 de marzo 2026 y de acuerdo con el prospecto del Fondo aprobado por la Superintendencia General de Valores:

***Diversificación de activos -*** Las inversiones del Fondo estarán sujetas a las siguientes reglas de diversificación:

- ✓ Hasta un máximo del 100% de los activos del Fondo deberá estar invertido en valores costarricenses, tanto en el sector financiero, como público y privado.

- ✓ El tipo de valores en que se invertirá el Fondo será en efectivo, títulos valores de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y participaciones de fondos de inversión.

- ✓ El porcentaje máximo de participación en una sola emisión o valor como porcentaje de la emisión en circulación será del 20% del activo del fondo.

- ✓ Cabe mencionar que tanto la contabilidad del Fondo como la distribución de beneficios se realizarán en dólares estadounidenses. Así mismo, las participaciones del Fondo se suscriben, redimen o negocian en dólares estadounidenses.

***Diversificación de la inversión en bienes inmuebles***

- ✓ El Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión no especifica ninguna limitación en la adquisición de bienes inmuebles, por lo cual, un porcentaje importante de la cartera inmobiliaria del Fondo podrá estar invertida en un solo bien inmueble ubicado dentro del territorio nacional.

- ✓ El Fondo podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria y/o mediante fideicomisos de garantía hasta por un 60% de sus activos; la moneda de contratación de las deudas del Fondo serán los dólares estadounidenses.

- ✓ La Sociedad Administradora tendrá discrecionalidad en la adquisición de las propiedades que integren la cartera del Fondo.

***Diversificación de ingresos por inquilinos -*** De acuerdo con las Políticas de inversión de activos inmobiliarios del Fondo, los ingresos producto de los bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o entidades de un mismo grupo económico podrán representar hasta el 100% de los ingresos totales del Fondo.

***Diversificación de la inversión en instrumentos financieros -*** Con respecto a la cartera de instrumentos financieros: ésta se invertirá en títulos emitidos tanto por sector público como el privado, podrá estar compuesto por valores emitidos por entidades del sector público costarricense, que cuenten con la garantía directa, indirecta o sin garantía del Estado, en emisiones estandarizadas de deuda, de tasa fija o ajustable, autorizados por la Superintendencia General de Valores. También, el Fondo podrá invertir en emisiones de deuda de entidades supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Hasta un 20% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos del Fondo podrá ser invertido en instrumentos financieros.

El Fondo puede invertir hasta un 80% de sus activos financieros (que representa un 16% del total de activos) a través de la participación en contratos de reporto tripartito que se organicen en las bolsas de valores y en las operaciones de reporto u otras figuras similares que el Banco Central de Costa Rica realice con fundamento en sus Regulaciones de Política Monetaria, siempre y cuando sean valores de oferta pública.

***Normativa prudencial aplicable -*** De acuerdo con el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión los fondos de inversión inmobiliarios deben:

- ✓ Los fondos de inversión deben iniciar operaciones en un plazo no mayor a nueve meses contados a partir de la fecha de recibido de la carta de cumplimiento de requisitos finales para la inscripción. Se entiende que un fondo ha iniciado operaciones si en el plazo indicado cuenta con el activo neto mínimo y el número mínimo de inversionistas establecido en este Reglamento. Si el monto autorizado no es colocado en el plazo establecido, la Sociedad Administradora debe convocar a una asamblea de inversionistas en donde se someta a votación la continuidad del Fondo con la respectiva reducción del monto autorizado o la autorización de un nuevo plazo para colocar el monto del capital pendiente.

- ✓ Los fondos inmobiliarios podrán invertir en bienes inmuebles y valores financieros conforme a lo establecido en el prospecto.

- ✓ Los porcentajes de diversificación de activos y de limitación en materia de ingresos deberán alcanzarse en el plazo de tres años a partir del inicio de operaciones del Fondo. En el caso de que no se alcancen los porcentajes en el plazo indicado o que posteriormente éstos se dejen de cumplir por más de seis meses, la Sociedad Administradora estará obligada a comunicarlo a los inversionistas mediante un comunicado de hecho relevante en el plazo establecido en la normativa.

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

- ✓ Únicamente podrán adquirirse en inmuebles que estén construidos dentro del territorio nacional. Los inmuebles deberán poseerse en concepto de propiedad y libres de derechos de usufructo, uso y habilitación. La Sociedad Administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, todos los seguros que resulten necesarios para la adecuada protección de los inversionistas en relación con los inmuebles que se adquieran.

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)

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

Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2026

***Contratos de arrendamiento*** **-** Las características más relevantes de los contratos de arrendamiento suscritos son las siguientes:

- ✓ Los contratos de arrendamiento suscritos por el Fondo son del tipo operativo ya que los mismos no transfieren de forma sustancial todos los riesgos y las ventajas relacionadas a la propiedad del bien dado en arrendamiento. El arrendatario es quien controla el inmueble y obtiene todos los beneficios por el uso de este, pero, la propiedad de los activos arrendados sigue siendo del Fondo.

- ✓ Los contratos podrán ser prorrogados a su vencimiento, por períodos y veces que se hayan definido, siguiendo de igual forma las formalidades de comunicación indicadas en el mismo. Para la no renovación de un contrato se debe notificar a la otra parte la voluntad de no renovar el contrato dentro plazos establecidos, generalmente no menor a tres meses.

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

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

- ✓ Los costos directos iniciales en que se incurren para obtener un arrendamiento operativo son cargados al importe en libros del activo arrendado. Dichos costos se reconocen como un gasto a lo largo de la duración del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

(Continúa)

- ✓ Todas las mejoras o remodelaciones que ahora o en el futuro sean colocadas o realizadas por los arrendatarios deberán contar con la autorización previa y por escrito del Fondo, quien se compromete a dar respuesta en un plazo máximo de quince días contados a partir del día de presentación de la solicitud. Durante la construcción o instalación de dichas mejoras, el Fondo tendrá derecho a inspeccionar en días y horas hábiles y con la presencia de un personero de los arrendatarios, el avance de la obra y exigir mediante la comunicación por escrito, que se detenga en caso de constatar que la misma no se apega a los términos de su aprobación

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

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

***Autorización para emisión de estados financieros –*** *Los* estados financieros fueron autorizados para emisión el 10 de febrero de 2026, por la Junta Directiva de INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual administra al Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS (anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos 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

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

**b.** ***Instrumentos financieros*** **-** Se conoce como instrumentos financieros cualquier contrato que origine un activo financiero en una empresa y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra empresa. Los instrumentos financieros incluyen: inversiones en valores, cuentas por cobrar, obligaciones por reportos tripartitos y cuentas por pagar.

*(i) Clasificación*

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

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

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

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

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

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

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

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

Las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por 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.

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

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

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

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

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

*(iii) Medición instrumentos financieros*

*Evaluación del modelo de negocio*

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

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

- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y la manera en la que se informa al personal clave de la Administración.

- La medición de los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos.

- Como se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo. si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).

- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

*(iv) Principios de medición del valor razonable*

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

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, el Fondo utiliza el vector de precios de la empresa Proveedor Integral de Precios de Centroamérica, S.A. (PIPCA), cuya metodología de valoración fue autorizada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). En el caso de instrumentos del exterior utiliza el Sistema Internacional denominado Bloomberg.

*(v) Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores*

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

*(vi) Dar de baja*

El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Fondo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se 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.

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.

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

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

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

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

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

**d.** ***Ingresos por arrendamiento*** **–** Los ingresos por arrendamientos operativos son reconocidos en el momento de la prestación del servicio, de conformidad con las cuotas mensuales pactadas en cada contrato con los inquilinos, se registran sobre una base de línea recta durante la vigencia de estos.

**e.** ***Ingresos por intereses*** - Los ingresos por intereses se reconocen diariamente con base en los saldos diarios y las tasas de interés pactadas individualmente.

**f.** ***Comisiones por administración -*** El Fondo calcula diariamente las comisiones de la sociedad administradora sobre el valor del activo, con base en los porcentajes establecidos en el prospecto del Fondo. 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 30 de setiembre de 2025 fue de US$145.408 (US$468.979 al 31 de diciembre 2025). Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025 el porcentaje de comisión cobrado por este concepto fue de 1%.

**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.

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

**h.** ***Utilidades por distribuir –*** EI Fondo distribuirá hasta un 100% de su renta líquida, entendida esta como la suma de rentas por concepto de alquileres, capital pagado en exceso e intereses percibidos más otros ingresos, una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir y el monto de las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones. La distribución se efectuará dentro de los 15 días hábiles posteriores al cierre de cada mes.

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

Las reservas creadas para preservar e incrementar el valor de los inmuebles que forman parte de su portafolio de activos inmobiliarios podrán ser utilizadas para mantenimiento preventivo y correctivo, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones, todo de conformidad con las políticas y lineamientos establecidos para tales efectos.

Las reservas para mantenimiento de inmuebles que realice el Fondo constituyen el mecanismo a través del cual los planes de mantenimiento podrían garantizar el respaldo económico para su ejecución.

(Continúa)

En el caso de la creación de reservas para la gestión del pago de amortizaciones al principal de una operación de crédito, de los ingresos percibidos por el Fondo, se separarán los recursos necesarios para honrar los pagos de las obligaciones de crédito suscritas, cuyo monto mensual estará en función del saldo de la operación de crédito, el plazo, la tasa de interés, así como el sistema de amortización del monto prestado. Cuando el Fondo presente algún ingreso no previsto u obtenga recursos de otras fuentes tales como venta de títulos de participación o venta de inmuebles, el Comité de Inversiones podrá decidir si la reserva se distribuye o se mantiene.

Para el caso de reposición o sustitución de equipos, de la planificación anual y el presupuesto que se realice para el Fondo, se elaborará la propuesta de constitución de reservas, la cual deberá detallar el monto a reservar, el plazo durante el cual se estará efectuando, fecha de inicio y el objetivo o finalidad para la que ha sido constituida

La creación de reservas no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.

**j.** ***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.

**k.** ***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.

**l.** ***Impuesto sobre la renta –*** A partir del 1 de julio de 2019, y de acuerdo con capítulo XI "Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital" de la Ley No. 9635, las rentas y las ganancias de capital derivadas de las participaciones de los fondos de inversión, contemplados en la Ley No. 7732 "Ley Reguladora del Mercado de Valores", la parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión han tributado, estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta. La parte correspondiente a rentas y ganancias de capital por las que los fondos de inversión no han tributado, quedarán sujetos a un impuesto único del 15%.

i. Corriente:

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

ii. Diferido:

El impuesto diferido se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos y los valores utilizados para efectos fiscales, utilizando la tasa de impuesto vigente (15%). Los activos por impuesto diferido se reconocen solo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

El impuesto diferido es cargado o acreditado a la utilidad o pérdida neta, excepto cuando se relaciona con partidas cargadas o acreditadas directamente a los activos netos del Fondo, en cuyo caso el impuesto diferido se netea con la partida respectiva del activo neto. El impuesto diferido por el efecto no realizado de la valoración de las inversiones se calcula solo sobre las ganancias, pues las pérdidas no son deducibles para efectos del impuesto.

(2) Transformación del Fondo desde especialidad un fondo de desarrollo de proyectos hacia un fondo inmobiliario.

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS No Diversificado fue autorizado el 07 de octubre de 2019 por SGV-R-3469 e inició operaciones e1 28 de octubre de 2019.

Al 31 de julio de 2023, la etapa constructiva de los inmuebles objetivo del Fondo 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 No Diversificado” 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 No Diversificado, 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 Diversificado, 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 el 05 de julio de 2024, para asistir a la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas.

De conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea General Extraordinaria de Inversionistas del Fondo, 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 No Diversificado, en el Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS.

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 de agosto de 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 hace efectivo el 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 un fondo de desarrollo de proyectos a un fondo inmobiliario.

El costo de readquisición de las participaciones fue de US$767.745, compuesto por US$517.000 de participaciones readquiridas por derecho de receso y US$250.745 de readquisición de participaciones.

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 No Diversificado, 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 INS No Diversificado en el Fondo de Inversión Centros de Salud INS.

Finalmente, mediante la resolución SGV-R-64-2025 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 No Diversificado. 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.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)

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

Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2026

El Fondo recibió hasta el 30 de setiembre 2026 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*".

(3) Activos sujetos a restricción

De conformidad con lo indicado en la nota 8, al 30 de setiembre 2026 y 31 de diciembre 2025, 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.

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

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

| Saldos: | | 2026 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Comisión por pagar: | | | |
| INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión | US$ | 27.840 | 27.903 |
| Transacciones: | | | |
| Gastos comisiones por administración: | | | |
| INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión | US$ | 220.299 | 468.979 |

(5) Efectivo

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, los saldos que se presentan en la cuenta de efectivo se mantienen en cuentas corrientes del Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) y Banco de Costa Rica (BCR).

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)

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

Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2026

## (6) Inversiones en inmuebles

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, el detalle de las inversiones en inmuebles se presenta a continuación:

| 2026 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Inmueble | | Ubicación | Fecha de adquisición | Costo | Efecto por revaluación o valuación a valor razonable | Mejoras o Adiciones | Valor en libros |
| Centro de Salud Referencial INS Cartago | US$ | Cartago | 29-ago-24 | 21,700,000 | 360,000 | - | 22,060,000 |
| Centro de Salud Referencial INS Guadalupe | | Guadalupe | 29-ago-24 | 17,900,000 | 225,000 | - | 18,125,000 |
| Total | US$ | | | 39,600,000 | 585,000 | - | 40,185,000 |
| Saldo patrimonial de reserva por valuación de inversiones en propiedad al 30 de setiembre de 2025, sin disminuir del impuesto sobre la renta diferido | | | | | 12,546,144 | | |
| Efecto en resultados | US$ | | | | 350,000 | | |

| 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-ago-24 | 21,700,000 | - | - | 21,700,000 |
| Centro de Salud Referencial INS Guadalupe | | Guadalupe | 29-ago-24 | 17,900,000 | - | - | 17,900,000 |
| Total | US$ | | | 39,600,000 | - | - | 39,600,000 |
| Saldo patrimonial de reserva por valuación de inversiones en propiedad al 30 de setiembre de 2025, sin disminuir del impuesto sobre la renta diferido | | | | | 12,196,144 | | |
| Efecto en resultados | US$ | | | | 235,000 | | |

(Continúa)

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.

Durante el 2025, se realizaron valoraciones de las propiedades del Fondo por valuadores independientes, y el efecto entre el valor en libros del inmueble y el monto de la valoración realizada es de US$235.000 los cuales fueron reconocidos como "Ganancias no realizadas por ajuste del valor razonable en propiedades de inversiones" dentro del estado de resultados integral.

Los inmuebles sujetos a un arrendamiento operativo se valoran anualmente con el fin de determinar si han sufrido alguna modificación en su valor y se procede a contabilizar cualquier variación identificada.

El Fondo Inmobiliario, para proteger los inmuebles dados en arrendamiento adquiere las pólizas de seguro necesarias que le permitan protegerlos de posibles siniestros.

Todos los edificios que forman parte de las propiedades incluidas en la cartera de este Fondo están cubiertos por pólizas de seguro por daño físico que incluye eventos como terremotos, inundaciones, incendios y otros por un monto de US$19.779.036 para los años 2026 y 2025.

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, se mantiene arrendado el 100% de su capacidad de ocupación.

(7) Alquileres por cobrar

Al 30 setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, los alquileres por cobrar originados a inquilinos corresponden US$ 405.216 ya que el contrato de alquiler establece pagos por mes vencido y corresponden 100% al Instituto Nacional de Seguros, único arrendatario de los inmuebles del Fondo.

(8) Obligaciones con entidades financieras a plazo

El 08 de marzo de 2021 se firmó un pagaré entre Banco BAC San José 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 No Diversificado 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 lnversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado - 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 demoniada 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.

El saldo del crédito al 30 de setiembre de 2026 es de US$10.384.593 (US$10.580.550 al 31 de diciembre 2025).

El gasto por intereses, al 30 de setiembre de 2026, es de US$579.161 (US$745.567 en el 2025), el cual está registrado en los resultados del año.

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, el movimiento de la deuda a largo plazo se presenta como sigue:

| | | 2026 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | US$ | 10.580.550 | 9.935.824 |
| Nuevas operaciones | | 0 | 10.811.000 |
| Pago de principal | | (195.957) | (10.166.274) |
| Saldo al final del año | US$ | 10.384.593 | 10.580.550 |

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)

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

Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2026

(9) Reservas

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, las reservas se detallan a continuación:

| | | 2026 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Reserva por valuación de inversiones | US$ | 10.664.222 | 10.366.722 |
| Reserva para mantenimiento correctivo | | 251.964 | 191.121 |
| Reserva para mantenimiento preventivo | | 581.152 | 364.182 |
| Reserva para reposición de equipo | | 718.879 | 545.417 |
| Reserva para pago de préstamos | | 346.318 | 150.639 |
| Total reservas | US$ | 12.562.535 | 11.618.081 |

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, la reserva por valuación de inversiones en propiedad se encuentra compuesta por un saldo bruto de US$12.546.144 (US$12.196.144 en el 2025) y un impuesto sobre la renta diferido de US$1.881.922 (US$1.829.422 en el 2025).

En sesión del Comité de Inversión 01-25 del 31 de julio de 2025 se aprobó la creación de las reservas para mantenimiento correctivo, preventivo, reposición de equipo y pago de préstamos.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)

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

Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2026

(10) Ingreso por arrendamiento

Por el año terminado al 30 de setiembre de 2026, el ingreso por arrendamiento por US$3.646.944.
corresponde al ingreso generado a partir del 01 de enero de 2026, (US$5.292.985 al cierre de diciembre 2025).

(11) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Fondo debe presentar sus declaraciones mensuales de impuesto sobre la renta sobre los rendimientos provenientes de los inmuebles en arrendamiento u otros activos que no estén sujetos al impuesto único.

La diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a los rendimientos provenientes de títulos valores, que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses antes de impuesto sobre la renta, se concilia como sigue:

| | | 2026 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Ingreso por arrendamientos bruto | US$ | 3.646.944 | 5.292.985 |
| Gastos deducibles (20%) | | (729.389) | (1.058.597) |
| Base imponible | | 2.917.555 | 4.234.388 |
| Tasa de impuesto (15%) | | 15% | 15% |
| Impuesto sobre la renta corriente | US$ | 437.633 | 635.158 |

Al 30 de setiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025, la partida correspondiente a pasivo por impuesto sobre la renta diferido es originada por la valoración de las inversiones en propiedad a valor de mercado, la cual se detalla a continuación:

| | | 2026 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Ajuste por valoración de propiedades de inversión (ganancia) | US$ | 12.546.144 | 12.196.144 |
| Base imponible | | 12.546.144 | 12.196.144 |
| Tasa de impuesto (*) | | 15% | 15% |
| Pasivo por impuesto de renta diferido | US$ | 1.881.922 | 1.829.422 |

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)

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

Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2026

(12) 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.

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 30 de setiembre de 2026 y diciembre 2025, el análisis de riesgo crediticio basado en las calificaciones de riesgo local de entidades calificadores es como sigue:

| | | 2026 | 2025 |
|---|---|---|---|
| *Entidades privadas del país:* | | | |
| Calificación AA 2 | US$ | 1.543.065 | 1.248.253 |
| | US$ | 1.543.065 | 1.248.253 |

*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

(Continúa)

información razonable y soportable que es relevante y está disponible sin un costo o esfuerzo importante. Esto incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basados en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación de expertos en crédito e incluyendo información prospectiva.

Evaluación de pérdida crediticia esperada

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

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

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

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

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

Criterios para deterioro objetivo (stage 3)

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

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

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

Criterios de incremento significativo del riesgo (stage 2)

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

Probabilidad de incumplimiento

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

*Bloomberg*

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

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

*Fitch Ratings*

Fitch Ratings, es una agencia internacional de calificación crediticia y está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos como una Organización de Calificación Estadística reconocida a nivel nacional (“NRSRO” Nationally Recognized Statistical Rating Organization), y es considerada como una

de las tres agencias calificadoras con mayor credibilidad a nivel mundial al lado de Standard & Poor's y Moody's.

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

Pérdida dado el incumplimiento (LGD-PDI)

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

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

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

Fitch Ratings

Fitch Ratings detalla en su reporte lo siguiente:

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

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

*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.

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.

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 junio de 2026, 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 los posible de adquirir inmuebles cuyos inquilinos cumplan con los principios de buena reputación. INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., realizará el Due Dilligence 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 de 2026, 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 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.

(Continúa)

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

q. ***Riesgo por arriendo a precios más bajos de los de mercado*** - El Comité de Inversiones evalúa en forma periódica, de acuerdo con las tendencias de mercado, los valores de alquileres de inmuebles similares a los mantenidos en el Fondo, de manera que el alquiler se establezca de acuerdo con las condiciones de mercado. No obstante, en situaciones de sobreoferta, no se descarta utilizar mecanismos o estrategias de mantenimiento de clientes con el fin de no afectar en forma más severa la rentabilidad del Fondo.

(Continúa)

r. ***Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado*** - El Comité de Inversiones evalúa en forma periódica mediante informes del gestor, la posibilidad de no lograr la colocación del monto autorizado. Entre las opciones que podrían gestionarse en caso de alcanzar el plazo máximo de colocación indicado en el prospecto sin haber colocado la totalidad del monto autorizado, se someterá a consideración de la asamblea de inversionistas del Fondo, la posibilidad de prorrogar el plazo de colocación o continuar con el Fondo disminuyendo el monto autorizado, presentando los distintos escenarios.

s. ***Riesgo por subarriendo de los inmuebles*** - Para velar por el cumplimiento de la cláusula que al respecto existe en los contratos, el Comité de Inversiones evalúa en forma periódica, mediante informe de visitas a los inmuebles, que no se presenten situaciones de subarriendo.

t. ***Riesgo de la administración de los inmuebles adquiridos*** - INS Inversiones, en consideración del crecimiento de los inmuebles adquiridos, implementará las acciones administrativas necesarias para llevar a cabo un adecuado control de los diversos aspectos administrativos que conllevan la administración de los inmuebles adquiridos tales como control de alquileres, mantenimiento, pago de impuestos, deterioro de los inmuebles, todo con el fin de efectuar las labores administrativas necesarias para una adecuada administración de los inmuebles.

u. ***Riesgos ocasionados por daños a la propiedad o deterioro del inmueble*** - INS Inversiones, en consideración del crecimiento de los inmuebles adquiridos, implementará las acciones administrativas necesarias para llevar a cabo un adecuado control de los diversos aspectos administrativos que conllevan la administración de los inmuebles adquiridos, tales como mantenimiento y prevención del deterioro de los inmuebles, todo con el fin de mantener un adecuado estado de los inmuebles adquiridos.

v. ***Riesgos por la adquisición de inmuebles ligados a regímenes de zona franca*** - INS Inversiones, a través del Comité de Inversiones, velará por la diversificación de las inversiones en distintos inmuebles, ubicados en diversas zonas geográficas, en consideración de las zonas de ubicación de los inmuebles, a fin de lograr una adecuada gestión de compra de inmuebles y reducir el riesgo. Así también, dará un seguimiento a las políticas gubernamentales relacionadas a este régimen, con la intención de considerar o no la posible compra de inmuebles cuando se presente una oportunidad.

w. ***Riesgo relacionado a la posibilidad de no alcanzar el monto mínimo de participaciones que se define en el prospecto*** - El Comité de Inversiones gestiona este riesgo mediante un control periódico de las participaciones emitidas, de manera tal que permitan alcanzar el nivel requerido para lograr las políticas de inversión, procurando las sanas prácticas de administración y de rentabilidad para el inversionista.

x. ***Riesgo por la imposibilidad de colocar el 100% del monto autorizado*** - Este riesgo se refiere a la eventualidad de que la Sociedad Administradora no alcance a colocar la totalidad del monto autorizado de la emisión del Fondo, en cuyo caso tendría que pedirse una autorización al ente regulador para ampliar la fecha de cumplimiento del monto autorizado o reducir el capital correspondiente. Lo anterior podría tener impacto negativo sobre los flujos esperados del Fondo, afectando de esa manera el rendimiento potencial de su cartera activa.

y. ***Riesgos asociados a la política macroeconómica del país en que se adquieren bienes inmuebles*** - Este riesgo se refiere a la exposición que puede tener la cartera de activos del Fondo en una economía que presente desequilibrios macroeconómicos, mismos que pueden derivar en ajustes en tasas de interés, inflación, devaluación, etc., los que a su vez pueden tener impactos sobre el valor de los bienes inmuebles del Fondo. Por ejemplo, una fuerte contracción en la liquidez del mercado podría afectar la capacidad de pago de los inquilinos del Fondo, lo que incidiría sobre los niveles de morosidad o incluso de ocupación de los locales propiedad del Fondo. Lo anterior provocaría una disminución en el valor de la participación del Fondo, lo cual se traduciría en una menor rentabilidad para el inversionista.

z. ***Modificaciones en las leyes*** - Pueden darse modificaciones en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (No.7527 del 17 de agosto de 1995). Dicha ley permite, por ejemplo, la contratación de alquileres en dólares, y para los que se fijen en colones podrán incrementarse cada año de acuerdo con la inflación anual si ésta es igual o menor al 15%; es decir, el incremento en el alquiler no podrá superar dicha tasa de inflación. Si es mayor al 15% el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) establecerá el aumento adicional. En los arrendamientos para otros destinos ajenos a la vivienda, las partes podrán convenir los montos de los incrementos.

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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)

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

Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2026

(13) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 30 de setiembre de 2026 y diciembre 2025, los instrumentos financieros medidos al valor razonable por su nivel de jerarquía se presentan como sigue:

| | | 2026 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Sin calificar | Total |
| Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados | US$ | - | 1.543.065 | - | - | 1.543.065 |
| | US$ | - | 1.543.065 | - | - | 1.543.065 |

| | | 2025 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Sin calificar | Total |
| Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados | US$ | - | 1.248.253 | - | - | 1.248.253 |
| | US$ | - | 1.248.253 | - | - | 1.248.253 |

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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILARIO CENTROS DE SALUD-INS
(anteriormente conocido como Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos Centros de Salud – INS No Diversificado)

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

Notas a los Estados Financieros
30 de setiembre de 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

- Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

Para los bancos comerciales, indicados en el artículo 1° de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley No.1644, los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Asimismo, la Normativa SUGEF requiere la amortización de los activos intangibles en un período de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

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

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

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

- Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

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

- Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

Para los bancos comerciales, indicados en el artículo 1° de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley No.1644, los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

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

La NIIF 5, establece que las entidades deben mantener registrados sus activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

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

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

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

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

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

- Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros

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

  b) Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

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

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

i. Lo dispuesto en el artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades debían aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.

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

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

a. Contra resultados del año en tractos mensuales mediante el método de línea recta, sin que excediese el 31 de diciembre de 2021, o

b. Como un único ajuste al saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto de la provisión. Los ajustes derivados de evaluaciones posteriores sobre los montos en disputa serán tratados como ajustes a las estimaciones, para lo cual se aplicará la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

iii. En el caso de que el monto de la provisión fuera superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputaría primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguiría según lo dispuesto en el inciso a.

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

- NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financiero

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

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

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

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

- Marco Conceptual Revisado:

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

- Normas de sostenibilidad:

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

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

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

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

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