



www.insinversiones.com



PROSPECTO

Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS

San José, detrás del edificio
Central del INS, junto al parqueo
norte, calle 9 y Avenida 9 y 9 bis
Tel.: 2284-8100
Fax (506) 2256-1987
inssafi@insinversiones.com

GRUPO



Seguros | Valores e Inversiones | Red de Servicios de Salud | Museo del Jade | Bomberos

PROSPECTO
Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud -INS

**INS INVERSIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA
DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

Fecha de autorización para realizar Oferta Pública del Fondo: 07 de octubre de 2019,
Mediante Resolución SGV-R-3469, de la Superintendencia General de Valores.

Fecha de actualización del Prospecto: septiembre 2024

“El representante legal de INS INVERSIONES Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas.”

“Señor Inversionista: Antes de invertir consulte e investigue sobre el producto en el cual desea participar. Este prospecto contiene información sobre las características fundamentales y riesgos del Fondo de Inversión, por lo que se requiere su lectura. La información que contiene puede ser modificada en el futuro, para lo cual INS INVERSIONES Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., en adelante, “INS INVERSIONES”, le comunicará de acuerdo a los lineamientos establecidos por la normativa”.

INS INVERSIONES como Sociedad Administradora del Fondo de Inversión asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto y declara que, a su juicio, los datos contenidos en el mismo son conformes a la realidad y que no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto y no asume responsabilidad por la situación financiera del Fondo de Inversión. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el Fondo o INS INVERSIONES. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este Fondo de Inversión no tienen relación con las entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.”

“Las proyecciones financieras incluidas en este prospecto son de carácter indicativo, con una finalidad ilustrativa de la estructura financiera del Fondo, y su validez está supeditada a que se cumplan los supuestos considerados al momento de realizar las proyecciones. Se recomienda evaluar la razonabilidad de los supuestos utilizados para la estimación de proyecciones, así como revisar con detalle el Prospecto y asesorarse antes de tomar su decisión de inversión.”

INDICE

1.	<u>DESCRIPCIÓN DEL FONDO.....</u>	<u>4</u>
1.1.	Descripción del perfil del inversionista para el cual está diseñado el Fondo:	4
1.1	Bis Descripción del Modelo de Negocio del Fondo de Inversión.....	5
1.2.	Tipo de fondo	6
1.3.	Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo 6	
1.4.	Monto Autorizado.....	7
2.	<u>POLÍTICA DE INVERSIÓN</u>	<u>8</u>
3.	<u>DISPOSICIONES OPERATIVAS</u>	<u>25</u>
4.	<u>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO</u>	<u>26</u>
5.	<u>RIESGOS DEL FONDO</u>	<u>44</u>
6.	<u>DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO.....</u>	<u>77</u>
7.	<u>REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES</u>	<u>80</u>
7.1	<u>Distribución de beneficios.....</u>	<u>83</u>
8.	<u>COMISIONES Y COSTOS.....</u>	<u>84</u>
9.	<u>INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS.....</u>	<u>87</u>
10.	<u>INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO</u> <u>88</u>	

1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

1.1. Descripción del perfil del inversionista para el cual está diseñado el Fondo:

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Centros de Salud-INS, en adelante el Fondo, está dirigido a inversionistas, tanto nacionales como extranjeros, con interés en invertir en el diseño, construcción y equipamiento de un proyecto inmobiliario.

Se dirige a inversionistas que deseen participar en un Fondo que invertirá en la construcción y equipamiento de dos inmuebles para ser ocupados como Centros de Salud por el Instituto Nacional de Seguros (en adelante "INS"). Una vez concluidas las obras, se procederá con la venta del proyecto. La venta del proyecto a un tercero se realizará respetando las cláusulas del contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito con el INS.

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

En caso de que los inversionistas del Fondo requieran liquidar anticipadamente su inversión deberán recurrir al mercado secundario organizado por las Bolsas de Valores para vender sus participaciones. Ello por cuanto el Fondo, al ser de naturaleza cerrada no recompra las participaciones del inversionista. El inversionista debe considerar y estar consiente también que, el mercado secundario de participaciones de Fondos de Desarrollo de Proyectos en el país todavía es incipiente, y en consecuencia no es lo suficientemente líquido para asegurar una venta oportuna de sus participaciones. Además, como todo mercado de valores, está sujeto a los factores económicos y financieros que pueden afectar el precio de las participaciones que se transan.

Al ser un Fondo de Desarrollo de Proyectos, está dirigido a inversionistas que están dispuestos a enfrentar los riesgos propios de la industria del desarrollo inmobiliario, incluyendo aquellos que se puedan presentar durante la etapa de desarrollo, construcción y en la posterior venta del Proyecto.

Este Fondo de Inversión requiere que el inversionista cuente con experiencia o conocimientos en el mercado de valores y se informe o asesore adecuadamente, con el fin de que pueda comprender su gestión financiera e inmobiliaria y los riesgos asociados a este tipo de instrumento.

Nota Importante:

Ni INS INVERSIONES ni los Puestos de Bolsa como administrador y colocadores de participaciones, asumen ningún tipo de compromiso en cuanto a la liquidez o precio de las participaciones en los mercados organizados

1.1 Bis Descripción del Modelo de Negocio del Fondo de Inversión

Modelo de Negocio del Fondo de Inversión	
Descripción del modelo de negocio del fondo de inversión	<p>Se define como Modelo de Negocio a la clasificación contable de los instrumentos financieros que componen las carteras. El objetivo de la gestión del Fondo de Inversión es preservar el capital invertido y proveer la liquidez suficiente para hacerle frente a los gastos relacionados con los activos.</p> <p>Para el caso específico de este Fondo de Inversión, el modelo de negocio implementado para clasificar o gestionar los activos financieros se aplicará mediante las siguientes valoraciones:</p> <ol style="list-style-type: none">1. <u>Costo Amortizado</u>: el cual se determina cuando los títulos valores que conforman la cartera de inversión, pagan intereses periódicamente y como parte de la estrategia se espera mantenerlos hasta el vencimiento. Bajo este modelo, el valor contable de los activos que componen la cartera no se verá afectado por las variaciones en los precios de mercado y, consecuentemente, dichas variaciones no se reflejarán en el valor de participación del fondo. Por su parte, el método de Costo Amortizado implica el registro de pérdidas esperadas crediticias, por lo que un aumento en el riesgo de crédito de la cartera podría aumentar la estimación de pérdidas esperadas, consecuentemente, afectar el valor de la participación del fondo. Asimismo, se ha definido el Costo Amortizado para su registro contable, como modelo de negocio para las inversiones en operaciones de reporto.2. <u>Valor razonable con cambios en resultados</u>: El valor razonable se refiere a comparar el precio que tenemos registrado de cada título con el precio que establece una tercera compañía dedicada a la observación de precios en el mercado. Los resultados se registran en el estado de resultados y afectan el rendimiento. Es importante mencionar que, el valor contable de los activos que componen la cartera se podría ver afectado por las variaciones en los precios de mercado, consecuentemente, observar un aumento o disminución en el valor de los títulos se reflejarían en el valor de participación del fondo.

1.2. Tipo de fondo

Tipo de Fondo			
Por su naturaleza	Cerrado	Por su objetivo	▪ Crecimiento
Por su diversificación	N/A	Por el Mercado en que invierte	Cartera Financiera Mercado Local Cartera Inmobiliaria Mercado Local
Moneda para la suscripción o reembolso de participaciones	Dólares Estadounidenses	Por la especialidad de su cartera	Desarrollo de proyectos

1.3. Nombre del gestor del fondo, entidad de custodia, agente de pago y calificación de riesgo

Gestor del Portafolio, Custodia y Calificación de riesgo	
Nombre del Gestor del fondo	Lic. Johnny Mora Martinez
Política de retribución al gestor del fondo	La retribución a los gestores del fondo se realiza con componentes fijos y no se aplica con cargo al fondo, sino con cargo a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.
Entidad de Custodia	INS Valores Puesto de Bolsa S.A.
Agente de pago	INS Valores Puesto de Bolsa S.A.
Calificación de riesgo	<p>Este fondo cuenta con una calificación de riesgo de scrAA 3 (CR) Perspectiva Estable otorgada por la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.</p> <p>La calificación scr AA (CR) corresponde a aquellos fondos donde “la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. <i>Nivel muy bueno</i>”.</p> <p>Con relación al riesgo de mercado:</p> <p>Con relación al riesgo de mercado la categoría 3 identifica a aquellos fondos con “<i>alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado</i>”. Los fondos de inversión en la categoría 3, se consideran con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el</p>

	<p>mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.</p> <p>Las calificaciones desde “scr AA (CR)” a “scr C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.</p> <p>Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.</p> <p>Este Fondo deberá actualizar al menos semestralmente durante su vigencia la calificación de riesgo.</p> <p>El informe de la calificación se podrá consultar en las oficinas de INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., en la SUGEVAL, en la Calificadora de Riesgo, por medio de nuestros agentes comercializadores INS Valores Puesto de Bolsa, o en los siguientes sitios web:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ www.insinversiones.com ▪ www.sugeval.fi.cr ▪ www.scriesgo.com/Qualification
Número de cédula como contribuyente	3-110-788792

1.4. Monto Autorizado

Monto autorizado			
Monto de la Emisión	\$40,000,000.00 (cuarenta millones de dólares)	Plazo máximo de colocación del monto autorizado	41 meses
Valor nominal de la participación	\$1,000.00 (Mil dólares)	Vencimiento del fondo	71 meses (a partir de la fecha de colocación de la primera emisión)*
Número de participaciones Autorizadas	40,000	Código ISIN	CRINSSFL0119
Monto mínimo de participaciones para lograr la política de	29,141		

inversión y cubrir los costos de operación del Fondo	
---	--

(*) Fecha de colocación de la primera emisión: 28/10/2019.

2. POLÍTICA DE INVERSIÓN

El Fondo mantendrá al menos un 70% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en el proyecto de desarrollo inmobiliario en sus distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta. El porcentaje restante se podrá invertir en títulos valores, salvo las siguientes consideraciones:

El Fondo podrá invertir más del 30% de su cartera total, en activos financieros, para aquellos periodos en los que, por la operativa de este tipo de productos, se cuente con una mayor proporción de recursos en efectivo, provenientes de la colocación de participaciones o liquidación de inversiones y estos recursos se requieran para atender necesidades propias del proyecto inmobiliario. Se entiende que estas son condiciones de carácter extraordinario y temporal. Debido entonces a la naturaleza de estos productos, existe la posibilidad de que, en un momento determinado, exista una alta concentración de la cartera en activos financieros.

Política de Inversión de Activos Financieros			
Moneda de los valores en que está invertido el fondo	Dólares Estadounidenses		
Tipos de valores¹	Detalle		Porcentaje máximo de inversión
	Efectivo		100.00%
	Valores de deuda		100.00%
	Valores accionarios		0.00%
	Participaciones de fondos de inversión		100.00%
	Productos estructurados		0.00%
	Valores de procesos de titularización		0.00%
Países y/o sectores económicos	País y/o sector		Porcentaje máximo de inversión
	Sector público y privado local		100.00%
Concentración máxima en un solo emisor	100.00%		
Concentración máxima en	100.00%	Concentración máxima en valores	0.00%

operaciones de reporto, posición vendedora a plazo		extranjeros	
Concentración máxima en una emisión	100.00%	Calificación de riesgo mínima exigida a los valores de deuda	Para los valores locales que sean susceptibles de calificarse, deberán tener una calificación dentro de las tres categorías máximas dadas por cualquier calificadora de riesgo inscrita ante el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Categorías máximas se refieren a las tres calificaciones máximas o mejores que pueda establecer una calificadora de riesgo para los distintos valores o participaciones de fondos de inversión que puede adquirir el fondo.
Otras políticas	<p>El Fondo podría alcanzar hasta un 100% de concentración en efectivo cuando inicia operaciones, dado que, una vez realizada la colocación de participaciones en el mercado el proceso constructivo podría estar apenas iniciándose.</p> <p>El Fondo podrá realizar operaciones de reporto tripartito como vendedor a plazo, hasta por el 100% de sus activos financieros, cuando el plazo al vencimiento de las operaciones de reporto tripartito sea superior a un día hábil.</p> <p>Los subyacentes de las operaciones de reporto tripartito en que invierta el Fondo de Inversión, serán títulos denominados en dólares estadounidenses y que se ajustan a la política de inversión del Fondo, siendo la moneda de liquidación de las operaciones de recompra el dólar estadounidense.</p> <p>El Fondo podrá invertir hasta un 100% de sus activos líquidos en cuenta corriente y cuentas a la vista administradas por Bancos Públicos del Sistema Bancario Nacional o Fondos de Inversión de Corto Plazo o del Mercado de Dinero debidamente inscritos ante el</p>		

de inversión	<p>Registro Nacional de Valores e Intermediarios y valores de deuda de corto o mediano plazo. INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. en el manejo y administración del efectivo del Fondo procederá a la apertura de una cuenta corriente por moneda en la que se expresen sus activos líquidos cuyo titular será directamente el Fondo.</p> <p>El Fondo podrá obtener créditos de instituciones autorizadas para el otorgamiento de créditos entre los cuales se podrá encontrar el INS, préstamos de entidades de crédito e intermediarios financieros no bancarios y de entidades financieras nacionales o extranjeras, con el propósito de cubrir necesidades transitorias de liquidez, como capital de trabajo o financiamiento permanente, hasta un máximo del 60% de los activos totales del Fondo, límite que también incluye las operaciones de reporto como comprador a plazo que tenga el Fondo.</p> <p>Adicionalmente, el Fondo podrá captar recursos del público mediante la emisión de valores de deuda de oferta pública para lo cual deberá apegarse a lo establecido en la normativa vigente en la materia. Estas operaciones se contabilizan como parte del límite de endeudamiento del 60% de los activos totales del Fondo.</p>		
Nivel Máximo de endeudamiento del fondo	60% de los activos del Fondo	Moneda de la contratación de deudas del fondo	Dólar estadounidense

(*) Los porcentajes indicados en el cuadro anterior se refieren al total de la cartera financiera de conformidad con el enunciado del encabezado de este capítulo.

Política de Inversión de Proyectos de Desarrollo	
Descripción del proyecto	<p>Este Fondo prevé el desarrollo (diseño y construcción) y equipamiento de dos edificaciones requeridas por el INS para ser utilizadas como Centros de Salud, bajo la modalidad llave en mano. En la sección 4. Descripción del Proyecto se describen las principales características del proyecto a desarrollar.</p> <p>Una vez construidos se procederá a su venta, como inmuebles ocupados, en el entendido que los mismos cuentan con un contrato de arrendamiento operativo suscrito previamente con el INS (de previo a la venta los inmuebles deben de haber sido aceptados por el INS). Con el producto de la venta se procederá a liquidar el Fondo.</p> <p>Se aclara que los ingresos que obtendrá el Fondo provenirán de la venta de los inmuebles una vez finalizado el proceso de construcción. NO se pretende, salvo extraordinariamente, que el Fondo reciba los flujos provenientes del contrato de arrendamiento.</p>

	<p>Lo que se pretende con el contrato de arrendamiento es contar con seguridad jurídica respecto a los compromisos adquiridos con el INS.</p> <p>El contrato de arrendamiento prevé dos momentos en los que el INS puede ejercer la opción de compra, la primera al concluirse la construcción del inmueble y la segunda a partir de los 60 meses de la ejecución del contrato de arriendo. Se aclara que dicha facultad no implica compromiso respecto del precio de venta, sino únicamente la posibilidad que tiene el INS para realizar una oferta de compra del inmueble. La notificación de venta al INS se realizará a partir del momento en que el Fondo tenga certeza de la fecha de culminación de las obras. A partir de que el Fondo notifica al INS de la intención de venta de los inmuebles, el INS tiene un plazo de 3 meses, calculados desde el día siguiente de la notificación, para informar al Fondo su decisión sobre la adquisición o no del inmueble. En caso de que el Fondo acepte el precio ofrecido por el INS, este contará con un plazo de seis meses, calculados desde el día siguiente al de la notificación de aceptación de la oferta de compra, para formalizar el negocio (plazo en el cual deberá completar los requisitos de autorización de conformidad con el artículo 139 inciso j del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa). Se aclara que el precio máximo que puede pagar el INS será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación y que el proceso de compra requiere autorización por parte de la Contraloría General de la República.</p> <p>Extraordinariamente el Fondo podrá recibir los flujos del contrato de arrendamiento en caso de atrasos en la venta del inmueble o en caso de que el INS ejerza la opción de compra descrita en el párrafo anterior; eventualmente durante los 3 meses de que dispone el INS para decidir si adquiere o no los centros de salud o en caso de que el INS decida ejercer la opción de compra (6 meses). En cuyo caso, los ingresos provenientes del contrato de arrendamiento iniciarán a partir de la entrega del área arrendada a satisfacción del Instituto de conformidad con lo dispuesto en el contrato de arrendamiento. Se aclara que los ingresos que extraordinariamente reciba el Fondo por concepto de arriendo bajo ningún supuesto se tomarán como una amortización del precio de venta, asimismo estos ingresos formaran parte de la distribución final de beneficios a los inversionistas.</p> <p>Se reitera y aclara a los inversionistas que el objeto del presente Fondo es el desarrollo y venta del proyecto una vez concluido este. No obstante, si eventualmente se tuviera que tomar la decisión de no venta del proyecto, total o parcialmente, esta decisión compete de forma exclusiva a los inversionistas, quienes deberán tomar este acuerdo de no venta y eventualmente una la modificación de la naturaleza del fondo mediante la celebración de una asamblea formalmente constituida para tales efectos.</p>
--	---

La cláusula cuarta de ambos contratos de arrendamiento relativa a la opción de compra que indica expresamente que, "En caso de que el fondo de desarrollo decida vender el inmueble, concederá al INS la primera opción de compra". No implica bajo ningún supuesto la modificación del objeto del fondo con respecto a la venta. Se reitera que cualquier decisión destinada a la no venta del proyecto debe estar respaldada por un acuerdo tomado en ese sentido en una asamblea de inversionistas.

El INS podrá realizar verificaciones cumplimiento de las especificaciones técnicas y equipamiento contenidas en los términos de referencia de los carteles.

Justificación de la necesidad del proyecto

El INS tiene la necesidad de fortalecer los servicios de salud con el objeto de mejorar los estándares de atención al paciente, en las instalaciones óptimas, integrando los diferentes servicios de salud en un solo lugar a fin de brindar mayores y mejores servicios a los pacientes de la zona de atención Cartago y Guadalupe.

Características de los Centros de Salud

Los Centros de Salud de Cartago y Guadalupe se catalogan cada uno de ellos como un Centro Médico Referencial, brindando servicios a mediana escala, tales como: consulta externa, rehabilitación, valoraciones iniciales, imágenes médicas, logísticas, farmacia, operaciones y un área de atención administrativa.

Ambos centros se piensan desarrollar simultáneamente. Los centros de salud deben estar en óptimas condiciones de operación, estado y mantenimiento, debidamente equipados con el mobiliario y equipo médico, rotulación debidamente instalada, equipos electromecánicos en operación y debidamente probados y demás aspectos de cumplimiento según los anexos al pliego de condiciones del cartel de contratación del arrendamiento suscrito. El inmueble puede tener, como máximo, un año (1) de edad de construcción de acuerdo con el expediente de contratación para ambos centros.

Centro de Salud Cartago

Se construirá un edificio para albergar el Centro de Salud de Cartago, el cual contemplará equipo electromecánico, equipamiento y mobiliario médicos, de conformidad con lo descrito en el Anexo N°2 al Anexo N°23 del pliego de condiciones del cartel de contratación del arrendamiento suscrito, en cual se especifican todos los aposentos a considerar para el diseño del edificio.

El área aproximada de construcción es de 4.052,18 m², distribuida en dos niveles con la siguiente distribución:

CENTRO MÉDICO REFERENCIAL DE CARTAGO	
Servicio	Área Total (m2)
Consulta Externa	684,85
Valoración inicial	1.139,47
Rehabilitación	988,51
Apoyo (Farmacia)	145,59
Apoyo (Imágenes Médicas)	332,94
Apoyo (CEYE)	137,46
Bloque Administrativo	316,55
Logística y Operaciones	306,81
Área total	4.052,18

La distribución de áreas propuesta está sujeta a revisión, lo cual no implica una modificación en la concepción original de la obra.

El edificio contará como mínimo con cuarto electromecánico, sistema de aire acondicionado, ascensor, sistema de bombeo y tanque de agua potable, aguas negras (planta de tratamiento), pluviales, sistemas de ventilación y extracción, sistema de alarma que se puedan interconectar con las plataformas que tiene el INS, sistema de UPS, planta eléctrica, sistema de detección y supresión de incendio, sistemas de gases medicinales, sistema de control de acceso, sistema de voz y datos con integración a los sistemas y equipos del INS, planta de emergencia, sistema de CCTV (compatible y que se pueda enlazar con el sistema actual del INS), mobiliario administrativo, mobiliario médico y equipamiento médico el cual se divide en baja, mediana y alta complejidad.

El detalle de la especificación del equipo electromecánico se menciona en los siguientes anexos del pliego de condiciones del cartel de contratación del arrendamiento suscrito:

- Anexo N°5: Requerimientos mínimos electromecánicos edificio médico
- Anexo N°6: Procedimientos para el planeamiento y diseño de instalaciones eléctricas
- Anexo N°7: Requerimientos mínimos Telecomunicaciones.
- Anexo N°8: Requerimientos mínimos seguridad y vigilancia

El detalle de la especificación del equipo y mobiliario medico se menciona en los siguientes anexos pliego de condiciones del cartel de contratación del arrendamiento suscrito:

- Anexo N°2: Perfil operativo CMR Cartago.
- Anexo N°21: Fichas técnicas de mobiliario y equipo médico

El equipo por instalar y sus accesorios serán totalmente nuevos y no reconstruidos y que el Fondo a su cargo, deberá suministrar todos los accesorios, instalaciones, entre otros, para la puesta en marcha de todos los equipos, aún y cuando no esté debidamente indicado en los planos, especificaciones o cualquier documentación.

Centro de Salud Guadalupe

Se construirá un edificio para albergar el Centro de Salud de Guadalupe, el cual contemplara equipo electromecánico, equipamiento y mobiliario médicos, de conformidad con lo descrito en el Anexo N°2 al Anexo N°23 en cual se especifican todos los aposentos a considerar para el diseño del edificio.

El área aproximada de construcción es de 4.316,02 m2, el cual se desarrollará en tres niveles y un sótano.

CENTRO MÉDICO REFERENCIAL DE GUADALUPE	
Servicio	Área Total(m2)
Consulta Externa	874,78
Valoración inicial	1.155,98
Rehabilitación	1.011,92
Apoyo (Farmacia)	144,4
Apoyo (Imágenes Médicas)	337,77
Apoyo (CEYE)	139,66
Bloque Administrativo	339,98
Logística y Operaciones	311,53
Área total	4.316,02

La distribución de áreas propuesta está sujeta a revisión, lo cual no implica una modificación en la concepción original de la obra.

El edificio contara como mínimo con cuarto electromecánico, sistema de aire acondicionado, ascensor, sistema de bombeo y tanque de agua potable, aguas negras (planta de tratamiento),

pluviales, sistemas de ventilación y extracción, sistema de alarma que se puedan interconectar con las plataformas que tiene el INS, sistema de UPS, planta eléctrica, sistema de detección y supresión de incendio, sistemas de gases medicinales, sistema de control de acceso, sistema de voz y datos con integración a los sistemas y equipos del INS, planta de emergencia, sistema de CCTV (compatible y que se pueda enlazar con el sistema actual del INS), mobiliario administrativo, mobiliario médico y equipamiento médico el cual se divide en baja, mediana y alta complejidad.

El detalle de la especificación del equipo electromecánico se menciona en los siguientes anexos del pliego de condiciones del cartel de contratación del arrendamiento suscrito:

- Anexo N°5: Requerimientos mínimos electromecánicos edificio médico
- Anexo N°6: Procedimientos para el planeamiento y diseño de instalaciones eléctricas
- Anexo N°7: Requerimientos mínimos Telecomunicaciones.
- Anexo N°8: Requerimientos mínimos seguridad y vigilancia

El detalle de la especificación del equipo y mobiliario médico se menciona en los siguientes anexos del pliego de condiciones del cartel de contratación del arrendamiento suscrito:

- Anexo N°2: Perfil operativo CMR Guadalupe.
- Anexo N°21: Fichas técnicas de mobiliario y equipo médico

El equipo por instalar y sus accesorios serán totalmente nuevos y no reconstruidos y que el Fondo a su cargo, deberá suministrar todos los accesorios, instalaciones, entre otros, para la puesta en marcha de todos los equipos, aún y cuando no esté debidamente indicado en los planos, especificaciones o cualquier documentación.

Servicios complementarios

Dado a que existe una posibilidad extraordinaria de que el Fondo reciba los flujos de ingreso provenientes del contrato de arrendamiento como se detalló en párrafos anteriores, se procede a describir en forma genérica los servicios complementarios que se brindarían en razón de la entrada en vigencia del contrato de arrendamiento de ambos inmuebles.

- Mantenimiento preventivo

El Fondo brindará mantenimiento preventivo al inmueble, así como a los sistemas electromecánicos, a los equipos médicos, al mobiliario administrativo y médico, con la frecuencia que diga el fabricante de forma que se garantice su funcionamiento óptimo.

	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimiento correctivo <p>El Fondo brindara mantenimientos correctivos o llamadas de emergencia cuando do alguno de los los sistemas electromecánicos, a los equipos médicos, al mobiliario administrativo y médico presente alguna falla o desperfecto.</p> <p>El detalle de los mantenimientos preventivos y correctivos se menciona en los anexos del pliego de condiciones del cartel de contratación del arrendamiento suscrito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anexo N°1: Especificaciones técnicas para Cartago • Anexo N°1: Especificaciones técnicas para Guadalupe <p>Se aclara al público inversionistas que, una vez realizada la primera colocación de las participaciones, no se pueden incorporar al fondo de inversión nuevas obras o etapas que no formen parte de la conceptualización inicial del proyecto revelado en este prospecto.</p> <p><i>“En la sección cuarta del presente prospecto se describen las principales características del proyecto a desarrollar.”</i></p>																					
Ubicación Geográfica	<p>El Proyecto se desarrollará en dos ubicaciones, provincia de Cartago y San José (Guadalupe), según se describe a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Centro de Salud- Cartago</u> <p>El Proyecto se desarrollará en varios terrenos ubicados en Cartago centro, en el distrito Oriental, Cantón Cartago de la Provincia de Cartago, 200m norte y 100m este de la esquina noreste de las Ruinas, Avenida 3, Calle 3 para los cuales se describen en los siguientes planos catastros y números de fincas:</p> <table border="1" data-bbox="548 1325 1318 1780"> <thead> <tr> <th>Folio Real</th> <th>Numero de Plano catastro</th> <th>Área (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>062982</td> <td>C-573679-1999</td> <td>6.445,88</td> </tr> <tr> <td>150761</td> <td>C-0219591-94</td> <td>236,88</td> </tr> <tr> <td>150762</td> <td>C-0232562-95</td> <td>206,79</td> </tr> <tr> <td>150763</td> <td>C-231839-95</td> <td>344,91</td> </tr> <tr> <td>149268</td> <td>C-0236124-95</td> <td>207,16</td> </tr> <tr> <td>150764</td> <td>C-0230828-95</td> <td>159,30</td> </tr> </tbody> </table> <p>Para un área total de 7.600,92 m2</p>	Folio Real	Numero de Plano catastro	Área (m2)	062982	C-573679-1999	6.445,88	150761	C-0219591-94	236,88	150762	C-0232562-95	206,79	150763	C-231839-95	344,91	149268	C-0236124-95	207,16	150764	C-0230828-95	159,30
Folio Real	Numero de Plano catastro	Área (m2)																				
062982	C-573679-1999	6.445,88																				
150761	C-0219591-94	236,88																				
150762	C-0232562-95	206,79																				
150763	C-231839-95	344,91																				
149268	C-0236124-95	207,16																				
150764	C-0230828-95	159,30																				

La finca folio real 149268 cuenta con un gravamen hipotecario, sin embargo, la compra que realizará el Fondo se hará libre de gravámenes. Los restantes inmuebles se encuentran libres de gravámenes.

Para la atención del proyecto se procederá a realizar la reunión de fincas, para entregar el proyecto en una sola finca.

La medida del folio real 062982 presenta una diferencia con el último plano registral realizado, por lo que la opción de compra se suscribió respecto del área menor (6.291 m²) con la aclaración de que cualquier exceso de cabida entre la medida real y la que indica el Registro que llegare a existir en los inmuebles quedará en beneficio del Fondo.

En la actualidad la propiedad se encuentra reunida en una sola finca la cual se describe en el siguiente cuadro con número de folio real y plano catastro:

Folio Real	Numero de Plano catastro	Área (m ²)
265110	C-2193273-2020	7.466

- **Centro de Salud- Guadalupe**

El Proyecto se desarrollará en varios terrenos ubicados en Guadalupe, en el distrito Guadalupe, Cantón Goicochea de la Provincia de San José, 400 metros noreste, frente a la Municipalidad de Goicochea, para los cuales se describen en los siguientes planos catastros y números de fincas:

Folio Real	Plano catastro	Área (m ²)
455207	SJ-302498-96	613.94
438045	SJ-260887-95	409,33
449782	SJ-302497-96	614.07
489418	SJ-524664-98	1.153,55

Para un área total de 2.790,89 m².

La finca folio real 449782 cuenta con un gravamen hipotecario, sin embargo, la compra que realizará el Fondo se hará libre de gravámenes. Los restantes inmuebles se encuentran libres de gravámenes. Para la atención del proyecto se procederá a realizar la reunión de fincas, para entregar el proyecto en una sola finca.

En la actualidad la propiedad se encuentra reunida en una sola finca la cual se describe en el siguiente cuadro con número de folio real y plano catastro:

	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Folio Real</th> <th>Numero de Plano catastro</th> <th>Área (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>710930</td> <td>SJ-2195905-2020</td> <td>2.791</td> </tr> </tbody> </table>	Folio Real	Numero de Plano catastro	Área (m2)	710930	SJ-2195905-2020	2.791
Folio Real	Numero de Plano catastro	Área (m2)					
710930	SJ-2195905-2020	2.791					
Tipos de activos que pueden formar parte del Proyecto	El Fondo podrá incorporar cualquier activo que sea requerido para cumplir con los requerimientos del Proyecto, tales como: terrenos, planos, permisos otorgados por instituciones, equipo, mobiliario y cualquier otro que se requiera para la adecuada entrega de las edificaciones bajo la modalidad de llave en mano.						
Otras políticas de inversión	El Fondo podrá donar una parte marginal de sus activos, cuando así sea requerido para el buen funcionamiento del proyecto y de las instituciones que operan los servicios públicos, tal como arquetas telefónicas, transformadores eléctricos, entre otros; y podrá autorizar la imposición de gravámenes reales, tales como, pero no limitados a servidumbres de paso, aéreas, de agua, a favor de entidades estatales que prestan servicios públicos, (agua, luz, teléfono, etc). Dichos actos podrán efectuarse con autorización del representante legal de INS Inversiones, siempre y cuando, queden debidamente justificados y documentados y sean indispensables o se requieran para la buena marcha del Proyecto.						
Compañías y Profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto							
Criterios para la contratación de profesionales	<p>Todos los procesos y actividades relacionadas con la construcción, equipamiento y gerencia técnica o administración del proyecto serán realizados por contratistas, subcontratistas, consultores y empresas en cada una de las áreas de especialidad, de reconocida trayectoria en proyectos similares, adicionalmente incluirá cláusulas en los contratos que procuren proteger al Fondo ante incumplimientos por parte de los contratistas. Los criterios de selección para cada caso serán especificados en las invitaciones de los concursos o procesos de selección de los proveedores que se lleven a cabo para la selección de los participantes de conformidad con lo dispuesto en el Manual de Contrataciones del Fondo. El Manual de Contrataciones puede consultarse en las oficinas de INS Inversiones SAFI S.A. En INS Inversiones SAFI S.A. el responsable de dar seguimiento a estos temas será el Coordinador de Proyectos.</p> <p>El o los contratistas contratados por el Fondo para tal fin, deberán presentar al Fondo informes de avance periódicos, al menos de forma trimestral, que permitan verificar la correcta marcha del proyecto, así como la toma de decisiones sobre eventuales acciones correctivas en caso de que sea necesario.</p> <p>Las personas físicas o jurídicas contratadas como contratistas, subcontratistas, consultores o empresas especializadas podrán ser inversionistas siempre y cuando cumplan con los requisitos</p>						

	<p>solicitados para este tipo de Fondos, por el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>Estas contrataciones y la intervención de la Sociedad Administradora en el desarrollo del Proyecto, se realizará en estricto apego a su objetivo social de administrador del Fondo, por cuenta y riesgo de los participantes.</p> <p>Los procesos de contratación de bienes y servicios se realizarán por medio de la aplicación de los principios de la contratación administrativa, entre ellos igualdad, eficiencia, eficacia, publicidad, transparencia y control, por lo tanto, la correspondiente aplicación del régimen recursivo en las instancias que se definan a partir de los segmentos que se establezcan en los manuales de contratación preparados por el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos para tal efecto, los mismos se encontrarán a disposición para la consulta del público inversionista en las oficinas de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Se revela que dependiendo del estrato en que califique la contratación administrativa, los recursos planteados puedan llegar a ser conocidos y resueltos por la Contraloría General de la República.</p> <p>En el caso de que se presenten conflictos de interés con contratistas, el Comité de Inversiones resolverá en lo conducente, de acuerdo con la Política de Conflicto de Intereses de INS INVERSIONES Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., lo cual constará en el libro de actas respectivo.</p> <p>Para el desarrollo de ambos Centros de Salud se podrá contratar proveedores distintos o bien utilizar los mismos.</p> <p>Para gestionar los potenciales conflictos de interés que podrían presentarse por posible venta de los inmuebles al INS y/o a un Fondo de Inversión Inmobiliario administrado por INS Inversiones, en el presente prospecto se ha definido el mecanismo para la determinación del precio de venta. Este mecanismo se aplica con independencia de la identidad del eventual comprador.</p> <p>La determinación del precio de venta del proyecto se establece utilizando un margen de utilidad sobre el costo final de los dos inmuebles a desarrollar, de forma tal que permita que la TIR del proyecto se equipare a la tasa de descuento calculada que se ubica en un 21.92%. Asimismo, en el Anexo 8, Flujo de caja proyectado, Estados Financieros y Análisis de Sensibilidad, se presentan escenarios de sensibilidad sobre costos y tasa de interés, que podrían incidir sobre la TIR del proyecto</p> <p>En caso de que las potenciales ofertas de compra que reciba el Fondo de Desarrollo de Proyectos se encuentren por debajo del precio que se determine producto de la ecuación anterior, entonces se deberá convocar a una Asamblea de Inversionistas para evaluar la conveniencia o no de aceptar alguna de ellas. En dicho caso, el</p>
--	---

	<p>Fondo pondrá a disposición de la asamblea de inversionistas una valoración pericial y otra financiera de los inmuebles a efectos de que puedan ser utilizados como elemento informativo por parte de los inversionistas en la toma de la decisión correspondiente. La valoración será realizada por un perito independiente de la sociedad administradora y de su grupo de interés económico y estarán disponibles para consulta de los inversionistas en las oficinas de la sociedad administradora de previo a la asamblea, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio.</p> <p>Para gestionar los potenciales conflictos de interés que podrían presentarse en caso de la contratación de servicios por parte de otras empresas del Grupo INS, estas contrataciones deberán responder a condiciones de mercado.</p> <p>“Para mayor información de la gestión de potenciales conflictos de interés con otras empresas de Grupo INS revisar la administración del riesgo por conflictos de interés”.</p>										
Esquema de Financiamiento											
Nivel máximo de endeudamiento del Fondo	60%	Moneda de contratación de las deudas del Fondo	Dólares estadounidenses								
Fuentes de financiamiento del Proyecto	<p>El Fondo se podrá financiar mediante deuda, ya sea mediante crédito otorgado por entidades autorizadas para dicho fin o por medio de la colocación de valores de contenido crediticio, como Bonos, en cualquier fase del desarrollo del Proyecto, así como, las necesidades transitorias de liquidez, hasta por un máximo del 60% de sus activos totales, conforme a lo establecido en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión.</p> <p>La estructura de financiamiento del proyecto se actualiza con los valores obtenidos a partir del Anexo 8, Flujo de caja proyectado. Estados Financieros y Análisis de Sensibilidad. En el siguiente cuadro se resume la estructura:</p> <hr/> <table border="1" data-bbox="527 1486 1339 1640" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Fuentes de Financiamiento del Proyecto Centros de Salud-INS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">Participaciones</td> <td style="text-align: right;">\$20,350,000</td> </tr> <tr> <td>Deuda</td> <td style="text-align: right;">\$10,000,000</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">\$30,350,000</td> </tr> </tbody> </table> <hr/> <p>Las formas de financiamiento que puede utilizar el Fondo son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Emisión de participaciones. ▪ Préstamo bancario o de otras entidades autorizadas para otorgar créditos. 			Fuentes de Financiamiento del Proyecto Centros de Salud-INS		Participaciones	\$20,350,000	Deuda	\$10,000,000	Total	\$30,350,000
Fuentes de Financiamiento del Proyecto Centros de Salud-INS											
Participaciones	\$20,350,000										
Deuda	\$10,000,000										
Total	\$30,350,000										

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créditos comerciales de bienes y servicios de proveedores. ▪ Emisión de valores de deuda cuyas características serán definidas por el Comité de Inversión del Fondo. ▪ Reportos tripartitos. ▪ Intereses sobre las disponibilidades que pueda mantener el Fondo de Inversión. ▪ Contratos de crédito en los cuales las propiedades del fondo puedan ser otorgadas como garantía de la operación por medio de la utilización de fideicomisos de garantía, ello en cumplimiento de las disposiciones del 656 y restantes aplicables del Código de Comercio y procurando la debida independencia entre el fiduciario y la entidad acreedora, así como también porque una vez cancelada la operación crediticia y finiquitado el contrato de garantía, el activo se traspase al fondo en caso de ser necesario. <p>No existen límites a las condiciones que deben reunir las operaciones de crédito, salvo lo correspondiente a la moneda, ya que debe de ser en dólares. El plazo no deberá ser mayor al plazo del vencimiento del fondo y la tasa de interés podrá ser fija o variable. En todos los casos el Fondo velará porque las opciones de financiamiento sean en condiciones de mercado y que se ajusten a sus necesidades, donde evaluará tasa, comisiones y plazo.</p>
Lineamientos adicionales sobre la participación de inversionistas relacionados al grupo financiero	
Políticas y restricciones impuestas a empresas del mismo grupo financiero que participan como inversionistas del Fondo	<p>Las empresas que forman parte del Grupo INS podrán participar como inversionistas del Fondo. No existe para este supuesto, políticas que restrinjan la participación de las empresas del mismo grupo como inversionistas del fondo.</p> <p>En caso de que empresas del Grupo INS participen como inversionistas del Fondo, NO podrán participar en la discusión ni en la votación de los acuerdos de asamblea dirigidos a determinar la aceptación o no de una eventual oferta del INS que se encuentre por debajo de la TIR del proyecto (21.92%), en caso de que esta decida ejercer su opción de compra.</p> <p>El Fondo no podrá comprar activos inmobiliarios o sus títulos representativos cuando la propiedad del activo la posean los socios, directores, empleados y entidades del grupo de interés económico de INS INVERSIONES.</p>
Mecanismos para gestionar los conflictos de intereses, si se permite la	<p>El presente fondo se crea con la finalidad de construir y equipar dos centros de salud para que sean arrendados al INS, mediante un esquema de arrendamiento operativo.</p>

<p>venta de activos del fondo o del proyecto a socios, directores, empleados o entidades del grupo de interés económico de la Sociedad</p>	<p>Los ingresos que obtendrá el Fondo provendrán de la venta del proyecto. Es decir, la rentabilidad del Fondo para los inversionistas provendrá del precio de venta de los inmuebles que albergarán los Centros de Salud de referencia.</p> <p>El contrato de arrendamiento prevé dos momentos en los que el INS puede ejercer la opción de compra, la primera al concluirse la construcción del inmueble y la segunda a partir de los 60 meses de la ejecución del contrato de arriendo. Se aclara que dicha facultad no implica compromiso respecto del precio de venta, sino únicamente la posibilidad que tiene el INS para realizar una oferta de compra del inmueble. La notificación de venta al INS se realizará a partir del momento en que el Fondo tenga certeza de la fecha de culminación de las obras. A partir de que el Fondo notifica al INS de la intención de venta de los inmuebles, el INS tiene un plazo de 3 meses, calculados desde el día siguiente de la notificación, para informar al Fondo su decisión sobre la adquisición o no del inmueble. En caso de que el Fondo acepte el precio ofrecido por el INS, este contará con un plazo de seis meses, calculados desde el día siguiente al de la notificación de aceptación de la oferta de compra, para formalizar el negocio (plazo en el cual deberá completar los requisitos de autorización de conformidad con el artículo 139 inciso j del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa). Se aclara que el precio máximo que puede pagar el INS será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación y que el proceso de compra requiere autorización por parte de la Contraloría General de la República. En cualquier otro supuesto, los inmuebles se podrán vender a cualquier otro potencial comprador, incluyendo un Fondo administrado por INS Inversiones.</p> <p>Se reitera y aclara a los inversionistas que el objeto del presente Fondo es el desarrollo y venta del proyecto una vez concluido este. No obstante, si eventualmente se tuviera que tomar la decisión de no venta del proyecto, total o parcialmente, esta decisión compete de forma exclusiva a los inversionistas, quienes deberán tomar este acuerdo de no venta y eventualmente, una la modificación de la naturaleza del fondo mediante la celebración de una asamblea formalmente constituida para tales efectos.</p> <p>La cláusula cuarta de ambos contratos de arrendamiento relativa a la opción de compra que indica expresamente que, “En caso de que el fondo de desarrollo decida vender el inmueble, concederá al INS la primera opción de compra”. No implica bajo ningún supuesto la modificación del objeto del fondo con respecto a la venta. Se reitera que cualquier decisión destinada a la no venta del proyecto debe estar respaldada por un acuerdo tomado en ese sentido en una asamblea de inversionistas.</p> <p>Se aclara que los contratos de arrendamiento ya se encuentran suscritos, el precio de la cuota de arrendamiento se encuentra</p>
---	--

	<p>definido y revelado en los anexos del presente prospecto. El precio de la cuota de arrendamiento es un precio máximo o techo. La determinación del monto de la cuota de arrendamiento se realizó por el equipo técnico de INS Inversiones, mediante la elaboración de un modelo financiero utilizando en la metodología tasas de capitalización de mercado en la industria de Fondos Inmobiliarios. Con los datos obtenidos del modelo financiero se procedió a realizar la oferta de alquiler al INS mediante un proceso de contratación administrativa, donde posteriormente dicho precio fue aceptado por la entidad. Lo anterior se aclara a efectos de que el inversionista tenga claridad de los mecanismos utilizados para gestionar potenciales conflictos de interés en la determinación del precio de arrendamiento, por tratarse las partes contratantes de empresas del mismo grupo.</p> <p>Para gestionar los potenciales conflictos de interés que podrían presentarse por posible venta de los inmuebles al INS y/o a un Fondo de Inversión Inmobiliario administrado por INS Inversiones, en el presente prospecto se ha definido el mecanismo para la determinación del precio de venta. Este mecanismo se aplica con independencia de la identidad del eventual comprador.</p> <p>La determinación del precio de venta del proyecto se establece utilizando un margen de utilidad sobre el costo final de los dos inmuebles a desarrollar, de forma tal que permita que la TIR del proyecto se equipare a la tasa de descuento calculada que se ubica en un 21.92%.</p> <p>Se pretende que la venta del proyecto se realice una vez finalizada la construcción, por ende, el mecanismo para la determinación del precio de venta se realizará de forma posterior a la conclusión de las obras</p> <p>En caso de que las potenciales ofertas de compra que reciban el Fondo de Desarrollo de Proyectos se encuentren por debajo del precio que se determine producto de la ecuación anterior, entonces se deberá convocar a una Asamblea de Inversionistas para discutir la conveniencia o no de aceptar alguna de ellas. En dicho caso, el Fondo pondrá a disposición de la asamblea de inversionistas una valoración pericial y otra financiera de los inmuebles a efectos de que puedan ser utilizados como elemento informativo por parte de los inversionistas en la toma de la decisión correspondiente. La valoración será realizada por un perito independiente de la sociedad administradora y de su grupo de interés económico y estarán disponibles para consulta de los inversionistas en las oficinas de la sociedad administradora de previo a la asamblea, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio.</p> <p>En caso de que empresas del Grupo INS participen como inversionistas del Fondo, NO podrán votar en los acuerdos de asamblea dirigidos a determinar la aceptación o no de una eventual</p>
--	---

	oferta del INS que se encuentre por debajo de la TIR del proyecto (21.92%), en caso de que esta decida ejercer su opción de compra.
Lineamientos sobre la etapa de desinversión	
Mecanismos cuando el Fondo de Inversión inicie su etapa de desinversión del proyecto o se presente su terminación anticipada	<p><u>Mecanismos para atender la etapa de desinversión</u></p> <p>Finalizada la construcción se procederá con la venta. Se pretende que la venta de ambos inmuebles se realice de forma simultánea. No obstante, extraordinariamente podría darse el caso en que se vendan los inmuebles en momentos distintos.</p> <p>Con el producto de la venta simultánea se liquidará a los inversionistas del Fondo. En caso de que la venta no se realice de forma simultánea, se liquidara parcialmente dando un trato equitativo a los inversionistas. En caso de realizarse una venta parcial se comunicará por medio de un Comunicado de Hecho Relevante.</p> <p>Se aclara que, de previo a la liquidación a los inversionistas, se cancelarán las obligaciones contraídas por el fondo para dicha fecha. En virtud de lo anterior y por no presentarse un periodo de desinversión no se requiere la previsión de mecanismos para la atención de dichas etapas.</p> <p><u>Mecanismos aplicables en caso de que se presente una terminación anticipada.</u></p> <p>En caso de presentarse una terminación anticipada por parte del INS, se podrá gestionar el cobro de las indemnizaciones que correspondan ya sea extrajudicialmente o en vía jurisdiccional que resulte aplicable y de conformidad con los artículos 210 al 2012 (daños por suspensión, extinción o resolución contractual) y 214 al 2016(rescisión unilateral, por mutuo acuerdo) del Reglamento a Ley de Contratación Administrativa.</p> <p>En el caso de que extraordinariamente el Fondo reciba flujos procedentes del contrato de arrendamiento, el incumplimiento por parte del INS, como arrendatario, acarrea la resolución del contrato, el potencial desahucio y el cobro de daños y perjuicios de conformidad con 114, 117 y 121 y siguientes-concordantes de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.</p> <p>En caso de que no sea posible continuar con el proyecto por la materialización de algún riesgo no inherente al INS (incumplimiento o terminación anticipada), como la no obtención de permisos necesarios para el desarrollo del proyecto, desinscripción del fondo por incumplimiento de requisitos regulatorios, imposibilidad de colocar participaciones u obtención de crédito, entre otros, se</p>

	procederá con la venta de los activos del fondo para el pago de las obligaciones pendientes y su correspondiente liquidación.
--	---

3. DISPOSICIONES OPERATIVAS

Disposiciones operativas	
Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres	N/A
Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros	<p>Los inmuebles que desarrolle el Fondo contarán con los seguros contratados con una aseguradora autorizada por Ley y debidamente autorizada por la Superintendencia General de Seguros (SUGESE) para ejercer la actividad aseguradora en Costa Rica incluyendo al INS, los cuales incluirán como mínimo: cobertura de incendio, terremoto, inundación, huracán y deslizamiento. Durante la etapa de construcción, se podrán contratar seguros asociados al proceso constructivo. En caso de que el Fondo reciba flujos provenientes del contrato de arrendamiento se contratara una póliza todo riesgo que incluya infraestructura, mobiliario y equipo.</p> <p>La cobertura se actualizará al menos anualmente, y se asegurará sobre la base de valor de reposición de los activos. INS INVERSIONES, en representación del Fondo, será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados.</p> <p>El Fondo podrá contratar los seguros directamente con el Instituto Nacional de Seguros o con cualquier otro intermediario autorizado.</p>
Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles	N/A
Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas	<p>El Fondo podrá crear reservas con el propósito de cubrir las potenciales contingencias generadas a partir de procesos administrativos y/o judiciales, más las costas procesales y personales, incluidas en esta última, los honorarios profesionales del abogado, que enfrente el fondo de inversión producto de la relación contractual con sus empresas proveedoras.</p> <p>En línea con lo anterior, la Asamblea de Inversionistas del Fondo,</p>

	<p>autorizó el 22 de marzo del 2024 la constitución de una reserva por la suma de \$2.704.747.05 (dos millones setecientos cuatro mil setecientos cuarenta y siete dólares con cinco centavos). Esta reserva sólo podrá ser empleada para el pago de eventuales indemnizaciones en los conflictos que se presentan con la empresa Navarro y Avilés S.A (Constructora) y con el Consorcio Piasa-Condisa (Inspector) producto de la relación contractual para la construcción de los Centros de Salud referencial de Goicoechea y referencial de Cartago.</p> <p>La constitución de la reserva será en la fecha en que se obtengan los ingresos producto de la venta de los inmuebles Centros de Salud, cuyos recursos se tomarán del monto recibido por dicha venta. Para su registro contable, deberán cumplir con lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el CONASSIF.</p> <p>El mecanismo de administración de la reserva es bajo la figura del Fideicomiso para lo cual la Administración del Fondo queda autorizada para suscribir el contrato que corresponda siguiendo el procedimiento respectivo, hasta por un plazo de 8 años, a partir de la suscripción del contrato.</p> <p>Sobre el particular, INS Inversiones SAFI S.A. es responsable de la selección del fiduciario y la definición de los términos del contrato de fideicomiso. Una vez formalizado el contrato, el contenido será comunicado a los inversionistas del fondo de inversión, y estará a disposición una copia para aquellos inversionistas que lo soliciten.</p> <p>Cualquier monto sobrante de la reserva deberá ser distribuido entre los inversionistas de manera proporcional una vez pagadas las obligaciones que se declaren en firme.</p> <p>Debe tenerse claro que la creación de reservas no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.</p>
--	--

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Descripción del Proyecto	
Nombre del Proyecto	Centros de Salud-INS <ul style="list-style-type: none"> • Centro de Salud INS-Cartago • Centro de Salud INS-Guadalupe
Período en que se estima desarrollar el Proyecto	El Proyecto inició en octubre del año 2019 y se estima que se extienda por un plazo máximo de cuarenta y seis meses. Una vez construidos se procederá a su venta, como inmuebles

	<p>ocupados, en el entendido que los mismos cuentan con un contrato de arrendamiento operativo suscrito previamente con el INS (de previo a la venta los inmuebles deben de haber sido aceptados por el INS). Con el producto de la venta se procederá a liquidar el Fondo.</p>																														
<p>Estudio de factibilidad financiera, aspectos de mercado y técnicos del proyecto</p>	<p><u>Estudio de factibilidad</u></p> <p>Los flujos de caja proyectados que sustentan este análisis se incluyen en el Anexo No. 1 y Anexo 8 (actualización a marzo 2022) denominado Flujo de caja proyectado. Estados Financieros y Análisis de Sensibilidad.</p> <p>En este documento se detallan los supuestos a partir de los cuales se realizan las proyecciones financieras y el flujo de caja que generará el proyecto. Adicionalmente se incorpora el Estado de Situación y el Estado de Resultados proyectado, así como un escenario de sensibilización.</p> <p>Cabe indicar que se presenta un presupuesto preliminar de las edificaciones, mobiliario y equipo, y posteriormente se consideran los costos directos e indirectos del diseño, permisos y construcción, datos que se presentan en los siguientes cuadros:</p> <table border="1" data-bbox="537 1024 1354 1413"> <thead> <tr> <th colspan="4">Estimación de Costos Centros de Salud - INS</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Rubro</th> <th colspan="2">Monto</th> </tr> <tr> <th>Cartago</th> <th>Guadalupe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terrenos</td> <td>\$ 5,964,670</td> <td>\$ 2,193,306</td> </tr> <tr> <td>Edificaciones</td> <td>\$ 6,046,645</td> <td>\$ 5,863,254</td> </tr> <tr> <td>Equipo Electromecánico</td> <td>\$ 866,424</td> <td>\$ 884,358</td> </tr> <tr> <td>Mobiliario Oficina</td> <td>\$ 146,931</td> <td>\$ 161,387</td> </tr> <tr> <td>Mobiliario y equipo Médico</td> <td>\$ 1,028,322</td> <td>\$ 1,227,701</td> </tr> <tr> <td>Obras complementarias</td> <td>\$ 591,638</td> <td>\$ 1,084,547</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>\$ 14,644,630</td> <td>\$ 11,414,554</td> </tr> </tbody> </table> <p>Del cuadro anterior se desprende que la estimación de costos total del proyecto es por US\$26,059,184.16</p> <p>El desarrollo del proyecto supone la construcción de más de 8,300 metros cuadrados, que serán distribuidos de manera muy similar entre cada centro de salud. A continuación se presenta el costo total estimado de desarrollo del proyecto.</p>	Estimación de Costos Centros de Salud - INS				Rubro	Monto		Cartago	Guadalupe	Terrenos	\$ 5,964,670	\$ 2,193,306	Edificaciones	\$ 6,046,645	\$ 5,863,254	Equipo Electromecánico	\$ 866,424	\$ 884,358	Mobiliario Oficina	\$ 146,931	\$ 161,387	Mobiliario y equipo Médico	\$ 1,028,322	\$ 1,227,701	Obras complementarias	\$ 591,638	\$ 1,084,547	Total	\$ 14,644,630	\$ 11,414,554
Estimación de Costos Centros de Salud - INS																															
Rubro	Monto																														
	Cartago	Guadalupe																													
Terrenos	\$ 5,964,670	\$ 2,193,306																													
Edificaciones	\$ 6,046,645	\$ 5,863,254																													
Equipo Electromecánico	\$ 866,424	\$ 884,358																													
Mobiliario Oficina	\$ 146,931	\$ 161,387																													
Mobiliario y equipo Médico	\$ 1,028,322	\$ 1,227,701																													
Obras complementarias	\$ 591,638	\$ 1,084,547																													
Total	\$ 14,644,630	\$ 11,414,554																													

Costo Total de Desarrollo Estimado del Proyecto

Centros de Salud - INS

Terrenos	\$	8,157,976
Demolición	\$	141,098
Costrucciones	\$	15,195,768
Equipo y mobiliario médico	\$	2,564,342
Costos Asociados	\$	2,186,012
Total	\$	28,245,197

A partir de la información anterior, se desarrolló el modelo financiero para el desarrollo del proyecto a través del Fondo de Inversión. El detalle del mismo se puede encontrar en el Anexo 1, Estudio de Factibilidad (setiembre 2019) y Anexo 8 Flujo de caja proyectado. Estados Financieros y Análisis de Sencibilidad (marzo 2022).

Finalmente, tal y como se desprende de la información presentada, en caso de que se cumplan todos los supuestos indicados, los cuales son vigentes al momento de la preparación del Prospecto, el Modelo de Negocio es factible desde la óptica financiera y legal para ser llevado adelante por el Fondo de Inversión.

Aspectos de mercado

Este Fondo fue creado a raíz de la necesidad de infraestructura del INS para albergar los Centros de Salud. Por lo anterior, los inmuebles a desarrollar se han diseñado a la medida de las necesidades del INS, para su posterior arriendo una vez terminadas las obras.

Para la venta del proyecto no se realizó estudio de mercado dado que, el proyecto cuenta con un contrato de arrendamiento suscrito con el INS, que tiene una cuota de arrendamiento techo previamente definida y por la naturaleza del tipo de proyecto, es factible poder ejercer la venta del mismo a un tercero distinto al INS.

Se aclara que el Fondo **NO** recibirá los flujos de ingreso de los contratos de arrendamientos (salvo casos excepcionales por atraso de la venta o en caso de que el INS ejecute la opción de compra para lo cual tiene un plazo de seis meses para su formalización), sino que su ingreso provendrá de la venta de los inmuebles una vez finalizada la construcción.

Aspectos técnicos

Los requerimientos técnicos se encuentran contenidos en los anexos del 1 al 22 los carteles de licitación del INS números 2019PP-000034-00010000 y 2019PP-000035-00010000, y se encuentran disponibles para el público inversionistas en las oficinas de INS INVERSIONES SAFI S.A.

	<p>Los requerimientos técnicos fueron definidos por el INS y entregadas al Fondo, mismos que serán de obligatorio acatamiento para el Fondo, constituyéndose como requisitos de aceptación de las obras por parte del INS.</p> <p>Los terrenos donde se construirán los centros médicos son de topografía plana, con posibilidad de desarrollarse en forma horizontal o vertical según el diseño a realizar. Asimismo, se realizaron las consultas a la Municipalidad y a la Comisión Nacional de Emergencia respecto al uso de suelo y a la prevención de riesgo respectivamente, con el fin de conocer si existen restricciones del terreno en lo que son retiros y área utilizable resultando dichas consultas favorables para ambos casos.</p> <p>Ambos edificios contemplarán conceptos propios de un centro médico, como lo son consulta externa, valoración inicial, rehabilitación, farmacia, imágenes médicas, bloque administrativo, logística y operaciones, adicionalmente tendrán conceptos de edificaciones verdes, de forma que se aproveche al máximo las condiciones naturales de entrada de aire, iluminación, las aguas freáticas, entre otros factores.</p> <p>Las edificaciones incluyen el desarrollo de 4,052.18 metros cuadrados para Cartago y 4,316.06 metros cuadrados para Guadalupe aproximadamente, donde se contemplan área de estacionamientos, así como zonas verdes.</p> <p>Contemplarán mobiliario médico y administrativo, equipamiento médico, cuarto electromecánico, sistema de aire acondicionado, sistema de bombeo y tanque de agua potable, aguas negras (planta de tratamiento), pluviales, sistemas de ventilación y extracción, sistema de alarma que se puedan interconectar con las plataformas que tiene el INS, sistema de UPS, sistema de detección y supresión de incendio, sistemas de gases medicinales, sistema de control de acceso, sistema de voz y datos con integración a los sistemas y equipos del INS, planta de emergencia, sistema de CCTV (compatible y que se pueda enlazar con el sistema actual del INS), así como cualquier otro equipo esencial para el funcionamiento del Centro de Salud de conformidad con lo establecido en el cartel de contratación.</p>
<p>Identificación del profesional responsable del estudio de factibilidad financiera</p>	<p>El Estudio de Factibilidad fue contratado por INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. a INS Valores Puesto de Bolsa S.A. específicamente a la unidad de Banca de Inversión. El estudio de factibilidad financiera estuvo a cargo del Lic. Eric Bastos Romero de la Unidad de Banca de Inversión y fue suscrito el seis de setiembre del 2019.</p> <p>Tanto INS Inversiones como INS Valores forman parte del Grupo INS.</p>

<p>Plan de inversión</p>	<p>El Fondo invertirá en la compra de los terrenos, diseño, construcción de los inmuebles y equipamiento ya mencionados en secciones anteriores, lo cual incluye todos los costos directos e indirectos asociados con el desarrollo, incluyendo los requeridos en la fase previa a la construcción.</p> <p>En el siguiente cuadro se muestra el presupuesto preliminar de la inversión a realizar por parte del Fondo de Inversión.</p> <table border="1" data-bbox="537 491 1354 877"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Estimación de Costos Centros de Salud - INS</th> </tr> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">Rubro</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Monto</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Cartago</th> <th style="text-align: center;">Guadalupe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terrenos</td> <td style="text-align: right;">\$ 5,964,670</td> <td style="text-align: right;">\$ 2,193,306</td> </tr> <tr> <td>Edificaciones</td> <td style="text-align: right;">\$ 6,046,645</td> <td style="text-align: right;">\$ 5,863,254</td> </tr> <tr> <td>Equipo Electrómecanico</td> <td style="text-align: right;">\$ 866,424</td> <td style="text-align: right;">\$ 884,358</td> </tr> <tr> <td>Mobiliario Oficina</td> <td style="text-align: right;">\$ 146,931</td> <td style="text-align: right;">\$ 161,387</td> </tr> <tr> <td>Mobiliario y equipo Médico</td> <td style="text-align: right;">\$ 1,028,322</td> <td style="text-align: right;">\$ 1,227,701</td> </tr> <tr> <td>Obras complementarias</td> <td style="text-align: right;">\$ 591,638</td> <td style="text-align: right;">\$ 1,084,547</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">\$ 14,644,630</td> <td style="text-align: right;">\$ 11,414,554</td> </tr> </tbody> </table> <p>Estas estimaciones se preparan a partir de los insumos facilitados por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y el área Programa de Proyectos del INS, los cuales se basan en proyectos recientes de similar naturaleza. De igual forma, estos se actualizan con información a marzo 2022 de acuerdo con los contratos para el diseño, construcción y equipamiento.</p> <p>En el siguiente cuadro se detalla el Costo Total de Inversión Estimado del Proyecto.</p> <table border="1" data-bbox="623 1251 1265 1598"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Costo Total de Inversión Estimado del proyecto</th> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Centros de Salud - INS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terrenos</td> <td style="text-align: right;">\$ 8,157,976</td> </tr> <tr> <td>Demolición</td> <td style="text-align: right;">\$ 141,098</td> </tr> <tr> <td>Costrucciones</td> <td style="text-align: right;">\$ 15,195,768</td> </tr> <tr> <td>Equipo y mobiliario médico</td> <td style="text-align: right;">\$ 2,564,342</td> </tr> <tr> <td>Costos Asociados</td> <td style="text-align: right;">\$ 2,186,012</td> </tr> <tr> <td>Costos Adicionales FIDP</td> <td style="text-align: right;">\$ 2,104,072</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">\$ 30,349,269</td> </tr> </tbody> </table> <p>En el Anexo 8 Flujo de caja proyectado. Estados Financieros y Análisis de Sensibilidad se puede revisar con mayor detalle los rubros que componen el presente plan de inversión.</p>	Estimación de Costos Centros de Salud - INS			Rubro	Monto		Cartago	Guadalupe	Terrenos	\$ 5,964,670	\$ 2,193,306	Edificaciones	\$ 6,046,645	\$ 5,863,254	Equipo Electrómecanico	\$ 866,424	\$ 884,358	Mobiliario Oficina	\$ 146,931	\$ 161,387	Mobiliario y equipo Médico	\$ 1,028,322	\$ 1,227,701	Obras complementarias	\$ 591,638	\$ 1,084,547	Total	\$ 14,644,630	\$ 11,414,554	Costo Total de Inversión Estimado del proyecto		Centros de Salud - INS		Terrenos	\$ 8,157,976	Demolición	\$ 141,098	Costrucciones	\$ 15,195,768	Equipo y mobiliario médico	\$ 2,564,342	Costos Asociados	\$ 2,186,012	Costos Adicionales FIDP	\$ 2,104,072	Total	\$ 30,349,269
	Estimación de Costos Centros de Salud - INS																																															
Rubro	Monto																																															
	Cartago	Guadalupe																																														
Terrenos	\$ 5,964,670	\$ 2,193,306																																														
Edificaciones	\$ 6,046,645	\$ 5,863,254																																														
Equipo Electrómecanico	\$ 866,424	\$ 884,358																																														
Mobiliario Oficina	\$ 146,931	\$ 161,387																																														
Mobiliario y equipo Médico	\$ 1,028,322	\$ 1,227,701																																														
Obras complementarias	\$ 591,638	\$ 1,084,547																																														
Total	\$ 14,644,630	\$ 11,414,554																																														
Costo Total de Inversión Estimado del proyecto																																																
Centros de Salud - INS																																																
Terrenos	\$ 8,157,976																																															
Demolición	\$ 141,098																																															
Costrucciones	\$ 15,195,768																																															
Equipo y mobiliario médico	\$ 2,564,342																																															
Costos Asociados	\$ 2,186,012																																															
Costos Adicionales FIDP	\$ 2,104,072																																															
Total	\$ 30,349,269																																															
<p>Flujos de caja del proyecto</p>	<p>Los flujos de caja proyectados se muestran en el Anexo No.1 y Anexo No 8 de este documento.</p> <p>Las proyecciones que se presentan en dicho Anexos son de</p>																																															

carácter estimatorio y no implican el ofrecimiento de un rendimiento garantizado para el inversionista que adquiere participaciones del Fondo de Inversión.

En dichos Anexos, se presenta de igual manera los Estados Financieros proyectados para todo el período del Fondo de Inversión (Estado de Situación y Estado de Resultados), donde se observa las partidas más relevantes y el resultado final del Fondo.

Autorizaciones y permisos requeridos

Los estudios técnicos, visados y permisos deberán concluir su gestión de previo al inicio de la construcción de las obras.

El trámite de permisos ante las instituciones estará a cargo de la empresa contratada para la construcción la cual elaborará el estudio técnico que se debe presentar ante la Secretaría Técnica Nacional Ambiental para obtener la viabilidad ambiental. Este estudio se puede realizar una vez que se tenga aprobado el Anteproyecto.

Una vez que se cuente con los diseños y planos constructivos definitivos, estos deberán ser presentados, para el visado correspondiente, ante el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), ante el Benemérito Cuerpo de Bomberos, ante el Ministerio de Salud y una vez que se tenga la viabilidad ambiental, se procederá a obtener el visado municipal como último paso para obtener el permiso de construcción.

Tanto el avance como la obtención de los permisos se incluirán en los informes de avances trimestrales del proyecto.

Los siguientes cuadros muestran un listado de las autorizaciones y permisos requeridos para el desarrollo del Proyecto.

Cartago

Consultas preliminares, estudios, visados y permisos	INSTITUCIÓN	ESTADO
Uso de suelo**	Municipalidad de Cartago	Aprobado **
Disponibilidad de agua potable y colector sanitario	Municipalidad/Acueductos y Alcantarillados/ASADA	Aprobado
Disponibilidad del servicio eléctrico	JASEC	Aprobado
Disponibilidad de fibra óptica	Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)	Aprobado
Alineamiento Férreo	INCOFER	Aprobado

Alineamiento Fluvial	Municipalidad	Aprobado
No afectación de líneas de alta tensión	JASEC	Aprobado
Disponibilidad servicio de colector pluvial	Municipalidad	Aprobado
Prevención de riesgos *	Comisión Nacional de Emergencias	Aprobado**
Viabilidad ambiental	Secretaria Técnica Ambiental (SETENA)	Aprobado
Visado CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos	Aprobado
Visado Ministerio de Salud	Ministerio de Salud	Aprobado
Visado Bomberos	Benemérito Cuerpo de Bomberos	Aprobado
Visado Municipal	Municipalidad de Cartago	Aprobado
Permiso de construcción	Municipalidad de Cartago	Aprobado

*Tanto el uso del suelo como la prevención de riesgo se tratan de consultas realizadas las instituciones encargadas (Municipalidad y Comisión Nacional de Emergencias) con el fin de conocer si existen restricciones del terreno en lo que son retiros y área utilizable. En ambos casos, no tiene ningún costo y lo realizaron los propietarios.

** Aprobado implica que no hay restricciones para el desarrollo del proyecto.

Guadalupe

Consultas preliminares, estudios, visados y permisos	INSTITUCIÓN	ESTADO
Uso de suelo *	Municipalidad de Goicochea	Aprobado**
Disponibilidad de agua potable y colector sanitario	Municipalidad/Acueductos y Alcantarillados/ASADA	Aprobado
Disponibilidad del servicio eléctrico	Compañía Nacional de Fuerza y Luz	Aprobado
Disponibilidad de fibra óptica	Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)	Aprobado
Alineamiento vial	MOPT	Aprobada
Alineamiento Fluvial	Municipalidad Goicochea	Aprobado

No afectación de líneas de alta tensión	Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)	Aprobado
Disponibilidad servicio de colector pluvial	Municipalidad de Goicochea	Aprobado
Prevención de riesgos *	Comisión Nacional de Emergencias	Aprobado**
Viabilidad ambiental	Secretaría Técnica Ambiental (SETENA)	Aprobado
Visado CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos	Aprobado
Visado Ministerio de Salud	Ministerio de Salud	Aprobado
Visado Bomberos	Benemérito Cuerpo de Bomberos	Aprobado
Visado Municipal	Municipalidad de Goicochea	Aprobado
Permiso de construcción	Municipalidad de Goicochea	Aprobado

*Tanto el uso del suelo como la prevención de riesgo se tratan de consultas realizadas las instituciones encargadas (Municipalidad y Comisión Nacional de Emergencias) con el fin de conocer si existen restricciones del terreno en lo que son retiros y área utilizable. En ambos casos, no tiene ningún costo y lo realizaron los propietarios.

** Aprobado implica que no hay restricciones para el desarrollo del proyecto.

Para verificar la viabilidad técnica de construir los centros médicos en los terrenos, los propietarios registrales contrataron a la empresa Laboratorio de materiales Castro y De La Torre para realizar el estudio de suelos, los cuales se realizaron el 17 de junio del 2019 en Cartago y el 19 de junio del 2019 en Guadalupe. El costo del estudio correspondiente a Cartago fue de dos millones doscientos mil cuatrocientos colones y el de Guadalupe de un millón ochocientos dieciséis mil quinientos colones, para los cuales se cuenta con la factura correspondiente. Se aclara adicionalmente que, el costo de dichos estudios se encuentra dentro de los parámetros de mercado para ese tipo de servicio y que la empresa Laboratorio de materiales Castro y De La Torre es independiente de los propietarios de los inmuebles, la sociedad administradora, del patrocinador del proyecto y sus respectivos grupos económicos. Dichos costos serán reconocidos por el Fondo a los propietarios al momento de la compra, dicho rubro se encuentra contemplado dentro de las proyecciones en la sección de estudios preliminares. Se aclara que el costo de dichos estudios no se encuentra incluido en el precio de las opciones de compra suscritas.

El estudio consistió en la realización de perforaciones y pruebas geofísicas para identificar la estratigrafía y capacidad del subsuelo

	<p>para establecer parámetros de capacidad de carga y profundidades de cimentación para los edificios de interés.</p> <p>Con los resultados de dicho estudio técnico se obtiene como conclusión que es viable desde el punto de vista constructivo el desarrollo de los centros médicos en ambos sitios y al conocer las profundidades de las cimentaciones se puede determinar previamente un costo para la etapa de diseño.</p> <p>Los estudios técnicos, visados y permisos deberán concluir su gestión de previo al inicio de la construcción de las obras y serán gestionados directamente por el fondo.</p> <p>La resolución motivada de Contratación exceptuada del 28 de junio del 2019 que consta en el expediente de contratación del Instituto Nacional de Seguros, fundamentado en el artículo 9 inciso “f” de la Ley del Mercado de Seguros, así como lo dispuesto en el artículo N°139 inciso J del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, dispone que el proceso de contratación para el alquiler de dos inmuebles, llave en mano, para albergar los Centros de Salud de Cartago y Guadalupe se encuentran exceptuados de los procedimientos ordinarios de contratación. Por tanto, en virtud del artículo de la Ley de Seguros supra citado, este tipo de contrataciones únicamente son objeto de control a posteriori por parte de la Contraloría General de la República, este control de posterior no afecta la validez, eficacia o vigencia del contrato, en cuyo caso si de los procesos de revisión posterior derivara terminación anticipada del contrato, aplicaría lo dispuesto en los artículos N°210 al N°212 (daños por suspensión, extinción o resolución contractual) y 214 al 2016(rescisión unilateral, por mutuo acuerdo) del Reglamento a Ley de Contratación Administrativa, según resulte aplicable.</p> <p>En caso de no obtenerse los permisos supra indicados podría derivar en pérdidas o una disminución del rendimiento esperado para el inversionista.</p> <p>Se puede consultar el estado de estos en el expediente que llevará INS Inversiones en sus oficinas.</p>
	<p>Los ingresos que obtendrá el Fondo provendrán de la venta de los inmuebles una vez finalizado el proceso de construcción.</p> <p>El Fondo de Desarrollo de Proyectos Centro de Salud-INS pretende la construcción y equipamiento de dos Centros de Salud. Una vez construidos se procederá a su venta, como inmuebles ocupados, en el entendido que los mismos cuentan con un contrato de arrendamiento operativo suscrito previamente con el INS (de previo a la venta los inmuebles deben de haber sido aceptados por el INS). Con el producto de la venta se procederá a liquidar el Fondo.</p>

Contratos que dan origen a flujos

Se aclara que los ingresos que obtendrá el Fondo **provendrán de la venta de los inmuebles una vez finalizado el proceso de construcción.** **NO** se pretende, salvo extraordinariamente, que el Fondo reciba los flujos provenientes del contrato de arrendamiento. Lo que se pretende con el contrato de arrendamiento es contar con seguridad jurídica respecto a los compromisos adquiridos con el INS. Este se suscribirá de previo a la primera colocación de participaciones por parte del Fondo.

El contrato de arrendamiento prevé dos momentos en los que el INS puede ejercer la opción de compra, la primera al concluirse la construcción del inmueble y la segunda a partir de los 60 meses de la ejecución del contrato de arriendo. Se aclara que dicha facultad no implica compromiso respecto del precio de venta, sino únicamente la posibilidad que tiene el INS para realizar una oferta de compra del inmueble. La notificación de venta al INS se realizará a partir del momento en que el Fondo tenga certeza de la fecha de culminación de las obras. A partir de que el Fondo notifica al INS de la intención de venta de los inmuebles, el INS tiene un plazo de 3 meses, calculados desde el día siguiente de la notificación, para informar al Fondo su decisión sobre la adquisición o no del inmueble. En caso de que el Fondo acepte el precio ofrecido por el INS, este contará con un plazo de seis meses, calculados desde el día siguiente al de la notificación de aceptación de la oferta de compra, para formalizar el negocio (plazo en el cual deberá completar los requisitos de autorización de conformidad con el artículo 139 inciso j del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa). Se aclara que el precio máximo que puede pagar el INS será el que fije el personal especializado de la Institución o en su defecto, de la Dirección General de la Tributación y que el proceso de compra requiere autorización por parte de la Contraloría General de la República.

Extraordinariamente el Fondo podrá recibir los flujos del contrato de arrendamiento en caso de atrasos en la venta del inmueble o en caso de que el INS ejerza la opción de compra descrita en el párrafo anterior; eventualmente durante los 3 meses de que dispone el INS para decidir si adquiere o no los centros de salud o en caso de que el INS decida ejercer la opción de compra (6 meses). Se aclara que los ingresos que extraordinariamente reciba el Fondo por concepto de arriendo bajo ningún supuesto se tomarán como una amortización del precio de venta, asimismo estos ingresos formaran parte de la distribución final de beneficios a los inversionistas.

Se reitera y aclara a los inversionistas que el objeto del presente Fondo es el desarrollo y venta del proyecto una vez concluido este. No obstante, si eventualmente se tuviera que tomar la decisión de no venta del proyecto, total o parcialmente, esta decisión compete de forma exclusiva a los inversionistas, quienes deberán tomar este acuerdo de no venta y eventualmente una la modificación de la

naturaleza del fondo mediante la celebración de una asamblea formalmente constituida para tales efectos.

La cláusula cuarta de ambos contratos de arrendamiento relativa a la opción de compra que indica expresamente que, “En caso de que el fondo de desarrollo decida vender el inmueble, concederá al INS la primera opción de compra”. No implica bajo ningún supuesto la modificación del objeto del fondo con respecto a la venta. Se reitera que cualquier decisión destinada a la no venta del proyecto debe estar respaldada por un acuerdo tomado en ese sentido en una asamblea de inversionistas.

Para gestionar los potenciales conflictos de interés que podrían presentarse por la posible venta de los inmuebles al INS y/o a un Fondo de Inversión Inmobiliario administrado por INS Inversiones, en el presente prospecto se ha definido el mecanismo para la determinación del precio de venta. Este mecanismo se aplica con independencia de la identidad del eventual comprador.

La determinación del precio de venta del proyecto se establece utilizando un margen de utilidad sobre el costo final de los dos inmuebles a desarrollar, de forma tal que permita que la TIR del proyecto se equipare a la tasa de descuento calculada que se ubica entre un 21.92%.

Se pretende que la venta del proyecto se realice una vez finalizada la construcción, por ende, el mecanismo para la determinación del precio de venta se realizará de forma posterior a la conclusión de las obras.

En caso de que las potenciales ofertas de compra que reciba el Fondo de Desarrollo de Proyectos se encuentren por debajo del precio que se determine producto de la ecuación anterior, entonces se deberá convocar a una Asamblea de Inversionistas para evaluar la conveniencia o no de aceptar alguna de ellas. Para lo cual el Fondo podrá contratar la valoración pericial y financiera de los inmuebles para que sean un elemento informativo para el inversionista al momento de la asamblea.

En caso de que por alguna circunstancia la venta no pudiese concretarse, como mecanismo extraordinario los inversionistas tendrían la posibilidad de determinar, mediante acuerdo de asamblea, la modificación del alcance del proyecto.

Sobre el contrato de arrendamiento

Extraordinariamente el Fondo podrá recibir los flujos del contrato de arrendamiento en caso de atrasos en la venta del inmueble o en caso de que el INS ejerza la opción de compra descrita supra. En cuyo caso, los ingresos provenientes del contrato de arrendamiento iniciarán a partir de la entrega del área arrendada a satisfacción del

Instituto de conformidad con lo dispuesto en el contrato de arrendamiento.

Debido a que existe una posibilidad, remota y extraordinaria (en caso de atraso en el proceso de venta del Proyecto o de la ejecución de la opción de compra por parte del INS) de que el Fondo reciba flujos derivados de los contratos de arrendamiento, se procede a revelar las principales condiciones de dichos contratos:

- Arrendamiento operativo para cada uno de los inmuebles (Cartago y Guadalupe)
- Opción de compra ejecutable en el momento de conclusión del desarrollo del proyecto o a partir de los sesenta meses del contrato de arrendamiento, para ambos contratos.
- Plazo: 10 años contados a partir de la entrega del inmueble, con la posibilidad de prórrogas automáticas por periodos anuales para ambos contratos.
- Moneda: dólares americanos para ambos contratos
- La cuota de arrendamiento mensual para el Centro de Salud Cartago es de US\$245,567.08.
- La cuota de arrendamiento mensual para el Centro de Salud Guadalupe es de US\$ \$212.327,00.

El precio de los contratos de arrendamiento es fijo. El contrato dispone que, durante toda la vigencia del contrato, el arrendante podrá solicitar al arrendatario la revisión del equilibrio económico del contrato, y la correspondiente restitución, en salvaguarda del principio de intangibilidad patrimonial para esto, el arrendante debe aportar al arrendatario toda la información necesaria para comprobar el desequilibrio. Para lograr el equilibrio, las partes podrán aplicar índices de precios oficiales que serían incorporados al contrato mediante adendum.

Cabe indicar que los montos de la cuota de arrendamiento arriba indicadas incluyen todos los rubros de mantenimientos, así como el respectivo IVA. El precio de la cuota de arrendamiento pactado es un precio techo. Es decir, el inversionista es el que asumen directamente el riesgo de incremento en los costos constructivos, para mitigar este riesgo la modelación financiera se realizó bajo escenarios conservadores, se cuenta con un 3% de la estimación de costos total para la atención de imprevistos y se utilizará un modelo de contratación para el proceso constructivo que resulte más beneficioso para la atención de estos supuestos. Asimismo, en caso de que haya una reducción de los costos de mercado, por aspectos como economía a escala por volumen, descuentos en precios, reducción de costos indirectos, entre otros, estos se verán reflejados en el monto de alquiler adjudicado. Ante tal circunstancia se realizará una modificación al prospecto para actualizar la información correspondiente.

Los contratos de arrendamiento se rigen por la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento, la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos y por los contenidos en el procedimiento de contratación 2019PP-000034-0001000001 y 2019PP-000035-0001000001 para la contratación exceptuada para el alquiler llave en mano de los inmuebles Centros de Salud Cartago y Guadalupe. Todas las condiciones contractuales, así como de los derechos y deberes de las partes suscribientes constan en el expediente de la Contratación Exceptuada supra indicados, mismos que forman parte integral del contrato. Estos documentos se encuentran a disposición de los inversionistas en las oficinas de INS Inversiones y en las oficinas de la SUGEVAL. A la fecha los procesos de contratación se encuentran debidamente adjudicados y la formalización de los contratos se realizará de previo a la primera captación del fondo.

Tratándose de un contrato de arrendamiento, la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos hace referencia a las obligaciones del arrendador en el artículo 26 y del arrendatario en el artículo 44. Las causales de terminación se encuentran en el artículo 113 y el numeral 114 regula la resolución por incumplimiento por parte del arrendatario. Adicionalmente en virtud de encontrarse fundamentado el proceso de contratación en el numeral 139 inciso j (arrendamiento de bien por construir) del Reglamento de Contratación Administrativa, el contrato de arrendamiento contempla varias etapas. La primera dedicada a los deberes del Fondo respecto al diseño y obtención, la segunda a la construcción y equipamiento en virtud de las disposiciones técnicas brindadas por el INS y explícitas en el cartel, y la tercera de mantenimiento correctivo y preventivo de los inmuebles y equipos, previendo el compromiso de capacitar a los funcionarios del INS para el manejo eficiente de los del equipo médico, sistemas eléctricos, mecánicos y de seguridad. Estas tres se configuran como obligaciones de Fondo. El INS por su parte se obliga a verificar que el diseño del proyecto cumpla con las necesidades descritas en el cartel, a designar personal para recibir las capacitaciones de uso eficiente del equipo, pagar el precio pactado de cuota de arrendamiento y cancelar el "Depósito de Garantía" al arrendante.

Los contratos de arrendamiento disponían de un plazo para la entrega de la obra de 630 días naturales a partir de la fecha de notificación de inicio del contrato, emitida por el INS.

No obstante, tal y como se revela en el Anexo 9, dicho plazo de entrega ha sido modificado al día de hoy, en 317 días naturales adicionales para el Centro de Salud Cartago y 325 días naturales adicionales para el Centro de Salud Guadalupe amparado en el *Artículo 206 -Prórroga del plazo, del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.*

Respecto de este punto en particular se debe indicar que en virtud de la implementación de las normas sobre transparencia reguladas en el numeral 40 de la Ley de Contratación Administrativa denominado “Sistema Digital Unificado de Compras Públicas”, y que se precisan a través de la modificación que se da del Reglamento de Contratación Administrativa mediante Decreto Ejecutivo N° 41243 del 10 de julio del 2018, la información relativa a los contratos administrativos y las modificaciones que estos sufran como por ejemplo las relacionadas al plazo, prescinde en la mayoría de los casos de documentos impresos o firmados digitalmente, como los denominados “Adendas”.

Tal y como lo señala el artículo 2 inciso c) del Reglamento de Contratación Administrativa, el acceso se da a través del expediente electrónico, que debe contener todas las actuaciones relacionadas con la actividad contractual realizada, lo cual se verifica y puede verse en el Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP) de conformidad con las directrices emitidas por la Dirección General de Administración de Bienes y Contratación Administrativa en calidad de órgano rector del Sistema de Administración de Bienes y Contratación Administrativa, así como el reglamento de uso del sistema. (Art. 11 del Reglamento citado).

En todo caso, la formalización no resulta obligatoria, y se reserva para cuando sea necesario para el correcto entendimiento de los alcances de los derechos y las obligaciones contraídas por las partes. (198 del Reglamento)

En el caso bajo examen, la formalización en documento impreso, o digital firmado, no resulta necesario, pues de la información acreditada y suscrita ante el Sistema denominado SICOP, elaborada de conformidad con el “Manual de Prórroga al Plazo de Entrega Contrato P-PS-091-04-2013”, se deriva con claridad y precisión la prórroga del plazo aprobada por las partes.

Resulta correcto afirmar que el expediente electrónico se convierte en compendio oficial de las actuaciones de las partes, quienes las suscriben a través de los mecanismos de la LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS, que en su artículo 3 dispone en lo que nos interesa que “cualquier manifestación con carácter representativo o declarativo, expresada o transmitida por un medio electrónico o informático, se tendrá

por jurídicamente equivalente a los documentos que se otorguen, residan o transmitan por medios físicos. (...)”

Sanciones económicas

Para efecto de aplicar las sanciones, en cuanto a la aplicación de las multas o sanciones correspondientes, éstas deberán realizarse de acuerdo a lo establecido en la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.

Para tales efectos se considerará:

1. En caso de que INS SAFI no cumpla con la fecha de entrega de la obra debidamente terminada pagará una multa del 0,1 % por cada día natural de atraso sobre el monto de alquiler mensual establecido. Hasta el máximo establecido por ley (25%).
2. En caso de que, INS SAFI no cumpla con los plazos establecidos respecto al mantenimiento correctivo pagará una multa del 1% por cada día natural de atraso sobre el monto de alquiler mensual establecido. Hasta el máximo establecido por ley (25%).
3. En caso de que, INS SAFI incumpla con los plazos y actividades establecidas en los cronogramas y rutinas de mantenimiento preventivo entregadas a la Administración, de al menos un equipo, sistema, recinto o elemento de la infraestructura, pagará una multa del 10% sobre el monto de alquiler mensual establecido. Para lo cual el Instituto, a través de su Unidad de Mantenimiento, realizará seguimiento, con frecuencias trimestrales.

Para más información se puede consultar el Anexo1 del cartel.

Sobre el plazo del contrato

El contrato de arrendamiento, por la naturaleza del servicio solicitado, se fija en DIEZ AÑOS, con prórrogas automáticas por períodos anuales. Este plazo iniciará a partir de la entrega del área arrendada a satisfacción del Instituto. El Instituto podrá comunicar al Adjudicatario, con un mes de antelación al vencimiento de la anualidad respectiva, su deseo de no renovar el contrato.

No obstante, lo anterior, el Instituto se reserva el derecho de aplicar en cualquier momento lo dispuesto por los artículos N°210 al N°212 (daños por suspensión, extinción o resolución contractual) y 214 al 2016(rescisión unilateral, por mutuo acuerdo) del Reglamento a Ley de Contratación Administrativa.

	Para más detalle sobre los contratos de arrendamiento puede consultar en los anexos del presente prospecto.
Legitimación del Fondo para uso de los terrenos	Antes del inicio de la construcción de las obras, el Fondo quedará legitimado para hacer uso de los terrenos mediante la ejecución de las opciones de compra que se mencionan más adelante.
Lineamientos sobre contratos de compraventa u opción	<p>El Fondo suscribió las opciones de compra por los terrenos en los que se desarrollará el Proyecto bajo las siguientes condiciones generales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El Fondo NO pagará por concepto de señal de trato. 2. La opción de compra será por el plazo de cuatro meses pudiéndose extender por mutuo acuerdo entre el Fondo y el propietario. 3. El Fondo pagará la totalidad del precio pactado antes de que finalice el plazo de la opción de compra. <p>CARTAGO</p> <p>Partes: Propietarios registrales de las fincas e INS Inversiones SAFI S.A. Fecha de suscripción: 4 de julio 2019 Precio: \$5,892,761.50 Plazo: cuatro meses No dispone lugar ni medio de pago</p> <p>GUADALUPE</p> <p><u>Partes:</u> Propietarios registrales de las fincas, albacea de la sucesión de una de las propietarias debidamente facultado por la Junta de Herederos para disponer del bien e INS Inversiones SAFI S.A.</p> <p>Fecha de suscripción: 5 de setiembre 2019 Precio: \$2,162,932 Plazo: cuatro meses No dispone lugar ni medio de pago</p> <p>Las primeras colocaciones estarán destinadas a obtener los recursos necesarios para ejercer las opciones descritas, posteriormente se procederá a formalizar la compra y la inscripción registral de los inmuebles libres de gravámenes a nombre del Fondo.</p> <p>Para más información puede ver las opciones en los anexos del presente prospecto.</p>
Valuación de activos adquiridos y	A. Estudios de suelo

<p>pasivos asumidos</p>	<p>Para verificar la viabilidad técnica de construir los centros médicos en los terrenos, los propietarios registrales contrataron a la empresa Laboratorio de materiales Castro y De La Torre para realizar el estudio de suelos, los cuales se realizaron el 17 de junio del 2019 en Cartago y el 19 de junio del 2019 en Guadalupe. El costo del estudio correspondiente a Cartago fue de dos millones doscientos mil cuatrocientos colones y el de Guadalupe de un millón ochocientos dieciséis mil quinientos colones, para los cuales se cuenta con la factura correspondiente. Se aclara adicionalmente que, el costo de dichos estudios se encuentra dentro de los parámetros de mercado para ese tipo de servicio y que la empresa Laboratorio de materiales Castro y De La Torre es independiente de los propietarios de los inmuebles, de la sociedad administradora, del patrocinador del proyecto y sus respectivos grupos económicos. Dichos costos serán reconocidos por el Fondo a los propietarios al momento de la compra, dicho rubro se encuentra contemplado dentro de las proyecciones en la sección de estudios preliminares. Se aclara que el costo de dichos estudios no se encuentra incluido en el precio de las opciones de compra suscritas.</p> <p style="text-align: center;">B. Valoración pericial de los terrenos</p> <p>Los inmuebles opcionados fueron sujetos a una valoración pericial por parte del Ing. Ronny Gonzalez quien es un perito independiente de la sociedad administradora, del patrocinador del proyecto.</p> <p>La valuación se realizó el 28 de agosto del 2019 para ambos. Teniendo como valor total de los inmuebles el siguiente:</p> <p>Cartago: \$6.245.452 Guadalupe: \$2.248.149</p> <p>Se puede consultar la valoración completa en los anexos del presente prospecto. El costo de tres millones setecientos mil colones de dichas valuaciones será reconocido por el Fondo al valuador, para el mismo se cuenta con la factura correspondiente. Se aclara adicionalmente que, el costo de dichos estudios se encuentra dentro de los parámetros de mercado para ese tipo de servicio.</p>
<p>Patrocinador del proyecto</p>	<p>El proyecto surge para atender la necesidad del INS de contar con dos Centros de Salud. Por lo cual, dicha entidad definió los requerimientos para dichos centros en los carteles de contratación números 2019PP-000034-00010000 y 2019PP-000035-00010000.</p> <p>El INS podrá participar de forma activa durante el proceso de diseño, construcción y equipamiento, a través de reuniones, mediante la supervisión de la obra, con la implementación de una unidad técnica para la aprobación de todo lo referente al equipo médico y la supervisión del mantenimiento preventivo y correctivo</p>

	<p>que brinde el fondo una vez que el proyecto esté en operación. Para más información respecto al rol del patrocinador se puede consultar el Anexo 1 del cartel de contratación.</p> <p>En general el INS podrá realizar verificaciones cumplimiento de las especificaciones técnicas y equipamiento contenidas en los términos de referencia de los carteles.</p>
<p>Participantes designados para el desarrollo del Proyecto</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gerencia del proyecto, ICC Dirección de Proyectos de Construcción. ▪ Fiscalizador del proyecto, Consorcio PIASA – CONDISA. ▪ Diseñador – Constructor y equipamiento, Constructora Navarro y Avilés. ▪ Calificación del fondo, Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.
<p>Comercialización y venta</p>	<p>Como se ha mencionado, este Proyecto se va a llevar a cabo para solventar las necesidades del INS, quién ocuparán los inmuebles una vez finalizado el proceso de construcción, por lo que no requiere llevar a cabo ningún proceso de comercialización de los inmuebles respecto a su arrendamiento.</p> <p>El proceso para la comercialización y venta de los inmuebles será realizado directamente por INS Inversiones, este costo se encuentra dentro de la comisión de administración.</p>
<p>Situaciones que podrían afectar el comportamiento de los flujos</p>	<p>Entre las situaciones que podrían afectar el comportamiento de los flujos mostrados en el Anexo No.1 y Anexo 8 están:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aumento en el plazo de desarrollo del proyecto originalmente previsto. ▪ Modificaciones durante el proceso constructivo que no afecten el alcance del proyecto original descrito en el presente prospecto. Dichas modificaciones podrían presentarse en caso de presentarse ajustes técnicos generados por situaciones particulares no previstas. Los profesionales contratados velarán porque dichas modificaciones sean coincidentes con el proyecto original y no se genere una mayor afectación a los flujos de caja o nivel de endeudamiento del fondo. ▪ Imprevistos en el proceso del proyecto. ▪ Errores durante el proceso de construcción atribuibles al Fondo. ▪ Condiciones técnicas del terreno diferentes a las previstas. ▪ Cambios en normas técnicas que requieran modificaciones en el proyecto. ▪ Aumentos en los costos de materiales y otros insumos por

	<p>encima de las estimadas y de acuerdo con lo pactado en el contrato de construcción.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Desfase en el calce de plazos entre la conclusión del proyecto, la ocupación del inmueble y la venta. ▪ Modificaciones en la tasa de interés de mercado que implique un aumento del flujo de egresos del fondo (en caso de utilización de un crédito). ▪ Posibles aumentos en el costo del mobiliario y equipo (médico, electromecánico y administrativo). ▪ Posibles atrasos en la adquisición y puesta en operación del equipo médico. ▪ Aumento en los costos de mantenimiento preventivo y correctivo durante los meses en los que se espera arrendar temporalmente.
Negocios conjuntos con otros fondos	<p>Como se ha mencionado, este Proyecto se va a llevar a cabo para solventar las necesidades del INS, quién ocupará los inmuebles una vez finalizado el proceso de construcción. Asimismo, una vez concluidas las obras, el fondo procederá a la venta de los inmuebles a cualquier tercero interesado, siendo que uno de estos podría ser el INS en caso de ejercer la opción de compra o un fondo administrado por INS Inversiones.</p>
Activos intangibles	<p>No se prevé la inclusión de activos intangibles como parte de este Proyecto.</p>
Incorporación de activos al Fondo	<p>El Fondo podrá incorporar activos de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Los inmuebles se adquirirán directamente por parte del Fondo. ▪ El equipamiento podría adquirirse directamente o a través de fideicomisos, en cuyo caso el Fondo se constituirá como fideicomisario del contrato, y la entidad fiduciaria será una entidad debidamente autorizada para dichos efectos. Tratándose de un fideicomiso de garantía, el principal riesgo deriva de pérdida del equipo en caso de impago de las obligaciones contraídas para la compra del equipo. En caso de utilizar un fideicomiso para esos fines, se informará mediante un Comunicado de Hecho Relevante el objeto del fideicomiso, el patrimonio fideicometido y la identidad del fiduciario, los fideicomitentes, fideicomisarios o beneficiarios finales de los recursos objeto del contrato. ▪ El equipamiento podrá adquirirse a través de contratos específicos con contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en la construcción, equipamiento y/o mantenimiento.

5. RIESGOS DEL FONDO

“Señor Inversionista:

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

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el Fondo son:

Riesgos		
Tipo	Descripción	Administración
Riesgo de tasa de interés y de precio	Un aumento en la tasa de interés reduce el precio de los valores que conforman la cartera activa del fondo al reducir el valor presente de los flujos futuros asociados a cada título, lo que provocaría por si solo un descenso en el precio de la participación, una disminución de la rentabilidad e incluso una pérdida de parte del capital invertido. Por el contrario, ante una disminución de las tasas de interés del mercado, el precio de los títulos se incrementa, por lo que aumenta el valor de los activos del fondo y por ende el valor de su participación.	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 y mediano plazo, estos son menos sensibles a las variaciones a las condiciones de mercado.
Riesgo de liquidez	La liquidez para la redención de sus participaciones en el fondo dependerá de la facilidad para negociarlas en el mercado secundario. Las condiciones particulares de liquidez del mercado bursátil en un momento dado podrían dificultar el proceso de venta de las participaciones, no pudiendo negociarlas o bien, retrasar el momento de recepción de los fondos por parte del inversionista e incluso, afectar el monto recibido de acuerdo con el precio de venta que resulte de la negociación. Existe la probabilidad de que el	El fondo no administra este riesgo dado que la liquidez de las participaciones depende de mercado secundario.

	<p>inversionista al vender sus participaciones reciba un monto menor al invertido.</p>	
<p>Riesgo de concentración</p>	<p>Es el riesgo de que el fondo invierta mayoritariamente en un sector que experimente dificultades en sus niveles de actividad o en su capacidad para cancelar sus obligaciones. De presentarse esta situación, el fondo tendría dificultades para recuperar sus inversiones e incluso el inversionista podría perder parte de sus ahorros.</p> <p>Considera el riesgo propio de la concentración de valores invertidos en emisores pertenecientes a un solo sector económico, moneda o grupo de interés económico. Al darse un evento no esperado, cualquiera de estas concentraciones podría afectar negativamente el desempeño de la cartera.</p>	<p>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.</p>
<p>Riesgo de crédito o no pago</p>	<p>Se refiere al riesgo de la eventual incapacidad del emisor de hacerle frente a sus obligaciones en un momento dado, es decir, la imposibilidad de cumplir con el pago del principal, intereses o ambos. La inversión se puede ver afectada si las entidades emisoras de los valores en que invierte el fondo incumplen con sus obligaciones o son suspendidas, debido a que se debe proceder a un registro contable establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera que estipula que la pérdida se registra en el momento en que ocurre. De esta manera, se podría ocasionar una disminución en el valor de mercado de los valores que componen la cartera del fondo,</p>	<p>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.</p>

	reduciendo de esta forma el valor de la participación.	
Riesgo cambiario	<p>Es el riesgo que se define como la probabilidad de tener pérdidas como resultado de fluctuaciones desfavorables e inesperadas en los tipos de cambio. Estas fluctuaciones podrían incidir negativamente en los rendimientos esperados, los flujos de efectivo o la situación patrimonial de los agentes económicos que tienen ingresos, gastos, activos o pasivos en moneda extranjera.</p> <p>Asimismo, el Fondo estará expuesto a riesgos cambiarios como consecuencia de la exposición de realizar captaciones en dólares para financiar el desarrollo del proyecto inmobiliario.</p>	El Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio evalúan constantemente las expectativas de devaluación o apreciación del colón con respecto al dólar estadounidense para tomar oportunamente acciones para mitigar este riesgo.
Riesgo de las operaciones de reporto	<p>Como vendedor a plazo (inversionista) Riesgo de incumplimiento: Riesgo de incumplimiento: Si la persona a quien el vendedor a plazo (inversionista) prestó los fondos no cumple con el pago de la operación al fondo de inversión y por lo tanto no pueda recomprar la operación bajo los términos pactados, se realiza el pago de la operación mediante el título en garantía, lo que generaría que a la cartera del fondo de inversión ingrese una operación con vencimiento a mediano o largo plazo, aumentando el riesgo de Mercado y el Riesgo de Crédito.</p> <p>Esto podría ocasionar una pérdida al fondo si el valor de mercado de los títulos en garantía es menor al valor pactado en la operación y con ello la disminución del</p>	La sociedad de fondos 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 reportos tripartitos.

	<p>rendimiento y el Valor de Participación.</p> <p>Adicionalmente, en caso de materializarse el riesgo de reporto, existen otros mecanismos posibles para cancelar la operación, los cuales eventualmente podrían implicar pérdidas económicas al fondo de inversión.</p> <p>Como comprador a plazo:</p> <p>Riesgo de precio: Es el riesgo de que oscilaciones en el precio del título valor originen una llamada al margen, de tal forma que el comprador a plazo se vea obligado a devolver parte del dinero que se le ha prestado para mantener la garantía de cumplimiento.</p> <p>Riesgo de Renovación: Es el riesgo de que el comprador a plazo desee renovar los reportos tripartitos cuando esta venza y no sea posible, eso lo obliga a devolver todo el dinero que se le ha prestado o se venden los títulos valores dados en garantía en este segundo caso, el comprador a plazo perdería el título, podría tener que pagar comisiones adicionales y/o eventualmente devolver más dinero si el producto de la venta es insuficiente.</p>	
<p>Riesgo de invertir en participaciones de fondos de inversión</p>	<p>Dado que los Fondos de Inversión no garantizan un rendimiento, no se tiene certeza del resultado que se obtendrá. Podría ocurrir que el Fondo de Inversión donde se invierte los recursos, experimente una disminución de valor, y por lo tanto los inversionistas deban enfrentar una pérdida.</p>	<p>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.</p>

<p>Riesgos legales</p>	<p>Este tipo de riesgos se presenta ante cambios en las leyes y reglamentos que obliguen al fondo a incurrir en costos para adaptarse a la nueva regulación o por cambios en la política monetaria del Banco Central de Costa Rica. También se presenta por la posibilidad de una interpretación de los contratos diferente a la esperada. También se presenta en el riesgo de que procesos judiciales o administrativos actuales o futuros en contra de la sociedad administradora, comprometan la continuidad de su operación, por lo que se deba incurrir en un proceso de sustitución de la sociedad.</p> <p>Adicionalmente, se presentan ante cualquier modificación en la legislación relacionada con inmuebles o con la prestación de los servicios de salud.</p>	<p>Se cuenta con asesoría legal adecuada para evaluar las exposiciones a este tipo de riesgo y tomar las medidas correctivas.</p>
<p>Riesgo operativo</p>	<p>Es el riesgo relacionado con los procesos operativos realizados por la sociedad administradora los cuales, ante la falta de experiencia del personal, desfalcos u omisiones, pueden repercutir de manera negativa en el valor de los activos del fondo. Todas las transacciones financieras deben ser registradas, almacenadas y contabilizadas y debe exigirse, además, la realización de un seguimiento durante su vida hasta que son finalmente canceladas. Todos estos aspectos tienen un soporte documental preciso, y unas normas y procedimientos de administración y control. Cualquier discrepancia o error en estos registros produce la materialización del riesgo operativo. El riesgo operativo</p>	<p>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</p>

	<p>también incluye la posibilidad de fraudes y fallas de carácter tecnológico y el riesgo asociado a la pericia y experiencia que posea la Sociedad Administradora para escoger, negociar, adquirir bienes y servicios necesarios para llevar a cabo el proyecto. La falta de pericia y experiencia puede conducir a pérdidas económicas a los participantes del fondo.</p> <p>Considera también el riesgo propio de la gestión de cartera, incluyendo en éste los procesos operativos y las decisiones tomadas referentes a las inversiones, así como, la mala ejecución de un proceso o mala decisión que pudieran provocar pérdidas al fondo.</p>	
<p>Riesgo por desinscripción del Fondo de Inversión</p>	<p>Los Fondos de Desarrollo de Proyectos deben iniciar operaciones, es decir contar con el activo neto mínimo (\$5 millones) y con el número mínimo de inversionistas de conformidad con la normativa vigente, en el plazo de dieciocho meses contados a partir de la fecha de recibido de la carta de cumplimiento de requisitos finales para la inscripción. En caso de que el Fondo no inicie operaciones en el plazo señalado, el Fondo puede solicitar una prórroga por un plazo adicional de dieciocho meses. En caso de no solicitar la prórroga, la SUGEVAL notificará a INS INVERSIONES para que proceda con la desinscripción del Fondo.</p> <p>En caso de presentarse alguna de estas situaciones que conlleva la desinscripción del Fondo, se deberá proceder a vender los activos del fondo, lo cual podría conllevar a que el monto a pagar a los inversionistas, una vez</p>	<p>Se brinda un seguimiento periódico al cumplimiento de los requerimientos del Ente Supervisor y las condiciones planteadas en el prospecto.</p>

	<p>deducidos los pasivos del Fondo, sea inferior al monto de inversión inicial, por lo que el inversionista podría incurrir en una pérdida.</p> <p>Así mismo, el Fondo debe colocar el monto total de capital autorizado en el plazo máximo de veinticuatro meses. De no cumplirse este plazo, la asamblea de inversionistas decidirá sobre 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.</p>	
Riesgo por rendimientos variables	<p>Los rendimientos que generan los títulos que conforman la cartera del Fondo se encuentran en constante cambio por lo que ni el Fondo de Inversión ni la Sociedad Administradora garantizan una rentabilidad mínima o máxima, sino que el rendimiento dependerá de la distribución proporcional entre los inversionistas del producto que genere la cartera.</p>	<p>Para mitigar este riesgo, el portafolio se estructura de forma que exista una correlación adecuada que permita mitigar hasta cierto punto la variabilidad de los rendimientos de la cartera activa del Fondo.</p>
Riesgo de custodio y administración del efectivo	<p>Es el riesgo de que este Fondo enfrente dificultades para recuperar sus activos invertidos en caso de que el Custodio sea declarado insolvente, actúe en forma negligente, cometa fraude o enfrente problemas operativos, lo cual podría significar una pérdida para el Fondo y sus inversionistas.</p> <p>El riesgo de administración del efectivo se genera ante el hecho de que el Custodio del efectivo, deposite la totalidad o parcialmente estos recursos en una entidad que posteriormente se vea afectada por desfalcos, quiebra o cesación de pago, lo cual causaría una pérdida en las inversiones del Fondo.</p>	<p>El Comité de Inversiones y el Gestor de Portafolio, disponen de información amplia sobre la solvencia del Custodio, su gestión operativa y control interno, lo cual les permite evaluarlo constantemente.</p>

Riesgo de administración de la cartera Financiera	<p>Es el riesgo de que, por una pobre selección de los activos de la cartera financiera, el Fondo obtenga resultados inferiores a los rendimientos de otras inversiones comparables.</p>	<p>Para enfrentar este riesgo, el Fondo cuenta con un Comité de Inversión que establece las pautas generales a seguir por el Gestor de Portafolios, respetando lo establecido en el Prospecto. Así mismo, se cuenta con un Comité de Riesgo que analiza periódicamente los indicadores de riesgo y la evolución del portafolio.</p>
Riesgo por incremento en la tasa impositiva	<p>Es el riesgo que enfrenta el inversionista ante una posible variación en la tasa impositiva a los Fondos de Inversión como resultado de un cambio las normas fiscales aplicables en el país.</p>	<p>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.</p>
Riesgo de Política Económica	<p>Es el riesgo que se presenta como consecuencia de los instrumentos utilizados por el Gobierno para obtener sus objetivos económicos. Estos instrumentos pueden dividirse en política fiscal, política monetaria y política económica. En cuanto a la política fiscal, podría suceder que el Gobierno decida aumentar la captación de impuestos mediante un incremento en la tasa que tienen que pagar los Fondos de Inversión; en cuanto a la política monetaria, el Gobierno podría decidir variar la tasa de interés para motivar cambios en los niveles de inversión y en política económica, el Gobierno podría fomentar una mayor apertura comercial, acciones que pueden tener una influencia directa en los resultados de los Fondos de Inversión.</p>	<p>Este riesgo no es controlable por la sociedad administradora de fondos de inversión.</p>
Riesgo de Inflación	<p>Es el riesgo asociado a la pérdida del poder de compra de</p>	<p>Si bien este riesgo está fuera de nuestra esfera de control, el</p>

	los recursos invertidos en el Fondo de Inversión, el cual se vería reducido ante una aceleración del proceso inflacionario de la moneda en la cual invierte el Fondo.	comité mantiene seguimiento de la evolución de la inflación para tomar oportunamente acciones para gestionar este riesgo.
Riesgo de renovación	Este riesgo se encuentra asociado con posibles disminuciones futuras en las tasas de interés que podrían afectar negativamente los rendimientos futuros de las inversiones del Fondo y por ende de sus inversionistas. Por ejemplo, si las tasas de interés futuras disminuyen, las reinversiones de los vencimientos de la cartera del Fondo deberán realizarse a rendimientos inferiores a los que tenían los activos que vencían.	Para gestionar este riesgo el comité recibe periódicamente información sobre la evolución de las variables de Volatilidad, Precio, Ilquidez, Rendimiento Variable, Renovación, Liquidez del Mercado, Cesación de pagos, a efecto de tomar decisiones oportunas.
Riesgo de moneda de redención de participaciones	Este riesgo surge ante el hecho de que la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica faculta a los emisores nacionales de los títulos que respaldan la cartera activa del Fondo a liquidarlos en colones, según el valor comercial que a la fecha de pago tuviera la moneda extranjera adeudada, lo que podría conllevar a que ante una escasez de divisas, INS INVERSIONES al momento de la liquidación del fondo, se vea obligado a pagar a los inversionistas en colones al tipo de cambio que establezca el Banco Central de Costa Rica para este tipo de transacciones, aunque los inversionistas no quisieran recibir la liquidación correspondiente por su inversión en colones. Por lo tanto, el inversionista, por efectos de cambiarios, podría experimentar el riesgo cambiario.	Este riesgo no es controlable por la sociedad administradora de fondos de inversión.
Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de	Este riesgo se refiere a la eventualidad de que la sociedad administradora no alcance el monto mínimo de	INS Inversiones establecerá un plan de colocaciones que se ajusten a las necesidades del fondo, incluyendo el

participaciones para lograr la política de inversión y cubrir costos de operación del Fondo	participaciones que se define en el prospecto, lo cual impediría el logro de la política de inversión, el nivel de endeudamiento y la cobertura de los costos y comisiones, lo cual podría incluso resultar en una desinscripción del fondo.	cumplimiento de los mínimos necesarios para la buena marcha del fondo.
Riesgo de afectación en el valor de las participaciones por la aplicación incorrecta de las normas contables.	La aplicación incorrecta de las normas contables puede provocar cambios en el valor de participaciones, los cuales no reflejen el verdadero valor de los activos que componen el fondo, afectando el rendimiento de forma positiva o negativa, lo que obliga a realizar correcciones posteriores	Se realiza un contacto permanente con los departamentos especializados de la Corporación y firmas de auditoría para mantener, en todo momento, la adecuada valoración de los activos que componen las carteras de los fondos.
Riesgo de valoración de activos con base en costo amortizado.	Si un activo es valorado con base en el criterio de costo amortizado, en caso de que sea necesario liquidarlo antes de su vencimiento, su valor de venta puede diferir de su valoración teórica, lo que puede provocar pérdidas al fondo. Este riesgo puede acentuarse en situaciones de reembolso masivo o escenarios de volatilidad en los precios de mercado originados por la liquidación de inversiones.	Se evitará, al máximo posible, la venta anticipada de activos que sean valorados según el criterio de costo amortizado, con el fin de evitar diferencias en valoración. Se reserva la posibilidad para casos de retiros masivos no programados y reacciones ante eventos de riesgo sistémico.
Riesgo de valoración de activos con base en Valor Razonable con Cambios en Resultados.	Si un activo es valorado con base en el criterio de Valor Razonable con Cambios en Resultados, deberá de ser valorado diariamente a precios de mercado para reflejar su valor real. Este valor podría ser afectado por la oferta y demanda en los mercados en que se negocia el instrumento. El resultado podría ser positivo o negativo e inciden directamente en el rendimiento del fondo.	Se evaluarán 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
Riesgo por una incorrecta estimación del	Una incorrecta estimación en el cálculo del valor de deterioro por pérdidas crediticias esperadas	Se ha establecido una metodología para el cálculo del valor de deterioro por pérdidas

valor de deterioro.	podría sobrevalorar o subvalorar el valor de la participación de los instrumentos clasificados a costo amortizado, lo que podría afectar el rendimiento de forma positiva o negativa, requiriendo a realizar correcciones posteriores en el cálculo del valor de participación.	crediticias, la cual se encuentra debidamente parametrizada y documentada en los sistemas de información y se revisa periódicamente con el fin de corroborar el buen funcionamiento.
----------------------------	---	--

Riesgos propios de proyectos de desarrollo

Tipo	Descripción	Administración
Riesgo por el carácter estimatorio de las proyecciones financieras	Las proyecciones financieras presentadas en este documento están sujetas a que se cumplan todos los supuestos y por tanto son de carácter estimatorio. El cambio en alguno de los supuestos podría llevar a una disminución en los rendimientos esperados y/o en el valor de las participaciones. Considerando particularmente que existen sanciones económicas para el Fondo en caso de que se incumplan los plazos de entrega estipulados en el contrato de arrendamiento.	Las proyecciones se han elaborado bajo escenarios conservadores, tratando de cubrir los impactos que eventualmente se generarían por cambios en los supuestos. No obstante, algunos supuestos son de ocurrencia no administrable como por ejemplo variaciones en el período de construcción por desastres naturales.
Riesgo de siniestros	El proyecto en el que invertirá el Fondo está expuesto a riesgos tales como incendio, terremoto, erupciones volcánicas, inundaciones, aludes, rayos, huracanes, tsunamis, conmoción civil, huelgas, vandalismo, los cuales podrían causar la pérdida total del proyecto o una disminución en la rentabilidad.	El riesgo de siniestros se minimiza dotando a los inmuebles del Fondo con sus respectivas pólizas de seguro, las cuales se deben mantener vigentes por todo el plazo en que el activo inmobiliario se mantenga en la cartera del Fondo.
Riesgo de localización	Este riesgo se presenta al mantener concentrados en dos áreas geográficas, una	Este riesgo se administra ubicando el Proyecto en zonas que cumplen con las

	<p>alta proporción de la cartera de activos en el proyecto de desarrollo inmobiliario, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer el valor de los bienes inmuebles en dicha área, una parte muy significativa de la cartera se vea afectada con una consecuente desvalorización, lo que podría causar la pérdida o una disminución en la rentabilidad para los inversionistas.</p>	<p>condiciones técnicas y comerciales para el tipo de actividad que se llevará a cabo.</p>
Riesgo de financiamiento	<p>Considerando, que el fondo tiene la opción de solicitar financiamiento, cabe la opción de que el mismo sea suspendido por situaciones propias del ente financiero, lo cual podría afectar la conclusión de las obras de desarrollo. El no lograr terminar en los plazos proyectados el desarrollo, atrasaría la comercialización del producto final y con ello la rentabilidad del inversionista.</p> <p>Un aumento en la tasa de interés del crédito por encima de las proyecciones realizadas podría causar un aumento en el costo financiero del proyecto y una menor rentabilidad para el inversionista.</p>	<p>Para mitigarlo, el Fondo cuenta con los estudios financieros y de presupuesto necesarios para estimar adecuadamente las necesidades de fondeo de la obra, sin embargo, el inversionista debe comprender que podrían surgir situaciones que obliguen al Fondo a recurrir a fuentes bancarias u otros intermediarios financieros por necesidad de capital de trabajo y que podrían existir dificultades para obtenerlas rápidamente.</p>
Riesgo por atrasos en la entrega de los inmuebles equipados	<p>El contrato de arrendamiento establece una serie de sanciones económicas derivadas del incumplimiento de los plazos de entrega de los</p>	<p>El Fondo se modela con escenarios conservadores por lo que, en caso de presentarse atrasos en los plazos de al menos tres meses, el rendimiento</p>

	inmuebles equipados, lo que podría disminuir la rentabilidad para el inversionista.	estimado no se vería afectado de forma considerable.
Riesgo de fallas o atrasos en la construcción	<p>Obedece al conjunto de situaciones adversas que impidan el desarrollo de un proyecto de conformidad con lo planeado en los cronogramas de construcción, presupuestos y proyecciones, las cuales pueden originarse debido a la disponibilidad de insumos o materiales de construcción, disponibilidad del equipamiento requerido, factores climáticos geológicos, ambientales, permisos, disponibilidad de mano de obra.</p> <p>Los reprocesos y desfases de tiempo aumentan los costos del proyecto, situaciones que pueden traer como consecuencia un incremento en los costos y con ello una disminución en la rentabilidad del inversionista.</p> <p>Asimismo, el atraso o incumplimiento de los plazos de entrega dispuestos en el contrato de arrendamiento generan sanciones económicas para el Fondo y con ello una disminución en la rentabilidad para el inversionista.</p>	Para administrar este riesgo, el Fondo contratará con profesionales que siguen un esquema de construcción que permite razonablemente cumplir las metas de desarrollo fijadas en el tiempo previsto y utilizando en el Proyecto los materiales con la calidad requerida. A pesar de lo anterior el inversionista debe conocer que podrían presentarse factores no controlables por el Fondo tales como faltantes de materiales (por disponibilidad o calidad), que podría ocasionar atrasos en la construcción.
Riesgo por <u>no</u> obtención de permisos y autorizaciones de las instituciones competentes	Son los riesgos relacionados con la obtención de permisos o los originados por cambios en políticas, procedimientos o requisitos solicitados por	Debido a que el Fondo planifica el desarrollo del Proyecto con personal calificado y conocedor de la materia, ya ha llevado a cabo una serie de estudios preliminares y consultas ante

	<p>alguna institución, teniendo un impacto financiero negativo sobre el mismo por el incremento en costos y/o retrasos del proyecto afectando directamente el desempeño del Fondo.</p> <p>Este riesgo incluye también aquellos riesgos relacionados con la no obtención de los permisos y autorizaciones requeridos para el desarrollo del proyecto que generen una imposibilidad objetiva para ello.</p> <p>En caso de materializarse este riesgo, el inversionista enfrentaría una eventual pérdida.</p>	<p>diferentes instituciones para tratar de minimizar este riesgo. No obstante, el inversionista debe conocer, que pueden surgir imprevistos o nuevos requisitos que retrasen o imposibiliten la obtención de los permisos respectivos.</p>
<p>Riesgos asociados al equipamiento médico</p>	<p>Podrían presentarse atrasos derivados de la compra de los equipos médicos, atrasos en la puesta de operación y aumento de costos derivados en del mismo.</p> <p>En caso de materializarse este riesgo, el inversionista enfrentaría una rentabilidad menor a la esperada, así como una eventual pérdida en el valor de sus participaciones.</p>	<p>Para mitigar este riesgo el Fondo establecerá los plazos y un cronograma durante el desarrollo de los proyectos, procurando tener los tiempos razonables para la compra y puesta en operación del equipo médico.</p>
<p>Riesgos por atrasos en la venta del Proyecto</p>	<p>El atraso en la venta de los inmuebles forma parte de los riesgos que enfrentan los Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos, este riesgo podría materializarse como resultado de un descalce de plazos durante el proceso de la construcción, atrasos en la venta, aceptación de los inmuebles por parte del INS, en caso de que al</p>	<p>Para mitigar los atrasos en la venta de los inmuebles, el Fondo establecerá los plazos durante el proceso constructivo para la ejecución de la obra evitando así el descalce de plazos.</p> <p>En caso de que se presenten atrasos en la venta de los inmuebles, el Fondo de forma extraordinaria empezará a recibir los ingresos correspondientes al</p>

	<p>ejecutarse la opción de compra por parte del INS se deba otorgar un plazo de seis meses para la formalización de la compra, o por la no presentación de ofertas de compra de los inmuebles. En caso de materializarse este riesgo, el inversionista enfrentaría una rentabilidad menor a la esperada, así como una eventual pérdida en el valor de sus participaciones.</p>	<p>contrato de arrendamiento suscrito mientras se concreta la venta.</p>
<p>Riesgo por el ejercicio de la opción de compra por parte del INS.</p>	<p>El contrato de arrendamiento prevé la facultad del INS de ejercer la primera opción de compra en caso de que el arrendante decida vender el inmueble. A partir de que el Fondo notifica al INS de la intención de venta de los inmuebles, el INS tiene un plazo de 3 meses para tomar la decisión de ofertar. En caso de que el Fondo acepte el precio ofrecido por el INS, este contará con un plazo de seis meses, contados a partir de la aceptación de la oferta de compra, para formalizarla (plazo en el cual deberá completar los requisitos de autorización de conformidad con el artículo 139 inciso j del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa).</p> <p>En virtud de los plazos anteriormente descritos, dicha situación podría implicar una disminución en los rendimientos esperados de los inversionistas.</p>	<p>En caso de que se presenten atrasos en la venta de los inmuebles producto del ejercicio de la opción de compra por parte del INS, el Fondo de forma extraordinaria empezará a recibir los ingresos correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito mientras se concreta la venta.</p>

	<p>Adicionalmente, se presenta el riesgo de que al final la Contraloría General de la República no autorice la compra por parte del INS, lo que generaría que el Fondo deba reiniciar la gestión para la venta del proyecto, lo cual podría implicar una disminución en los rendimientos esperados de los inversionistas.</p>	
<p>Riesgo de NO realizar la venta de los inmuebles de forma simultánea</p>	<p>Se pretende que el desarrollo de los dos Centros de Salud se de forma simultánea y su venta sea también simultánea. Sin embargo, podría presentarse el caso de que alguno de los Centros de Salud se termine primero y por ende se venda primero, o bien podría darse el caso de que se encuentre comprador de forma más expedita para uno de los inmuebles, generando con ello una potencial pérdida para el inversionista.</p>	<p>Para mitigar este riesgo, el Fondo establecerá los plazos durante el proceso constructivo para la ejecución de la obra evitando así el descalce de plazos.</p> <p>En caso de que se venda de forma no simultánea se procederá a realizar una liquidación parcial a los inversionistas.</p>
<p>Riesgo de que las ofertas de compra de los inmuebles se encuentren por debajo TIR dispuesta como mecanismo para la determinación del precio de venta.</p>	<p>Podría presentarse el caso de que las ofertas de compra de los inmuebles se encuentren por debajo de la TIR utilizada como mecanismo para la determinación del precio de venta. Lo que podría provocar una disminución de los ingresos del Fondo y con ello de los rendimientos esperados de los inversionistas.</p>	<p>En caso de que las potenciales ofertas de compra que reciba el Fondo de Desarrollo de Proyectos se encuentren por debajo del precio que se determine producto de la TIR del proyecto, entonces se deberá convocar a una Asamblea de Inversionistas para discutir la conveniencia o no de aceptar alguna de ellas. En dicho caso, el Fondo pondrá a disposición de la asamblea de inversionistas una valoración pericial y otra financiera de los inmuebles a efectos de</p>

		<p>que puedan ser utilizados como elemento informativo por parte de los inversionistas en la toma de la decisión correspondiente. La valoración será realizada por un perito independiente de la sociedad administradora y de su grupo de interés económico y que estarán disponibles para consulta de los inversionistas en las oficinas de la sociedad administradora de previo a la asamblea, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio.</p> <p>En caso de que empresas del Grupo INS participen como inversionistas del Fondo, NO podrán participar en la discusión ni votar en los acuerdos de asamblea dirigidos a determinar la aceptación o no de una eventual oferta del INS que se encuentre por debajo de la TIR del proyecto (21.92%), en caso de que esta decida ejercer su opción de compra.</p>
<p>Riesgo de no realización de la venta de los inmuebles</p>	<p>Se podría presentar la imposibilidad de no realizar la venta de los inmuebles, esto por diversas razones, pero una de ellas podría ser que los potenciales compradores no estén dispuestos a asumir las disposiciones contenidas en el contrato de arrendamiento, lo que podría provocar que el ingreso financiero previsto para la liquidación del Fondo no se presente, generando con ello una potencial pérdida para el inversionista.</p>	<p>El Fondo realizara todas las gestiones pertinentes para culminar el desarrollo dentro de los parámetros establecidos a efectos de poder concretar la venta efectiva de los inmuebles.</p> <p>En caso de no concretarse la venta se procederá a convocar a una asamblea de inversionistas a efectos de que se determine si se modificación el fondo a uno de ingreso para que se dedique a la explotación del contrato de arrendamiento.</p>

	Este riesgo se puede materializar por la posibilidad de que la asamblea puede decidir no vender porque no acepta las opciones de compra que reciben por debajo del TIR del proyecto, lo que podría implicar un eventual cambio en la naturaleza del fondo.	
Riesgo por un eventual cambio de naturaleza del fondo	En caso de que la asamblea de inversionistas acuerde el cambio en la naturaleza del fondo hacia un fondo de ingreso para que se dedique a la explotación del arrendamiento, se podría provocar una disminución los rendimientos esperados de los inversionistas, un aumento en el plazo y la asunción de los riesgos derivados de la explotación correspondiente.	El Fondo realizara todas las gestiones pertinentes para culminar el desarrollo dentro de los parámetros establecidos a efectos de poder concretar la venta efectiva de los inmuebles.
Riesgo de incumplimiento de los contratos que generan los flujos de efectivo	En el caso extraordinario de que el Fondo reciba los flujos de ingreso provenientes del contrato de arrendamiento, se podría presentar incumplimiento por parte del INS, por un eventual incumplimiento de alguna de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento, lo que podría provocar una disminución de los ingresos del Fondo y con ello de los rendimientos esperados de los inversionistas.	En caso de un eventual incumplimiento se faculta a las partes para recurrir a la vía jurisdiccional correspondiente, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Contratación Administrativa y los contratos de arrendamiento.
Riesgos asociados a los procesos jurisdiccionales	En caso de presentarse un eventual incumplimiento	La duración y eficiencia de los procesos jurisdiccionales

<p>para el reclamo de potenciales incumplimientos</p>	<p>por parte del INS, se debe acudir a la vía jurisdiccional correspondiente.</p> <p>Los procesos jurisdiccionales en Costa Rica no se caracterizan por dar una atención expedita. En virtud de lo anterior, podría generarse una demora que podría derivar en una disminución de la expectativa de rendimiento para los inversionistas.</p>	<p>se encuentran fuera del control del Fondo.</p>
<p>Riesgo por la adquisición de activos muy especializados</p>	<p>En el caso de inmuebles muy especializados, existe el riesgo de que los activos sean de difícil colocación o uso alternativo, lo cual representaría un perjuicio económico para los inversionistas.</p>	<p>El Proyecto se desarrolla con el objeto de suplir una necesidad del INS para este tipo de infraestructura. Los contratos de arrendamiento son por un plazo de diez años. La existencia de los contratos de arrendamiento suscritos con una entidad de prestigio y solidez como el INS son factores que favorecen la venta del proyecto a un tercero.</p>
<p>Riesgos por poca experiencia en este tipo de inversiones</p>	<p>La actividad de administración de Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos en Costa Rica es muy reciente, en consecuencia, el nivel de experiencia que existe en el mercado es relativamente limitado.</p> <p>El presente Fondo es el primero en su naturaleza en ser administrado por INS Inversiones. Los errores derivados de la falta de experiencia podrían traducirse en potenciales pérdidas para el inversionista.</p>	<p>El Fondo gestiona este riesgo con la inclusión de asesores, especialistas, contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en materia inmobiliaria para el desarrollo del Proyecto.</p>
<p>Riesgos por incremento de costos de construcción en el Proyecto</p>	<p>El costo del desarrollo de proyectos inmobiliarios podría estar expuesto a sufrir variaciones</p>	<p>Para la determinación del costo de los proyectos se utilizó como referencia otros proyectos recientes de</p>

	<p>significativas en relación con la estimación original. Lo anterior debido a diversos motivos, entre ellos por cambios en la normativa aplicable al tipo de centros o a los Fondos, aumento de precios de insumos, o inclusive a eventos fuera de control del contratista o desarrollador. Un incremento significativo en los costos originales tiene un efecto negativo en el rendimiento del Fondo.</p>	<p>similar naturaleza. Adicionalmente se prevé la contratación de un profesional (Gerente de Proyectos) que estará a cargo de llevar el control del presupuesto.</p> <p>Adicionalmente, el Fondo procurará que los contratos que firme para la construcción de las obras sean bajo la modalidad que le permita mitigar este riesgo.</p>
<p>Riesgo de no lograr la realización del Proyecto</p>	<p>El desarrollo y la construcción del inmueble están expuestos a la posibilidad de sufrir de imprevistos, cuya magnitud podrían impedir concluir el desarrollo planificado. Dichos imprevistos pueden encontrarse asociados a aspectos de carácter geológicos, ambientales, de disponibilidad de materiales o insumos de construcción y/o equipo y mobiliario médico requeridos, incluso hasta de naturaleza legal, tales como pero no limitados a clausuras por violación o incompatibilidad de los planes previstos en el desarrollo o en los procesos de construcción, con la normativa vigente aplicable, como planes reguladores, normas ambientales, Y normativa aplicable específicamente a inmuebles del sector salud, etc. Lo anterior influye en el rendimiento final que podrían percibir los inversionistas, dado que al no encontrarse</p>	<p>El Fondo administra este riesgo con una estructura de planificación que permite monitorear el avance del Proyecto y detectar situaciones que pueden afectarlo, sin embargo, el inversionista debe conocer que podrían existir condiciones que retrasen y/o suspendan temporal o definitivamente el desarrollo del Proyecto.</p>

	<p>finalizado el Proyecto en su totalidad, impide el ingreso de flujos para la realización de las utilidades proyectadas originalmente. La no realización del proyecto podría implicar una pérdida para el inversionista e incluso la no recuperación de su inversión.</p>	
<p>Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación</p>	<p>Un ambiente adverso respecto a la industria inmobiliaria o respecto a la industria de Fondos de Inversión podría impactar negativamente en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación son colocados entre inversionistas en el mercado bursátil y retrasar, e incluso, impedir la materialización del desarrollo.</p>	<p>Para minimizar este riesgo, el Fondo procurará contar con líneas de crédito para capital de trabajo, así como contar desde el inicio con la colocación de participaciones mínima necesaria para la buena marcha del Proyecto o contar con contratos de colocación con intermediarios bursátiles que aseguren la colocación mínima de participaciones para la buena marcha del proyecto.</p>
<p>Riesgo de la administración del proyecto de desarrollo</p>	<p>La mala o deficiente administración del proyecto, podría acarrear pérdidas para el fondo y una disminución en la rentabilidad esperada por los inversionistas.</p>	<p>Este riesgo se gestiona seleccionando un equipo consultor y empresas con experiencia en la coordinación de actividades, seguimiento a los procesos y cumplimiento de metas del Fondo.</p>
<p>Riesgo de errores en la determinación de los costos de construcción y equipamiento</p>	<p>Eventuales errores en la determinación del costo de la construcción y equipamiento y por ende en la estimación del valor del Proyecto, podría generar una reducción en el valor en libros de dicho activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma</p>	<p>Para administrar este riesgo, el Fondo contratará un equipo consultor para la planificación y presupuesto de las obras, que tienen el objetivo de estimar todos los costos relacionados con el desarrollo de estas en cualquiera de las fases en que sean adquiridos. Se realizarán informes de avance del Proyecto periódicamente que permitirán determinar el</p>

	<p>inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.</p>	<p>costo real incurrido de acuerdo con el grado de avance, sin embargo, este monitoreo no contempla la posibilidad de estimar los aumentos o disminuciones de valor producto de cambios en el mercado inmobiliario.</p>
<p>Riesgo asociado por la utilización de contratos de Fideicomiso para adquirir equipo</p>	<p>El Fondo tiene la posibilidad de utilizar contratos de Fideicomiso para adquirir equipo. En caso de que la utilice existe el riesgo de que el contrato no se claró respecto al objeto contractual, obligaciones de las partes, entre otras o que no se ajuste a las necesidades del Fondo para el cumplimiento de sus fines. Esta circunstancia podría generar una afectación patrimonial para el Fondo y eventualmente una disminución del rendimiento esperado del inversionista.</p>	<p>En el caso de utilizar fideicomisos, se prevé contar con la asesoría requerida para asegurarse que el contenido contractual se ajuste a los intereses del Fondo y de los inversionistas.</p>
<p>Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión</p>	<p>Toda sociedad que realiza actividades de comercio en general puede o no estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. INS INVERSIONES, cuyo objeto social está orientado a la Administración de Fondos de Inversión, que incluye la inversión en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, podría verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de las empresas por eventuales incumplimientos de los compromisos adquiridos en los contratos, en cuyo</p>	<p>A fin de minimizar este riesgo, INS INVERSIONES actuará en estricto apego y transparencia con la normativa vigente.</p> <p>Adicionalmente, se contratarán a profesionales capaces y con experiencia en proyectos inmobiliarios para minimizar la ocurrencia de procesos judiciales o administrativos derivados de impericias y falta de experiencia.</p>

	<p>caso estaría expuesta a eventuales demandas.</p> <p>A su vez, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión no está exenta de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SUGEVAL, la Contraloría General de la República, o de la administración tributaria y municipal en caso de que se identifiquen incumplimientos de normas de carácter reglamentaria o legal.</p>	
<p>Riesgo de liquidez del Fondo</p>	<p>Debido al tipo de inversiones que realiza el Fondo de Desarrollo de Proyectos en el que están involucrados procesos constructivos que requieren, en sus etapas iniciales, de recursos financieros en forma relevante sin tener, normalmente, la oportunidad de generar ingresos en estas etapas, el Fondo se expone a la posibilidad de encontrarse en una situación de baja liquidez, es decir de contar con los recursos insuficientes para la atención de sus obligaciones, lo cual se podría deber a las siguientes situaciones: Incapacidad de levantar recursos del mercado bursátil mediante emisiones de títulos de participación, o bien en caso de no contar con facilidades crediticias otorgadas por intermediarios financieros,</p>	<p>El Fondo administra este riesgo con una adecuada estructura financiera y acompañamiento para la colocación de las participaciones, que contemple desde el inicio los mecanismos necesarios para evitar caer en situaciones de baja liquidez que conlleven al incumplimiento de las obligaciones del Fondo. Para ello, INS INVERSIONES cuenta con el apoyo de entes comercializadores, que mediante esquemas contractuales específicos, le permitan contar con el dinero requerido como requisito previo al inicio de operaciones del Fondo.</p>

	<p>o bien en caso de que, contando con dichas facilidades, estas no puedan accederse debido a la negativa del intermediario financiero a otorgar su desembolso. Situaciones de iliquidez exponen al Fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos relacionados con avances de obra y honrar sus obligaciones con proveedores diversos, lo que imposibilitaría al Fondo a concluir el Proyecto. Lo anterior se reflejaría directamente en el desempeño del Fondo y consecuentemente, el inversionista vería disminuido el valor de sus participaciones, lo que haría menos factible la posibilidad de vender sus participaciones en el mercado secundario, o que producto de esta situación, deba asumir pérdidas adicionales en la venta.</p>	
<p>Riesgo de concentración por inmueble</p>	<p>Dado que el Fondo invertirá en el desarrollo de dos inmuebles, la eventual ocurrencia de siniestros o desvalorizaciones en el precio de estos podría afectar en forma negativa los ingresos del Fondo y el valor de sus participaciones.</p>	<p>El Fondo administra este riesgo mediante la suscripción de pólizas que cubran los daños, ante la ocurrencia de siniestros, minimizando de esta forma eventuales pérdidas.</p>
<p>Riesgo de modificación y/o interpretación la legislación</p>	<p>Este riesgo se presente ante modificaciones en las leyes, reglamentos u otros instrumentos normativos que regulan a los fondos de inversión, su régimen fiscal, los centros de salud, arrendamiento u cualquier</p>	<p>Este riesgo no es controlable por la administración del Fondo, sin embargo, el Fondo lo gestiona actuando en apego a la normativa vigente aplicable al Fondo por cuanto las actuaciones serán realizadas de acuerdo</p>

	<p>otro relacionado con las partes del negocio, o bien la interpretación en la aplicación de dichas normas.</p> <p>Estas modificaciones podrían representar un incremento de costos para el Fondo y una eventual disminución de la rentabilidad para los inversionistas.</p>	<p>con el marco jurídico establecido.</p>
Riesgo de conflicto de interés	<p>Durante la vigencia del Fondo se podrán contratar servicios con una empresa relacionada al Grupo de Interés Económico de la Sociedad Administradora del Fondo, como, por ejemplo, la obtención de pólizas de seguro. En la contratación de estos u otros servicios con partes relacionadas podría existir un riesgo de conflicto de interés en la fijación de precios entre las partes, así como en la no tramitación de un reclamo por esta circunstancia. En este sentido, una determinación de precios que no se de en condiciones favorables para el Fondo, o la no tramitación de los reclamos de forma pertinente pueden afectar el valor de la participación, disminuyendo el rendimiento esperado y el valor del patrimonio de los inversionistas.</p> <p>También podría presentarse un eventual conflicto de interés por la posible venta de los inmuebles al INS y/o a un</p>	<p>Los riesgos de conflicto de interés se administran fundamentando técnicamente los esquemas y decisiones operativas del Fondo para el bien del inversionista y respetando la normativa vigente. Si bien el Fondo podría contratar pólizas de seguro con el INS, estas deberán ser en condiciones competitivas de mercado.</p> <p>El INS es la entidad aseguradora del Estado, regulada por SUGESE y que cuenta con una serie de lineamientos técnicos que rigen los procesos relacionados a los procesos de reclamo de indemnizaciones y otros relacionados con la materia de seguros a los que debe de apegarse, por encontrarse sujeta a disposiciones regulatorias tanto externas como internas y susceptibles de procesos de revisión y control.</p> <p>Para gestionar los potenciales conflictos de interés que podrían presentarse por la posible venta de los inmuebles al</p>

	<p>Fondo de Inversión Inmobiliario administrado por INS Inversiones, ello en la determinación de los precios de venta o incluso en no propiciar la venta tratándose de terceros no pertenecientes al grupo.</p> <p>Puede presentarse un potencial conflicto de interés por ser el INS el arrendante y por ser el propietario de INS Inversiones SAFI, así como por la participación de otra empresa del Grupo como lo es INS Valores Puesto de Bolsa, que actúa como estructurador del fondo y podría tener un rol activo en la colocación de las participaciones.</p> <p>Puede presentarse un potencial conflicto de interés en caso de que el INS llegase a formalizar un crédito al Fondo de Inversión.</p> <p>Podría presentarse un potencial conflicto de interés en la determinación del precio del arrendamiento, por ser el INS el arrendante y por ser el propietario de INS Inversiones SAFI.</p> <p>Podría presentarse un potencial conflicto de interés en caso de que empresas de Grupo INS participen como inversionistas del fondo sin ninguna restricción, como por ejemplo que llegue a tener mayoría en la asamblea de inversionistas</p>	<p>INS y/o a un Fondo de Inversión Inmobiliario administrado por INS Inversiones, en el presente prospecto se ha definido el mecanismo para la determinación del precio de venta. Este mecanismo se aplica con independencia de la identidad del eventual comprador.</p> <p>El Fondo realizará las gestiones pertinentes para promover la venta del inmueble con independencia del eventual comprador.</p> <p>La determinación del precio de venta del proyecto se establece utilizando un margen de utilidad sobre el costo final de los dos inmuebles desarrollar, tal que permita que el proyecto ofrezca una tasa interna de retorno que se ubique en el 21.92%.</p> <p>En caso de que las potenciales ofertas de compra que reciban el Fondo de Desarrollo de Proyectos se encuentren por debajo del precio que se determine producto de la ecuación anterior, entonces se deberá convocar a una Asamblea de Inversionistas para discutir la conveniencia o no de aceptar alguna de ellas. En dicho caso, el Fondo pondrá a disposición de la asamblea de inversionistas una valoración pericial y otra financiera de los inmuebles a efectos de que puedan ser utilizados como elemento informativo por parte de los inversionistas en la toma de</p>
--	---	---

	<p>y con ello el control de dicha asamblea.</p>	<p>la decisión correspondiente. La valoración será realizada por un perito independiente de la sociedad administradora y de su grupo de interés económico y que estarán disponibles para consulta de los inversionistas en las oficinas de la sociedad administradora de previo a la asamblea, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio.</p> <p>En caso de que empresas del Grupo INS participen como inversionistas del Fondo, NO podrán participar de la discusión ni votar en los acuerdos de asamblea dirigidos a determinar la aceptación o no de una eventual oferta del INS que se encuentre por debajo de la TIR del proyecto (21.92%), en caso de que esta decida ejercer su opción de compra.</p> <p>A la fecha no se cuenta con un contrato de venta del proyecto, ni con un precio de venta previamente pactado.</p> <p>Todas las empresas de Grupo INS cuentan con una serie de lineamientos que rigen sus actuaciones y las de sus funcionarios, contemplando entre ellas lineamientos tendientes a los potenciales conflictos de interés que se presenten en las interrelaciones que se presenten entre ellas. Asimismo, las actuaciones de todas las empresas se encuentran sujetas a los controles internos propios de las entidades públicas y reguladas. Las actuaciones</p>
--	---	--

		<p>por lo tanto deben ser amparadas en su marco normativo. Las contrataciones de los servicios de financiamiento que potencialmente podría otorgar el INS, se realizará a precios o condiciones de mercado. Asimismo, la contratación de la estructuración y colocación a INS Valores Puesto de Bolsa S.A. se realizó a precios de mercado.</p> <p>La determinación del monto de la cuota de arrendamiento se realizó por el equipo técnico de INS Inversiones, mediante la elaboración de un modelo financiero utilizando en la metodología tasas de capitalización de mercado en la industria de Fondos Inmobiliarios. Con los datos obtenidos del modelo financiero se procedió a realizar la oferta de alquiler al INS mediante un proceso de contratación administrativa, donde posteriormente dicho precio fue aceptado por la entidad.</p> <p>Se procede a realizar las revelaciones correspondientes para que los inversionistas conozcan las relaciones entre las empresas para el proyecto concreto.</p>
<p>Riesgo de estimación de Flujos de Inversión</p>	<p>Los flujos del proyecto, tanto los ingresos como los gastos, se basan en una serie de supuestos que podrían no cumplirse, ocasionando diferencias entre los beneficios proyectados y la realidad económica del proyecto, provocando una reducción</p>	<p>El modelo financiero utilizado fue construido por profesionales en el campo financiero y técnico con experiencia en la materia.</p>

	en los rendimientos esperados y/o en el valor de las participaciones.	
Riesgo de que el INS decida no continuar con el negocio	<p>En caso de que el INS no continúe con el Proyecto, por ejemplo, por cambios de criterio de la Administración o por un ambiente adverso en la opinión pública, y por ende de por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento, dependiendo del momento del desarrollo de la obra en la que se dé la terminación anticipada, podría generarse un atraso en el proceso de diseño, constructivo o bien podría surgir la necesidad de redimensionar proyecto, o generar un atraso o afectación del eventual precio de venta del proyecto, o bien por tratarse de un activo muy especializado que podría dificultar conseguir un nuevo arrendatario para los inmuebles. Las anteriores situaciones podrían generar una baja en los valores de mercado de las participaciones y por ende enfrentará una pérdida de su inversión.</p>	<p>En caso de un eventual incumplimiento se faculta a las partes para recurrir a la vía jurisdiccional correspondiente, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Contratación Administrativa y los contratos de arrendamiento.</p> <p>Adicionalmente, en el interín de las acciones legales tendientes a exigir una indemnización por la terminación anticipada, se gestionarán los mecanismos necesarios para que, dependiendo de la etapa en la que se encuentre el proyecto, procurar la venta. El atraso de los procesos judiciales y venta del proyecto podrían generar una disminución en la rentabilidad para las inversionistas.</p>
Riesgo político	<p>Por tratarse de un proyecto que involucra a una institución pública, existe la posibilidad de que diversas motivaciones de carácter político retrasen o detengan por completo el desarrollo del proyecto generando un incumplimiento a los deberes del INS como Patrocinador.</p>	<p>En caso de un eventual incumplimiento se faculta a las partes para recurrir a la vía jurisdiccional correspondiente, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Contratación Administrativa y los contratos de arrendamiento.</p>

	Lo anterior podría derivar en una disminución en los rendimientos esperados del Fondo y/o en el valor de las participaciones.	
Riesgo de imagen	En caso de que el proyecto experimente una exposición negativa ante la opinión pública, motivado por diversas razones, incluyendo de carácter político, podría experimentar un deterioro en su imagen, dificultado con ello la venta de los inmuebles. Esto podría retrasar el flujo de ingresos del proyecto y provocar una disminución en el rendimiento esperado y/o en el valor de las participaciones del Fondo.	El proyecto se enfoca en suplir una necesidad de infraestructura para el INS, por lo cual se considera que, contar con un contrato de arrendamiento firmado podría favorecer la venta del proyecto a un tercero. El Fondo cuenta con un protocolo de atención con el fin de mantener una comunicación directa y fluida con el público en general.
Riesgo de contraparte	Este riesgo se refiere a la posibilidad de incumplimiento de alguna de las partes contratadas por el Fondo para el desarrollo del proyecto, que pudiera provocar atrasos o sobrecostos en la prestación de los servicios, y que, por ello, el Fondo deba enfrentar el pago de multas o retrasos en la generación de ingresos, lo que provocaría una pérdida en el valor de las participaciones de los inversionistas.	Para reducir este riesgo, el Fondo contratará empresas de reconocida trayectoria en proyectos similares, adicionalmente incluirá cláusulas en los contratos que procuren proteger al Fondo ante incumplimientos por parte de los contratistas.
Riesgo por incumplimiento en el cronograma para el mantenimiento de los activos.	En caso de que el Fondo de Inversión deba mantenerse de manera temporal o permanente arrendando los inmuebles al INS podría verse expuesto a los riesgos asociados al mantenimiento de los	En caso de que el Fondo de Inversión deba mantenerse de manera temporal o permanente arrendando los inmuebles al INS, la SAFI cuenta con un equipo especializado para el seguimiento de este tipo de cronogramas.

	<p>activos, como lo es el cumplimiento del cronograma de los mantenimientos preventivos y al cumplimiento de los plazos máximos para brindar mantenimiento correctivo. Ante la posibilidad de que se aplique una sanción económica por el incumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento preventivo y correctivo, o que se presente un deterioro del inmueble o de los equipos que lo componen, se podría generar una disminución en el rendimiento esperado por el inversionista.</p>	
<p>Riesgo por un costo de mantenimiento mayor al estimado.</p>	<p>En caso de que el Fondo de Inversión deba mantenerse de manera temporal o permanente arrendando los inmuebles al INS podría verse expuesto a los riesgos asociados al mantenimiento de los activos. El costo previamente estimado para el mantenimiento de los activos podría verse afectado al alza por condiciones de mercado. Lo cual podría generar una disminución en el rendimiento esperado por el inversionista.</p>	<p>Las proyecciones financieras con las que se determinó el precio de la cuota de arrendamiento, se realizaron con base a los precios de mantenimiento existentes en el mercado. Los costos de mantenimiento forman parte de la renta total del contrato de arrendamiento, por ende, frente a su aumento, el arrendante podrá solicitar al arrendatario la revisión del equilibrio económico del contrato, y la correspondiente restitución, en salvaguarda del principio de intangibilidad patrimonial.</p>
<p>Riesgos ambientales asociados a la generación de desechos de manejo especial.</p>	<p>Podría haber una afectación a la imagen del Fondo de Inversión por daños al ambiente en el manejo de los desechos de manejo especial. Lo cual podría generar una disminución en el rendimiento esperado por el inversionista.</p>	<p>En el proceso de contratación se establece que el manejo de los desechos de manejo especial le corresponde al INS.</p>

<p>Riesgos asociados a la existencia de una cuota de arrendamiento previamente definida.</p>	<p>Ante el eventual riesgo de incremento en el precio de la construcción, la cuota de arrendamiento no puede ajustarse por encima del precio ya establecido. En caso de que el Fondo de Inversión deba mantenerse de manera temporal o permanente arrendando los inmuebles al INS, esta circunstancia podría generar una disminución en el rendimiento esperado por el inversionista.</p> <p>De conformidad con lo dispuesto en el contrato de arrendamiento, la cuota de contrato de arrendamiento no está sujeta a aumentos automáticos, sino que en caso de que se solicite un aumentos, se debe de hacer un requerimiento al INS con la justificación correspondiente para su eventual valoración, por lo que en el caso de que el Fondo de Inversión deba mantenerse de manera temporal o permanente arrendando los inmuebles al INS, dicha circunstancia podría generar una disminución en el rendimiento esperado por el inversionista en caso de que no se apruebe o se retrase la aprobación del aumento.</p>	<p>Las proyecciones financieras del Fondo de Inversión fueron realizadas bajo escenarios conservadores, de manera que la cuota de arrendamiento puede cubrir eventuales incrementos en los costos de desarrollo del proyecto.</p> <p>En caso de que el Fondo de Inversión deba mantenerse de manera temporal o permanente arrendando los inmuebles al INS, realizará las gestiones de solicitud de aumento con tiempo suficiente y debidamente razonadas para disminuir un potencial atraso o retraso en las mismas.</p>
---	--	--

6. DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

Valores de Participación	
Características	Las participaciones de los inversionistas en cualquier fondo estarán representadas por los certificados de participación, denominados también participaciones; cada uno tendrá igual valor y condiciones o características idénticas para sus inversionistas.
Forma de representación	Anotación en Cuenta.
Valor nominal de la participación	USD \$1000
Cálculo del valor de la participación	<p>“Los fondos de inversión deben calcular diariamente el precio de la participación. El precio se obtiene de dividir el valor del activo neto del fondo, calculado al final del cierre contable de cada día natural, entre el número de participaciones en circulación.”</p> <p>“Para la determinación del activo neto, los activos y pasivos se valoran de acuerdo con las Normas de Contabilidad y el Reglamento sobre Valoración de Instrumentos Financieros definidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.”</p> <p>“El valor de la participación que se obtenga con este procedimiento corresponde al valor de referencia contable y se utiliza para el reembolso de las participaciones ante la liquidación del fondo de inversión a su vencimiento o la liquidación anticipada por acuerdo de la asamblea de inversionistas.”</p> <p>En el caso de colocaciones en tramos, las colocaciones posteriores a la inicial podrán realizarse a un precio inferior al precio de mercado siempre y cuando el precio sea mayor al precio de la colocación inmediatamente anterior, o se suscriba un contrato de colocación en firme, o cuando la Asamblea de Inversionistas así lo autorice.</p> <p>En los casos en que proceda el reembolso directo de las participaciones por la aplicación del derecho de receso, según lo dispuesto por la Ley Reguladora del Mercado de Valores y el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, las participaciones se reembolsan al valor que se obtenga del precio promedio de mercado del último mes calculado a partir del día previo a la fecha de convocatoria de la asamblea; para lo cual se utiliza como fuente de información, la suministrada por el proveedor de precios seleccionado por esta sociedad</p>

	administradora de fondos de inversión.
Metodología para la valoración de los activos financieros del fondo de inversión	<p>Valoración a Costo Amortizado</p> <p>Para esta categoría de valoración de los instrumentos financieros se calcula una estimación por deterioro de forma diaria.</p> <p>Para los valores registrados bajo la clasificación contable de Costo Amortizado el valor de mercado será reflejado en las notas de los estados financieros intermedios y auditados del fondo de inversión.</p> <p>Valor Razonable con Cambios en Resultados</p> <p>La metodología de Valoración a precios de mercado por utilizar para la valoración de la cartera es la desarrollada y calculada diariamente por el Proveedor Integral de Precios Centroamérica S.A. (PiP) denominada manual para la valuación de instrumentos Financieros en Costa Rica. Esta metodología tiene como característica fundamental reflejar continuamente los ajustes de precio que se originan en el mercado como efecto de la oferta y la demanda de los valores o de la evaluación de los fundamentos del emisor, hecha por los agentes económicos.</p> <p>El inversionista tendrá el derecho de solicitar la copia de la metodología correspondiente vía electrónica o vía física en las oficinas de INS Inversiones Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. También estará disponible en la SUGEVAL en su sitio. https://www.sugeval.fi.cr/participantesyproductos/Paginas/Participantes/OtrosParticipantes.aspx</p> <p>Así como en la página Web de Proveedor Integral de Precios Centroamérica S.A. www.piplatam.com</p> <p>Esta metodología conlleva realizar ajustes contables diarios al valor de los activos del Fondo de acuerdo con el comportamiento de los precios de mercado de los valores que conforman el portafolio, lo cual incide directamente en el valor del patrimonio y de la rentabilidad del Fondo.</p>
Periodicidad de la valoración de los activos financieros del fondo	Diaria

Metodología para la valoración de los inmuebles del fondo de inversión	N/A
Periodicidad de la valoración de los activos no financieros del fondo	INS Inversiones SAFI S.A, procederá a valorar los activos no financieros del fondo, al menos una vez al año, según lo establecido para estos efectos en las prácticas de mercado y las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mercados o bolsas en los cuales se puede negociar la participación	Bolsas de Valores debidamente autorizadas a operar en el país.
---	--

Asamblea de Inversionistas	
Reglas para la convocatoria	<p>Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Inversionistas se regirán por lo establecido en el presente Prospecto, por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, por las disposiciones de la Superintendencia General de Valores, y por las disposiciones del Código de Comercio referente a las Asambleas Generales Extraordinarias de las Sociedades Anónimas.</p> <p>La convocatoria de las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias se realizará con al menos quince días hábiles de anticipación a la fecha de la asamblea y se comunicará mediante la publicación de un aviso en un diario de circulación nacional, y mediante un Comunicado de Hecho Relevante, pudiendo recordarse por medio del correo electrónico señalado por el inversionista.</p> <p>En dicho plazo no se computará el día la publicación y comunicación de la convocatoria, ni el de la celebración de la asamblea. Podrá prescindirse del trámite de convocatoria previa cuando esté reunida la totalidad de los inversionistas y así se acuerde por unanimidad.</p> <p>La fecha de corte para participar en la asamblea será de tres días hábiles anteriores a la fecha de celebración.</p>
Cantidad de inversionistas necesaria para el quórum	<p>Para las Asambleas ordinarias y extraordinarias, la primera y segunda convocatoria pueden hacerse simultáneamente, para oportunidades que estarán separadas, cuando menos, por el lapso de una hora.</p> <p>El quórum de reunión en primera convocatoria será la representación al menos de tres cuartas partes de las participaciones con derecho a voto. Si se reúne en segunda convocatoria, se constituirá válidamente con cualquiera que sea el número de participaciones representadas.</p>
Mayoría requerida para la aprobación de acuerdos en la asamblea	<p>En primera convocatoria las resoluciones se adoptarán válidamente por el voto de las que representen más de la mitad de la totalidad de ellas. En segunda convocatoria las resoluciones se</p>

	adoptarán por más de la mitad de los votos presentes. (participaciones presentes).
De las Actas de Asamblea	Las Actas de Asamblea recogerán el resultado de los acuerdos tomados, indicando para cada punto que se someta a votación, el porcentaje de participaciones presente que votó a favor, en contra o se abstuvieron de votar. La Actas no registrarán la deliberación de los temas puestos a votación, condición que conocen y aceptan los inversionistas antes de participar en este Fondo de Inversión.
Otras reglas de convocatoria	<p>Se realizará, al menos cada dos años, una asamblea de inversionistas para la rendición de cuentas por parte de la sociedad administradora acerca del desempeño del fondo de inversión.</p> <p>Para lo no regulado en este reglamento, se deben acatar las disposiciones previstas en el Código de Comercio para asambleas extraordinarias de accionistas.</p> <p>Las asambleas podrán celebrarse de manera presencial, virtual, o mediante la combinación de ambas.</p> <p>En caso de que se realicen de manera virtual o mixtas, se deben utilizar medios tecnológicos que permitan la identificación de los participantes, así como cumplir los principios de simultaneidad, integralidad e interactividad de la comunicación durante la respectiva asamblea.</p> <p>Asimismo, debe garantizarse, mediante dichos medios, la conservación y fidelidad de lo deliberado y acordado, información a la cual tendrán acceso los inversionistas y la Superintendencia en lo que corresponda.</p>

7. REGLAS PARA SUSCRIPCIONES Y REEMBOLSOS DE PARTICIPACIONES

Reglas para suscripciones y reembolsos de participaciones	
Otros lineamientos para suscripción y reembolso de participaciones	Cada certificado tendrá un valor facial de US\$1000.00 (dólares). No obstante, el precio de los certificados de participación en mercado primario posterior a la primera colocación podría ser diferente, según la evolución que registren estos en los mercados secundarios organizados. Las nuevas colocaciones de certificados de Participación podrán colocarse a un precio igual o mayor que el precio de referencia de estos títulos. La posibilidad de colocar las participaciones a un precio mayor al

de mercado o de referencia puede resultar ante una mayor demanda del producto, ante expectativas de revaluación por diversas situaciones como, por ejemplo, disminución generalizada de las tasas de interés, desarrollo de proyectos cercanos que favorezcan su valor potencial, entre otros.

De esta manera, el inversionista al hacer compras posteriores al tracto inicial debe pagar además del valor nominal de las participaciones, una suma adicional de dinero por concepto de capital pagado en exceso que incluye los elementos anteriormente señalados. El monto captado como capital pagado en exceso se acumulará en el valor de las participaciones.

En el caso de colocaciones en tractos, las colocaciones posteriores a la inicial podrán realizarse a un precio inferior al precio de mercado siempre y cuando el precio sea mayor al precio de la colocación inmediatamente anterior, o se suscriba un contrato de colocación en firme o cuando la Asamblea de Inversionistas así lo autorice.

Los títulos de participación son títulos a la orden con un valor nominal de mil dólares cada uno. El monto máximo de Títulos de Participación que se emitan será por el equivalente de cuarenta millones de dólares (US\$40,000,000.00) de valor nominal, sin embargo, en cualquier momento podrá aumentarse el monto máximo, previo acuerdo de la Asamblea de Inversionistas y la debida autorización por parte de la SUGEVAL.

Previo a la adquisición en mercado primario de las participaciones de este Fondo de Inversión, el inversionista debe cumplir con los requisitos de información y documentación para la compra de participaciones del Fondo, establecidos por INS INVERSIONES o el intermediario de valores.

El inversionista podrá enfrentar un costo adicional en el momento en que decida adquirir o vender participaciones en el mercado primario o secundario, se trata de una comisión de colocación (no una comisión del Fondo por concepto de entrada o retiro) negociada con la entidad comercializadora como retribución por el servicio brindado y por tanto no es un cargo del Fondo.

Redención de participaciones

Si el inversionista desea vender sus certificados de participación deberá realizarlo a través del mercado secundario organizado. No existe una comisión de salida por parte del Fondo, pero el inversionista debe asumir costos relativos a la transacción que le corresponden al servicio prestado por el puesto de bolsa.

<p>Casos de excepción en los cuales el fondo puede reembolsar directamente las participaciones</p>	<p>INS INVERSIONES Fondos reembolsará directamente las participaciones de este Fondo a los inversionistas en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La conversión de fondo cerrado a uno abierto, conforme a la aprobación de la asamblea de inversionistas. b) En caso de iliquidez del mercado y con aprobación de la asamblea de inversionistas, cuando sean autorizados por la Superintendencia. c) Modificación del régimen de inversión, entendido como la naturaleza del Fondo, la política de inversión, el nivel de endeudamiento autorizado para el Fondo, el aumento en las comisiones de administración máximas establecidas en el prospecto o la inclusión de comisiones de entrada o salida, la disminución de la periodicidad de distribución de los rendimientos y el aumento en el monto autorizado del Fondo. d) Fusión con otro Fondo de Inversión. e) Cambio de la entidad de custodia. f) Cambio de control, fusión y sustitución de la Sociedad Administradora. <p>En todos los casos, el reembolso se sujetará a las mismas reglas de orden de pago y plazo establecidas para la redención de las participaciones de Fondos abiertos.</p>
<p>Mecanismo de colocación de las participaciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Contratos de colocación b) Subasta c) Colocación directa <p>En las colocaciones fuera de Bolsa, excepto en el caso de la suscripción en firme por la totalidad de la emisión, se brindará un trato igualitario a los inversionistas en el acceso y difusión de la información sobre la emisión y el mecanismo de colocación, así como en las condiciones de la colocación.</p> <p>Para las colocaciones fuera de Bolsa, INS INVERSIONES Fondos definirá el mecanismo a utilizar y las reglas que aplicará al mecanismo seleccionado.</p> <p>Las colocaciones por Bolsa se sujetarán a los mecanismos y disposiciones que la Bolsa de Valores respectiva disponga por la vía reglamentaria, en concordancia con el principio de trato igualitario.</p> <p>La convocatoria de la colocación (fuera o dentro de Bolsa) y sus condiciones, se informarán mediante un Comunicado de Hecho Relevante, 5 días hábiles antes de la primera colocación que realice el Fondo y 2 días hábiles antes de las colocaciones posteriores.</p>

	En caso de que se utilice un contrato de colocación, se informará mediante Comunicado de Hecho Relevante el nombre de los suscriptores, la naturaleza y el plazo de las obligaciones de los intermediarios, el monto a suscribir por cada uno, las compensaciones convenidas y el precio a pagar por los valores, como máximo 1 día hábil después de la firma del contrato.
--	---

7.1 Distribución de beneficios

Distribución de beneficios	
Periodicidad de distribución	Los beneficios que genere el fondo, cuando aplique, se distribuirán con la liquidación del proyecto, una vez cubiertas las obligaciones que este haya asumido.
Fecha de corte para determinar inversionistas con derecho a recibir los beneficios al momento de liquidación del fondo	La fecha de corte para la distribución de los beneficios será el día hábil anterior a la fecha en que se realice la liquidación del proyecto, fecha en la que se determina a quienes se les distribuirán los beneficios.
Fecha de pago de los beneficios	La fecha será comunicada por medio de un Comunicado de Hecho Relevante con al menos cinco días hábiles de antelación.
Determinación del beneficio a distribuir	<p>Una vez deducidos los gastos en que se deba incurrir y se paguen los impuestos correspondientes por parte del Fondo, éste distribuirá los rendimientos netos líquidos. x Dicha distribución se hará en caso de que existan utilidades líquidas que distribuir por parte del Fondo, con base en los estados financieros.</p> <p>Ante el evento de que surgiera alguna discrepancia contable, una solicitud de revisión de la autoridad tributaria, un reclamo de un tercero, entre otros, el Fondo podrá realizar un pago parcial a los inversionistas de las sumas que no se encuentren afectadas por dicha situación. El resto se cancelará en uno o varios pagos una vez resuelta la situación que la produjo, lo anterior será informado oportunamente a los inversionistas mediante comunicado de Hecho Relevante.</p> <p>En las colocaciones de mercado primario posteriores a la colocación inicial, los inversionistas podrían tener que cancelar un precio mayor al valor nominal de las participaciones. Esa suma de más, se denomina capital pagado en exceso. Las sumas recaudadas por este motivo se acumularán en el valor de las participaciones.</p> <p>Se constituirá una reserva en las cuentas patrimoniales del Fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias</p>

	no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, solo hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.
--	--

8. COMISIONES Y COSTOS

Comisión de administración y costos que asume el fondo	
Comisión de administración máxima	Cinco por ciento (5%) anualizado sobre el valor neto de los activos del Fondo de Inversión. Esta comisión puede variar por debajo de este máximo una vez al mes, lo cual se comunica mediante Hecho Relevante. Para efectos de modelación se utilizó un 2.5% por ciento más I.V.A. La comisión de administración será calculada y contabilizada diariamente y se cancelará a INS INVERSIONES Fondos en forma diaria.
Costos que asume el fondo de inversión	<p>Los costos en los que puede incurrir el Fondo son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Impuestos territoriales y municipales, así como los servicios de recolección de basura, alumbrado público correspondientes de los inmuebles del Fondo. 2. Servicios públicos de luz y agua durante el proceso de construcción.^{np} 3. En caso de que haya un atraso en la venta y entrada en vigencia del contrato de arrendamiento, los servicios públicos, tales como pero no limitados a luz, agua, teléfono, servicios de conexión a través de Internet. ^{np} 4. Seguros de cobertura general (incendio, rayo, terremoto, inundación y otros que requieran los inmuebles del Fondo). ^{np} 5. Seguros de todo riesgo de construcción para el desarrollo de obras de infraestructura y para la adecuada protección de los inversionistas en relación con los inmuebles del Fondo. 6. Costo del desarrollo constructivo del Proyecto, incluyendo obras complementarias y necesarias para la buena marcha del Proyecto o que sean requeridas por una autoridad competente. 7. Los costos directos de los materiales de construcción, suministros y herramientas, así como los costos de transporte de dichos materiales, mobiliario, equipos,, los costos asociados a la calibración de los equipos y a la capacitación del personal del INS en el uso y mantenimiento de los equipos de los equipos suministros y herramientas necesarios para la ejecución de los planes y programas de mantenimiento preventivo y correctivo previsto por inmueble y equipos, ello en caso de que el Fondo extraordinariamente reciba flujos del contrato de arrendamiento.

	<ol style="list-style-type: none">8. Los honorarios de los contratistas que presten servicios de construcción de conformidad con los presupuestos aprobados.9. Impuesto sobre ventas o a valor agregado (IVA) en los casos en que la legislación vigente lo demande.10. Peritaje y valoraciones a las propiedades e inspecciones de construcción.11. Elaboración de anteproyectos y planos constructivos.12. Estudios preliminares del Proyecto.13. Estudios topográficos, hidrológicos y de impacto ambiental.14. Estudios de viabilidad financiera y económica del Proyecto a desarrollar.15. Permisos de construcción.16. Gastos por la estructuración financiera.17. Gastos por la constitución y mantenimiento de fideicomisos de garantía.^{np}18. Gastos de asesoría técnica para la administración y desarrollo del Proyecto.19. Gastos de regencia ambiental.20. Gastos financieros.21. Honorarios a asesores legales, inmobiliarios y financieros.22. Los gastos legales incluyendo los asociados al traspaso y cesión de derechos, timbres por contratos y al costo de los litigios.23. Aquellos por concepto de tributos, incluyendo gastos de registro (derechos de registro, timbres, etc.), así como impuesto al valor agregado sobre ventas en los casos en que la legislación vigente así lo demande.24. Honorarios por asesorías en desarrollo inmobiliario.25. Gastos relacionados a la administración, mantenimiento y cuidado de los inmuebles durante el proceso de diseño y construcción.26. Indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo y otro, en que se incurra por motivo de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquel, así como el cumplimiento
--	---

	<p>de acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto evitar o poner término a litigios.^{np}</p> <p>27. Aquellos que están relacionados con la admisión a negociación de los certificados de participación en un mercado secundario, asimismo los relacionados con su mecanismo de representación.^{np}</p> <p>28. Aquellos por concepto de un contrato de colocación de participaciones con los intermediarios bursátiles.</p> <p>29. Gastos relacionados con la colocación de participaciones.</p> <p>30. Todos aquellos derivados de la constitución, verificación y registro del Fondo y de la emisión de los certificados de participación.</p> <p>31. Los gastos de organización de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Inversionistas.^{np}</p> <p>32. Los gastos originados por la participación del Fondo en licitaciones públicas o privadas para sus procesos de contratación.^{np}</p> <p>33. Los servicios de custodia y administración de los derechos patrimoniales de los valores custodiados y servicios conexos autorizados a las entidades de custodia.^{np}</p> <p>34. Los servicios de calificación del Fondo.</p> <p>35. Los servicios de intermediación y/o asesoría bursátil.</p> <p>Estos cargos podrán formar parte de los costos por servicios brindados por las empresas contratadas para el desarrollo del Proyecto.</p> <p>Los cargos del 34) al 35) podrán cargarse al Fondo de acuerdo con los siguientes esquemas de asignación independientes: a) el resultante de distribuir entre todos los Fondos que administra INS INVERSIONES SAFI y en forma proporcional a su activo neto, el costo fijo mensual que aplique², b) una asignación directa del costo, o c) una combinación de las dos anteriores. INS INVERSIONES Fondos informará en el informe trimestral el esquema que aplica sobre estos cargos. La periodicidad de los cobros será diaria y el esquema seleccionado no podrá variar en períodos inferiores a tres meses. Un inversionista puede consultar en cualquier momento el modelo de cargos que esté vigente en las oficinas de INS INVERSIONES Fondos.</p> <p>Los costos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del Fondo.</p>
--	---

² Para el caso de los servicios de intermediación y/o asesoría bursátil, estos serán cargados al Fondo en forma proporcional al total administrado de Fondos designados por parte de INS Inversiones.

	^{np} Estos costos no son considerados en la elaboración de las proyecciones financieras del fondo.
--	---

9. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

Información Periódica:

Dependiendo de la información periódica que el inversionista requiera, puede solicitarla directamente en INS INVERSIONES, en las entidades comercializadoras autorizadas, en la entidad calificadoradora de riesgo o en la SUGEVAL; a continuación, la información disponible:

Información periódica que los inversionistas pueden consultar		
Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión
Estados de cuenta / Reporte de Custodia	Mensual	El estado de cuenta lo emite la Entidad de Custodia que el inversionista haya escogido.
Informes trimestrales	Trimestral	Oficinas INS Inversiones
Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento y de acuerdo con la normativa vigente	www.sugeval.fi.cr
Calificación de riesgo	Semestral	www.sugeval.fi.cr
Estados financieros mensuales no auditados de la SAFI y sus Fondos	Mensual	www.sugeval.fi.cr
Estados financieros auditados de la SAFI y sus Fondos	Anual	www.sugeval.fi.cr
Reporte de composición de cartera de los Fondos	Quincenal	www.sugeval.fi.cr
Reporte de comisiones de administración, valor del activo neto del Fondo, valor de la participación, y rendimientos del Fondo	Diario	www.sugeval.fi.cr
Informe de avance de los proyectos de desarrollo	Trimestral	www.sugeval.fi.cr

Régimen fiscal que le aplica al fondo
Los fondos de inversión son contribuyentes de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto

sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, la cual entró en vigencia el 1 de julio del 2019.

Por otra parte, el tratamiento tributario de las participaciones emitidas por el fondo de inversión se encuentra sujeto al ordenamiento jurídico costarricense, de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta, reformada por la Ley 9635 “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, vigente a partir del 1 de julio del 2019. Es responsabilidad del adquirente de los valores verificar el tratamiento tributario aplicable a su caso particular de conformidad con lo establecido en la Ley No. 7092, Ley de Impuesto sobre la Renta y su Reglamento. Si las participaciones son colocadas fuera del territorio costarricense, el inversionista es responsable de verificar el tratamiento tributario aplicable en la jurisdicción donde lo adquiera. Las modificaciones futuras en la tasa impositiva serán asumidas directamente por los inversionistas, todo de conformidad con el marco legal vigente.

Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA)

✓ Los fondos de inversión inmobiliario deberán cancelar el Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA) correspondiente al trece por ciento (13%) en todos sus servicios contratados, dichos cargos deberán ser reconocidos contablemente como créditos fiscales, pero así mismo cobrará el IVA sobre sus arrendamientos los cuales deberán ser reconocidos contablemente como débitos fiscales, generándose de esta manera un pago neto del IVA, igualmente sobre esta misma aplicación se haría dependiendo el caso, su proporcionalidad al fondo de inversión si lo amerita.

Impuesto sobre las Rentas de Capital Inmobiliario.

✓ Los fondos de inversión inmobiliarios, únicamente podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción, de este resultado se aplica una tarifa impositiva del quince por ciento (15%) sobre esta renta imponible.

“Todos los títulos de participación del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos estarán afectos a una tarifa impositiva del quince por ciento (15%) sobre las ganancias de capital.”

10. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y SU GRUPO FINANCIERO

Información sobre la Sociedad Administradora	
Direcciones	San José, República de Costa Rica. Costado norte del Edificio Central Instituto Nacional de Seguros, teléfono: 2284-8100 Fax 2256-6728. Apartado postal: 11519-1000 correo electrónico: inssafi@insinversiones.com Página web: www.insinversiones.com
Grupo financiero al que pertenece	INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS

Principales accionistas	INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS = Participación Accionaria del 100%	
Representante legal	RONALD ARNALDO ORTIZ ALVAREZ ARMANDO MAROTO BARRIOS ANNETTE ARGUEDAS FALLAS	
Estructura organizacional		
Gerente General	MBA. Armando Maroto Barrios	
	Nombre de cada miembro	Cargo
Junta Directiva	Ronald Arnaldo Ortiz Álvarez	Presidente
	Annette Arguedas Fallas	Secretaria
	Freddy Jimenez Varela	Tesorero
	Marcela Ledezma Céspedes	Vocal
	Allan Marín Roldan	Vocal
	Laura Mora Camacho	Fiscal
Comité de inversión	Alicio Rodríguez Morales Máster en Administración de empresas con énfasis en Banca y Finanzas de la Universidad de Costa Rica y Máster en Auditoría Financiera Forense de la Universidad Autónoma de Monterrey, funge como Gestor Asuntos RFO de INS Inversiones SAFI S.A. posee más de 20 años de experiencia en temas normativos y regulatorios en el área de Fondos de Inversión.	Presidente
	Armando Maroto Barrios Máster en Administración de Empresas, funge como Gerente General de INS Inversiones SAFI S.A y posee más de 16 años de experiencia en el sector financiero y bursátil.	Secretario
	Natalia Bonilla Gutiérrez. Máster Banca y Mercado de Capitales, funge como Gestora de Portafolios Financieros de INS Inversiones SAFI S.A y posee más de 15 años de experiencia en el sector financiero y bursátil.	Miembro
	Mercedes Castro Oporto Graduada de la Sauder School of Busines en la University de Brithish Columbia, Canada. Con Licencia en Bienes Raíces e Hipotecas. Con la Acreditación de Rebac - ABR -para Representar Compradores e inversionistas. Certificada por el Ministerio de Justicia como Conciliadora	Miembro Independiente

	y Mediadora del Centro de Conciliación y Arbitraje en Materia de la Propiedad-CRCP. Con vasta experiencia Nacional e Internacional en la Correduría de Bienes Raíces. Actualmente desempeña el cargo de Presidente de la compañía First Realty CR.	
	Marco Cordero Meléndez Licenciado en Ingeniería Civil, Universidad de Costa Rica. Con vasta experiencia en el desarrollo de proyectos. Más de veinte años en el desempeño de funciones ingenieriles, como ingeniero de planta, control de calidad, coordinación de proyectos, e ingeniero de proyectos.	Miembro Independiente
Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo		
Auditor Externo	KPMG S.A.	
Asesores legales, analistas internacionales y otros profesionales	No se cuenta con asesores legales o analistas externos.	
Administración de conflicto de intereses		
Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades	Las Políticas sobre conflictos de intereses e incompatibilidades, fueron aprobadas por la Junta Directiva de INS Inversiones Administradora de Fondos de Inversión, S.A. Pueden ser consultadas en las oficinas de la Sociedad, o en su sitio web https://www.insinversiones.com/WSINSInversionesPublico/archivos/normativa vigente/POLITICA%20%20DE%20%20CONFLICTOS%20%20DE%20INTERES%20E%20INCOMPATIBILIDADES..pdf	

ANEXOS

- Anexo 1

Estudio de Factibilidad

- **Anexo 2**
Opción de compra Cartago
- **Anexo 3**
Opción de compra Guadalupe
- **Anexo 4**
Valoración inmueble Cartago
- **Anexo 5**
Valoración inmueble Guadalupe
- **Anexo 6**
Contrato de arrendamiento Cartago
- **Anexo 7**
Contrato de arrendamiento Guadalupe
- **Anexo 8**
Flujo de caja proyectado. Estados Financieros y Análisis de Sencibilidad
- **Anexo 9**
Prórrogas.