

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO
DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - I
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.
Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(Con cifras correspondientes de 2017)
(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG, S. A.
Edificio KPMG
San Rafael de Escazú
Costa Rica
+506 2201 4100

Informe de los Auditores Independientes

A la Superintendencia General de Valores
y la Junta Directiva de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura Pública - 1 (en adelante el Fondo), administrado por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados integral, de cambios en el activo neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman un resumen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura Pública - 1, administrado por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), relacionadas con la información financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe *Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA) en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 1-b a los estados financieros, en la cual se indica la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados con el propósito de cumplir con las disposiciones relacionadas con la información financiera estipuladas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron contemplados dentro del contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de Auditoría	Respuesta del auditor
Obras en proceso	
El Fondo se encuentra en el proceso de construcción de un inmueble. Una vez concluidas las obras, el inmueble será alquilado con opción de compra.	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revisamos una muestra de los pagos capitalizados en la cuenta obras en proceso y verificamos que cumplan con los criterios de capitalización.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de Gobierno Corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), y de la estructura de control interno que considere necesario para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo, para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando corresponda, asuntos relativos al negocio en marcha y de utilizar la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar al Fondo, o cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los Encargados del Gobierno Corporativo son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera del Fondo.

Responsabilidad del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad; sin embargo, no es una garantía de que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran significativos si podrían llegar a influir individualmente o en el agregado, en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.


Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos de los estados financieros, debido ya sea a fraude o error; diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación, omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad del Fondo, para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, los eventos o condiciones futuras podrían causar que el Fondo no continúe como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logra una presentación razonable.

Les informamos a los Encargados del Gobierno Corporativo lo relativo, entre otros asuntos, al alcance y a la oportunidad planeada de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

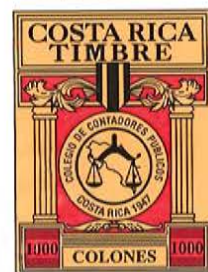
Asimismo les suministramos a los Encargados del Gobierno Corporativo una declaración de que hemos cumplido con requisitos éticos relevantes de independencia y les informamos todas las relaciones y otros asuntos que podrían considerarse razonablemente que afecten nuestra independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

De los asuntos informados a los Encargados del Gobierno Corporativo, determinamos aquellos asuntos que tuvieron mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y que son, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que la ley o las regulaciones excluyan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe porque se esperaría en forma razonable que las consecuencias adversas de hacerlo sopesarían los beneficios del interés público de dicha comunicación.


18 de febrero de 2019

San José, Costa Rica
Erick Brenes Flores
Miembro No. 2520
Póliza No. 0116 FIG 7
Vence el 30/09/2019


KPMG




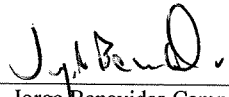
Timbre de ₡1.000 de Ley No. 6662
adherido y cancelado en el original

**FONDO DE INVERSION DE DESARROLLO
DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA -1**
Administrado por
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Estado de Activos Netos
Al 31 de diciembre de 2018
(Con cifras correspondientes de 2017)
(En US dólares)

	Nota	2018	2017
Activos:			
Efectivo	2	560.127	14.920
Inversiones (véase Detalle de Inversiones)		994.720	60.358
Intereses por cobrar		7.008	-
Gastos pagados por anticipado		4.228	-
Inversiones en propiedad		6.929.626	150.000
Obras en proceso	5	14.016.723	-
Otros activos	6	357.558	-
Total activos		22.869.990	225.278
Pasivos:			
Impuesto sobre la renta diferido	4	-	18
Comisiones por pagar	2	3.853	2
Préstamos por pagar	7	1.000.000	-
Otros pasivos	8	558.643	-
Total pasivos		1.562.496	20
Activo neto:		21.307.494	225.258
Composición del valor del activo neto:			
Certificados de títulos de participación		21.750.000	250.000
Costos por colocación de participaciones		(322.500)	-
Capital pagado en exceso		(25.000)	(25.000)
(Pérdida) ganancia no realizada por valuación de inversiones		(680)	340
Pérdidas por distribuir		(94.326)	(82)
Total activo neto		21.307.494	225.258
Número de certificados de títulos de participación	1.k	21.750	250
Valor del activo neto por título de participación		979,6548966	901,0292400
Cuentas de orden	9	4.403.187	-


Pablo Montes de Oca Carboni
Gerente General

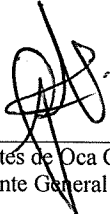

José Fco Zárate Quesada
Contador



Jorge Benavides Campos
Auditor Interno

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

**FONDO DE INVERSION DE DESARROLLO
DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA -1**
Administrado por
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Estado de Resultados Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Por el periodo del 21 de agosto de 2017 al 31 de diciembre de 2017)
(En US dólares)

	Nota	2018	2017
Ingresos:			
Ingresos por intereses y descuentos, neto	3	156.996	-
Otros ingresos		7.010	-
Ganancia por venta de inversiones disponibles para la venta		25	-
Total ingresos		164.031	-
Gastos:			
Pérdida por venta de inversiones disponibles para la venta		3.207	-
Pérdidas por diferencial de cambio		273	-
Comisiones por administración del fondo	2	237.991	82
Otros gastos		16.803	-
Total gastos		258.274	82
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(94.243)	(82)
Impuesto de renta	4	1	-
Pérdida neta del año		(94.244)	(82)
Otros resultados integrales, neto de impuesto			
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre la renta		(1.020)	340
Otros resultados integrales, neto de impuesto		(1.020)	340
Resultados integrales totales del año		(95.264)	258
Utilidades por título participación básicas y diluidas	1.k	(4,3331)	(0,3280)


Pablo Montés de Oca Carboni
Gerente General


José Fco Zárate Quesada
Contador



Jorge Benavides Campos
Auditor Interno


Las notas forman parte integral de los estados financieros.

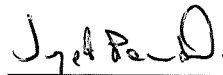
**FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO
DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA -I**
Administrado por
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Estado de Cambios en los Activos Netos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Por el periodo del 21 de agosto de 2017 al 31 de diciembre de 2017)
(En US dólares)

	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ganancia (pérdida) no realizada por valuación de inversiones	Pérdidas por distribuir	Total
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</i>						
Aportes de los inversionistas	250	250.000	-	-	-	250.000
Descuento en la colocación de participaciones		-	(25.000)	-	-	(25.000)
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto	1.k	250.000	(25.000)	-	-	225.000
<i>Aumento de activos netos</i>						
Resultado del periodo		-	-	-	(82)	(82)
Ganancia no realizadas por valuación de inversiones disponibles para la venta, neto del impuesto sobre la renta		-	-	340	-	340
Total de activos netos		-	-	340	(82)	258
Saldos al 31 de diciembre de 2017	250	<u>250.000</u>	<u>(25.000)</u>	<u>340</u>	<u>(82)</u>	<u>225.258</u>
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</i>						
Aportes de los inversionistas	21.500	21.500.000	-	-	-	21.500.000
Costos por colocación de participaciones		(322.500)	-	-	-	(322.500)
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto	21.750	21.177.500	-	-	-	21.177.500
<i>Aumento de activos netos</i>						
Resultado del año		-	-	-	(94.244)	(94.244)
Pérdida realizada por disposición de inversiones disponibles para la venta		-	-	3.182	-	3.182
Pérdida no realizada por valuación de inversiones disponibles para la venta, neto del impuesto sobre la renta		-	-	(4.202)	-	(4.202)
Total de activos netos		-	-	(1.020)	(94.244)	(95.264)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	21.750	<u>21.427.500</u>	<u>(25.000)</u>	<u>(680)</u>	<u>(94.326)</u>	<u>21.307.494</u>


Pablo Montes de Oca Carboni
Gerente General


José Fco Zárate Quesada
Contador



Jorge Benavides Campos
Auditor Interno

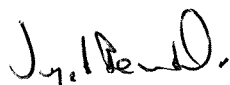
Las notas forman parte integral de los estados financieros.

**FONDO DE INVERSION DE DESARROLLO
DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA -I**
Administrado por
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Por el periodo del 21 de agosto de 2017 al 31 de diciembre de 2017)
(En US dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Actividades de operación:		
Pérdida neta del año	(94.244)	(82)
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Ingresos por intereses	(156.996)	-
Impuesto sobre la renta corriente	<u>1</u>	<u>-</u>
	(251.239)	(82)
Variación en el pasivo		
Gastos pagados por anticipado	(4.228)	-
Otros Activos	(357.558)	-
Comisiones por pagar	<u>3.851</u>	<u>2</u>
	(609.174)	(80)
Intereses cobrados	149.988	-
Impuestos pagados	(1)	-
Otros pasivos	<u>558.644</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de operación	<u>99.457</u>	<u>(80)</u>
Actividades de inversión:		
Compra de inversiones disponibles para la venta	(38.946.108)	(60.000)
Compra de inversiones en terreno	(6.779.626)	(150.000)
Venta de inversiones disponibles para la venta	38.010.707	-
Obras en desarrollo	<u>(14.016.723)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(21.731.750)</u>	<u>(210.000)</u>
Actividades de financiamiento:	1.k	
Fondos recibidos de inversionistas	21.500.000	225.000
Desembolso por colocación de participaciones	(322.500)	-
Préstamos por pagar	<u>1.000.000</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>22.177.500</u>	<u>225.000</u>
Aumento neto en el efectivo	545.207	14.920
Efectivo al inicio del año	<u>14.920</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u>560.127</u>	<u>14.920</u>


Pablo Montes de Oca Carboni
Gerente General



José Fco Zárate Quesada
Contador



Jorge Benavides Campos
Auditor Interno

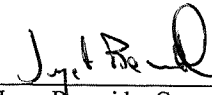
Las notas forman parte integral de los estados financieros.

**FONDO DE INVERSION DE DESARROLLO
DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA -1**
Administrado por
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2018
(En US dólares)

<u>Tipo de título</u>	<u>Calificación</u>	<u>Tasa</u>	<u>Rendimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Pérdida no realizada</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Porcentaje de los activos netos</u>
Inversiones:								
G tp0\$	-	3,39%	-	2/20/2019	995.401	(680)	994.720	4,67%
Total de inversiones disponibles para la venta					<u>995.401</u>	<u>(680)</u>	<u>994.720</u>	<u>4,67%</u>


Pablo Montes de Oca Carboni
Gerente General



José Fco Zárate Quesada
Contador



Jorge Benavides Campos
Auditor Interno

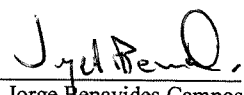
Las notas forman parte integral de los estados financieros.

**FONDO DE INVERSION DE DESARROLLO
DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA -1**
Administrado por
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.
Detalle de Inversiones
Al 31 de diciembre de 2017
(En US dólares)

<u>Tipo de título</u>	<u>Calificación</u>	<u>Tasa</u>	<u>Rendimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Porcentaje de los activos netos</u>
Inversiones:						
INSSF F1209	SCR AA3	-	1,70%	-	60.358	26,80%
Total de inversiones disponibles para la venta					<u>60.358</u>	<u>26,80%</u>


Pablo Montes de Oca Carboni
Gerente General


José Fco Zárate Quesada
Contador


Jorge Benavides Campos
Auditor Interno

Las notas forman parte integral de los estados financieros.



FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018
(Con cifras correspondientes de 2017)

(1) Resumen de operaciones y de políticas importantes de contabilidad

(a) Organización del Fondo

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura Pública – 1 (el Fondo), administrado por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Compañía), fue autorizado por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) el 13 de noviembre de 2015, e inició operaciones el 21 de agosto del 2017. Es un fondo cerrado que invertirá en la construcción de un inmueble para ser ocupado por los Órganos de Desconcentración Máxima (ODM), así como por otras entidades del Banco Central de Costa Rica (BCCR). Una vez concluidas las obras, el inmueble será alquilado con opción de compra al BCCR iniciando así la etapa de explotación. En caso de que el inmueble sea vendido a un tercero, previo a que finalice el plazo del contrato de arrendamiento con opción de compra, este mantendrá el alquiler al BCCR respetando las cláusulas de dicho contrato. Todos aquellos inversionistas que deseen ser reembolsados deberán recurrir al mercado secundario organizado para vender su participación y son conscientes de que el mercado de participaciones de fondos cerrados en el país todavía no es lo suficientemente líquido.

Está dirigido a inversionistas que no requieren que el Fondo sea una fuente de liquidez en el corto plazo, por el contrario están interesados en invertir en un producto de mediano plazo y de naturaleza inmobiliaria. El plazo mínimo de inversión recomendado es de dos años, por cuanto se espera que el desarrollo y entrada en operación del inmueble se concrete a más tardar en ese plazo.

Un fondo de inversión es el patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas para su inversión en valores, u otros activos autorizados por la SUGEVAL, que administra una sociedad de fondos de inversión por cuenta y riesgo de los que participan en el fondo. Tales aportes en el fondo están documentados mediante certificados de títulos de participación.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por la Compañía, la cual fue constituida como sociedad anónima el 29 de abril de 1998, bajo las leyes de la República de Costa Rica. La Compañía tiene domicilio en la ciudad de San José, en el Edificio Cartagena, Avenida primera y Calle Central. Es subsidiaria propiedad en un 100% del Banco Nacional de Costa Rica. Como sociedad de fondos de inversión está supeditada a las disposiciones de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y a la supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). La SUGEVAL facultó a la Compañía para actuar como sociedad operadora de fondos de inversión mediante la sesión 61-98 del 17 de diciembre de 1998, e inició operaciones el 28 de mayo de 1999.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tiene 80 empleados (78 empleados en el 2017).

Su principal actividad consiste en administrar fondos y valores a través de la figura de fondos de inversión.

(b) Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la SUGEVAL.

(c) Moneda

Los estados financieros y sus notas se expresan en dólares estadounidenses (US\$).

El Fondo únicamente invertirá sus recursos en títulos o valores denominados en dólares estadounidenses. Asimismo, las participaciones del Fondo serán suscritas y redimidas en dólares estadounidenses (US\$).

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica, mediante la utilización de una flotación administrada. Bajo el esquema de flotación administrada el tipo de cambio es determinado por el mercado, pero el Banco Central se reserva la posibilidad de realizar operaciones de intervención en el mercado de divisas para moderar fluctuaciones importantes en el tipo de cambio y prevenir desvíos de éste con respecto al que sería congruente con el comportamiento de las variables que explican su tendencia de mediano y largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2018, el tipo de cambio se estableció en ₡604,39 y ₡611,75 por US\$1,00, para la compra y venta de divisas, respectivamente.

(d) Valor razonable

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, con excepción de las inversiones en instrumentos financieros, las cuales son reconocidas al valor razonable.

(e) Instrumentos financieros

i. Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones como disponibles para la venta.

Las inversiones disponibles para la venta son activos financieros que no entran en la categoría de negociables y las cuales pueden ser vendidas en respuesta a necesidades de liquidez o cambios en tasas de interés o valor de acciones. Las inversiones disponibles para la venta incluyen inversiones en otros fondos, títulos de deuda y acciones.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los activos financieros que son cuentas por cobrar por venta de títulos, títulos vendidos bajo contratos de reperto y otras cuentas por cobrar se clasifican como préstamos y partidas originadas por el Fondo.

Los pasivos financieros que no son negociables son cuentas por pagar por compra de títulos, obligaciones por pactos de reperto y otras cuentas por pagar.

ii. Política de inversiones

El Fondo mantendrá al menos un 70% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en bienes inmobiliarios en sus distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión, explotación 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 en activos financieros, en 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 por la venta de activos y estos recursos se requieran para atender necesidades propias del proyecto. Se entiende que estas son condiciones de carácter extraordinario y temporal.

iii. Reconocimiento

El Fondo reconoce los activos y pasivos financieros a la fecha que se compromete a comprar o vender el instrumento financiero. A partir de esta fecha, se reconoce cualquier ganancia o pérdida proveniente de cambios en el valor de mercado.

iv. Medición

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable, incluyendo los costos de transacción. Los costos de transacción incluidos en la medición inicial, son aquellos costos incrementales que se originan en la compra de la inversión.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Posterior a la medición inicial, todas las inversiones disponibles para la venta, son registradas a su valor razonable, excepto para los fondos de inversión de mercado de dinero, según se indica más adelante. A partir del 2 de abril de 2018, este valor se determina mediante la aplicación de una valoración de precios de mercado proporcionados por la sociedad Proveedor Integral de Precios de Centroamérica, S.A. (PIPCA). Al 31 de diciembre de 2017, se utilizaba la metodología de valoración de precios de mercado proporcionado por VALMER Costa Rica, S.A. Estas metodologías han sido aprobadas por la SUGEVAL.

La metodología descrita es aplicable a todos los títulos valores propiedad del Fondo, independientemente de los días al vencimiento de dichos títulos. Como una excepción, aquellos instrumentos que no tengan un precio de cotización en un mercado activo y para los cuales se ha mostrado claramente inapropiados o inaplicables otros métodos de estimación del valor razonable, se registran al costo más los costos de transacción menos cualquier pérdida por deterioro. Si una valoración razonable surge en fechas posteriores, dichos instrumentos son valorados a su valor razonable.

Los préstamos y partidas originadas por el Fondo y pasivos financieros que no son negociables, son registrados a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Las inversiones en otros fondos de inversión, se registran como el valor neto del activo reportado por el administrador de dichos fondos.

v. *Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores*

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el activo neto hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados integral. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integral.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

vi. *Dar de baja*

Un activo financiero se da de baja de los estados financieros cuando el Fondo no tenga el control de los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se venden o se ceden a un tercero.

Las inversiones disponibles para la venta que son vendidas son dadas de baja y se reconoce la correspondiente cuenta por cobrar al comprador en la fecha en que el Fondo se compromete a vender el activo. Se utiliza el método de identificación específica para determinar las ganancias o pérdidas realizadas por la baja del activo.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

vii. *Deterioro de activos financieros*

Los activos financieros que se registran al costo o a su costo amortizado, se revisan a la fecha de cada estado de activos netos para determinar si hay evidencia objetiva de deterioro. Si existe tal tipo de evidencia, la pérdida por deterioro se reconoce basada en el monto recuperable estimado.

Si en un período subsiguiente el monto de la pérdida por deterioro se disminuye y la disminución se puede vincular objetivamente a un evento ocurrido después de determinar la pérdida, ésta se reversa y su efecto es reconocido en el estado de resultados integral.

viii. *Custodia de títulos valores*

Según hecho relevante GG-251-10 del 22 de diciembre de 2010, se informa que BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. designó a Banco Nacional de Costa Rica como custodio local para los fondos que administra, el cual posee categoría Tipo C, el cual entró a regir a partir del 17 de enero del 2011.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

ix. Instrumentos específicos

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo corresponde a depósitos mantenidos con bancos. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, que se mantienen para cumplir con los compromisos de pagos y son sujetas a insignificantes riesgos de cambios en el valor razonable. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene equivalentes de efectivo.

Operaciones de mercado de liquidez

Las operaciones de mercado de liquidez se registran al costo y el rendimiento se registra sobre la base de devengado.

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

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

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

(f) Desarrollo de inmuebles

Los costos incurridos, directa o indirectamente en actividades necesarias para dejar los inmuebles en condiciones óptimas para su utilización se capitalizan en las cuentas de Obras en Proceso. Los costos de construcción directos y costos de construcción indirectos se registran en el momento en que se incurren.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

(g) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de resultados integral sobre la base de devengado, dependiendo de la proporción del tiempo transcurrido, usando el rendimiento efectivo del activo. El ingreso por interés incluye la amortización de la prima o el descuento, costos de transacción o cualquier otra diferencia entre el valor inicial de registro del instrumento y su valor en la fecha de vencimiento calculado sobre la base de interés efectivo.

(h) Gastos

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados integral sobre la base de devengado, excepto por los costos de transacción incurridos en la adquisición de una inversión, los cuales son incluidos como parte del costo de esa inversión. Los costos de transacción incurridos en la disposición de inversiones se deducen del producto de la venta.

(i) Gasto por intereses

El gasto por intereses se reconoce sobre la base de devengado y con base en el método de interés efectivo.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(j) Impuestos sobre la renta

De acuerdo con el artículo No. 100 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, los rendimientos que reciban los fondos de inversión provenientes de la adquisición de títulos valores, que ya estén sujetos al impuesto único sobre intereses o estén exentos de dicho impuesto, estarán exceptuados de cualquier otro tributo distinto del impuesto sobre la renta disponible. Los rendimientos provenientes de títulos valores u otros activos que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses, quedarán sujetos a un impuesto único y definitivo del 5%. El pago de esos tributos deberá hacerse mensualmente mediante una declaración jurada.

i. *Corriente:*

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

ii. *Diferido:*

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos financieros de activos y pasivos y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado de activos netos. Estas diferencias temporales se esperan revertir en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, este sería reducido total o parcialmente.

El Fondo sigue la política de registrar el impuesto de renta diferido de acuerdo al método pasivo del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultaran en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultaran en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(k) Certificados de títulos de participación y capital pagado en exceso

Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto de cada fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$1.000. El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “capital pagado en exceso”.

Los títulos de participación se originan en los aportes de los inversionistas; se conservan en un registro electrónico, por lo que no existe título físico representativo. El cliente recibe una orden de inversión que indica el valor de adquisición de las participaciones.

Cada inversionista dispone de un prospecto del Fondo. El prospecto contiene información relacionada con la Compañía, objetivo del Fondo, políticas de valuación del activo neto y otras obligaciones y derechos de la administración.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene 21.750 certificados de títulos de participación (250 certificados en el 2017).

(l) Determinación del valor de los activos netos y el rendimiento de los fondos

Los activos netos del Fondo son determinados por la diferencia entre los activos totales y los pasivos totales. Entre los activos totales sobresalen las inversiones disponibles para la venta, debidamente valoradas a su valor de mercado e incluye los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos.

El precio del valor de cada participación, se calcula mediante la división de los activos netos entre el número de títulos de participación. La variación anualizada entre dos precios de las participaciones de cada fondo, tomando como base 365 días, permite calcular el rendimiento del fondo.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018, el rendimiento por el periodo de los últimos 12 meses, y el de los últimos 30 días es el siguiente, expresado en términos anuales:

Rendimientos por los últimos 12 meses:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Serie A	8,73%	-

Rendimiento de los últimos 30 días:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Serie A	(1,52%)	0,23%

(m) Política de distribución de rendimientos

Los rendimientos generados por el Fondo se distribuirán en forma alícuota entre los inversionistas, los cuales serán distribuidos trimestralmente en un 100%. El pago de los rendimientos se realizará dentro de los 30 días naturales siguientes al cierre trimestral de los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año. Una vez finalizada la fase de construcción de las obras y entre en vigencia el contrato de arrendamiento y con ello los ingresos del Fondo, éste podrá pagar beneficios de forma trimestral. 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. Dicha distribución se hará en caso de que existan utilidades líquidas que distribuir por parte del Fondo, con base en los estados financieros.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(n) Comisión por administración

El Fondo debe cancelar a la Compañía una comisión por la administración de los fondos, calculada sobre el valor neto de los activos del Fondo, neta de cualquier impuesto o retención. Tal comisión se reconoce sobre la base de devengado y se calcula diariamente. Al 31 de diciembre, el Fondo paga la siguiente comisión de administración:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Serie A	1,65%	0,10%

(2) Saldos y transacciones con la Compañía y sus partes relacionadas

Los saldos y transacciones con la Compañía y sus partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018, se detallan como sigue:

<u>Saldos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activo:</u>		
Efectivo en cuenta corriente:		
Banco Nacional de Costa Rica	US\$ 560.127	14.920
<u>Pasivo:</u>		
Comisiones por pagar:		
BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 3.853	2
<u>Transacciones</u>		
<u>Gastos:</u>		
Comisiones por administración:		
BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 237.991	82

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(3) Ingresos por intereses y descuentos

El Fondo ha reconocido ingresos por intereses y descuentos, los cuales se presentan en forma neta el estado de resultados integral. A continuación se presenta el detalle:

		2018	2017
Intereses sobre inversiones	US\$	11.078	-
Descuentos sobre inversiones		145.918	-
	US\$	<u>156.996</u>	<u>-</u>

(4) Impuesto sobre la renta

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

Por el año terminado el 31 de diciembre, el detalle del gasto de impuesto de renta corriente, se detalla como sigue:

		2018	2017
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	<u>1</u>	<u>-</u>

La diferencia entre el gasto de impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a los rendimientos provenientes de títulos valores, que no estén sujetos al impuesto único sobre intereses antes de impuesto sobre la renta (5%), se concilia como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ganancia por venta de inversiones disponibles para la venta		25	-
Tasa de impuesto		5%	5%
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	<u>1</u>	<u>-</u>

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no ha reconocido impuesto sobre la renta diferido pasivo por un monto de US\$ 0,0 (US\$18 en el 2017), originado por las posibles ganancias, derivadas de la valoración a precios de mercado de la cartera propia de inversiones.

(5) Obras en proceso

Las obras en proceso, se detalla como sigue:

		31 de diciembre de	
		2018	2017
Servicios profesionales	US\$	1.593.556	-
Obras en construcción		10.517.708	-
Costos por prestamos		16.070	-
Adelanto obra en proceso		1.768.106	-
Adelanto Mobiliario		121.283	-
	US\$	<u>14.016.723</u>	<u>-</u>

(6) Otros activos

Los otros activos, se detalla como sigue:

		31 de diciembre de	
		2018	2017
Cargos diferidos	US\$	1.132	-
Garantía SETENA		356.426	-
	US\$	<u>357.558</u>	<u>-</u>

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(7) Prestamos por pagar

El Banco Nacional de Costa Rica otorgó un préstamo mercantil por la suma de US\$25.000.000,00, recibidos a entera satisfacción por parte del Fondo, a través de desembolsos parciales por avance de obra, por un plazo de 240 meses. El crédito contará con un periodo de gracia únicamente en cuanto al pago del capital de 18 meses contados, a partir del 5 de diciembre de 2018 y cuyo vencimiento será el 5 de mayo de 2020. Durante el periodo de gracia la deudora deberá cancelar el monto que corresponda por concepto de intereses, comisiones, seguros y los demás gastos y rubros que correspondan de acuerdo a lo establecido en el contrato. La deuda devengará intereses corrientes anuales variables, ajustables periódicamente, sobre los saldos de capital adeudados, pagaderos por mes en forma anticipada, a partir de suscripción de este documento, a una tasa de interés constituida por la tasa libor vigente a seis meses plazos más un margen de 5,65 puntos porcentuales.

El saldo al 31 de diciembre del 2018, es de US\$1.000.000.

El préstamo se encuentra cubierto por un Fideicomiso de garantía que incluye la Finca Folio Real 1-189577-000 y sobre el avalúo de las construcciones.

(8) Otros pasivos

Los otros pasivos, se detalla como sigue:

		31 de diciembre de	
		2018	2017
Depósitos en garantía	US\$	22.109	-
Retenciones a proveedores (1)		536.534	-
	US\$	<u>558.643</u>	<u>-</u>

(1) La cuenta Retenciones a proveedores se conforma por las retenciones del 5% a la empresa constructora y consultores encargados del desarrollo del Proyecto.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(9) Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene en las cuentas de orden un total de US\$4.403.187 (US\$0,0 en el 2017); correspondientes a las garantías de cumplimiento y efectivo otorgadas por las empresas encargadas del desarrollo del Proyecto.

(10) Administración de riesgos financieros

Las actividades de inversión del Fondo lo exponen a varios tipos de riesgos asociados con los instrumentos financieros y mercados en el cual invierte. Los tipos de riesgos financieros más importantes a los que el Fondo está expuesto son: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operativo, riesgo de mercado.

a. Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el emisor o deudor de un activo financiero propiedad del Fondo no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Fondo, de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que el Fondo, adquirió el activo financiero.

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

b. Riesgo operativo y legal

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 también incluye la posibilidad de fraudes y fallas de carácter tecnológico.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por su parte el riesgo legal se presenta por la posibilidad de una interpretación de los contratos diferente a la esperada. También se presenta ante cambios en la regulación que obliguen al Fondo a incurrir en costos adicionales para adaptarse a la nueva regulación, o que la misma implique un costo para el Fondo. Incluye también la posibilidad de enfrentar procesos judiciales y administrativos.

Para la administración de estos riesgos, la Compañía cuenta con elementos de control basados en la regulación vigente para minimizar su ocurrencia; la Compañía es una empresa que cuenta con un Sistema de Gestión de la Calidad debidamente certificado bajo la norma internacional ISO 9001-2008. Además, como mecanismo de control y monitoreo, se cuenta con el Departamento de Gestión de Riesgos y Calidad, encargado de dar seguimiento

c. Riesgo de liquidez

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

- Incapacidad de levantar recursos del mercado bursátil mediante emisiones de títulos de participación,
- No contar con facilidades crediticias otorgadas por intermediarios financieros.

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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

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, la Compañía 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.

d. Riesgo de valoración de inmuebles

La valoración de inmuebles es una ciencia inexacta siendo el valor un asunto de interpretación de hechos específicos relacionados con el inmueble que se valora, y diferentes peritos o analistas financieros pueden diferir en sus estimaciones de valor.

Dado que el BCCR debe respetar el monto del avalúo que haga la institución competente al momento de ejercer la opción de compra, existe la posibilidad de que dicho avalúo sea inferior el precio máximo de referencia pactado en el contrato. En caso de que esto ocurra, el inmueble se tendría que vender a un precio menor al costo, provocando una pérdida en el valor del Fondo y en las participaciones de los inversionistas. El riesgo de mercado se refiere a las pérdidas potenciales de valor de mercado en la cartera o posición (trading) de instrumentos financieros durante el tiempo transcurrido hasta que la posición se liquide, y en el caso de fondos de inversión donde la pérdida es igual a la diferencia entre los valores de mercado inicial y final. La magnitud del riesgo de mercado depende del período de liquidación, de la volatilidad de los mercados y de la liquidez de los mismos.

El riesgo de valoración de los inmuebles se minimiza contratando peritos inmobiliarios y financieros calificados, que cuenten con procesos de medición que aseguren al Fondo una valoración apegada a la realidad del inmueble evaluado.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por otro lado, en relación con la obligación del BCCR de respetar el monto de avalúo para ejercer la opción de compra, se ha contemplado, en el contrato de arrendamiento con opción de compra, un mecanismo para que, en todo caso, el Fondo reciba como mínimo un rendimiento del 9%. Es importante indicar que esta condición contractual se establece como medida de protección para los inversionistas y en ningún momento debe ser valorado como una manera de garantizar el rendimiento del Fondo.

e. Riesgo por incumplimiento del arrendatario y riesgo de concentración por inquilino

En caso que el arrendatario enfrente situaciones adversas que le impidan cumplir con sus obligaciones contractuales o debe retirarse de forma anticipada, el Fondo tendría que buscar nuevos inquilinos, lo que podría provocar que el inversionista enfrente una rentabilidad menor a la esperada, así como una pérdida en el valor de sus participaciones.

Este riesgo se minimiza mediante la suscripción previa del contrato de arrendamiento con el BCCR, quien cuenta con suficiente capacidad financiera para enfrentar dichas obligaciones. Adicionalmente, el contrato mencionado, cuenta con cláusulas que ayudan a administrar los efectos causados por la materialización de dichos riesgos.

f. Riesgo de mercado:

Los riesgos de mercado se calculan desde finales del 2003, con lo cual se cuenta con una base de datos para determinar los límites correspondientes.

Diariamente se calcula la pérdida potencial ante los cambios en los factores de riesgo que incidan sobre la valuación de las posiciones, como es el caso de cambios en las tasas de interés.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Desde el periodo del 2013, el Banco Nacional, utilizaba el sistema OFSA, un software de ORACLE que permite, dentro del módulo Risk Manager, calcular el riesgo de precio del portafolio. La metodología VaR utilizada corresponde a la técnica Monte Carlo, donde mediante un sistema especializado se generan simulaciones de tasas de interés a partir de ciertos parámetros preestablecidos a través de un enfoque Hull & White. Este método requiere que se cuantifique la velocidad media de reversión y la volatilidad, ambos derivados de lo que se conoce técnicamente como la “tasa corta” utilizada en el modelo. De esta forma, el proceso aleatorio que se corre implica que cada título presente en la cartera se “bombardee” con estas tasas simuladas y se generan valores de mercado estocásticos, mismos que se contrastan contra los precios a hoy, lo que viene a representar el valor en riesgo, que se define como la pérdida que podría experimentar el valor de mercado del portafolio, al desviarse de su valor actual, en un horizonte de 10 días y a un 95% de confianza.

Desde el periodo 2014, se utiliza la metodología RiMeR, que es una metodología interna desarrollada por la Dirección de Modelación Matemática en colaboración de la Dirección de Riesgos del Mercado del Banco Nacional. La metodología permite la estimación del valor en riesgo (VaR) de las carteras compuestas de instrumentos de renta fija. El modelo involucra las curvas de rendimiento, la estimación de parámetros de modelos de tasas, simulación de escenarios y finalmente el cálculo del VaR. Se utiliza un modelo de tasas de dos factores (modelo G2++) que consiste en descomponer la tasa corta en dos procesos y una función determinista a especificar.

El valor en riesgo por riesgo de precios y valor de mercado, son calculados diariamente y se hacen del conocimiento de la administración diariamente mediante correo electrónico a los funcionarios o funcionarias correspondientes. De igual manera, todos los resultados son comunicados al Comité de Inversiones de los Fondos Financieros de la Compañía, una vez al mes.

Con lo anterior se analiza la parte de riesgo de los portafolios y también su relación con el rendimiento generado durante un periodo de tiempo. El índice de *Sharpe* se utiliza como medida de rentabilidad ajustada por riesgo en la que se utiliza el diferencial de rendimiento contra un activo libre de riesgo y la volatilidad de los rendimientos.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de tasa de interés y de precio

En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, los precios de los valores que componen la cartera financiera del Fondo experimentarán una disminución. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.

Para mitigar este riesgo se gestiona una cartera con una duración adecuada y consistente con el objetivo del Fondo. Adicionalmente, el gestor del portafolio debe observar los límites máximos de riesgo impuestos por la Junta Directiva.

Riesgo de las operaciones de reporto

Estas operaciones tienen asociado el riesgo de que el comprador a plazo incumpla con la recompra de los valores en las condiciones originalmente pactadas, lo cual puede ocasionar al Fondo una pérdida en caso de que el valor de mercado de los valores en garantía sea menor que el pactado en el reporto. Asimismo, en caso de que el Fondo actúe como comprador a plazo, podría enfrentar fluctuaciones en el precio de mercado de los valores otorgados en garantía que lo obligarían a efectuar reposiciones de margen. Adicionalmente, en el momento de no renovar la operación y de vender los subyacentes y ante un cambio en las condiciones de mercado, se puede generar una pérdida en la venta de los valores

Para administrar el riesgo de reportos y de contraparte, el Fondo únicamente formaliza estas operaciones a través de puestos de bolsa que cuenten con políticas de contraparte y de garantías, así como un patrimonio adecuado para minimizar los riesgos de estas operaciones. Por su parte, el Comité de Inversiones establece las políticas en materia de contrapartes.

(11) Valor razonable

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado: efectivo, inversiones disponibles para la venta, intereses por cobrar, obligaciones por pacto de reporto, intereses por pagar, comisiones y otras cuentas por pagar. Las inversiones están registradas al valor razonable según la metodología antes indicada.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

		2018			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones disponibles para la venta	US\$	994.720			994.720
		2017			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones disponibles para la venta	US\$	60.358	-	-	60.358

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

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros".

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C.N.S. 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros” (la Normativa), en el cual se adoptaron las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2008; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

Posteriormente, en la circular C.N.S. 1034-08 del 4 de abril de 2013, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), publicó algunas modificaciones al Acuerdo SUGEF 31-04 “Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros” para la presentación de los estados financieros anuales, internos no auditados individuales y consolidados, preparados por la entidad, e individuales y consolidados auditados; así como algunas modificaciones al Acuerdo 34-02 “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE”, dentro de las cuales, se adoptaron los textos vigentes al 1 de enero de 2011 de las Normas Internacionales de Información Financiera (con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la ese Acuerdo). Estas modificaciones entraron en vigencia para los estados financieros de los periodos que iniciaron el 1 de enero de 2014.

Cuando las disposiciones emitidas por el Consejo difieren de lo dispuesto por las Normas Internacionales de Información Financiera, se debe informar sobre las Normas Internacionales que se han dejado de cumplir y la naturaleza de la divergencia específica que le aplica a la entidad para cada periodo sobre el que se presente información.

Como parte de la Normativa, la adopción de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas, requerirá de la autorización previa del CONASSIF.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1
ADMINISTRADO POR
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Este Reglamento rige a partir del 1° de enero de 2020, con algunas excepciones.