

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 2020  
(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 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 2020, 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 2020, 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 2 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
1. Inversiones de inmueble	
De acuerdo con la normativa contable aplicable, las inversiones en inmuebles que mantiene este Fondo deben estar registradas a su valor razonable y deben ser valoradas según la regulación vigente por profesionales independientes que tengan capacidad profesional reconocida. Estos activos deben registrarse al menor entre el avalúo pericial y el avalúo financiero, ambos preparados por un profesional independiente a la Administración del Fondo.	<p>Nuestros procedimientos incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar las calidades profesionales de los peritos encargados de los avalúos.</li> <li>• Verificar la documentación soporte de los avalúos periciales.</li> <li>• Verificar la documentación soporte de los avalúos financieros.</li> <li>• Comparar los avalúos financieros y periciales y corroborar que el monto registrado contablemente corresponde al menor de los dos.</li> </ul>

### *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 materiales, 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 materiales, 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 material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales 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 materiales 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 material 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.

**K P M G**

San José, Costa Rica  
Miembro No. 2520  
Póliza No. 0116 FIG 7  
Vence el 30/09/2021

Timbre de ₡1.000 de Ley No. 6663  
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 2020  
(En US dólares)

	Nota	2020
<b>Activo</b>		
Efectivo	8	204.207
Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral (véase detalle de inversiones)		1.054.165
Intereses por cobrar		13.325
Gastos pagados por anticipado	9	31.485
Inversión en inmueble	10	48.795.688
Otros activos	11	53.881
<b>Total activo</b>		<b><u>50.152.751</u></b>
<b>Pasivo</b>		
Préstamo por pagar	8 y 12	19.126.059
Cuentas por pagar		101.377
Impuesto sobre la renta diferido	17	1.271.689
Comisiones por pagar	8	2.644
Otros pasivos	13	409.257
<b>Total pasivo</b>		<b><u>20.911.026</u></b>
<b>Activo neto</b>		<b><u>29.241.725</u></b>
<b>Composición del valor del activo neto</b>		
Certificados de títulos de participación		21.750.000
Costos por colocación de participaciones		(322.500)
Capital pagado en exceso		(25.000)
Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales		7.206.291
Reservas	5.h	147.266
Ganancias (pérdidas) por distribuir		485.668
<b>Activo neto</b>		<b><u>29.241.725</u></b>
Número de certificados de títulos de participación	5.g	<u>21.750</u>
Valor del activo neto por título de participación		<u>0,7438002</u>
Cuentas de orden	14	<u>2.237.048</u>

\_\_\_\_\_  
Pablo Montes de Oca Carboni  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Margarita Matteucci Bermudez  
Contador  
CPI 26654

\_\_\_\_\_  
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 INVERSIÓN, S.A.**  
Estado de Resultados Integral  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En US dólares)

	Nota	2020
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por arrendamientos	15	4.844.149
Otros ingresos		15.445
<b>Total ingresos</b>		<b>4.859.594</b>
<b>Gastos</b>		
Comisiones por administración del fondo	8	480.840
Otros gastos		241.949
<b>Total gastos</b>		<b>722.789</b>
<b>Resultado operacional neto</b>		<b>4.136.805</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos por intereses	16	50.367
Ganancias por diferencias de cambio, netas		14.041
<b>Total ingresos financieros</b>		<b>64.408</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Gastos por intereses		1.447.450
Pérdida por deterioro en instrumentos financieros		439
Pérdida por venta de inversiones en instrumentos financieros		3.239
<b>Total gastos financieros</b>		<b>1.451.128</b>
<b>Resultado financiero neto</b>		<b>1.386.720</b>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		<b>2.750.085</b>
Impuesto de renta	17	588.125
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>2.161.960</b>
<b>Otros resultados integrales, neto de impuesto</b>		
<b>Partidas que se reclasifican o pueden reclasificarse posteriormente a resultados</b>		
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral, neto de impuesto sobre la renta		27.041
Ajuste por valuación de inmueble, neto de impuesto de renta		(194.823)
<b>Otros resultados integrales, neto de impuesto</b>		<b>(167.782)</b>
<b>Resultados integrales totales del año</b>		<b>1.994.178</b>
Utilidades por título participación básicas y diluidas		99,4005

Pablo Montes de Oca Carboni  
Gerente General

Margarita Matteucci Bermudez  
Contador  
CPI 26654

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 Cambios en los Activos Netos  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En US dólares)

	<u>Nota</u>	<u>Número de certificados de participación</u>	<u>Certificados de títulos de participación</u>	<u>Capital pagado en exceso</u>	<u>Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales</u>	<u>Reservas</u>	<u>Ganancias (pérdidas) por distribuir</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>21.750</b>	<b>21.427.500</b>	<b>(25.000)</b>	<b>7.373.902</b>	<b>19.336</b>	<b>261.039</b>	<b>29.056.777</b>
Cambios en políticas contables	19		-	-	171	-	(171)	-
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>			<b>21.427.500</b>	<b>(25.000)</b>	<b>7.374.073</b>	<b>19.336</b>	<b>260.868</b>	<b>29.056.777</b>
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</i>								
Utilidad distribuida a los inversionistas durante el año			-	-	-	-	(1.858.160)	(1.858.160)
Incremento de reservas			-	-	-	127.930	(79.000)	48.930
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto			-	-	-	127.930	(1.937.160)	(1.809.230)
<i>Aumento de activos netos</i>								
Utilidad del año			-	-	-	-	2.161.960	2.161.960
Pérdida realizada por valuación de inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral, neto del impuesto sobre la renta			-	-	3.239	-	-	3.239
Ganancia no realizada por valuación de inversiones disponibles para la venta, neto del impuesto sobre la renta			-	-	23.802	-	-	23.802
Ganancia no realizada por valuación de inmueble			-	-	(194.823)	-	-	(194.823)
Total de activos netos			-	-	(167.782)	-	2.161.960	1.994.178
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>21.750</b>	<b>21.427.500</b>	<b>(25.000)</b>	<b>7.206.291</b>	<b>147.266</b>	<b>485.668</b>	<b>29.241.725</b>

\_\_\_\_\_  
Pablo Montes de Oca Carboni  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Margarita Matteucci Bermudez  
Contador  
CPI 26654

\_\_\_\_\_  
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 INVERSIÓN, S.A.**  
Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020  
(En US dólares)

	Nota	2020
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta del año		2.161.960
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Ingresos por intereses		(50.367)
Pérdida por deterioro en instrumentos financieros		439
Impuesto sobre la renta corriente		588.125
		<u>2.700.157</u>
<b>Variación en los activos y pasivos</b>		
Gastos pagados por anticipado		(9.743)
Otros activos		376.392
Cuentas por pagar		(209)
Comisiones por pagar		(3.922)
Otros pasivos		(166.962)
		<u>2.895.713</u>
Intereses cobrados		53.384
Impuestos pagados		(588.125)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u><b>2.360.972</b></u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Compra de inversiones en instrumentos financieros		(1.770.165)
Venta de inversiones en instrumentos financieros		1.251.634
Incremento en reservas		48.930
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u><b>(469.601)</b></u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Distribución de utilidades a los inversionistas		(1.858.160)
Préstamos por pagar		(174.941)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>		<u><b>(2.033.101)</b></u>
Disminución neta en el efectivo		(141.730)
Efectivo al inicio del año		345.937
<b>Efectivo al final del año</b>	8	<u><u><b>204.207</b></u></u>

\_\_\_\_\_  
Pablo Montes de Oca Carboni  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Margarita Matteucci Bermudez  
Contador  
CPI 26654

\_\_\_\_\_  
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 2020  
(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>Ganancia (pérdida) no realizada</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Porcentaje de los activos netos</u>
<b>Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>								
G tp\$	NO	5,52	5,73	8/17/2022	448.352	(555)	447.797	1,54%
G tp\$	NO	5,52	6,05	5/26/2021	158.691	2.446	161.137	0,55%
G tp\$	NO	5,52	6,81	11/10/2021	99.008	1.809	100.817	0,35%
G tp\$	NO	5,52	4,47	5/26/2021	34.937	532	35.469	0,12%
G tp\$	NO	5,52	5,46	11/10/2021	85.359	779	86.138	0,30%
G tp\$	NO	9,3219	6,71	12/10/2021	221.187	1.620	222.807	0,77%
					<b>US\$ 1.047.534</b>	<b>6.631</b>	<b>1.054.165</b>	<b>3,63%</b>

\_\_\_\_\_  
Pablo Montes de Oca Carboni  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Margarita Matteucci Bermudez  
Contador  
CPI 26654

\_\_\_\_\_  
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 INVERSIÓN, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(1) Entidad que informa

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 de 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 No. 61-98 del 17 de diciembre de 1998, e inició operaciones el 28 de mayo de 1999. Su principal actividad consiste en administrar fondos y valores a través de la figura de fondos de inversión.

(2) Bases de contabilización

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.

Con la entrada en vigor de la SUGEF 30-18” Reglamento de información financiera”, se actualiza la base contable regulatoria con el propósito de avanzar en la adopción de las NIIF, además incluye un solo cuerpo normativo, las disposiciones sobre remisión, presentación y publicación de los estados financieros, lo que brinda mayor uniformidad en la actuación de los órganos supervisores, así como evitar duplicidades y redundancias.

Se establece en su transitorio I que la presentación de los estados financieros intermedios y anuales auditados de 2020, no se requiere en forma comparativa.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva, para su emisión el 22 de febrero de 2021.

(a) Base de medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral y la inversión en inmuebles (propiedades de 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

(3) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros son presentados en dólares (US\$), que es la moneda funcional del Fondo. Toda la información es presentada en dólares sin centavos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera

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 de los Estados Unidos de América.

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.

(4) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros, requiere que la Administración realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(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

(i) Juicios y estimaciones

La información sobre juicios y estimaciones realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros, se describen a continuación:

- Nota 5 (b) (ii) – clasificación de activos financieros: evaluación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene los activos financieros y evaluación de si los términos contractuales de los activos financieros “son solo pago de principal e intereses” (SPPI) sobre el monto principal pendiente.
- Nota 6 (a) – establecer los criterios para determinar si el riesgo de crédito en los activos financieros ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y determinar la metodología para incorporar información prospectiva en la medición de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) y la selección y aprobación de modelos utilizados para medir las PCE.

(ii) Supuestos e incertidumbres

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2020, relevantes en el año, se incluye en las siguientes notas:

- Nota 6 (a) – deterioro de los instrumentos financieros: determinación de las entradas de información en el modelo de medición de las PCE, incluida la incorporación de información prospectiva.

(5) Políticas contables significativas e información relevante

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fondo, para los periodos presentados en estos 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

(a) Moneda extranjera

i. *Transacciones en moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional del Fondo en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha del estado de activos netos son convertidos al dólar estadounidense al tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del año.

Los activos y pasivos no monetarios que se miden al costo histórico y aquellos denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional, al momento de su reconocimiento inicial, según el tipo de cambio de venta de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica.

Los activos y pasivos no monetarios que son medidos al valor razonable en una moneda extranjera son convertidos al dólar estadounidense a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. El diferencial cambiario correspondiente se reconoce con efecto en el resultado del año.

ii. *Método de valuación de activos y pasivos en moneda extranjera*

Al 31 de diciembre de 2020, el tipo de cambio se estableció ₡617,30 por US\$1,00 el cual corresponde al tipo de cambio de referencia para la venta, según el Banco Central de Costa Rica.

(b) Instrumentos financieros

(i) *Reconocimiento y medición inicial*

El Fondo reconoce el efectivo, los depósitos en cuentas corrientes y los equivalentes de efectivo en la fecha en que se originan. Todos los demás instrumentos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el Fondo se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

(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

Un activo o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, para un activo o pasivo financiero no medido a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

*Clasificación*

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR), de acuerdo con el modelo de negocio bajo el cual gestione sus instrumentos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Fondo cambie su modelo de negocios para administrar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican el primer día del primer periodo de presentación de informes después del cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero es medido al costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado para ser medido al valor razonable con cambios en resultados:

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

(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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee con inversiones medidas al costo amortizado.

Un activo financiero es medido al valor razonable con cambios en otro resultado integral solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado para ser medido al valor razonable con cambios en resultados:

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

Todos los activos financieros que no sean clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee inversiones al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

*Evaluación del modelo de negocio*

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

(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

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la Administración del Fondo;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

(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

*Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses*

Para propósitos de esta evaluación, el ‘principal’ se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. Sin embargo, el principal puede cambiar con el tiempo (por ejemplo, si hay reembolsos del principal).

El ‘interés’ se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fondo considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de “sin responsabilidad”).
- Características que modifican la consideración del valor temporal del dinero (por ejemplo, restablecimiento periódico de las tasas de interés).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el término anticipado del contrato.

(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

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

*Mediciones subsecuentes y ganancias y pérdidas*

Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos y las ganancias y pérdidas cambiarias, se reconocen en resultados.

Los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en la reserva del valor razonable. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.

Los activos financieros medidos al costo amortizado, posterior a su reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Pasivos financieros

*Clasificación*

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado.

(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

(iii) Deterioro de activos financieros

El Fondo reconoce pérdidas crediticias esperadas a los siguientes activos que no son medidos al valor razonable con cambios en resultados:

- Inversiones en valores

El Fondo requiere el reconocimiento de una reserva para pérdidas por un monto equivalente a las pérdidas crediticias esperadas dentro de los siguientes 12 meses o de por vida.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses corresponden a la porción de las pérdidas de crédito esperadas de por vida, que resultan de eventos de incumplimiento posibles dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas a 12 meses se denominan "instrumentos financieros de en etapa 1". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 1 no han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial y no están deteriorados

Las pérdidas crediticias esperadas de por vida corresponden a la suma de las pérdidas crediticias esperadas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento durante toda la vida esperada del instrumento financiero. Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas de por vida pero que no están deteriorados por el crédito se denominan "instrumentos financieros de en Etapa 2". Los instrumentos financieros asignados a la Etapa 2 han experimentado un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, pero no están deteriorados.

Los instrumentos financieros para los que se reconocen pérdidas crediticias esperadas de por vida y que tienen un deterioro crediticio se denominan "instrumentos financieros de la Etapa 3".

(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

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden de la siguiente manera:

- Activos financieros que no tienen deterioro crediticio en la fecha de reporte: estas pérdidas se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir; y
- Activos financieros con deterioro crediticio en la fecha de reporte: estas pérdidas se miden como la diferencia entre el importe bruto en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Las pérdidas crediticias son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelantos por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

(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

*Presentación de la estimación para pérdidas en el estado de activos netos*

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación de pérdida se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

(iv) Dar de baja

Activos financieros

El Fondo da de baja en su estado de situación financiera, un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, o en la que el Fondo no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido) y la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cumplen o cancelan o expiran.

(v) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(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

Los ingresos y gastos son objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de resultados su monto neto, solo cuando es requerido o permitido por una Norma (por ejemplo, ganancias y pérdidas que surgen de un grupo de transacciones similares, como las ganancias y pérdidas en activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados).

(vi) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen saldos de efectivo y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición, sujetos a un riesgo poco significativa de cambios en su valor razonable.

(vii) 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.

(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 de 2011.

(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

(ix) 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.

(x) 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.

(c) Inversión en inmuebles (propiedades de inversión)

Las propiedades de inversión son aquellas que van a ser utilizadas para recibir rentas o para generar una apreciación de capital, o ambas. Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Es necesario que una compañía de peritos independientes que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración, lleve a cabo la valoración de la cartera de propiedades de inversión del Fondo.

El efecto de la valoración de inmuebles es llevado a resultados como ganancias o pérdidas y posteriormente el mismo monto es llevado a la reserva patrimonial como una recalificación de utilidades por distribuir.

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercadeo en el que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

(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

De acuerdo con la regulación vigente, el Fondo debe mantener sus inmuebles valorados al menor entre el avalúo pericial y el avalúo financiero efectuados anualmente por profesionales independientes.

Las mejoras son capitalizadas cuando extienden la vida útil del inmueble o cuando mejoran la productividad del mismo, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores son cargados directamente a gastos en el momento en que se incurren. Las sociedades administradoras pueden efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a las propiedades de inversión que adquieran siempre y cuando su costo anual no supere el 15% del valor del inmueble y que la obra sea hecha por terceros.

Los bienes no deben adquirirse ni venderse a la Compañía, sus socios, directivos y empleados, ni a personas que formen parte del grupo de interés económico. Los bienes inmuebles que ingresen a los activos de los fondos no deben enajenarse hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción en el Registro Público a nombre del Fondo.

Los partícipes en los fondos y las personas que formen parte del grupo de interés económico, así como la sociedad administradora, sus socios, directivos, empleados y las personas y entidades que formen parte de su grupo de interés económico, no deben ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los bienes de los fondos.

Los costos asociados a la compra de los inmuebles como honorarios de abogados por los costos de traspaso, avalúos y la compra de timbres se reconocen como parte del costo del inmueble.

(d) Deterioro de los activos no financieros

El monto en libros de un activo no financiero se revisa en la fecha de cada estado de activo neto, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros de tal activo excede su monto recuperable; tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo, y se reconoce como una disminución en la revaluación para los activos registrados a montos revaluados.

(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 monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Si en un periodo posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se ajusta a través del estado de resultados o de patrimonio según sea el caso.

(e) Impuestos sobre la renta

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

Adicionalmente, el artículo No. 29, inciso 4, indica que los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley No. 7732, 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.

Antes del 1 de julio de 2019, y 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.

(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

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.

El monto del impuesto corriente por pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir, que refleja la incertidumbre relacionada con el impuesto sobre la renta, si corresponde. Se mide utilizando las tasas impositivas promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha de presentación. Los impuestos correctos también incluyen los impuestos derivados de los dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

ii. *Diferido:*

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias en la medida que no serán reversadas en el futuro previsible; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

(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 impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporales en el año en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de reporte.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Fondo espera, al final del año sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(f) Depósitos en garantía

El Fondo tiene la política de cobrar por anticipado a los arrendatarios, una suma que se establece en cada contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, con el propósito de cubrir pérdidas eventuales que se puedan causar a las instalaciones.

En cada contrato de arrendamiento se estipula que el Fondo debe reintegrar esos depósitos a los arrendatarios en la fecha de expiración de su plazo. El depósito no se devuelve si el arrendatario termina anticipadamente la relación contractual o si el Fondo requiere ese depósito para cubrirse de daños causados a las instalaciones o para el pago de servicios por cuenta del arrendatario.

(g) 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.

(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

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 2020, el Fondo mantiene 21.750 certificados de títulos de participación

(h) Reservas

Las reservas se crean o incrementan con el objeto de hacer frente a las eventualidades que pudieran presentarse, por pérdidas futuras o por depreciaciones de los bienes inmuebles que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.

La creación de las reservas tiene un fin único y específico, que es contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria, y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado.

(i) 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 al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debidamente valoradas a su valor de mercado e incluye los saldos pendientes de amortizar de sus primas o descuentos, así como las inversiones en inmuebles, de igual manera valoradas a su valor de mercado mediante técnicas de valoración por expertos independientes (valoración pericial y valoración financiera).

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 INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020, 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>2020</u>
Serie A	0,66%

Rendimiento de los últimos 30 días:

	<u>2020</u>
Serie A	7,68%

(j) 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.

(k) Ganancia no realizada por valuación de bienes

Corresponde a la revaluación de los bienes inmuebles determinada mediante avalúo de peritos independientes o la valuación con base en el análisis del descuento de flujos económicos futuros, de acuerdo con los reglamentos emitidos por la SUGEVAL. Esta utilidad no se distribuye entre los inversionistas, ya que es una ganancia no realizada que se registra en el activo neto del Fondo.

(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

(l) Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el estado de resultados integral conforme se devengan, utilizando la base de 365 días, tal y como lo establece la Superintendencia General de Valores.

(m) Intereses

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en ganancias utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente los pagos o recibos en efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero para:

- el importe bruto en libros del activo financiero; o
- el costo amortizado del pasivo financiero.

Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo presentado en el estado de resultados incluyen:

- intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos al costo amortizado;
- intereses sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

(n) 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.

(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

(o) 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>2020</u>
Serie A	1.65%

(6) Marco de gestión de riesgos

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operativo
- Riesgo de valoración de inmuebles
- Riesgo por incumplimiento del arrendatario y riesgo de concentración por inquilino

La Junta Directiva de la Compañía tiene la responsabilidad general del establecimiento y la supervisión del marco de gestión de riesgos del Fondo. La Junta Directiva ha establecido a la Dirección General de Riesgos del Banco Nacional de Costa Rica, que es responsable de aprobar y monitorear las políticas de gestión de riesgos de la Compañía y del Fondo

(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

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fondo, establecer límites y controles de riesgo apropiados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de gestión de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades del Fondo. El Fondo a través de sus normas y procedimientos de capacitación y gestión, tiene como objetivo desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus roles y obligaciones.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para el Fondo si la contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las inversiones en valores, inversiones en inmuebles y cuentas por cobrar del Fondo. Para fines de informes de gestión de riesgos, el Fondo consideró todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito, por ejemplo, riesgo de incumplimiento del deudor individual, riesgo país y riesgo sector.

Gestión del riesgo crediticio

Los prospectos de los fondos de inversión administrados por la Compañía establecen políticas de administración de riesgo, en las cuales se señalan límites. Con estas restricciones se busca mitigar la exposición al riesgo de crédito.

Para mitigar el riesgo de crédito se monitorea los riesgos de crédito y se cuenta con la calificación que emiten las calificadoras de riesgo, manteniendo los accesos correspondientes para dar seguimiento a los hechos relevantes de cada emisor que podrían influenciar negativamente un cambio de rating o perspectiva en la escala.

(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 ha establecido procedimientos para administrar el riesgo de crédito, los cuales se presentan a continuación:

- El riesgo de crédito o no pago se administra mediante la gestión de un portafolio que invierte en instrumentos con una adecuada calificación de riesgo y de acuerdo con los lineamientos que establece el Comité de Inversiones.

Análisis de calidad crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros los montos en la tabla representan los importes en libros brutos. La explicación de los términos "Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3" se incluye en la Nota 5 (b) (iii).

Al 31 de diciembre de 2020						
	Rango PI a 12 meses		Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral	%	US\$	1.054.165	-	-	1.054.165
Estimación	-		(610)	-	-	(610)
		US\$	1.053.555	-	-	1.053.555

Montos derivados de las pérdidas crediticias esperadas

- Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al determinar si el incumplimiento de riesgo en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fondo considera información razonable y soportable que es relevante y está disponible sin un costo o esfuerzo importante. Esto incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basados en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación de expertos en crédito e incluyendo información prospectiva.

(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 utiliza la siguiente tabla, utilizando de referencia las calificaciones internacionales de Moody's del emisor, para determinar si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito:

Calificación del instrumento al momento de la compra	Calificación del instrumento al momento del análisis para considerar que existe un aumento significativo en el riesgo
Aaa	A3
Aa1	A3
Aa2	Baa1
Aa3	Baa2
A1	Baa3
A2	Ba1
A3	Ba2
Baa1	Ba2
Baa2	Ba3
Baa3	B1
Ba1	B1
Ba2	B1
Ba3	B1
B1	B3
B2	B3
B3	B3

Para emisores que poseen únicamente calificación local, se aplica la misma metodología homologando las calificaciones locales con las internacionales por medio de la tabla de homologación vigente, que publica Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

- Definición de incumplimiento

El Fondo considerará un activo financiero en incumplimiento (default) cuando:

- Es poco probable que la contraparte pague completamente sus obligaciones de crédito al Fondo, sin acudir a acciones por parte del Fondo para adjudicarse el colateral (en el caso que tenga); ó
- El deudor presenta una mora superior a los 90 días en cualquier obligación crediticia material.

(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

Al evaluar si un deudor se encuentra en incumplimiento, el Fondo considera indicadores principalmente de naturaleza cuantitativa (como por ejemplo: mora e impago sobre otra obligación con el Fondo), y los indicadores de naturaleza cualitativa.

Los insumos utilizados en la evaluación de si los instrumentos financieros se encuentran en incumplimiento y su importancia pueden variar a través del tiempo, para reflejar cambios en circunstancias.

- Información Prospectiva

El Fondo incorporará información prospectiva en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial y en la medición de sus pérdidas crediticias esperadas.

La Dirección General de Riesgo del Banco Nacional de Costa Rica formula escenarios de estrés por cambios no anticipados en las variables económicas relevantes. El resultado de los escenarios es conocido por el Comité de Inversiones de Fondos Financieros y aprobado por el Comité Corporativo de Riesgos. Este proceso procura la determinación del impacto o pérdida en términos de puntos base y monetarios. Se espera que los escenarios representen condiciones adversas y neutrales, de manera que los resultados permitan formular estrategias de gestión que deriven en la protección del portafolio.

- Estimación de las pérdidas crediticias esperadas

Los insumos utilizados en la estimación de las pérdidas crediticias esperadas son las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI); y
- Exposición ante el incumplimiento (EI).

El Fondo espera definir estos parámetros haciendo uso de modelos estadísticos desarrollados internamente, utilizando datos históricos y supuestos basados en el negocio; y serán ajustados para reflejar información proyectada según se describe a continuación.

(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

*Probabilidad de incumplimiento (“PI”)*: Corresponde a la probabilidad de que, dado un perfil de riesgo, una operación entre en estado de incumplimiento en un periodo de tiempo predefinido. Los estimados de la PI son realizados a cierta fecha, en la cual la Compañía calcula mediante un análisis de información histórica, así como el empleo de modelos estadísticos.

*Pérdida dado el incumplimiento (“PDI”)*: Es la magnitud de la pérdida efectiva esperada dado un evento de incumplimiento. La Compañía estima los parámetros de la PDI basándose en un análisis histórico de las tasas de recuperación de las operaciones que han entrado en incumplimiento. El modelo desarrollado para el cálculo de la PDI considera la estructura, el colateral y costos de recuperación. Es calculada sobre una base de flujos de caja descontados utilizando la tasa de interés efectiva original de los préstamos como factor de descuento. La PDI puede diferir de las cifras utilizadas para propósitos regulatorios.

Las diferencias principales se relacionan a la eliminación de imposiciones regulatorias, supuestos de calibración, inclusión de información con proyección a futuro y la tasa de descuento utilizada.

*Exposición ante el incumplimiento (“EI”)*: Mide la exposición actual y exposiciones futuras durante la vida del préstamo, en el evento de incumplimiento. La PDI de un activo financiero será el valor en libros bruto al momento del incumplimiento. Para las obligaciones de desembolsos y garantías financieras, la PDI considera el monto previsto, así como futuros montos potenciales que puedan ser retirados o repagados bajo el contrato, los cuales serán estimados basados en observaciones históricas y proyecciones.

Según lo descrito anteriormente, y sujeto a utilizar un máximo de 12 meses de PI para activos financieros cuyo riesgo de crédito no ha incrementado significativamente, la Compañía mide la PDI considerando el riesgo de incumplimiento sobre el periodo máximo contractual (incluyendo cualquier opción de extensión del deudor) sobre el cual se expone al riesgo de crédito, aun cuando, para propósitos de administración de riesgo, la Compañía considera un periodo más largo.

(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

- Pérdidas crediticias esperadas

Las siguientes tablas muestran la conciliación entre el saldo inicial y final del saldo de las pérdidas crediticias esperadas por tipo de instrumento:

		Al 31 de diciembre de 2020			
		<u>Etapas 1</u>	<u>Etapas 2</u>	<u>Etapas 3</u>	<u>Total</u>
<u>Inversiones en instrumentos financieros al</u>					
<u>valor razonable con cambios en otro</u>					
<u>resultado integral</u>					
Saldo al 1 de enero de 2020	US\$	171	-	-	171
Estimaciones de inversiones nuevas		439	-	-	439
Saldo al 31 de diciembre de 2020	US\$	<u>610</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>610</u>

(b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero. El riesgo de liquidez surge de los descalses en el momento y en los montos de los flujos de efectivo, que es inherente a las operaciones e inversiones del Fondo.

Gestión del 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.

(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

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

El Fondo administra este riesgo con una adecuada estructura financiera y acompañamiento para la colocación de las participaciones, que contemple desde el inicio los mecanismos necesarios para evitar caer en situaciones de baja liquidez que conlleven al incumplimiento de las obligaciones del Fondo. Para ello, 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.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios de mercado (en el caso del Fondo: las tasas de interés) afectarán los ingresos del Fondo o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado del Fondo es gestionar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables para garantizar la solvencia del Fondo al tiempo que se optimiza la rentabilidad del riesgo.

Este riesgo se puede catalogar como un riesgo de carácter sistémico, por lo tanto, es propio al entorno y afecta a todos los participantes de un mismo mercado. Este riesgo está relacionado con una serie de factores fuertemente ligados al desempeño macroeconómico.

(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

Gestión del riesgo de mercado

La administración de riesgo de mercado del Fondo está definida mediante las siguientes políticas:

- Los riesgos sistémicos o no diversificables no son posibles de gestionar por cuanto la administración del Fondo no tiene ningún control sobre los factores que los ocasionan. Entre estos riesgos sistémicos se señalan los siguientes: riesgo por incremento en la tasa impositiva, riesgo de política económica, riesgo de inflación y riesgo de renovación. Pese a lo anterior, la Compañía realiza un monitoreo permanente de las variables macroeconómicas que permitan fundamentar decisiones de inversión acordes con el entorno económico y la coyuntura que pudiera prevalecer en determinado momento.

Los riesgos de mercado se calculan desde finales de 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.

Desde el periodo de 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.

(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 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.

- Riesgo de tasas de interés

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 tipo de cambio

Este riesgo se origina en las fluctuaciones del valor de las monedas. Es la posible pérdida en la capacidad de compra de un inversionista, la cual se deriva de las variaciones inesperadas en las tasas de cambio de las divisas en las cuales el inversionista mantiene posiciones.

(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 fondos administrados por la Compañía están especializados por moneda, es decir, su cartera de inversiones, tanto activa como pasiva, está denominada en una misma moneda (en este caso, dólares), tal como se especifica en el prospecto.

- 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.

(c) Riesgo operativo y legal

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Fondo, del personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no esté relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

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

(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 periodo 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 de 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.

(7) Valor razonable

Varias de las políticas y revelaciones contables del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para activos y pasivos financieros como no financieros.

(i) Modelos de valoración

Los instrumentos financieros medidos a valor razonable se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable, que refleja la importancia de los datos de entrada utilizados en la realización de las mediciones.

- Nivel 1: utiliza precios de mercado cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.

(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

- Nivel 2: utiliza precios distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). Esta categoría incluye instrumentos valorados utilizando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que se consideran menos activos; u otras técnicas de valoración en las que todas las entradas significativas son observables directa o indirectamente a partir de los datos del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los cuales la técnica de valoración incluye datos de entrada que no son observables y los datos de entrada no observables tienen un efecto significativo en la valoración del instrumento. Esta categoría incluye los instrumentos que son valorados con base en los precios cotizados para instrumentos similares para los cuales se requiere que las suposiciones o ajustes no observables significativos para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

Las técnicas de valuación incluyen modelos de valor presente de flujos de efectivo descontados, comparación con instrumentos similares, para los cuales si existen precios observables de mercado y otros modelos de valuación. Para cada tipo de instrumento y dependiendo de la complejidad de cada tipo, el Fondo, determina el modelo apropiado para que refleje el valor razonable para cada tipo de instrumento. Estos valores no pueden ser observados como precios de mercado por la valoración de juicio implícito. Los modelos utilizados son revisados periódicamente a fin de actualizar los factores y poder obtener una valoración más cercana a su valor razonable.

El objetivo de las técnicas de valoración es obtener una medición del valor razonable que refleje el precio que se recibiría por vender el activo o que se pagaría por transferir el pasivo en una transacción ordenada entre los participantes del mercado en la fecha de medición.

(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

(ii) Marco de valoración

El Fondo tiene un marco de control establecido para la medición de valores razonables. 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). Esta metodología ha sido aprobada por la SUGEVAL.

(iii) Instrumentos financieros medidos al valor razonable

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros medidos al valor razonable en la fecha de presentación, por el nivel en la jerarquía del valor razonable en el que se clasifica la medición del valor razonable:

		2020		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
				Total
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral	US\$	1.054.165	-	-
Inversiones en inmueble	US\$	-	-	48.795.688
				1.054.165
				48.795.688

(iv) Mediciones de valor razonable del Nivel 3

La siguiente tabla muestra el detalle de mediciones de las inversiones en inmuebles medidos al valor razonable clasificados por su nivel de jerarquía en el nivel 3, se presenta como sigue:

		2020
Saldo inicial	US\$	48.990.511
Ajuste por valuación de inmuebles		(194.823)
Saldo final	US\$	48.795.688

(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

(i) Instrumentos financieros no medidos al valor razonable

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros no medidos al valor razonable en la fecha de presentación, por el nivel en la jerarquía del valor razonable en el que se clasifica la medición del valor razonable:

		Al 31 de diciembre de 2020				Total valor en libros
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Costo amortizado	
<u>Activos</u>						
Efectivo	US\$	-	-	-	204.207	204.207
Intereses por cobrar	US\$	-	-	-	13.325	13.325
<u>Pasivos</u>						
Cuentas y comisiones por pagar	US\$	-	-	-	104.021	104.021
Préstamo por pagar	US\$	-	19.126.059	-	-	19.126.059

Al 31 de diciembre de 2020, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado: efectivo, intereses por cobrar, y comisiones por pagar.

Al 31 de diciembre el valor razonable del préstamo por pagar es US\$19.077.293.

(8) 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, se detallan como sigue:

	<u>Saldos</u>	<u>2020</u>
<u>Activo:</u>		
Efectivo en cuenta corriente:		
Banco Nacional de Costa Rica	US\$	204.207
<u>Pasivo:</u>		
Comisiones por pagar:		
BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$	2.644
Préstamos por pagar		
Banco Nacional de Costa Rica		19.126.059
	US\$	19.128.703

(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

<u>Transacciones</u>		<u>2020</u>
<u>Gastos:</u>		
Comisiones por administración:		
BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$	<u>480.840</u>
(9) <u>Gastos pagados por anticipado</u>		
Al 31 de diciembre, los gastos pagados por anticipado se detallan como sigue:		
		<u>2020</u>
Seguros del inmueble	US\$	25.528
Calificadora de riesgo		3.662
Administración del fideicomiso		2.295
	US\$	<u>31.485</u>

(10) Inversión en inmueble

El movimiento de la inversión en inmueble se detalla cómo sigue:

	Saldo inicial 2019	Adiciones y mejoras	Capitalización de obras en proceso	Actualización del valor de mercado	Saldo final 2020
Inversiones en inmueble	US\$ <u>48.990.511</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(194.823)</u>	<u>48.795.688</u>

Al 31 de diciembre de 2020, la inversión en inmueble del Fondo se detalla como sigue:

Edificio	Costo	Mejoras capitalizadas	Plusvalía acumulada	Total
Edificio Banco Central de Costa Rica	US\$ <u>40.324.949</u>	<u>-</u>	<u>8.470.739</u>	<u>48.795.688</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

(11) Otros activos

Al 31 de diciembre, los otros activos, se detalla como sigue:

		2020
Cargos diferidos	US\$	47.684
Depósitos en garantía		6.197
	US\$	<u>53.881</u>

(12) Préstamos 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 de 2020, es de US\$19.126.059.

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.

(13) Otros pasivos

Al 31 de diciembre, los otros pasivos, se detalla como sigue:

		2020
Depósitos en garantía	US\$	409.257
	US\$	<u>409.257</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

(14) Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene en las cuentas de orden un total de US\$2.237.048; correspondientes a las garantías de cumplimiento y efectivo otorgadas por las empresas encargadas del desarrollo del Proyecto.

(15) Ingresos por arrendamientos

Al 31 de diciembre, los ingresos relacionados al arrendamiento del edificio del Banco Central de Costa Rica, se detallan como sigue:

		2020
Ingreso por arrendamiento	US\$	4.893.080
Reserva (1% sobre el ingreso)		(48.931)
Ingreso por arrendamiento - neto	US\$	<u>4.844.149</u>

(16) Ingresos por inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre, 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:

		2020
Intereses sobre inversiones	US\$	52.575
Descuentos sobre inversiones		1.786
Prima sobre valores inversiones		(3.994)
	US\$	<u>50.367</u>

(17) 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.

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

		<u>2020</u>
Impuesto sobre la renta	US\$	<u>588.125</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, se concilia como sigue:

		<u>2020</u>
Ingreso por arrendamientos bruto	US\$	4.893.080
Ganancia por venta de inversiones en instrumentos financieros		6.371
Gastos deducibles (20%)		(978.616)
Tasa de impuesto		15%
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	<u>588.125</u>

Al 31 de diciembre, el saldo del impuesto sobre la renta diferido se compone de la siguiente manera:

		<u>2020</u>
Ganancia no realizada en valuación de inmueble	US\$	8.470.739
Ganancia no realizada en valuación de inversiones		<u>7.186</u>
Tarifa del impuesto		15%
Impuesto sobre la renta diferido	US\$	<u>1.271.689</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, un detalle del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo es como sigue:

		2020
Saldo al inicio del año	US\$	1.301.277
Reconocimiento en patrimonio		(29.588)
Saldo final	US\$	<u>1.271.689</u>

(18) Emergencia provocada por el COVID-19

*a) Medidas operativas*

Se agrega el teletrabajo como opción principal de trabajo y se identifica el centro de teletrabajo alterno del personal crítico, así como contingencia en caso de que se esté laborando en las instalaciones principales de BN Fondos.

Se crea el Escenario Pandemia o Epidemia, que contiene el protocolo a ejecutar en este tipo de eventos y el Mapa de Personal Crítico, en el cual se identifica el domicilio del personal crítico principal y respaldo, lo anterior para agilizar la toma de decisiones en caso de requerir el traslado de un funcionario por eventos de continuidad de negocio.

Plan de recuperación ante desastres, el principal cambio es la inclusión de la referencia del Mapa de personal soporte, en cual se identifica el domicilio del personal de apoyo de Tecnología de la Información en cuanto a la atención de eventos de Continuidad de Negocio.

*b) Medidas de apoyo para nuestros clientes de los Fondos*

Se promovió y reforzó la utilización de los canales digitales como una medida de contingencia para disminuir la visita de la clientela a las oficinas.

Se brindó información a los clientes en relación a la continuidad del servicio, apoyado por la gestión de teletrabajo del 100% del personal, lo que permitió mantener el servicio con normalidad en todo momento.

(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

c) *Medidas de liquidez*

Se propicia un aumento en el saldo de caja y bancos con el fin de administrar holgura sobre la estimación de retiros. Para la estimación de retiros se utiliza el valor en riesgo de liquidez por el activo neto.

Se gestiona el portafolio favoreciendo las inversiones en activos seguros y priorizando la liquidez sobre la generación de rendimiento.

Se incentiva la compra de valores en mercado secundario con la expectativa de ubicar rendimientos superiores a los ofrecidos por los emisores en mercado primario.

Se aprovecha las diferencias entre tasas de interés de corto y mediano plazo para consolidar una estrategia de inversión que involucre valores con plazo al vencimiento superior a seis meses.

(19) Ajuste por implementación del Reglamento de Información Financiera

Todos los efectos de la implementación del Reglamento de Información Financiera se realizaron contra los resultados de ejercicios anteriores, específicamente los efectos del reconocimiento de las pérdidas esperadas por el monto total de US\$171.

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

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

De acuerdo con las Normas Internacionales de información financiera, las inversiones en propiedades de inversión se tienen que reconocer como un arrendamiento financiero en los estados financieros auditados.

(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

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

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

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

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

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

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

b) *Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles*

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

(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

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

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

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

d) *Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros*

- a) Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF para la cartera de créditos, cuentas por cobrar y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.
- b) La aplicación de la medición de las pérdidas crediticias esperadas en fondos de inversión de la categoría de mercado de dinero, dispuesta en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF-9), requerida por los artículos 3 y 18 del Reglamento de Información Financiera, entrará en vigencia el 1° de enero de 2022.
- c) Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

(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

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

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

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

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

- a. Contra resultados del periodo en tramos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 30 de junio de 2021, o
- b. Como un único ajuste al saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto de la provisión. Los ajustes derivados de evaluaciones posteriores sobre los montos en disputa serán tratados como ajustes a las estimaciones, para lo cual se aplicará la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
- c. En el caso de que el monto de la provisión sea superior al saldo de apertura de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, el ajuste se imputará primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguirá según lo dispuesto en el inciso a.

(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

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