

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BN1  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.

Información Financiera Requerida por la  
Superintendencia General de Valores

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025  
*(Con cifras correspondientes de 2024)*  
(Con el Informe de los Auditores Independientes)



## Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y a los Accionistas  
BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN1 (en adelante el Fondo), administrado por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en adelante la Compañía), que comprenden el estado de activos netos al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados integral, de cambios en el activo netos y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN1, administrado por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., al 31 de diciembre de 2025, 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 (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (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 y el Código IESBA. 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), relacionados con la información financiera. 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	
Valoración de propiedades de inversión  De acuerdo con el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y de acuerdo con el Acuerdo SGV-A-170, las propiedades de inversión 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, según el enfoque adoptado, al valor razonable determinado por un avalúo pericial o al valor razonable determinado por un avalúo financiero, ambos preparados por un profesional independiente a la Administración del Fondo.	Nuestros procedimientos incluyeron: <ul style="list-style-type: none"><li>• La revisión del método de valoración aplicado para la determinación de valor razonable del inmueble.</li><li>• La revisión de las calidades profesionales de los encargados de los avalúos de los inmuebles.</li><li>• La revisión de la documentación soporte de los avalúos financieros.</li><li>• Observamos que los supuestos utilizados en los avalúos financieros cumplen con lo establecido en el Acuerdo SGV-A-170.</li><li>• Verificamos que el monto registrado contablemente corresponde al avalúo financiero.</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 los 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 del 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 el 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 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 individualmente o en el agregado podrían llegar a influir 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. Sin embargo, 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 planeados 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 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 impidan 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**

Nombre del CPA: MYNOR  
PACHECO SOLANO  
Carné: 4596  
Cédula: 108980067  
Nombre del Cliente:  
FONDO DE INVERSION DE  
DESARROLLO DE  
PROYECTOS BN I S  
Identificación del cliente:  
3110745403  
Dirigido a:  
Issana Alan Chan  
Fecha:  
20-02-2025 03:42:07 PM  
Tipo de trabajo:  
Informe de Auditoría  
Timbre de e1000 de la Ley  
6863 adherido y cancelado en  
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-26672

San José, Costa Rica  
Póliza No. 0116FID000711014  
Vence el 30/09/2026

**KPMG**

**FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
DE PROYECTOS BN1**  
Administrado por  
**BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**  
Estado de Activos Netos  
Al 31 de diciembre de 2025  
(Con cifras correspondientes de 2024)  
(En US dólares)

	Nota	2025	2024
<b>Activo</b>			
Efectivo	8	668.233	1.815.498
Intereses por cobrar		72	273
Cuentas por Cobrar		359.008	466.999
Gastos pagados por anticipado		48.133	42.188
Inversión en inmueble	11	37.483.296	38.232.649
Obras en proceso	10	-	17.375
Otros activos	12	9.868	10.681
<b>Total activo</b>		<b>38.568.610</b>	<b>40.585.663</b>
<b>Pasivo</b>			
Préstamo por pagar	9	13.245.047	13.876.774
Impuesto sobre la renta diferido	15	483.503	630.301
Cuentas por pagar		140.348	1.346.833
Comisiones por pagar	8	1.140	1.135
Otros pasivos	13	215.228	370.772
<b>Total pasivo</b>		<b>14.085.266</b>	<b>16.225.815</b>
<b>Activo neto</b>		<b>24.483.344</b>	<b>24.359.848</b>
<b>Composición del valor del activo neto</b>			
Certificados de títulos de participación		19.795.000	19.795.000
Capital pagado en exceso		205.178	205.178
Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales	5.c	2.739.853	3.571.705
Reservas	5.g	154.149	93.970
Ganancias por distribuir		1.589.164	693.995
<b>Activo neto</b>		<b>24.483.344</b>	<b>24.359.848</b>
Número de certificados de títulos de participación	5.f	19.795	19.795
Valor del activo neto por título de participación		1.236,8448411	1.230,6061127
Cuentas de orden	16	405.364	864.990

Heleana Atan Chan  
Gerente General

Margarita Matteucci Bermúdez  
Contador  
CPI 26654

Jorge Benavides Campos  
Auditor Interno

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Céd. 3118745403  
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
DE PROYECTOS BN1  
Atención: Administración de la empresa  
Registro Profesional: 3904  
Contador: MATEUCCI BERMUDEZ  
MARGARITA  
Estado de Inversión Financiera  
2024-02-01 10:04:20 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: p2zVMGzO  
<https://timbres.contador.co.cr>

**FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
DE PROYECTOS BNI**  
Administrado por  
**BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**  
Estado de Resultados Integral  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Con cifras correspondientes de 2024)  
(En US dólares)

	Nota	2025	2024
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamientos	14	3.951.845	3.784.195
Otros ingresos		606	2.650
<b>Total ingresos</b>		<b>3.952.451</b>	<b>3.786.845</b>
<b>Gastos</b>			
Comisiones por administración del fondo	8	416.946	436.273
Otros gastos		82.213	144.111
<b>Total gastos</b>		<b>499.159</b>	<b>580.384</b>
<b>Resultado operacional neto</b>		<b>3.453.292</b>	<b>3.206.461</b>
<b>Ingresos financieros</b>			
Ingresos por intereses		578	1.358
Ganancias por diferencias de cambio, netas		-	2.517
<b>Total ingresos financieros</b>		<b>578</b>	<b>3.875</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Gastos por intereses		919.776	813.233
Pérdidas por diferencias de cambio, netas		14.413	16.620
<b>Total gastos financieros</b>		<b>934.189</b>	<b>829.853</b>
<b>Resultado financiero neto</b>		<b>(933.611)</b>	<b>(825.978)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		<b>2.519.681</b>	<b>2.380.483</b>
Impuesto de renta	15	479.714	491.407
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>2.039.967</b>	<b>1.889.076</b>
<b>Otros resultados integrales, neto de impuesto</b>			
<b>Partidas que se reclasifican o pueden reclasificarse posteriormente a resultados</b>			
Ajuste por valuación de inmueble, neto de impuesto de renta		(831.852)	(2.410.066)
<b>Otros resultados integrales, neto de impuesto</b>		<b>(831.852)</b>	<b>(2.410.066)</b>
<b>Resultados integrales totales del año</b>		<b>1.208.115</b>	<b>(520.990)</b>
Utilidades por título participación básicas y diluidas		103,0547	95,4320

Ileana Atan Chan  
Gerente General

Margarita Matteucci Bermúdez  
Contador  
CPI 26654

Jorge Benavides Campos  
Auditor Interno

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Cód. 3119745403  
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
DE PROYECTOS BNI  
Administrado por BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.  
Auditor: JORGE BENAVIDES CAMPOS  
BENAVIDES  
Fondo de Inversión Integral  
04/03/2025 10:00:00 AM



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: p2zVM0z0  
<https://timbre.comptador.cri.cr>

**FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
DE PROYECTOS BNI**  
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 2025  
(Con cifras correspondientes de 2024)  
(En US dólares)

	Nota	Número de certificados de participación	Certificados de títulos de participación	Capital pagado en exceso	Ajustes al patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Ganancias (pérdidas) por distribuir	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>		19.795	<b>19.795.000</b>	<b>205.178</b>	<b>5.981.771</b>	<b>36.343</b>	<b>(3.265)</b>	<b>26.015.027</b>
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</i>								
Utilidad distribuida a los inversionistas durante el año			-	-	-	-	(1.191.816)	(1.191.816)
Incremento de reservas			-	-	-	57.627	-	57.627
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto			-	-	-	57.627	(1.191.816)	(1.134.189)
<i>Aumento de activos netos</i>								
Utilidad del año			-	-	-	-	1.889.076	1.889.076
Ganancia no realizada por valoración de inmueble			-	-	(2.410.066)	-	-	(2.410.066)
Total de activos netos			-	-	(2.410.066)	-	1.889.076	(520.990)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>5.f</b>	19.795	<b>19.795.000</b>	<b>205.178</b>	<b>3.571.705</b>	<b>93.970</b>	<b>693.995</b>	<b>24.359.848</b>
<i>Transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto</i>								
Utilidad distribuida a los inversionistas durante el año			-	-	-	-	(1.144.798)	(1.144.798)
Incremento de reservas			-	-	-	60.179	-	60.179
Total de transacciones con los tenedores de participaciones registradas directamente en el activo neto			-	-	-	60.179	(1.144.798)	(1.084.619)
<i>Aumento de activos netos</i>								
Utilidad del año			-	-	-	-	2.039.967	2.039.967
Ganancia no realizada por valoración de inmueble			-	-	(831.852)	-	-	(831.852)
Total de activos netos			-	-	(831.852)	-	2.039.967	1.208.115
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>5.f</b>	19.795	<b>19.795.000</b>	<b>205.178</b>	<b>2.739.853</b>	<b>154.149</b>	<b>1.589.164</b>	<b>24.483.344</b>

Ileana Atan Chan  
Gerente General

Margarita Matteucci Bermúdez  
Contador  
CPI 26654

Jorge Benavides Campos  
Auditor Interno

Céd. 3110745403  
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
DE PROYECTOS BNI  
Atención: Administración de la empresa  
Registro Profesional: 2024  
Contador: MATEUCCI BERMUDEZ  
MARGARITA  
Estado de Cambio en el Patrimonio  
2024-03-31 03:31:24 -0500



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: p2dUMQuo  
<https://timbres.contador.co.cr>

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
DE PROYECTOS BN1**  
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 2025  
(Con cifras correspondientes de 2024)  
(En US dólares)

	Nota	2025	2024
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año		2.039.967	1.889.076
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ingresos por intereses		(578)	(1.358)
Impuesto sobre la renta corriente	15	479.714	491.407
		<u>2.519.103</u>	<u>2.379.125</u>
<b>Variación en los activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		107.991	46.786
Gastos pagados por anticipo		(5.945)	2.020
Otros activos		813	97.348
Cuentas por pagar		(1.206.485)	783.667
Comisiones por pagar		5	(2.499)
Otros pasivos		(155.544)	(339.613)
		<u>1.259.938</u>	<u>2.966.834</u>
Intereses cobrados		779	1.336
Impuestos pagados		(479.714)	(491.407)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u><b>781.003</b></u>	<u><b>2.476.763</b></u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Inversiones en inmueble	11	(229.297)	(992.860)
Obras en proceso		17.375	-
Incremento en reservas		60.179	57.627
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u><b>(151.743)</b></u>	<u><b>(935.233)</b></u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Distribución de utilidades a los inversionistas		(1.144.798)	(1.191.816)
Préstamos por pagar	9	(631.727)	(61.917)
<b>Efectivo neto (usado en) las actividades de financiamiento</b>		<u><b>(1.776.525)</b></u>	<u><b>(1.253.733)</b></u>
(Disminución) aumento neta en el efectivo		(1.147.265)	287.797
Efectivo al inicio del año		1.815.498	1.527.701
<b>Efectivo al final del año</b>	8	<u><b>668.233</b></u>	<u><b>1.815.498</b></u>

Ileana Atan Chan  
Gerente General

Margarita Matteucci Bermúdez  
Contador  
CPI 26654

Jorge Benavides Campos  
Auditor Interno

Las notas forman parte integral de los estados financieros.

Ced. 3110745403  
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO  
DE PROYECTOS BN1  
Asociación Administradora de la Empresa  
Pagos: Presencial: 2025  
Contador: MARGARITA BERMÚDEZ  
BERMÚDEZ  
Estado de Flujos de Efectivo  
2025-01-12 11:26:00



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: p2zVMGzO  
<https://timbres.contador.co>

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BN1  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS E INVERSION, S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

(1) Entidad que informa

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN1 (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 21 de agosto de 2017, e inició operaciones el 13 de enero de 2022. Es un fondo cerrado que invertirá en el desarrollo y explotación de un centro de datos que se mantendrá en arrendamiento por un plazo definido al Banco Nacional de Costa Rica (BNCR). A partir de la finalización de la construcción del centro de datos iniciará el pago del arrendamiento por parte del Banco Nacional de Costa Rica como inquilino del Fondo. 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 para asegurar una venta oportuna de sus participaciones.

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.

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. Este fondo de inversión se clasifica como un Fondo Verde, dado que se adhiere al Estándar para la Emisión de Bonos Verdes de la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica y de la Guía de Bonos Sustentables 2018 del International Capital Market Association (ICMA).

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. Las oficinas de la Compañía se ubican en la ciudad de San José, oficinas centrales del Banco Nacional, onceavo piso, Avenida primera y Calle Cuatro. 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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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 Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Con la entrada en vigor del acuerdo SUGEF 30-18, ahora CONASSIF 06-18, “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.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 24 de febrero de 2026.

(a) Base de medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

(3) Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros y sus notas 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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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

(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.

(i) Juicios y estimaciones

La información sobre juicios y estimaciones realizados en la aplicación de políticas contables no tienen un efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

(5) Políticas contables materiales 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.

(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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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 2025, el tipo de cambio se estableció ₡501,42 (₡512,73 en el 2024) 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

(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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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:

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

- 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 2025 y 2024, el Fondo no posee inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral ni inversiones al valor 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.

*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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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.

(iii) Deterioro de activos financieros

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no ha reconocido un deterioro en sus activos financieros

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, 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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
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. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene equivalentes de efectivo.

(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 como edificio equipado y la posterior explotación en arrendamiento y eventualmente para la 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 y por las fuentes de financiamiento de deuda y estos recursos se requieran para atender necesidades propias del proyecto. Se entiende que estas son condiciones de carácter extraordinario y temporal.
- El Fondo podrá obtener créditos, préstamos de instituciones de crédito y de entidades financieras nacionales o extranjeras y bancos comerciales, incluyendo al Banco Nacional, para cubrir necesidades transitorias de liquidez hasta por un 60% de los activos totales del Fondo, límite también incluye las operaciones de reporto como comprador a plazo que tenga el Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

(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.

(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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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.

De acuerdo con la regulación vigente, en el fondo debe existir una valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado, esta valoración debe ser preparada por un experto independiente de la sociedad administradora; y los enfoques y métodos que se utilicen deben satisfacer la definición de valor razonable de las NIIF.

El comité de inversión del fondo debe aprobar las políticas y lineamientos que se seguirán para efectuar reparaciones, remodelaciones, y mejoras necesarias para la conservación de los inmuebles que adquieren; así mismo, para realizar remodelaciones, ampliaciones o inversiones que aumenten el valor de los inmuebles adquiridos. Estas políticas y lineamientos deben especificar los roles y responsabilidades de los empleados que los ejecutarán, la cadena de toma de decisiones, la evaluación periódica y oportuna de los activos, los mecanismos para el seguimiento de las actividades, y los criterios para determinar los gastos y las partidas que capitalizan.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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, pueden ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren los bienes de los fondos siempre y cuando en el prospecto se haya revelado esta posibilidad, identificando el límite máximo respecto a los ingresos mensuales del fondo y los mecanismos que utilizará la sociedad para procurar la independencia en la determinación de los precios y para que los contratos se otorguen en condiciones que no sean desventajosas para el fondo en relación con otras opciones de mercado.

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.

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

(d) 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.

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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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

Los certificados de títulos de participación representan los derechos proporcionales de los inversionistas sobre el activo neto de cada fondo. Estos certificados tienen un valor nominal de US\$1.000.

El precio del título de participación varía de acuerdo con el valor del activo neto del Fondo, de manera que el valor pagado en exceso sobre el valor nominal de los certificados de participación se registra en la cuenta denominada “capital pagado en exceso”.

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo mantiene 19.795 certificados de títulos de participación.

(f) 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.

(g) 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 obras en proceso.

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 BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre, 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>2025</u>	<u>2024</u>
Serie A	5,21%	1,80%

Rendimiento de los últimos 30 días:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Serie A	9,24%	8,79%

Política de distribución de rendimientos

Los rendimientos generados por el Fondo se distribuirán en forma alícuota entre los inversionistas. Durante la fase de explotación, el fondo llevará a cabo la distribución de beneficios, el pago se realizará máximo diez días hábiles posteriores a la fecha de corte para los beneficios periódicos al cierre trimestral de los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año. 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.

(h) 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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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.

(i) 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.

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>2025</u>	<u>2024</u>
Serie A	1,70%	1,70%

(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

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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

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.

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. 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.

(a) 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 descalces en el momento y en los montos de los flujos de efectivo, que es inherente a las operaciones e inversiones del Fondo.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, 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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, 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.

(b) 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.

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

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

(c) Riesgo de 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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

Según el contrato de arrendamiento al momento de ejercer la opción de compra el BNCR tiene dos precios para determinar el precio máximo, la primera opción es por medio de un cálculo en donde al 30 de marzo de 2020 y usando un rendimiento de 4,43% para el nodo de dos años de la curva soberana en dólares, el precio para el mes dieciocho desde que el Fondo inicia la construcción corresponde a la suma de treinta y un millones quinientos setenta y tres mil ciento veinticuatro dólares (US\$31.573.124); y la segunda opción corresponde al saldo que será determinado al realizar un avalúo de la edificación, cuyo resultado determinará el precio máximo a pagar. El Banco pagará el precio menor, condición que es aceptada en el contrato de arrendamiento.

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.

(d) 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 BNCR, 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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

(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.
- 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.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

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.

(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 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 2025			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones en inmueble	US\$	-	-	37.483.296	37.483.296

  

		Al 31 de diciembre de 2024			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones en inmueble	US\$	-	-	38.232.649	38.232.649

(iv) Mediciones de valor razonable del Nivel 3

Las siguientes tablas muestran 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:

		2025	2024
Saldo inicial	US\$	38.232.649	40.075.161
Ajuste por valuación de inmuebles		(749.353)	(1.842.512)
Saldo final	US\$	37.483.296	38.232.649

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

(v) Instrumentos financieros no medidos al valor razonable

Las siguientes tablas analizan 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 2025			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Costo amortizado
<u>Activos</u>					
Efectivo	US\$	-	-	-	668.233
Intereses por cobrar	US\$	-	-	-	72
<u>Pasivos</u>					
Cuentas y comisiones por pagar	US\$	-	-	-	141.488
Préstamo por pagar	US\$	-	13.245.047	-	13.245.047
		Al 31 de diciembre de 2024			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Costo amortizado
<u>Activos</u>					
Efectivo	US\$	-	-	-	1.815.498
Intereses por cobrar	US\$	-	-	-	273
<u>Pasivos</u>					
Cuentas y comisiones por pagar	US\$	-	-	-	1.347.968
Préstamo por pagar	US\$	-	13.876.774	-	13.876.774

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor de registro de los siguientes instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado: efectivo, intereses por cobrar, cuentas por cobrar, cuentas y comisiones por pagar y préstamos por pagar.

Al 31 de diciembre de 2025 el valor razonable del préstamo por pagar es US\$13.245.047 (US\$13.876.774 en el 2024).

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

(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>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Activo:</u>		
Efectivo en cuenta corriente:		
Banco Nacional de Costa Rica	US\$ 668.233	1.815.498
<u>Pasivo:</u>		
Comisiones por pagar:		
BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 1.140	1.135
Préstamos por pagar		
Banco Nacional de Costa Rica	13.245.047	13.876.774
	US\$ 13.246.187	13.877.909
<u>Transacciones</u>		
<u>Gastos:</u>		
Comisiones por administración:		
BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.	US\$ 416.946	436.273

Al 31 de diciembre de 2025, el efectivo corresponde a los recursos disponibles que se encuentra en las cuentas corrientes en colones y dólares en el Banco Nacional de Costa Rica, devenga una tasa de interés entre el rango de 0,00% a 0,20% (0,00% a 0,20% en el 2024).

Las comisiones por pagar y el gasto por comisión corresponden a la comisión por administración que paga el Fondo a BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Los préstamos por pagar corresponden al crédito mantenido con el Banco Nacional de Costa Rica. La tasa de interés al 31 de diciembre de 2025 es de 6,73% (5,8% en el 2024). Los préstamos por pagar dieron inicio el 14 de enero de 2022 y la fecha de vencimiento se tiene pactada para el 14 de diciembre de 2037 y 14 de diciembre de 2029.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

(9) Préstamos por pagar

El Banco Nacional de Costa Rica otorgó un préstamo mercantil por la suma de US 3.000.000 acordados mediante contrato con número de operación 202-010-35932706 por parte del Fondo, a través de desembolsos parciales por avance de obra, por un plazo de 84 meses. El crédito contará con un periodo de gracia únicamente en cuanto al pago del capital de 12 meses contados, a partir del 26 de diciembre de 2022 y cuyo vencimiento será el 26 de diciembre de 2023. Al 31-12-2025 solo se ha recibido a satisfacción dos desembolsos por la suma de US100 y US1.338.591.

El Banco Nacional de Costa Rica otorgó un préstamo mercantil por la suma de US 17.000.000, acordados mediante contrato con número de operación 202-010-35932695, por parte del Fondo, a través de desembolsos parciales por avance de obra, por un plazo de 180 meses. El crédito contará con un periodo de gracia únicamente en cuanto al pago del capital de 12 meses contados, a partir del 26 de diciembre de 2022 y cuyo vencimiento será el 26 de diciembre de 2023. Al 31-12-2025 solo se ha recibido a satisfacción doce desembolsos por la suma total de US13.600.000.

Durante el periodo de gracia, para ambos préstamos 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:

- i. Para el periodo que comprende del mes 1 al mes 24 la tasa de interés será de 5,80% fija.
- ii. Para el periodo que comprende del mes 25 al mes 84, la tasa de interés será variable y ajustable, y estará constituida por la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) vigente en dólares a 6 meses plazo más un margen de 3.45 puntos porcentuales.

El saldo al 31 de diciembre de 2025 es de US\$13.245.047 (US\$13.876.774 en el 2024)

Los préstamos se encuentran cubiertos por un Fideicomiso de garantía que incluye la Finca Folio Real 4-31386-00 y sobre dos pagares suscritos por la empresa deudora.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

(10) Obras en procesos

Al 31 de diciembre, las obras en proceso son de US\$0 (US\$ 17.375 en el 2024).

(11) Inversión en inmueble

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

		Saldo inicial 2024	Adiciones y mejoras	Capitalización de obras en proceso	Actualización del valor de mercado	Saldo final 2025
Inversiones en inmueble	US\$	<u>38.232.649</u>	<u>229.296</u>	<u>-</u>	<u>(978.649)</u>	<u>37.483.296</u>

Al 31 de diciembre de 2024, la inversión en inmueble del Fondo se detalla como sigue:

		Saldo inicial 2023	Adiciones y mejoras	Capitalización de obras en proceso	Actualización del valor de mercado	Saldo final 2024
Inversiones en inmueble	US\$	<u>40.075.161</u>	<u>992.860</u>	<u>-</u>	<u>(2.835.372)</u>	<u>38.232.649</u>

(12) Otros activos

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

		2025	2024
Cargos diferidos	US\$	<u>9.868</u>	<u>10.681</u>

(13) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2025, los otros pasivos, corresponden a los depósitos en garantía por la suma de US\$215.228 (US\$370.772 en el 2024).

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

(14) Ingresos por arrendamientos

Al 31 de diciembre, los ingresos relacionados al arrendamiento del Edificio Data Center del Banco Nacional, se detallan como sigue:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingreso por arrendamiento	US\$	4.012.025	3.841.822
Reserva (1% sobre el ingreso)		<u>(60.180)</u>	<u>(57.627)</u>
Ingreso por arrendamiento - neto	US\$	<u><u>3.951.845</u></u>	<u><u>3.784.195</u></u>

(15) Impuesto sobre la renta

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

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

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto sobre la renta	US\$	479.714	459.326
Impuesto sobre el valor agregado		<u>-</u>	<u>32.081</u>
	US\$	<u><u>479.714</u></u>	<u><u>491.407</u></u>

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

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

		2025	2024
Ingreso por arrendamientos bruto	US\$	4.012.025	3.841.822
Efecto por diferencial cambiario		(14.413)	(14.103)
Gastos deducibles (20%)		(799.522)	(765.544)
Base imponible		3.198.090	3.062.175
Tasa de impuesto		15%	15%
Impuesto sobre la renta corriente		479.714	459.326
Impuesto sobre el valor agregado		-	32.081
	US\$	<u>479.714</u>	<u>491.407</u>

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

		2025	2024
Ganancia no realizada en valuación de inmueble	US\$	3.223.356	4.202.006
Tarifa del impuesto		15%	15%
Impuesto sobre la renta diferido	US\$	<u>483.503</u>	<u>630.301</u>

(16) Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene en las cuentas de orden un total de US\$405.364; (US\$864.990 en el 2024) correspondientes a las garantías de cumplimiento y efectivo otorgadas por las empresas encargadas del desarrollo del Proyecto.

(17) 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.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, 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. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

- c) Norma Internacional de Información Financiera No. 9: Instrumentos Financieros
- a) Para la aplicación de la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continúa con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF mediante diversos acuerdos, entre ellos el Acuerdo Sugef 1-05, aplicable para la cartera de créditos, cuentas por cobrar y créditos contingentes concedidos, hasta el 31 de diciembre de 2024. Para la medición de las pérdidas crediticias esperadas a partir del 1 de enero de 2024, el CONASSIF emitió el Acuerdo 14-21; este acuerdo establece una metodología estándar para cuantificar el riesgo de crédito de las operaciones crediticias o los deudores, la cuál es de aplicación obligatoria para todas las entidades reguladas por las distintas Superintendencias que realizan actividades crediticias. Este acuerdo define ciertos parámetros como la segmentación de la cartera, las tasas de incumplimiento, porcentajes de recuperación, entre otros. Este acuerdo también permite el uso de una metodología interna alineada con lo establecido en la NIIF 9, previa no objeción por parte de la respectiva Superintendencia, y una vez que la entidad haya cumplido con los requerimientos establecidos en el artículo 27.
- b) Para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para fondos de inversión de mercado de dinero, para la porción de la cartera de instrumentos financieros que se clasifiquen a costo amortizado, el CONASSIF estableció un umbral que determina si se debe o no registrar esas pérdidas crediticias, según lo dispuesto por el artículo 36 BIS y el transitorio XV del “Reglamento General de Sociedades Anónimas y Fondos de Inversión”, el cual incluye una tabla de gradualidad, que establece porcentajes de desviación del valor de la cartera de inversiones. La NIIF 9 no indica la posibilidad de establecer umbrales o estimaciones mínimas para instrumentos financieros.
- c) Las entidades reguladas deberán contar con políticas y procedimientos para determinar el monto de la suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

d) Norma Internacional de Información Financiera No. 12: Impuesto a las Ganancias

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

- i. Lo dispuesto en el artículo 10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, entró en vigor a partir del 1 de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades debían aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.
- ii. El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los periodos fiscales 2017 y anteriores, se realizó por el monto que 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 podía contabilizarse de alguna de las siguientes maneras:

- a. Contra resultados del año en tramos mensuales mediante el método de línea recta, sin que excediese el 31 de diciembre de 2021, o
- b. Como un único ajuste al saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto de la provisión. Los ajustes derivados de evaluaciones posteriores sobre los montos en disputa serán tratados como ajustes a las estimaciones, para lo cual se aplicará la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
- 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 imputaría primero a lo que corresponda al saldo Resultados acumulados de ejercicios anteriores, y para el complemento se seguiría según lo dispuesto en el inciso a.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, 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 debía comunicar a la Superintendencia respectiva el método Acuerdo SUGEF-30-18, ahora CONASSIF 06-18 que emplearían entre los señalados en los numerales (a), (b) o (c) anteriores. Ese método se utilizará hasta la resolución y liquidación de la obligación tributaria.

e) Norma Internacional de Información Financiera No. 17: Contrato de seguros

La NIIF 17 fue aprobada en marzo de 2017, y establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional.

El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. La NIIF 17 deroga la NIIF 4 Contratos de Seguros.

De acuerdo con el oficio del CONASSIF CNS-1682/07 de 25 de agosto de 2021, las entidades aseguradoras y las entidades reaseguradoras supervisadas por SUGESE, deberán establecer las políticas contables necesarias para la implementación de la norma y seguir las disposiciones ahí establecidas en cuanto a la conformación de los activos y pasivos de seguro, asimismo deberá considerar lo que se indique en el Reglamento sobre Solvencia de Entidades de Seguros y Reaseguros.

No obstante, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante comunicado CNS-1830/11 remitida el 1 de noviembre de 2023, establece que las reformas al Reglamento de Información Financiera relacionadas con la adopción de la NIIF 17 entran a regir a partir del 1 de enero de 2026. Sin embargo, para que las entidades de seguros puedan realizar los comparativos señalados en el transitorio de la disposición III de este acuerdo, las entidades supervisadas por la SUGESE deberán ajustar sus políticas contables a partir del 1 de enero de 2025 de conformidad con las consideraciones de la NIIF 17, a efectos de contar con información suficiente para la realización de los comparativos durante el 2026.

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

f) Marco Conceptual Revisado

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

g) Normas de Sostenibilidad

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

Estos estándares emitidos por la ISSB son diseñados para garantizar que las empresas proporcionen información relacionada con la sostenibilidad en forma integrada con los estados financieros que emitan las entidades en su periodo regular. El 26 de junio de 2024, la ISSB emitió los dos primeros estándares, que entrarán en vigor internacionalmente a partir del 1 de enero de 2024.

El primer estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 1 (NIIF S1) trata de los “Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con sostenibilidad”.

El segundo estándar de las Normas Internacionales de Información Financiera de Sostenibilidad 2 (NIIF S2), es sobre “Información a revelar relacionada con el Clima”.

Las Normas NIIF S1 y S2 se adoptan por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica a partir del 1 de enero de 2024. Su aplicación será voluntaria a partir del 1 de enero de 2024, y obligatoria en la escala siguiente:

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BNI  
ADMINISTRADO POR  
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A

Notas a los Estados Financieros

- Empresas con obligación pública de rendir cuentas, supervisadas y reguladas por el CONASSIF, reportarán en el 2026 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2025.
- Empresas catalogadas como grandes contribuyentes ante la Administración Tributaria y fuera del inciso a), reportarán en el 2027 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2026 inclusive.
- Otras entidades fuera de las categorías mencionadas en los incisos a) y b) que apliquen las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, pueden adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera relacionada con sostenibilidad NIIF S1 y NIIF S2 en el período que la administración de la entidad considere conveniente.
- Para las entidades que apliquen la Normas Internacionales de Información Financiera para la PYMES no será obligatorio hasta que la norma no lo requiera y determine de forma obligatoria.

Las entidades usualmente preparan informes no financieros sobre sus programas de sostenibilidad, los cuales estarían siendo sustituidos con la entrada en vigor de esta normativa una vez que hayan sido adoptadas por el CONASSIF.