



Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos BN I

Informe Trimestral

30 de junio de 2023

Índice

1. Aspectos técnicos.....	2
Finalización de la construcción y pruebas de comisionamiento	2
Pruebas para la certificación Tier III.....	2
2. Aspectos legales.....	3
Adenda 6 al contrato de arrendamiento	3
3. Aspectos financieros.....	3
Operación de crédito.....	3
Inicio del pago de arrendamiento	3
4. Estado de la obra física.....	4
5. Análisis de costos reales en relación con el plan de inversión.....	5
6. Nuevos riesgos materializados o potenciales.....	6

El presente informe abarca el período comprendido entre el 1° de abril y el 30 de junio de 2023. En este documento se presenta una descripción sobre los avances del proyecto durante este período, así como una actualización de la información sobre diferentes aspectos del proyecto.

Durante este período no se incorporaron más participantes para el desarrollo de las obras, no hubo actualización de estudios, ni hay aspectos de mercado que revelar. En las siguientes secciones se presenta información sobre los avances alcanzados en este tiempo.

1. Aspectos técnicos

Finalización de la construcción y pruebas de comisionamiento

El mes de mayo anterior concluyó el proceso constructivo del centro de datos, así como de la infraestructura necesaria para su funcionamiento. La finalización de las obras permitió que el Consorcio, a cargo de la construcción, en coordinación con el equipo de inspección del proyecto, llevaran a cabo las pruebas de comisionamiento del centro de datos. Dichas pruebas tienen la finalidad de garantizar que los sistemas del centro de datos interactúen entre sí de acuerdo con los diseños, normas y requerimientos solicitados por el Banco Nacional como usuario final, así como con las recomendaciones de los fabricantes. Por tanto, es un proceso de aseguramiento de calidad ejecutado por un tercero, en este caso, por el equipo de inspección.

El resultado de las pruebas fue satisfactorio, con lo cual se dio por recibida la obra de forma preliminar, a la espera únicamente de la corrección de observaciones menores realizadas por la inspección. En línea con lo anterior y de acuerdo con lo informado mediante comunicado de hecho relevante con fecha del 19 de mayo anterior, el Banco Nacional fue notificado sobre la conclusión de la construcción de las obras el día 15 de mayo y se hizo entrega formal el día 19 de mayo.

Con la finalización de esta obra, el Fondo se convierte en el primer Fondo Verde a nivel local en construir un centro de datos con el sello nacional Bandera Azul en diseño y construcción, certificación LEED en diseño y en proceso de alcanzar las siguientes certificaciones: LEED en construcción, CEEDA y carbono neutro.

Pruebas para la certificación Tier III

Durante la semana del 12 al 16 de junio anterior, se contó con la visita de representantes del Uptime Institute, ente que creó el sistema de clasificación Tier para centros de datos y quien estuvo a cargo de las pruebas de certificación del proyecto. Luego de realizadas las pruebas, el personal a cargo del proceso informó que el centro de datos cumplió con lo requerido para ser certificado como centro de datos Tier III.

Con este hito se completa otro de los compromisos contractuales adquiridos por el Fondo con el Banco Nacional, el cual es alcanzar la certificación del centro de datos en la categoría Tier III, categoría que requiere que el centro de datos tenga una disponibilidad del 99.982% del tiempo, equivalente a un máximo de 1.6 horas de interrupción al año. El ente certificador tiene pendiente el envío del informe final, así como de los certificados que acreditan esta condición, lo cual se estima para finales del mes de julio.

2. Aspectos legales

Adenda 6 al contrato de arrendamiento

El día 12 de mayo anterior se firmó la Adenda 6 al contrato de arrendamiento entre el Banco Nacional y el Fondo. Esta Adenda tiene como objetivo definir la forma en cómo se va a incorporar, en el pago del arrendamiento, el costo asociado a la red de comunicación del edificio, cuyo alcance se incorporó mediante la Adenda 5. Según lo pactado en la Adenda 6, el costo de la red se incorporará en el monto del arrendamiento de la siguiente forma: i) el 40% del monto total de la contratación se incluirá como parte de las inversiones para calcular el pago inicial del arrendamiento que entrará a regir a partir de la entrega del edificio al Banco, es decir, a partir del 16 de mayo anterior; ii) con la instalación de los equipos en el centro de datos se realizará un ajuste en el monto del arrendamiento para incorporar la inversión del siguiente 40%; iii) el 20% restante del monto total del contrato de la red se incorporará en el pago del arrendamiento una vez que se haya concluido con la implementación en su totalidad. Esta forma de reconocimiento del costo de la red se ajusta a la forma en que el Fondo debe cancelar los servicios al proveedor de los equipos, de forma tal que hay un calce entre las erogaciones del Fondo y los ingresos por arrendamiento.

3. Aspectos financieros

Operación de crédito

Según se indicó en el informe anterior, el Fondo inició con los desembolsos del crédito en diciembre pasado. Durante este trimestre el Banco Nacional, como acreedor, desembolsó la suma de \$4,000,000, con lo cual el monto total del crédito a la fecha es de \$9,000,000. De acuerdo con lo anterior, de los créditos gestionados para financiar el proyecto aún se cuenta con un saldo de \$11,000,000. La tabla 3.1 muestra un detalle de las fuentes de financiamiento y el saldo de cada una.

Tabla 3.1
Efectivo disponible

Detalle	Monto total (US\$)	Saldo disponible (US\$)
Colocación de participaciones	20,000,000	-
Crédito 1	17,000,000	8,000,000
Crédito 2	3,000,000	3,000,000
Total	40,000,000	11,000,000

Inicio del pago de arrendamiento

Con la notificación de finalización de las obras que se envió al Banco Nacional el 15 de mayo anterior, inició el plazo del contrato de arrendamiento a partir del día 16 de mayo. De acuerdo con lo establecido en el Contrato entre el Banco Nacional y el Fondo, el monto del arrendamiento se define con base en el costo capitalizado de la obra, el cual debe ser verificado por la empresa de auditoría externa de BN Fondos, que en este caso es KPMG.

Para cumplir con lo anterior, se contrató a la empresa KPMG para llevar a cabo lo que se denomina un Informe de Procedimientos Convenido, el cual tenía el objetivo de verificar que los costos que fueron capitalizados por el Fondo corresponden a costos asociados al proyecto. Este informe se llevó a cabo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados (NISR) 4400. El proceso incluyó las

siguientes actividades:

- a. Solicitud del balance de comprobación del Fondo al 31 de mayo 2023.
- b. Solicitud de los costos capitalizables del Fondo al 31 de mayo 2023.
- c. Conciliación del detalle de los costos capitalizables del Fondo con el balance de comprobación al 31 de mayo 2023.
- d. Observación del 94% de los costos capitalizables al 31 de mayo 2023, validando lo siguiente:
 - La factura es generada a nombre del Fondo.
 - El monto de la factura coincide con el monto registrado.
 - La fecha de la factura coincide con la fecha de registro.
 - La naturaleza de la factura corresponde a actividades del Fondo.
 - Observar que la factura fue revisada y aprobada por funcionarios que forman parte de la administración del Fondo para su cancelación.
 - Se observó el desembolso de la cancelación de la factura.

Una vez finalizadas estas actividades, se verificó que el monto capitalizado de la obra al 31 de mayo 2023 asciende a la suma de \$32,238,685. Cabe resaltar que durante este proceso KPMG logró verificar la totalidad de la muestra de forma satisfactoria sin encontrar ninguna diferencia.

Tomando en cuenta que el plazo de arrendamiento rige a partir del 16 de mayo, se debe excluir del costo capitalizado el monto correspondiente a la comisión de administración del Fondo y la amortización de la calificación de riesgo, del 16 al 31 de mayo, con lo cual el monto capitalizado de la obra para el cálculo del arrendamiento es por la suma de \$32,221,406.84. Al aplicar la tasa de arrendamiento pactada en el Contrato del 11.2% anual, se tiene que el monto de arrendamiento corresponde a la suma de \$300,733.13 mensual, monto que pagará el Banco Nacional por mes vencido a partir de la fecha ya indicada. En esa línea, la primera facturación por concepto de arrendamiento se llevó a cabo durante el mes de junio, por el período que comprende del 16 de mayo al 15 de junio.

De acuerdo con lo indicado en la sección anterior el monto correspondiente a la red de comunicación se irá incorporando conforme el Fondo vaya realizando los pagos asociados.

Con el inicio del contrato de arrendamiento el Fondo pasa de ser un fondo de crecimiento a uno de ingreso.

4. Estado de la obra física

El Fondo concluyó la construcción de las obras durante el mes de mayo. El 15 de mayo el Consorcio llevó a cabo la entrega del proyecto, quedando únicamente pendiente de atender las observaciones menores que surgieron en la visita de recepción. Para solventar estas observaciones, el Fondo le concedió al Consorcio hasta el día 26 de junio anterior, día en el que se llevó a cabo una visita de revisión en la que se constató la solución de las observaciones que se habían señalado y se procedió con la recepción definitiva de las obras en lo que respecta a la construcción y el comisionamiento.

Es importante indicar que, como parte de las órdenes de cambio solicitadas al Consorcio, está pendiente la conclusión de las obras para la conexión de la fibra óptica al proyecto. Esta obra se estima tendrá una duración de tres meses. Cabe resaltar que este trabajo no forma parte del alcance original no obstante forma parte del costo capitalizado de la obra utilizado para el cálculo del arrendamiento a partir de la primera facturación.

5. Análisis de costos reales en relación con el plan de inversión

La tabla 5.1 muestra una comparación entre los montos previstos en el plan de inversión del Fondo y los montos que se han contratado hasta la fecha. Al 30 de junio se tiene una disminución en costo de US\$270,014.38, equivalente a 0,95%, en relación con el monto presupuestado en el plan de inversión incluido en el Prospecto.

Tabla 5.1
Montos presupuestados en plan de inversión versus montos contratados

Detalle	Presupuestado Prospecto (US\$)	Contratado IVA proyectado (US\$)	Diferencia (US\$)
1. Planos y permisos	1.167.043,00	167.563,28	- 999.479,72
2. Construcción y comisionamiento	22.448.843,00	22.624.818,64	175.975,64
3. Mudanza	2.146.186,40	2.146.186,40	-
4. Honorarios profesionales	735.241,00	844.464,70	109.223,70
5. Pruebas y certificaciones	141.250,00	208.642,07	67.392,07
6. Operación de facilities	1.855.460,00	1.855.460,00	-
7. Órdenes de cambio	-	376.873,93	376.873,93
Total	28.494.023,40	28.224.009,02	- 270.014,38

Es importante reiterar que durante el proceso de construcción se incorporaron algunas mejoras al proyecto, asociadas con actualizaciones tecnológicas y de diseño por la suma de US\$650,232.09 y posteriormente se requirió la contratación de las obras necesarias para la conexión de la fibra óptica por un monto adicional de US\$438,423, que originalmente sería realizado por el Banco Nacional. A eso se debe agregar también la modificación en el alcance del Contrato para incluir la red de comunicación con un costo asociado de US\$6,692,956.73, aspectos que se han señalado en los últimos dos informes trimestrales. Una vez totalizados los costos antes mencionados el monto total de las inversiones asciende a la suma de US\$36,005,621. El detalle se muestra en la tabla 5.2.

Tabla 5.2
Monto presupuestado vs montos contratados
(incluye ajustes en el alcance solicitados por el BNCR y la red de comunicación)

Detalle (real)	Monto (US\$)
1. Planos y permisos	167.563,28
2. Construcción y comisionamiento	22.624.818,64
3. Mudanza	2.146.186,40
4. Honorarios profesionales	844.464,70
5. Pruebas y certificaciones	208.642,07
6. Operación de facilities	1.855.460,00
7. Órdenes de cambio	1.465.529,81
8. Red de comunicación	6.692.956,73
Total	36.005.621,63

6. Nuevos riesgos materializados o potenciales

Durante este período no se identificó ningún riesgo adicional a los reportados en informes anteriores. El equipo de trabajo se mantiene alerta con el fin de identificar algún riesgo que pudiera surgir en la etapa de operación y mudanza al nuevo centro de datos y sigue monitoreando los procesos más críticos con el fin de administrar los eventuales impactos que puedan generar los riesgos ya identificados.

ANEXO 1 – Fotos del proyecto



Pared verde costado Este



Terraza paneles solares



Cubierta de techo azotea



Pasarela equipos azotea



Economizadores de energía



Losa verde en azotea



Acceso principal (Este)



Fachada Este edificio



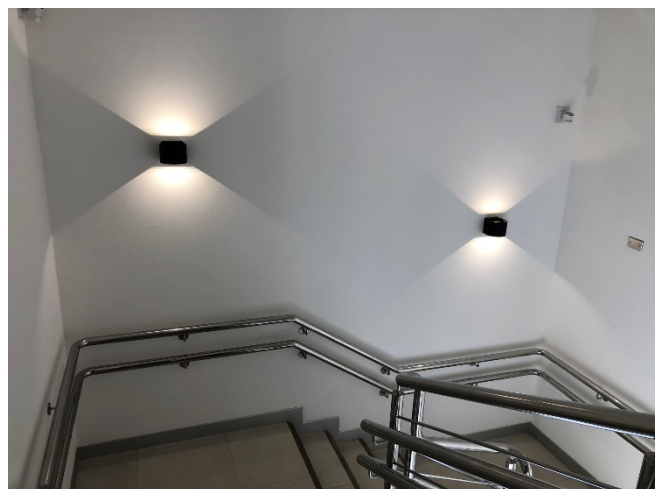
Fachada Oeste edificio



Foto aérea



Rotulación interna



Acabados internos