

Este informe abarca el período del 1 de julio al 30 de setiembre de 2023.

Una vez finalizada la construcción en mayo anterior, el centro de datos culminó con los procesos para la certificación como centro de datos Tier III por parte del Uptime Institute. Además, recibió la certificación LEED Gold en diseño y construcción en la categoría de construcción nueva. Ambos, compromisos adquiridos por el Fondo ante el inquilino Banco Nacional.

En otro orden de reconocimientos, el centro de datos fue galardonado con el premio Latam Awards de Datacenter Dynamics, en la categoría Impacto Ambiental. Estos son los premios de mayor prestigio en la industria de centro de datos, reconociendo a las empresas más innovadores en este campo. En esta categoría se recompensa a las compañías que han implementado estrategias o liderado iniciativas incorporando acciones de reciclaje, reducción de contaminación, reducción en el consumo del agua, entre otros.

Por otra parte, tal como lo establece la normativa vigente que aplica a las emisiones verdes, sociales y sostenibles, este Fondo Verde procedió con la contratación, de la empresa Pacific Corporate Sustainability, para realizar el informe de verificación externa anual. Este informe ratificó que el uso de recursos, del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I, se mantiene alineada con los Principios de Bonos Verdes (2021) del International Capital Market Association (ICMA) y mantiene las características necesarias para ser etiquetado como Fondo Verde.

Adicionalmente, al haberse finalizado la construcción del centro de datos, se procedió con la contratación de la empresa CB Richard Ellis para la valoración del inmueble. De acuerdo con el informe, se registró el valor en libros del inmueble por la suma de \$38,800,000, que correspondió a un ajuste por

valoración por la suma de \$7,037,377.71, equivalente a un aumento en el valor de participación de \$355.51 por título de participación.

Al 30 de setiembre de 2023 el Fondo presenta un rendimiento total en los últimos 12 meses de 33.24%.

El activo total del Fondo al cierre de este trimestre corresponde a la suma de US\$41,090,552.25. Mantiene pasivos por la suma de US\$14,991,135.84, que está compuesto en su mayoría por el crédito bancario, y en una proporción menor por cuentas por pagar a proveedores, retenciones de contratos y garantías. Lo anterior da como resultado un activo neto por la suma de US\$26,099,416.41 y un valor de participación en libros de \$1,317.95.

Los beneficios a distribuir, para este trimestre, suman un total de US\$525,500.53, equivalente a US\$26.45 por título de participación, para un rendimiento líquido sobre el valor nominal de la participación de 10.49%.

“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

Características del Fondo

Objetivo del Fondo:

El Fondo nació con el objetivo de construir el centro de procesamiento de datos del Banco Nacional de Costa Rica (BNCR), para ser arrendado por este por un período de hasta 15 años. Durante este plazo, el BNCR podrá ejercer la compra, según las condiciones pactadas en el Contrato entre el Fondo y el Banco. Si al finalizar el plazo del Contrato, el Banco no ha ejercido la compra, deberá pagar al Fondo el monto que resulte de la forma de cálculo que está definida en dicho Contrato.

Moneda de suscripción de las participaciones:
Dólares estadounidenses.

Inversión mínima: US\$1.000 (mil dólares)

Valor de la participación en libros:

\$1,317.95 (al 30 de setiembre de 2023)

Valor de la participación según última negociación:

\$1,133.52 (30 de agosto 2023)

Cantidad de participaciones autorizadas y colocadas a la fecha de corte: 19,795

Inicio de operaciones: 12 de enero de 2022

Fecha de vencimiento: 12 de julio de 2038

Tipo de Fondo: De crecimiento durante la fase de construcción y de ingreso durante la fase de explotación (condición actual)

Custodio Valores: Banco Nacional de Costa Rica.

Calificador de riesgo: Sociedad Calificadora Centroamericana

Calificación de riesgo (fecha ratificación junio 2023): scr AA 2 (CR) Perspectiva estable.

La calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

Participación por inmueble respecto al activo total

Fecha corte	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023
Centro de datos	100%	100%

Concentración de inquilinos por actividad económica

Fecha corte	AI 30/09/2023	AI 30/06/2023
Sector bancario	100%	100%

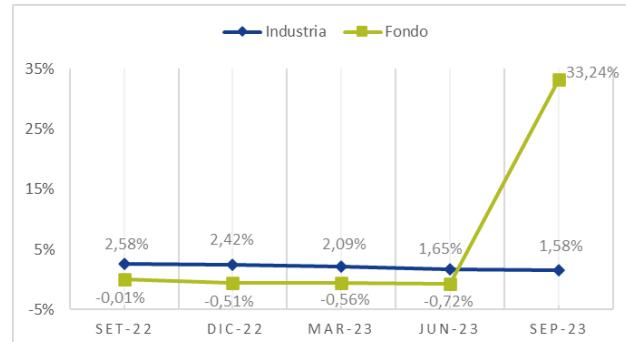
RENDIMIENTO COMPARATIVO DEL FONDO Y LA INDUSTRIA*

Últimos 12 meses al 30-Set-2023

	Fondo	Industria*
Total	33.24%	1.58%
Líquido	33.24%	3.29%
Mercado	11.73%	n/a

*Promedio ponderado de la industria de Fondos Inmobiliarios en dólares

RENDIMIENTO TOTAL ÚLTIMOS 12 MESES



“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

COMISIONES

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

AL 30-Set-2023

Fondo	Promedio Industria
1.70%	1.17%

INDICADORES DE RIESGO

Indicador	AI 30-Set-23	AI 30-Jun-23	Industria al 30-Set-23
Coeficiente de endeudamiento	36.51%	37.46%	26.86% ¹
Porcentaje de ocupación	100%	100%	83.86% ²
Participaciones negociadas	5.12% ³	1.67% ⁴	0.017% ⁵

¹ Promedio ponderado de la industria de F.I. por activo neto

² Promedio ponderado por metros cuadrados arrendables al 31-may-23

³ Acumulado del 1 de enero al 30 de setiembre 2023

⁴ Acumulado del 1 de enero al 30 de junio 2023

⁵ Porcentaje acumulado de participaciones negociadas en relación con el total de participaciones en circulación de todos los fondos inmobiliarios desde el 1º de enero al 30 de setiembre de 2023.

BENEFICIOS PAGADOS POR PARTICIPACIÓN

Trimestre	Beneficios por participación
II-2023	\$14,36
III-2023	\$26,45

RENDIMIENTO LÍQUIDO SOBRE VALOR NOMINAL DE LA PARTICIPACIÓN*

Trimestre	Fondo BN I	Industria
II-2023	11,64%	3,06%
III-2023	10,49%	2,58%

*Calculado con base en los beneficios distribuidos