



Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura Pública I

Informe de Avance No.1

30 de setiembre de 2017

Gerencia de Fondos Inmobiliarios
Setiembre 2017



Introducción

El presente informe de avance corresponde al trimestre que finaliza el 30 de setiembre del 2017. Es el primer informe emitido por BN Fondos en relación con el proyecto de desarrollo descrito en el Prospecto del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura Pública I.

Con la finalidad de monitorear fácilmente el avance del Proyecto, en la Figura 1 se muestran los hitos más relevantes ubicados en una línea de tiempo. La línea roja punteada coincide con la fecha de presentación de este informe.

Los hitos más relevantes que se han identificado son:

- La firma del Contrato de Alquiler con Opción de Compra entre el Fondo de Desarrollo y el Banco Central de Costa Rica (BCCR).
- La primera colocación de participaciones del Fondo destinado, principalmente, para el pago de la señal de trato acordada en la Opción de Compra que se firmó por el terreno en el que se ubicará el Proyecto.
- La elaboración de los anteproyectos de diseño interno del edificio necesarios para el diseño final.
- La elaboración de los planos constructivos y de las especificaciones técnicas.
- La aprobación de los permisos de construcción requeridos por las instituciones.
- La gestión y aprobación del crédito necesario para cumplir con la estructura financiera que está prevista para el desarrollo del Proyecto.
- La segunda y principal colocación de participaciones del Fondo.
- El inicio del proceso de construcción.
- La entrega del edificio que marca la entrada en vigencia del contrato de alquiler con opción de compra.

Figura 1



En las siguientes secciones se describen, en detalle, los avances y actualización de información en relación con diferentes aspectos del Proyecto.

1. Actualización de los participantes designados para el desarrollo de las obras

Tal como se mencionó en el Prospecto, la propuesta inicial del plan maestro del sitio y del anteproyecto del edificio principal con sus obras complementarias fueron desarrollados por la firma Arquitecto Daniel Lacayo y Asociados y por el Taller de Paisaje y Ambiente TPA, cada una en su área de especialidad.

A partir de la firma del contrato con el BCCR se han incorporado otras empresas al equipo a cargo del diseño. El Cuadro 1.1 presenta las empresas que conforman el quipo consultor según las áreas de especialidad.

Cuadro 1.1

Área de especialidad	Empresa	Información
Arquitectura y Diseño Interno Arquitecto Daniel Lacayo & Asociados		Empresa consultora en arquitectura, interiorismo, planeamiento y urbanismo e inspección de obras
Paisajismo Taller de Paisaje y Ambiente TPA		Taller dedicado a la arquitectura del paisaje, diseño de elementos arquitectónicos exteriores, siembra, terraceo, conformación y escorrentía, iluminación exterior
Diseño estructural IECA Ingenieros Estructurales		Empresa especialista en el campo de la Ingeniería Estructural Sismoresistente con experiencia en obras de ingeniería dentro y fuera del país
Diseño Eléctrico y Mecánico Tyco Circuito		Servicios de ingeniería eléctrica y mecánica, diseño de infraestructura eléctrica y telecomunicaciones, protección contra incendios, administración de la energía y conservación
Consultor LEED ENEX		Empresa especialista en administración de la energía y desarrollo sostenible
Diseño de Infraestructura DEHC Ingenieros Consultores		Especialista en planeamiento, diseño civil, diseño eléctrico y telecomunicaciones, inspección de la construcción, entre otros
Consultor Ambiental Eco i Eco		Conformada por empresas y consultores de varias disciplinas en la ejecución y formulación de evaluación ambiental

2. Actualización sobre estudios efectuados

Además de los estudios y consultas ante instituciones reportados en el Prospecto del Fondo, se han llevado a cabo los siguientes estudios:

- i. **Pronóstico-Plan de Gestión Ambiental (PPGA):** con el fin de gestionar la viabilidad ambiental del proyecto, la empresa Eco i Eco elaboró el Pronóstico-Plan de Gestión Ambiental, el cual fue presentado ante la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) el pasado 16 de agosto. El Proyecto ha sido registrado ante dicha Secretaría bajo el expediente número D1-20762-2017.
- ii. **Estudio de suelos complementario:** en adición al estudio de suelos preliminar que se llevó a cabo

durante la elaboración de la propuesta de Anteproyecto, la empresa INSUMA realizó un estudio de suelos adicional cuyos resultados son utilizados para el diseño final de las estructuras del Proyecto.

- iii. **Estudio hidrológico:** la empresa DEHC Ingenieros Consultores elaboró un estudio hidrológico del terreno en donde se ubicará el Proyecto, para ello se llevó a cabo un análisis hidrológico de la cuenca y se simuló las condiciones actuales y las condiciones posteriores al desarrollo para períodos de retorno de 10, 25 y 50 años.
- iv. **Inscripción del proyecto ante el US Green Building Council (USGBC):** como parte de las actividades requeridas para la certificación del Proyecto con la credencial LEED, se llevó a cabo la inscripción del Proyecto ante el US Green Building Council (USGBC), Consejo de la Construcción Ecológica de Estados Unidos, que promueve la sostenibilidad en el diseño, construcción y funcionamiento de los edificios.

3. Aspectos de mercado

Tal como se indica en el Prospecto, el Fondo cuenta con un contrato firmado para el alquiler del edificio una vez concluida la construcción, esta condición se mantiene sin variaciones. No obstante, BN Fondos se mantiene atento al comportamiento del mercado de oficinas en la zona, dado que eso podría afectar, en alguna medida, los montos de alquiler de mercado en caso de que la oferta sea mayor que la demanda.

En esa línea de análisis, se ha monitoreado los avances en el nivel de ocupación del Centro Corporativo El Tobogán, que en los últimos meses ha alcanzado el cien por ciento de su área arrendable y dado que no existe en la zona otro complejo de oficinas con características similares, se podría prever que no habrá una disminución importante en los montos de los alquileres por un exceso en la oferta.

4. Aspectos técnicos

Como parte del proceso de diseño, se llevó a cabo un análisis de costo beneficio sobre la incorporación de un sistema de cosecha de agua de lluvia para ser utilizado exclusivamente para las descargas de los inodoros y mingitorios del edificio y de un sistema fotovoltaico para generación de electricidad para autoconsumo del Proyecto.

El análisis contempló aspectos como nivel de inversión, período de recuperación de la inversión y el nivel de importancia en el alcance de las metas ambientales del Proyecto desde la perspectiva de la matriz de valoración del puntaje para alcanzar la certificación LEED. Los resultados se muestran en la Tabla 4.1 y fueron presentados al Banco Central de Costa Rica para su consideración.

Luego del análisis de los resultados, el BCCR tomó la decisión de incorporar estos sistemas como parte del Proyecto, para ello lo que corresponde es determinar el costo definitivo, basado en diseños finales de estos sistemas, e incorporarlo en el contrato como modificación en el alcance a través de una adenda.

Tabla 4.1

Criterio de análisis	Cosecha de agua de lluvias	Sistema fotovoltaico
Inversión estimada en relación con el costo de construcción del Proyecto	0.25%	1%
Ahorro anual	17.5%	30%
Período de retorno de la inversión	23 años	4 años
Puntaje LEED	7 puntos	3 puntos

5. Aspectos legales

Tomando en consideración lo indicado en la sección anterior, será necesaria la firma de una segunda Adenda al contrato para incluir las modificaciones en el alcance por la incorporación del sistema de cosecha de agua de lluvia y el sistema fotovoltaico. Lo anterior debido a que el contrato ya firmado no contempla estos sistemas, por tanto los costos adicionales deberán ser reconocidos por aparte de acuerdo con lo que al respecto se estipula en las cláusulas 2.2 y Décimo Novena del Contrato de Alquiler con Opción de Compra.

6. Aspectos financieros

De los supuestos presentados en el Prospecto para llevar a cabo las proyecciones financieras, únicamente se han experimentado dos modificaciones que se muestran en el Cuadro 6.1. En el Anexo 1 de este informe se muestran las proyecciones financieras ya modificadas según los cambios en los supuestos mencionados.

Como resultado de esta modificación se experimenta una mejora en el rendimiento esperado, como tasa interna de retorno del Fondo, pasando de 9.94% en las proyecciones incluidas en el Prospecto a 10.67%.

Cuadro 6.1

Supuesto	Supuesto inicial	Condición real
Condiciones de pago para la compra del terreno	Pago inicial de un 20% (\$1.37 millones), saldo al vencimiento de la opción de compra	Pago inicial de \$150,000, saldo al vencimiento de la opción de compra
Colocación de participaciones	Colocación de participaciones en dos tractos: el primero por \$1.45millones y el segundo por la diferencia para alcanzar el monto total de \$21.6millones	Colocación de participaciones en dos tractos: el primero por un monto de \$225mil y el segundo por la diferencia para alcanzar el monto total de \$21.6millones

7. Estado de la obra física

Según se muestra en la Figura 1 de este informe, el inicio de la construcción de las obras está previsto para el mes de abril del 2018, por tanto, a la fecha no ha iniciado y no se presenta ningún avance físico de las obras.

8. Avance del proyecto en relación con el informe anterior y al cronograma inicial

Las actividades que se han programado para alcanzar los hitos mostrados en la Figura 1, se han cumplido según lo planteado en el cronograma de desarrollo del Proyecto. En el Anexo 2 se incluye el cronograma desde julio hasta setiembre de este año, en ella se puede ver el nivel de avance de cada tarea programada para ese período.

9. Análisis de costos del avance real en relación con el plan de inversión

Como se ha mencionado, el inicio de la construcción está previsto para el mes de abril de 2018, por lo que no existe a la fecha un comparativo de costos reales versus los proyectados. No obstante, según lo presentado en las secciones 4 y 5 de este informe, por el momento se prevé una modificación en los costos por cambios en el alcance del Proyecto. Esta variación será debidamente indicada cuando se defina el costo final de las modificaciones en el alcance y deberá ser reconocida por el BCCR según lo previsto en el contrato de alquiler con opción de compra en la Cláusula Décimo

Novena.

10. Nuevos riesgos materializados o potenciales

A la fecha no se ha visualizado ningún riesgo adicional a los revelados en el Prospecto del Fondo.

ANEXO 1

Proyecciones financieras actualizadas agrupadas por año

		AÑO							
	Total	1	2	3	4	5	6	7	8
Ingresos	74,122,888	-	-	3,958,333	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	51,164,555
Gastos	(6,064,284)	(746,506)	(503,185)	(831,509)	(923,908)	(955,636)	(996,196)	(1,037,177)	(70,167)
Utilidad operativa	68,058,604	(746,506)	(503,185)	3,126,824	3,826,092	3,794,364	3,753,804	3,712,823	51,094,388
Intereses y comisiones crédito (-)	(8,835,762)	-	(885,643)	(1,643,726)	(1,578,639)	(1,539,750)	(1,497,843)	(1,452,682)	(237,481)
Utilidad neta antes de impuestos	59,222,842	(746,506)	(1,388,827)	1,483,098	2,247,453	2,254,614	2,255,962	2,260,142	50,856,907
Impuestos (-)	(1,626,359)	-	-	(197,917)	(237,500)	(237,500)	(237,500)	(237,500)	(478,442)
Utilidad neta	57,596,483	(746,506)	(1,388,827)	1,285,181	2,009,953	2,017,114	2,018,462	2,022,642	50,378,465
Amortización	(21,511,773)	-	-	(236,765)	(500,930)	(539,819)	(581,726)	(626,887)	(19,025,646)
Flujo de caja para el inversionista	17,075,441	(21,511,773)	-	1,415,587	1,509,023	1,477,295	1,436,736	1,395,755	31,352,819
TIR Inversionista mensual	0.85%								
TIR Inversionista anual	10.67%								

ANEXO 2

Cronograma de julio a setiembre 2017

