PCS | PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY

INFORME DE VERIFICACIÓN POST EMISIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BN I

- **BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**
- **San José, Costa Rica**
- **Septiembre, 2025**

BN FONDOS

Contenido

1. Introducción 2
2. Alcance y enfoque 2
3. Descripción del proyecto 3
4. Opinión Pacific Corporate Sustainability 4
5. Conclusión ..... **¡Error! Marcador no definido.**
6. Competencia del verificador e independencia 5

Anexo A: Reporte de resultados por criterio de elegibilidad 6

Datos del informe

INFORME DE VERIFICACIÓN POST – EMISIÓN
TIPO DE INFORME: INFORME DE VERIFICACIÓN ANUAL
FECHA DE REVISIÓN: SEPTIEMBRE 2024 – AGOSTO 2025
VERIFICADOR APROBADO: PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY (PCS), EL DERBY 245, SURCO-LIMA, PERÚ.

EQUIPO A CARGO DE LA VERIFICACIÓN: EMELY HILARIO VERAS, COORDINADORA DE SOSTENIBILIDAD – ehilario@pcslatam.com; DIANA VIA ARONEZ, JEFE DE SOSTENIBILIDAD – dvia@pcslatam.com.
APROBACIÓN DE LA VERIFICACIÓN EN PCS: JANETT BURGA, GERENTE GENERAL – jburga@pcslatam.com.

1. Introducción

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I, (en adelante "EL FONDO"), es el primer Fondo Verde creado en Costa Rica para invertir en el desarrollo y explotación de varios edificios que se mantendrán en arrendamiento al Banco Nacional de Costa Rica por un plazo definido. El Fondo se certificó como Fondo Verde en la categoría de "Eficiencia Energética" y de "Edificios Verdes" según el Estándar para la Emisión de Bonos Verdes de la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica[1] y los Principios de Bonos Verdes 2018, del International Capital Market Association (ICMA)[2].

En abril del 2021, Pacific Corporate Sustainability (PCS) proporcionó un Informe de Segunda Opinión del "Marco de Referencia Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I"[3] del BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. (BN SAFI), en adelante, BN Fondos. Este concluyó en una opinión favorable sobre la credibilidad, transparencia y alineamiento del Marco de Referencia al Estándar para la Emisión de Bonos Verdes de la Bolsa Nacional de Valores de Costa Rica y los Principios de Bonos Verdes de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (ICMA) 2018.

A principios del 2022, BN Fondos, realizó la colocación de las participaciones del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I. La finalidad del uso de los recursos de EL FONDO fue la construcción del Centro de Procesamiento de Datos que es utilizado por el Conglomerado Financiero Banco Nacional de Costa Rica (CFBNCR).

En 2022, 2023 y 2024, BN Fondos contrató a PCS para elaborar los Informes de Verificación Anual de los proyectos financiados a través del Fondo Verde. En 2025, PCS ha sido contratado nuevamente por BN Fondos para elaborar el Cuarto Informe de Verificación Anual y realizar una evaluación del cumplimiento de los criterios de utilización del producto y los compromisos de presentación de informes descritos en el Marco.

2. Alcance y enfoque

BN Fondos, encargó a Pacific Corporate Sustainability (PCS) la elaboración de un Informe de Verificación anual del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I, que toma como base el Estándar para la Emisión de Bonos Verdes de la Bolsa Nacional De Valores de Costa Rica y los Principios de Bonos Verdes 2021 de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (ICMA).

La verificación de PCS abarcó un examen de los procedimientos, políticas y procesos pertinentes, así como la verificación de los datos proporcionados por BN Fondos. Las actividades emprendidas fueron las siguientes:

- Revisión de los procesos, sistemas y controles vigentes para la gestión de los ingresos del instrumento.
- Revisión de la conformidad con los requisitos de elegibilidad indicados en los Principios de Bonos Verdes de ICMA.
- La revisión del Informe Anual Fondo Verde del FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS BN I correspondiente al 01 de Septiembre 2024 hasta el 31 de Agosto 2025[4].
- La evaluación de PCS también contempló la revisión del cumplimiento del artículo 9 del documento SGV-A-252. Lineamientos para la Autorización y Registro de Emisiones Verdes, Sociales y Sostenibles de Oferta Pública, específicamente lo estipulado en el Anexo 3: Publicación de Informes[5].

[1] Bolsa Nacional de Valores: https://www.bolsacr.com/sites/default/files/457/estandar_bonos_verdes.pdf
[2] PBV: https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Translations/2021/Spanish-GBP-2021.pdf?vid=2
[3] Marco de Referencia: https://aplicaciones.sugeval.fi.cr/Participantes/SAFI
[4] El informe estará disponible en la página web de BN Fondos: BN Fondos
[5] SGV-A-252: Sistema Costarricense de Información Jurídica

3. Descripción del proyecto

EL FONDO se constituyó para invertir exclusivamente en la construcción y equipamiento del nuevo Centro de Procesamiento de Datos del Conglomerado Financiero Banco Nacional en su Fase I. Su implementación considera un diseño sostenible, caracterizado por:

1. Construcción de edificios verdes certificados bajo un estándar verificado por terceros.
2. Inversión en eficiencia energética y de recursos de edificios o subsistemas de construcción.
3. Inversión en energías renovables.

La construcción que fue concluida en mayo de 2023. A partir de junio de ese mismo año inició la fase de operación y se inició el proceso de mudanza de plataformas tecnológicas en el mes de diciembre. A nivel de la infraestructura física, a la fecha se han instalado el 98% de los gabinetes[6] que estaban considerados en la fase de diseño (Tabla 1).

Fase I.

Tabla 1.Capacidad de diseño Fase I.

Capacidad de diseño	Capacidad actual	% de Avance
Sala de Servidores 1: 33 gabinetes.	33 gabinetes	100%
Sala de homologación: 12 gabinetes.	12 gabinetes	100%
Sala de alta densidad: 14 gabinetes.	12 gabinetes	86%
Dos salas de telecomunicaciones: 10 gabinetes (5 en cada sala.	10 gabinetes	100%
Dos cuartos de proveedores: 6 gabinetes (3 en cada cuarto).	6 gabinetes	100%
Cuarto de Rack N1: 1 gabinete	1 gabinete	100%
Cuarto de Rack N2: 1 gabinete	1 gabinete	100%
Cuarto de Seguridad: 1 gabinete	1 gabinete	100%

4. Criterios de evaluación

Los recursos del FONDO deben cumplir con los siguientes criterios de elegibilidad establecidos en el Marco de Referencia. La Tabla 2 enumera los criterios y los indicadores de impacto asociados al uso de los recursos:

Tabla 2: Criterios de elegibilidad y los indicadores de impacto

Categoría Elegible	Proyecto elegible	Indicadores clave de desempeño
Edificio verde o sostenible	Edificio verde o sostenible certificado bajo un estándar verificado por terceros, en los siguientes niveles de certificación: • TIER III de acuerdo con la normativa del UPTIME INSTITUTE. • Certificación LEED Gold de acuerdo con los parámetros establecidos por el United States Green Building Council (USGBC).	• % de reducción real vs ahorro proyectado de tCO2e. • KWh de uso de energía renovable. • ₡ de ahorro anual. • % de reducción real vs ahorro proyectado de agua. • # de eco-bloques utilizados en la construcción de las terrazas de los paneles solares y en las aceras peatonales. • Certificaciones ambientales obtenidas al año
Eficiencia energética	Eficiencia energética y de recursos y sistemas de energía renovable in situ, como la generación solar fotovoltaica: certificación	• % de ahorro real vs ahorro proyectado de energía.

[6] Gabinete (o rack de 19") que es la unidad física estandarizada para alojamiento de equipos TI en el centro de datos—armario metálico conforme a EIA-310 / IEC 60297, con altura típica 42–48U, rieles de montaje por unidades de rack (U), PDUs internas, pasillos frío/caliente y cerraduras—que funciona como unidad operativa y de facturación en esquemas de colocation.

	europea CEEDA, certificación Carbono Neutral (basada en la norma INTE B5:2016), certificación ISO 50001.	

EL FONDO inició operaciones en 2022 con la colocación de dos emisiones de participaciones por un monto total de US$20 millones. Adicionalmente se gestionaron dos líneas de crédito complementarios con el Banco Nacional de Costa Rica que se formalizaron en el mes de diciembre de 2022 por un total de US$20 millones. La primera línea aprobada para cubrir los costos de construcción, y una segunda línea para cubrir parte del costo de mobiliario y equipos.

Al cierre del presente informe, se han utilizado el 100% de los fondos obtenidos por la colocación de las participaciones, y el 86.8% de los fondos de las Líneas de Crédito complementarias gestionadas con el Banco Nacional de Costa Rica. El monto remanente de los fondos se gestiona a través de las cuentas bancarias que tiene el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I con el Banco Nacional de Costa Rica. A continuación, se detalla el desglose de uso de fondos con corte al 31 de agosto 2025 (información en US$):

Tabla 3: Desglose de uso de fondos

DETALLE	MONTO TOTAL (US$)	MONTO UTILIZADO (US$)	SALDO DISPONIBLE (US$)
Colocación de participaciones	20,000,000	20,000,000	0
Línea de Crédito 1	17,000,000	13,600,000	3,400,000
Línea de Crédito 2	3,000,000	1,338,691	1,661,309
Total	**40,000,000**	**34,738,691**	**5,061,309**

Fuente: BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (Informe Anual Fondo Verde Año 2025).

5. Conclusión

Con base en la evaluación realizada, PCS considera que el Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN 1 (EL FONDO), administrado por BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (BN Fondos) se mantiene alineado con Principios de Bonos Verdes (2021) de ICMA y mantiene las características necesarias para ser etiquetado como Fondo Verde, en cumplimiento con los requisitos descritos en el Marco de referencia.

Detalle de los resultados

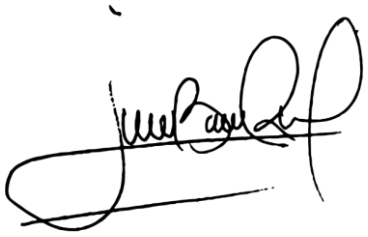
Criterio de análisis	Procedimiento efectuado	Resultado	Error o excepciones identificadas
Criterio del Uso de los Fondos	La revisión busca determinar si el proyecto financiado con los recursos obtenidos de la colocación de participaciones del FONDO se encuentra alineado con los criterios del Uso de Recursos establecidos en el Marco de Referencia y en la Tabla 2.	El activo financiado por el FONDO cumple con los criterios del Uso de los Recursos establecidos en el Marco de Referencia.	Ninguna

Criterio de elección de proyectos	Revisión del activo financiado para determinar si se encuentra alineado con los criterios de Evaluación y Selección de Proyectos del FONDO establecidos en el Marco de Referencia y en la Tabla 2.	Todos los activos revisados cumplen con el criterio de Evaluación y Selección de Proyectos.	Ninguna
Criterio del Reporte	Revisión de los activos financiados y la gestión de los recursos del FONDO para verificar el avance en función a los Indicadores Clave de Desempeño definidos en el Marco de Referencia y en la Tabla 2.	El proyecto reportó indicadores de desempeño ambiental establecidos en el Uso de los Fondos establecidos del Marco de Referencia.	Ninguna

6. Competencia del verificador e independencia

El compromiso de PCS con la imparcialidad y la garantía de calidad se establece en sus políticas, procedimientos y estructura de gestión, incluyendo la gestión de la información en concordancia con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (ISAE 3000), establecida por la Junta Internacional de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Ni PCS ni ningún miembro del equipo verificador está involucrado de ninguna manera en la emisión o gestión de los recursos del FONDO de BN Fondos. PCS ha aplicado procedimientos internos para confirmar que no existen conflictos de intereses para este compromiso de revisión.



Janett Burga
Gerente General
PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY
Dirección: El Derby 245, Surco-Lima, Perú.
Correo electrónico: jburga@pcslatam.com

Anexo A: Reporte de resultados por criterio de elegibilidad

Los recursos del FONDO fueron destinados al único proyecto elegible contemplado en el marco de referencia, perteneciente a la categoría de edificios verdes de ICMA y eficiencia energética de Estándar para Bonos Verdes de la BNV de Costa Rica.

- **Gestión sostenible del agua:** El consumo de agua potable del Centro de Datos es de 106,525.55 Litros mensuales, es decir, 284.86 litros por persona al mes. A la fecha se han afectado las proyecciones de consumo originalmente estimadas, dado al incremento de las visitas por mes al Centro de Datos (proveedores de servicio de mantenimiento, personal a cargo de labores de mudanza de equipos, reuniones, entre otros) de 391 personas sobre los 24 empleados proyectados.

  Adicionalmente El FONDO ha utilizado el indicador de consumo de agua para centros de datos del WUE (Water Usage Effectiveness), cuyo promedio para la industria es de 1.80 litros de agua por kWh, para el Centro de Datos de BN Fondos el promedio del WUE es de 1.29 litros de agua por kWh lo cual está por debajo de la media de la industria.

- **Certificaciones:**
  - **Carbono Neutralidad**. Para finales del 2025 o inicios del 2026, se espera obtener la certificación de Carbono Neutralidad, el cual fue verificado por INTECO, midiendo la cantidad de emisiones y reducciones reales, adicionalmente se realizó la debida compensación de emisiones de acuerdo con lo indicado en el informe de verificación.
  - **ISO 50001.** Se espera el inicio de certificación para octubre de 2025 y se estima cerrar el año con la certificación.
  - **LEED O+M – Operación y mantenimiento.** Se plantea obtener la certificación para finales del 2025 o inicios del 2026. El proyecto ha sido verificado a nivel de diseño por la United States Green Building Council (USGBC), obteniendo la categoría GOLD en 2023[7].
  - **LEED Zero – Carbono neutralidad.** Pendiente, se plantea para finales del 2025 o inicios del 2026.
  - **Otras certificaciones.** Bandera azul – Diseño; Bandera azul – Construcción; LEED BD+C – Diseño y Construcción; Tier III – Diseño; Tier III – Construcción; Tier III – Operación; CEEDA (Diseño/Operación); EPI (Construcción); EPI (Operación y mantenimiento).

- **Energía renovable:** Energía producida al año 409,133 kWh, representando un 28.06% de ahorro por eficiencia energética y un ahorro anual de ₡ 24,905,194.02. Por el uso de fuentes renovables se ha tenido una reducción de las emisiones anuales de 995.69 tCO_2, es decir 83.67% tomando como linea base 1,190 tCO_2 anuales, y una compensación de emisiones por 183.52 en créditos de carbono en tCO_2e en el Proyecto Nuevo Guanacaste de FONAFIFO[8].

[7] Certificación LEED Gold Centro de Procesamiento de Datos CFBNCR | U.S. Green Building Council (usgbc.org)
[8] Proyecto Nuevo Guanacaste del FONAFIFO: https://www.fonafifo.go.cr/media/4498/proyecto-nuevo-guanacaste-2025.pdf

Categoría de proyecto	Indicadores de desempeño	Meta	Resultados al 2024[9]	Resultados al 2025[10]	Revisión de criterios de elegibilidad	Revisión de cumplimiento de requisitos de reporte
Eficiencia energética	**Eficiencia energética** % de ahorro real vs ahorro proyectado de energía.	61.70%	74.13%	28.06%[11]	**Eficiencia energética** Se eligió ASHRAE 90.1-2010 como el estándar en el que basar los requisitos porque continúa impulsando el diseño de edificios hacia una mayor eficiencia energética y la certificación bajo el sistema LEED de USGBC.	El proyecto revisado cumple con los requisitos de reporte.
Edificios verdes	**Reducción en emisiones de tCO_2e** % de reducción real vs ahorro proyectado de tCO_2e.	62.34%	92.56%	83.67%	**Reducción en emisiones de tCO_2e** La operación del Proyecto deberá incorporar la gestión de los gases de efecto invernadero (GEI) en cumplimiento de los establecido en la norma INTE 12-01-06 en su versión vigente (El sistema de gestión GEI se limitará a las operaciones que se realicen dentro del Proyecto).	
	Energía renovable • KW-h de uso de energía renovable • ₡ de ahorro anual	505,890 kWh 54,459,803 ₡	324,993 kWh 19,922,070.9 ₡	409,133 kWh[12] 24,905,194.02 ₡[13]	**Energía renovable** El proyecto contará con un sistema de energía fotovoltaica de 780 paneles fotovoltaicos de 450 W y 3 inversores de 100 kW cada uno.	
	Gestión sostenible del agua % de reducción real vs ahorro proyectado de agua.	42.06%	-	101.78%[14]	**Gestión sostenible del agua** El sistema de clasificación LEED fomenta la reducción del uso de agua, la gestión del agua de lluvia y el empleo de fuentes de agua no potable alternativas para usos finales apropiados. El diseño del Proyecto considera la instalación de medidores de agua permanentes que miden el uso total de agua potable.	
	Certificaciones ambientales[15]	**Certificaciones ambientales esperadas:** • LEED-Gold • LEED O+M • LEED Zero • CEEDA • Carbono Neutral (INTE B5:2016)	**Certificaciones ambientales cumplidas:** • LEED-Gold • CEEDA • Bandera azul • Tier III **En proceso:** • Carbono Neutral (INTE B5:2016) • ISO 50001	**Certificaciones ambientales cumplidas:** • LEED-Gold • CEEDA • Bandera azul • Tier III • EPI **En proceso:** • Carbono Neutral (INTE B5:2016): Pendiente la	**Certificaciones ambientales** El Proyecto alcanzará la certificación europea CEEDA y la Certificación LEED Gold del USGBC, esto al momento de finalizar las obras. El operador deberá asegurar la certificación y el mantenimiento de los modelos de gestión basados en ISO 50001 en el mes 14 a partir del inicio de la operación del centro de datos. El operador también	

[9] Informe de resultados 2024: abarca el período entre septiembre de 2023 a agosto de 2024. Los datos de los indicadores no cuentan con un ciclo completo de 12 meses, dado que las primeras plataformas tecnológicas se instalaron en el centro de datos en diciembre 2023.

[10] Informe de resultados 2025: abarca el período entre septiembre de 2024 a agosto de 2025.

[11] El valor corresponde a la energía que se ha comprado al proveedor local de energía, excluyendo la energía producida por el parque fotovoltaico propia.

[12] La sumatoria presentada es de la producción de kWh registrada desde noviembre 2024 a agosto 2025.

[13] El dato ha sido calculado tomando en cuenta el costo por kWh de₡ 60.87.

[14] El aumento en el consumo de agua a diferencia de la meta estimada ha sido determinado por un incremento en el total visitas al Centro de Datos.

[15] Las certificaciones mencionadas representan también un compromiso con la eficiencia energética.

Categoría de proyecto	Indicadores de desempeño	Meta	Resultados al 2024[9]	Resultados al 2025[10]	Revisión de criterios de elegibilidad	Revisión de cumplimiento de requisitos de reporte
		• ISO 50001 • Bandera Azul		revisión de auditor del plan de acciones correctivas. • ISO 50001: Octubre 2025 • LEED O+M, LEED Zero: El proceso se encuentra en etapa de preparación de requerimientos.	deberá alcanzar la certificación INTE B5:2016 (C-Neutral) a los 14 meses de iniciada la operación del centro de datos.	
	Eliminación de plástico de un solo uso # de eco-bloques utilizados en la construcción de las terrazas de los paneles solares y en las aceras peatonales.	Uso de 14,700 eco-bloques	14,270 eco-bloques (97.07%) utilizados.	Cerrado[16]	**Eliminación de plástico de un solo uso** El Proyecto pretende utilizar unos 18 mil EcoBloques en la construcción de cerca de 1,000 m2 de aceras peatonales.	

[16] La utilización de Eco-bloques se realizó como parte del proceso constructivo del proyecto, por lo tanto, el esfuerzo se da por cerrado y no se estará incluyendo este apartado en informes futuros.

Disclaimer

The intellectual property rights to this Verification Report are vested exclusively in Pacific Corporate Sustainability. Unless otherwise expressly agreed in writing by Pacific Corporate Sustainability, no part of this report may be reproduced, disseminated, or published in any way or by any means.

Nothing contained in this Report shall be interpreted as to make a warranty, express or implied, regarding the advisability to invest in or include companies in investable universes and/or portfolios. Furthermore, this Report shall in no event be interpreted and construed as an assessment of the financial performance and credit worthiness of the bond, nor to have focused on the effective allocation of the funds' use of proceeds.

The client is fully accountable for certifying and safeguarding its commitments` fulfillment, execution, and monitoring.

About Pacific Corporate Sustainability (PCS)

PCS has the objective of integrating sustainability standards into business strategies, based on global trends with potential investors and society. PCS belongs to Pacific Credit Rating Group (PCR), the only rating group with a real and direct international presence in Latin America, with 27 years of experience providing quality service in the region.

The PCR Group is a signatory member of the Principles of Responsible Investment promoted by the United Nations, being the only Latin American rating group that is part of the Financial Rating Agencies Initiative at a global level. It has also been recognized as a supporting institution for the Financial Initiative of the United Nations Environment Program (UNEP FI) to promote sustainable finance.

PCR Group has been certified by the Climate Bonds Standard Board as an approved verifier organization since March 2020. This accreditation has reinforced its commitment to promote sustainable finance in the region, highlighting the generation of awareness and benchmarking of good practices.